

**SMLOUVA O NÁJMU  
NEBYTOVÝCH PROSTOR**

uzavřená podle § 663 a násl. Občanského zákoníku  
a zákona č.116/90 Sb. v platném znění

č. smlouvy TSML / 171 / 2010

## I. Smluvní strany

1. Pronajímatel: **Technické služby Města Liberce, a.s.**  
Erbenova 376, 460 08 Liberec 8
- IČO: 25007017  
DIČ: 192 - 25007017  
bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Liberec  
číslo účtu: [REDACTED]  
zastoupený: Ing. Pavlem Bernátem, předsedou představenstva  
Zapsané v obchodním rejstříku Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 877

(dále jen pronajímatel)

2. Nájemce: **Perfect Plus a.s.**  
Erbenova 376, 460 08 Liberec 8  
IČO: 25423886  
DIČ: CZ 25423886  
bankovní spojení: ČSOB pobočka Liberec  
číslo účtu: [REDACTED]  
zastoupený: Jaroslavem Pavlasem, předsedou představenstva  
Zapsané v obchodním rejstříku Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1324

(dále jen nájemce)

## II. Předmět smlouvy

- Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele poskytnout nájemci k užívání níže uvedené nebytové prostory a plochy za podmínek sjednaných touto smlouvou a závazek nájemce platit pronajímateli za ně nájemné sjednané v kapitole III. této smlouvy.
- Pronajímatel je vlastníkem areálu Technických služeb Města Liberec a.s. v Erbenově ulici č. 376, Liberec 8, k. ú. Dolní Hanychov, kde pronajímané prostory jsou součástí uvedeného areálu.
- Pronajímatel touto smlouvou nájemci pronajímá tyto nebytové prostory:

a) UNIMO buňky – kancelářská část	o výměře 92,53 m <sup>2</sup>
- ostatní část	o výměře 61,05 m <sup>2</sup>
b) skladovací halu – zateplená část	o výměře 184,80 m <sup>2</sup>
- nezateplená část	o výměře 281,80 m <sup>2</sup>

Nájemce má k dispozici v nezbytně nutné míře komunikace v areálu a parkovací plochu u skladovací haly pro max.. 3 osobní vozidla.

A to za účelem využívání těchto prostor k podnikání nájemce, aby je využíval jako kanceláře a administrativní zázemí, případně aby zde umístil své sídlo či místo podnikání, s čímž dává pronajímatel podpisem této smlouvy souhlas.

#### 4. Pronajímatel se zavazuje:

- a) odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání a v tomto stavu jej nadále udržovat
- b) zabezpečovat řádné plnění nájemcem placených služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno
- c) seznámit nájemce se změnami provozního řádu areálu
- d) zajišťovat úklid ploch v zimním období ve stejném čase a rozsahu jako úklid celého areálu pronajímatele
- e) střežit pronajaté prostory nájemce stejným způsobem jako vlastní – zahrnout je do celkové ostrahy objektu
- f) s předstihem informovat nájemce o takových činnostech, které by mohly omezit užívání pronajatých ploch nebo prostor nájemcem
- g) nájemcem předané duplikáty klíčů od pronajatých prostor v zapečetěném obalu použít pouze v případě, že bude v důsledku havárie nebo jiné mimořádné události nezbytné vystoupit do pronajatých prostor bez přítomnosti nájemce. O vstupu neprodleně vyrozumět nájemce.

#### 5. Nájemce se zavazuje:

- a) pronajaté plochy a prostory používat pouze k provádění činností souvisejících s předmětem podnikání nájemce, tj.:

- |                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| a) UNIMO buňky     | - kancelářské a skladovací prostory |
| b) skladovací halu | - sklad                             |

- b) na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých ploch a prostor, v případě neplnění této povinnosti ani přes písemnou výzvu splní či zajistí splnění této povinnosti pronajímatel na náklady nájemce a tyto mu vyfakturuje
- c) hradit pronajímateli škodu, která mu vznikne provozem nájemce, jeho zaměstnanci či klienty
- d) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady, které ohrožují nebo znemožňují užívání pronajatých prostor a umožnit pronajímateli provedení těchto oprav, umožnit provedení nebo poskytnout pronajímateli součinnost u oprav, úprav či rekonstrukcí které mu budou předem oznámeny
- e) dodržovat aktuální znění provozního řádu areálu – podpisem této smlouvy nájemce stvrzuje, že se současně účinným zněním byl před podpisem této smlouvy seznámen a dále níže uvedené body režimu ochrany areálu a ostatní instrukce, které mu budou pronajímatelem předány:
  - všichni zaměstnanci nájemce, případně společníci či jednatelé i cizí osoby jednající s nájemcem budou vcházet a vycházet z areálu pronajímatele určenými vchody
  - shora uvedené osoby nájemce vyjma návštěv /osob cizích/ budou vybaveni průkazkami vyznačujícími příslušnost k firmě, které jsou zejména při vstupu do areálu povinni na vyžádání pracovníků ostrahy a vrátnice předložit
- f) dodržovat v pronajatých prostorách a na pronajatých plochách zásady požární bezpečnosti v souladu s platnými právními předpisy
- g) platit pronajímateli nájemné ve výši sjednané v odst. III. této smlouvy
- h) umožnit pronajímateli po předchozím oznámení provádění kontrol pronajatých ploch a prostor, zúčastnit se této kontroly, a provést v pronajatých prostorách inventarizaci, revize, prohlídky,

- údržbu, a poskytnout pronajímateli další součinnost s těmito činnostmi spojenou
- j) měnit stavební uspořádání užívání pronajatých prostor pouze s písemným souhlasem pronajímatele
  - k) poskytnout pronajímateli klíče od pronajatých prostor v zapečetěném obalu
  - l) po skončení nájemního vztahu předat pronajímateli pronajaté plochy a prostory vyklizené a ve stavu, v jakém mu byly předány s přihlédnutím k obvyklému opotřebení
  - m) dodržovat zásady z hlediska ochrany životního prostředí dle přílohy č. 1

zaplatit smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý i započatý den prodlení s povinností poskytnout pronajímateli součinnost tam, kde se k ní shora zavázal / rozuměno i umožnění kontroly pronajímateli nebo umožnění oprav z jeho strany/

zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2/365 celkové aktuální roční úhrady stanovené v čl. III. za každý den prodlení s plněním povinnosti vyklidit předmět nájmu po skončení nájmu

### **III. Nájemné a cena služeb s nájmem spojených**

Nájemné za pronájem nebytových prostor uvedených v čl. I této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran. .

#### **1. Nájemné :**

a) UNIMO buňky	<b>73.157,70 Kč/rok</b>	<b>18.289,42 Kč/čtvrtletí</b>
b) skladovací hala	<b>261.459,- Kč/rok</b>	<b>65.364,75 Kč/čtvrtletí</b>

2. **Cena služeb** poskytovaných v souvislosti s nájmem (ostraha pronajatých prostor a majetku nájemce, vodné, stočné, el. energie, zajišťování požární ochrany) se sjednává dohodou smluvních stran v následující výši:

a) UNIMO buňky	<b>13.860,- Kč/rok</b>	<b>3.465,- Kč/čtvrtletí</b>
b) skladovací hala	<b>15.840,- Kč/rok</b>	<b>3.960,- Kč/čtvrtletí</b>

- Cena za spotřebované palivo (plyn) bude stanovena a vyúčtována dle odečtů instalovaného plynoměru v cenách platných ke dni odečtu.
- Vyvážení odpadní jímky (spláskové vody) zajistí nájemce na své náklady.
- Úhrada telefonních poplatků za uskutečněné hovory bude prováděna na základě vystavené faktury pronajímatelem podle evidence zaznamenávané ústřednou pronajímatele.

3. Ceny stanovené v této kapitole smlouvy jsou uvedeny bez DPH.

#### **4. Valorizace**

Pronajímatel je oprávněn platby každoročně, nejdříve však v roce 2012, zvýšit o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok.. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem kalendářního čtvrtletí, na které pronajímatel vystaví fakturu, ve které bude uvedena takto zvýšená částka. Pronajímatel je oprávněn vystavit takovou fakturu nejdříve na čtvrtletí následující po úředním oznámení indexu ISC.

#### IV. Platební podmínky

1. Dohodnuté nájemné a platby za služby jsou splatné čtvrtletně bezhotovostním převodem na výše uvedený účet pronajímatele. Datum splatnosti je sjednán na 15 kalendářních dnů od doručení nájemci.
2. Pronajímatel vystaví nájemci fakturu vždy zvlášť za každé kalendářní čtvrtletí k poslednímu dni druhého měsíce běžného čtvrtletí. Při prodlení nájemce s placením sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
3. Zaplacením se ve smyslu této smlouvy rozumí připsání předmětné částky na účet pronajímatele.

#### V. Ostatní ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, a svým podpisem této smlouvy potvrzuje, že je mu znám stav pronajatých nebytových prostor a ploch.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané plochy a prostory v okamžiku předání odpovídají všem požárním, bezpečnostním, jakož i ostatním normativním, instrukcím a dalším předpisům, a že jsou způsobilé ke smluvenému užívání.
3. Stavební a jiné úpravy pronajatých ploch nebo prostor může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory do podnájmu jinému subjektu.

#### VI. Doba trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou ode dne 1.1.2011.
2. Účinnost této smlouvy může být ukončena:
  - a) dohodou smluvních stran
  - b) písemnou výpovědí nájemce či pronajímatele, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je v takovém případě tříměsíční, a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci doručení výpovědi druhé straně
  - c) odstoupením poškozené smluvní strany od této smlouvy z důvodu podstatného porušení závazků vyplývajících z této smlouvy druhou smluvní stranou.

#### **Podstatným porušením ze strany pronajímatele jsou:**

- bezdůvodné déle trvající (7 kal. dnů a více) přerušení dodávek energií a vody
- bezdůvodné déletrvající (10 kal. dnů a více) znemožnění užívání pronajatých a společných prostor

**Podstatným porušením ze strany nájemce jsou:**

- prodlení s placením nájemného (více než 30 kal. dnů)
- opakované hrubé porušení požárních, bezpečnostních a ostatních norem a předpisů
- opakované porušení ustanovení článku II .bodu 5 této smlouvy

**VII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva ruší smlouvy o nájmu nebytových prostor č. TSML/119/99 a její dodatek č. 1 a smlouvu č. TSML/123/99 a její dodatek č. 1
2. Změny a doplňky této smlouvy smí být prováděny pouze písemně na základě dohody smluvních stran formou číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel, jedno nájemce.
4. **Nedílnou součástí této smlouvy je:**  
příloha č. 1 – povinnosti nájemce z hlediska ochrany životního prostředí

**VIII. Podpisy smluvních stran**

1. Tato smlouva nabývá platnosti po podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1.1.2011.

V Liberci

14. 11. 2010

Pronajímatel:

Ing. Pavel Bernáček  
předseda představenstva

V Liberci

2. 12. 2010

Nájemce:

Jaroslav Pavlas  
předseda představenstva



TECHNICKÉ SLUŽBY  
MĚSTA LIBERCE a.s.

Erbenova 376, 460 08 Liberec 8  
Tel./Fax: +420 485 152 068

PERFECT PLUS a. s.  
Erbenova 376  
460 08 LIBEREC 8  
Tel./fax 048/2410307  
①

Nájemní smlouva č.: TSML/77/2010 mezi TSML a.s., Erbenova 376, 460 08 Liberec 8 a Perfect Plus a.s., Erbenova 376, 460 08 Liberec 8

Zpracovala, věcnou a formální stránku kontrolovala:  
Kontroloval:

## POVINNOSTI NÁJEMCE

### z hlediska ochrany životního prostředí

#### Odpady

zákon 185/2001 Sb., v platném znění a související předpisy

- zachovávat na pronajatých prostorách pořádek a odpady shromažďovat na místech k tomu určených, třídit odpady a shromažďovat je v souladu se zákonnými předpisy,
- zabezpečit odstranění všech vlastních odpadů z pronajatých prostor,
- v případě shromažďování nebezpečného odpadu (dále jen NO) používat odpovídající shromažďovací nádoby,
- nádoby s NO umístit do odpovídajících prostor,
- mít souhlas k nakládání s tímto NO,
- řádně označit shromažďovací místa NO,
- v blízkosti shromažďovacího prostředku mít k dispozici identifikační list nebezpečného odpadu.

#### Chemické látky

zákon 356/2003 Sb. v platném znění a související předpisy

- při nakládání s chemickými látkami a přípravky mít k dispozici bezpečnostní listy těchto látek,
- nepoužívat pro tyto látky obaly od potravin, léků apod.,
- skladovat chemické látky a přípravky tak, aby byly zajištěny před odcizením, únikem, záměnou s jinými látkami a povětrnostními vlivy, řádně zabezpečit plochu, kde se s těmito látkami manipuluje,
- zajistit prokazatelné školení svých zaměstnanců o bezpečném zacházení s používanými chemickými látkami a přípravky.

#### Ochrana vod

zákon 254/2001 Sb. v platném znění a související předpisy

- v případě nakládání se závadnými látkami (dále jen ZL) učinit odpovídající opatření, aby bylo zabráněno nežádoucímu úniku těchto látek do povrchových či podzemních vod, do kanalizace, půd nebo jejich smísení s odpadními nebo srážkovými vodami,
- při skladování ZL používat záchytné vany,
- mít k dispozici havarijní soupravy pro zachycení případného úniku ZL.

#### Ochrana ovzduší

zákon č. 86/2002 Sb., v platném znění a související předpisy

- provozovat v pronajatých prostorách mobilní zdroje znečišťování ovzduší pouze v souladu s podmínkami pro jejich provoz, zejména z hlediska zákona o podmínkách provozu na pozemních komunikacích (platná technická kontrola a měření emisí) a z hlediska zákona o technických požadavcích na výrobky.