

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“))

Smluvní strany:

1. **Technická univerzita v Liberci**

Se sídlem v: Studentská 1402/2, 461 17 Liberec

IČ: 46747885

DIČ: CZ46747885

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., pobočka Liberec

Účet číslo: 305806603/0300

Zastoupena: Ing. Martinou Froschovou, kvestorkou

Osoba odpovědná za smluvní vztah: Ing. Vladimír Stach

Kontaktní osoba: Václav Mizera, správce objektu

Interní číslo smlouvy:

(dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

2. **Liberecká IS, a.s.**

Se sídlem v: Mrštíkova 850/3, Liberec 3 - Jeřáb, 460 07

Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí n. L. sp. zn. B 1429

IČ: 25450131

DIČ: CZ25450131

Zastoupena: Ing. Jaroslavem Burešem, MBA, předsedou představenstva

Kontaktní osoba: Anna Löfflerová, člen představenstva

(dále jen jako „**nájemce**“)

mezi sebou uzavírají následující **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání** (dále jen „smlouva“):

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem objektu budovy H ve Voroněžské ulici č.p. 1329/13 v Liberci, tj. budovy – objektu občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc. č. 588/9 o výměře 2.053 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, na němž je budova umístěna. Tyto nemovitosti jsou zapsány v katastrálním operátu na listu vlastnictví č. 4134 pro katastrální území Liberec, obec Liberec, vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec (dále jen „objekt“).
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání následující prostory v objektu o výměře 88,40 m² podle **Přílohy č. 1**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“) a nájemce je přejímá. Nájemce je seznámen se stavem přejímaných prostor a souhlasí s ním.
3. Nájemce bude předmět nájmu užívat k následujícímu účelu: kancelářské pracoviště.
4. V souvislosti s nájmem bude nájemci vystaveno 10 přístupových karet s nastavením přístupu do objektu proti záloze 140,- Kč/ks, kterou nájemce uhradí v pokladně pronajímatele.
5. V souvislosti s nájmem bude nájemci umožněn přístup na parkoviště objektu nastavením příslušného oprávnění na 3 z 10 poskytnutých přístupových karet.

II.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1.1.2025.

III.

Nájemné a úhrada za služby s nájmem spojené

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno ve výši podle **Přílohy č. 2** této smlouvy.
2. Nájemné je splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy čtvrtletně, vždy na základě vystavené faktury. Pronajímatel fakturu vystaví v polovině prostředního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, přičemž den vystavení faktury bude dnem zdanitelného plnění. Faktura bude mít splatnost 30 dní ode dne doručení na adresu eko@is.liberec.cz
3. Vedle nájemného nájemce platí úhradu za služby spojené s nájmem:
 - dodávka elektrické energie,
 - dodávka vody (vodné, stočné a srážková voda),
 - dodávka tepla,
 - odvoz PDO.

Náklady pro vyúčtování jsou určeny podle plošného podílu na celé budově. Vyúčtování služeb bude nájemci předáno do 31.5. běžného roku za předchozí kalendářní rok.

Výše záloh na uvedené služby je uvedena v **Příloze č. 2** této smlouvy.

4. Prodlení s platbami nájemného nebo služeb s nájmem spojených podléhá smluvní pokutě ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Nájemce se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve sjednané výši, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
5. Prodlení s platbou delší než třicet (30) dnů, pokud se nájemce s pronajímatelem nedohodne jinak, může být důvodem výpovědi z nájmu ze strany pronajímatele. Pro tento případ se sjednává patnáctidenní výpovědní doba, která počíná běžet ode dne doručení výpovědi nájemci. Nájemce se zavazuje ve výpovědní době předmět nájmu vyklidit a uvést do stavu, v němž ho převzal. Toto se netýká úprav provedených se souhlasem pronajímatele.
6. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného může být každoročně pronajímatelem zvyšována jednostranně o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen vyhlášenou ČSÚ za příslušný kalendářní rok počínaje měsícem následujícím po vyhlášení míry inflace ČSÚ.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel má:
 - a. právo na placení sjednaného nájemného a úhrady za služby,
 - b. právo vstupu do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je nájemce užívá ke sjednanému účelu,
 - c. povinnost předat předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel,
 - d. povinnost udržovat po dobu trvání této smlouvy předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel,
 - e. povinnost umožnit zaměstnancům nájemce, pracujícím v předmětu nájmu, přístup na sociální zařízení v objektu.
2. Nájemce:
 - a. je povinen platit nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené,
 - b. je povinen po celou dobu trvání nájmu užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu,
 - c. je povinen uhradit pronajímateli veškeré škody, které v předmětu nájmu, nebo společně užívaných prostorách či na jejich zařízeních vzniknou zaviněním zaměstnanců nájemce nebo třetích osob, které do objektu vstupují v souvislosti s činností nájemce; pro tento případ je povinen se pojistit,
 - d. není oprávněn předmět nájmu přenechat do užívání třetí osobě,
 - e. se zavazuje umožnit přístup do předmětu nájmu pronajímateli na jeho požádání a je povinen poskytnout pronajímateli jedny rezervní klíče od pronajatých prostor, čímž umožní pronajímateli během své nepřítomnosti přístup do pronajatých prostor ve váž-

ných případech, kdy hrozí škody na majetku pronajímatele nebo zdraví osob; pronajímatel je povinen dodatečně vstup do pronajatých prostor řádně zdůvodnit a odpovídá nájemci za případné škody,

- f. je povinen dodržovat při své činnosti v předmětu nájmu pravidla bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, předpisy týkající se bezpečnosti technických zařízení a požární předpisy (v souladu s příslušnými právními předpisy zabezpečit povinné pravidelné revize vnesených zařízení a neprodleně předat pronajímateli doklady o provedené revizi). Proto se smluvní strany v souladu s odst. 3 § 101 zákona č.262/2006 Sb., zákoník práce, dohodly, že koordinujícím zaměstnavatelem je pronajímatel a odpovědnou osobou za dodržování těchto povinností je: Bc. Renata Průša, technik BOZP a PO.
- g. je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav, jakož i nebezpečí vzniku škod v předmětu nájmu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne, a je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav,
- h. je povinen bezodkladně informovat pronajímatele o bezpečnostním riziku či jiné krizové situaci v předmětu nájmu nebo o jejích hrozbě (např. výhrůžné e-maily),
- i. není bez souhlasu pronajímatele oprávněn provádět jakékoli úpravy předmětu nájmu ani umísťovat jakoukoli reklamu na objektu nebo v jeho okolí,
- j. je povinen předmět nájmu užívat řádně, starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, provádět drobné opravy a údržbu předmětu nájmu na své náklady,
- k. je povinen plnit povinnosti původce odpadu podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, není-li pronajímatelem stanoveno jinak,
- l. je povinen oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas, hodlá-li změnit v provozovně umístěné v předmětu nájmu předmět podnikání, ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití předmětu nájmu.

V.

Skončení nájmu

1. Kromě důvodu uvedeného v článku III. této smlouvy mohou smluvní strany smlouvu vypovědět dle § 2312 OZ. Výpovědní doba je dvanáctiměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího od doručení výpovědi druhé straně. Výpovědní doba v případě výpovědi dle článku III. tím není dotčena. V případě, že má smluvní strana k výpovědi vážný důvod, zejm. užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu, poškozování předmětu nájmu nebo majetku pronajímatele umístěného v předmětu nájmu, je výpovědní doba tříměsíční. Smluvní strany tímto vylučují užití § 2312 OZ části věty za středníkem, tzn. v případě výpovědi dle čl. III a dle předchozí věty je výpovědní doba vždy tříměsíční.
2. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce začne užívat předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, nebo v případě, že nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu jiné osobě. V tomto případě se smlouva ruší doručením oznámení o odstoupení nájemci.
3. V případě skončení nájmu nájemcem předá nájemce i bez předchozí výzvy předmět nájmu pronajímateli, a to nejpozději v den skončení nájmu.
4. Nájemce je povinen vrátit při skončení nájmu pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

VI.

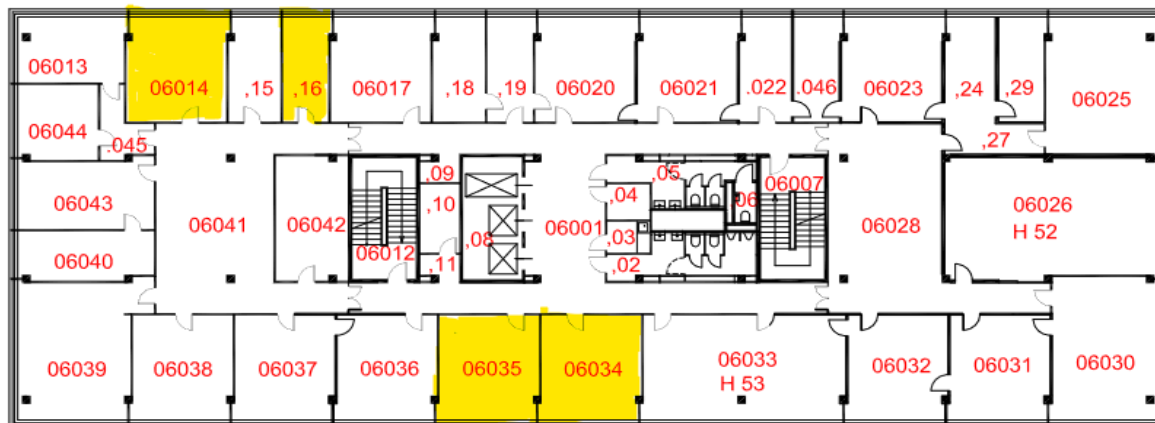
Propagace a reklama

Nájemce je oprávněn umístit reklamu či jakoukoli jinou formu propagace na předmět nájmu/v předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pronajaté prostory budou označeny názvem nájemce.

Příloha č. 1 – Věcná specifikace předmětu nájmu

ke smlouvě o nájmu uzavřené mezi:

Technickou univerzitou v Liberci a Libereckou IS, a.s.



areál	budova	podlaží	č.míst.	č.dveří	název místnosti	plocha
3	H	6	14	614	Kancelář	25,57
3	H	6	16	616	Kancelář	11,69
3	H	6	34	634	Kancelář	25,57
3	H	6	35	635	Kancelář	25,57