

FOTOGRAFIA Liberec, družstvo, IČ: 00029475, DIČ: 00029475, se sídlem 8. března 20/12, Liberec V – Kristiánov, 460 05 Liberec, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVIII, vložka 174, zastoupené Ing. Borisem Kostelacem, předsedou družstva

(dále jen „**Pronajímatel**“ na straně jedné)

a

Energie LK, s.r.o., U Jezu 525/4, Liberec IV – Perštýn, 460 01 Liberec
IČ: 22312323, DIČ: CZ22312323, zastoupená Ing. Zbyňkem Miklíkem, jednatelem (dále jen „**Nájemce**“ na straně druhé)

(shora uvedené smluvní strany jsou dále označovány společně též jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě též jako „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“), tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU (dále jen „**Smlouva**“)

Článek I **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc.č. 1077 v kat. území Liberec, který je zapsán na listu vlastnictví č. 617, vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, pro katastrální území Liberec, obec Liberec (dále rovněž jako „**Pozemek**“), jehož součástí je stavba č.p. 20 (dále rovněž jako „**Budova**“).

Článek II **Předmět a účel nájmu**

1. Předmětem této smlouvy je nájem části nebytových prostor nacházejících se v Budově, a to nebytových prostor A 2.01 a A 2.02 o výměře 81,8 m², které se nachází v 2. podlaží Budovy, které jsou vyznačeny v dispozičním plánu, jež tvoří přílohu této Smlouvy a je její nedílnou součástí. (dále rovněž jako „**Předmět nájmu**“). K Předmětu nájmu dále patří 1x parkovací stání a 1x sdílené parkovací stání ve vnitrobloku (dále rovněž jako „**Předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání a Nájemce se zavazuje Předmět nájmu užívat a platit Pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné.
3. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat výhradně v souvislosti se stávající podnikatelskou činností Nájemce.
4. Pronajímatel předal Předmět nájmu Nájemci a Nájemce Předmět nájmu převzal před uzavřením této Smlouvy, což obě Smluvní strany potvrzují podpisem této Smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu užívat k jinému účelu než účelu ujednanému v odst. 3. tohoto článku bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

Článek III

Doba nájmu

1. Nájem se ujednává na dobu neurčitou, a to **ode dne 1.1.2026**.
2. Nájem Předmětu nájmu skončí písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, výpovědí učiněnou v souladu s touto Smlouvou nebo jiným zákonem stanoveným způsobem.
3. Nájemce je povinen Předmět nájmu vyklidit a protokolárně jej předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to ke dni skončení nájmu. V případě prodloužení Nájemce s vyklizením a/nebo předáním Předmětu nájmu Pronajímateli je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního nájemného vypočteného dle výše měsíčního nájemného uvedeného v článku V této Smlouvy (12 x měsíční nájemné/365), a to za každý započatý den prodloužení.
4. V případě prodloužení Nájemce s vyklizením Předmětu nájmu delším než 30 dnů je Pronajímatel na základě předcházejícího písemného upozornění oprávněn sám zajistit vyklizení Předmětu nájmu na náklady Nájemce. Pronajímatel je oprávněn v tomto případě vstoupit do Předmětu nájmu (v případě potřeby rozlomit zámek), Předmět nájmu vyklidit a movité věci umístit v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. Nepřevezme-li Nájemce od Pronajímatele věci uložené do jiného uzamykatelného prostoru do 60 dnů od jejich uložení, je Pronajímatel oprávněn takové věci na náklady Nájemce zlikvidovat. S výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí.
5. Smluvní strany vylučují aplikaci §§ 2230, 2285, 2287, 2312, 2314 a 2315 Občanského zákoníku pro tuto Smlouvu resp. závazek vzniklý z této Smlouvy.

Článek IV

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební a technické úpravy Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele; v případě porušení této povinnosti je Nájemce povinen na svůj náklad uvést Předmět nájmu bezodkladně do původního stavu. Úpravy a vylepšení prostor dle osobních požadavků a potřeb nájemce nejsou považovány za zhodnocení prostor. Při opravách a dovybavování prostor sloužících k podnikání se pevně zabudované předměty stávají vlastnictvím Pronajímatele, pokud se strany nedohodnou jinak.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem uvedeným v této Smlouvě. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář tak, aby Pronajímateli nevznikla žádná škoda. Nájemce je povinen zajistit a uhradit odstranění závad a poškození, které na Předmětu nájmu nebo na Budově způsobil Nájemce nebo které byly způsobené okolnostmi, za které Nájemce odpovídá včetně závad a poškození způsobených třetími osobami, které využívá Nájemce v souvislosti s výkonem své podnikatelské činnosti. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy, zejména předpisy stavebními, požárními, na ochranu životního prostředí, o hygieně a bezpečnosti práce apod. a zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Nájemce je povinen neomezovat ostatní nájemníky nadměrným hlukem či vibracemi.
3. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím oznámení provedení prohlídky Předmětu nájmu za účelem ověření jeho stavu popř. za účelem potřebné opravy, v případě havarijní situace má Pronajímatel právo vstupovat do Předmětu nájmu i bez předchozího upozornění Nájemce za účelem zjištění nutných oprav Předmětu nájmu nebo Budovy; Pronajímatel však v tomto případě neprodleně následně oznámí tuto skutečnost Nájemci.

4. Nájemce je povinen v případě jakýchkoli škod vzniklých na Předmětu nájmu nebo Budově, jakož i v případě mimořádných událostí (např. požár Předmětu nájmu, vloupání do Předmětu nájmu atd.) Pronajímatele o takovýchto situacích neprodleně informovat.
5. Nájemce je povinen neměnit bez předchozího souhlasu Pronajímatele zámek od Předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen nepřenechat Předmět nájmu ani jeho část do podnájmu ani k bezúplatnému užívání třetí osobě; Smluvní strany ujednávají zákaz podnájmu Předmětu nájmu třetí osobě.
7. Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, jímž by docházelo k opotřebovávání Předmětu nájmu nad míru přiměřenou okolnostem nebo jímž by hrozilo zničení Předmětu nájmu resp. Budovy. Nájemce je povinen udržovat v Předmětu nájmu a jeho okolí pořádek.
8. Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady, s vynaložením odborné péče, běžnou údržbu prostoru sloužícího k podnikání, tj. provádět obnovu povrchů vnitřních stěn, podlah a stropů (malby, tapety). Ostatní, nikoliv běžnou údržbu zajišťuje Pronajímatel. Skladování provozních náplní, jakož i jiných hořlavých nebo vznětlivých předmětů v Předmětu nájmu je zakázáno.
9. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které se mají provést a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat prostor sloužící k podnikání pro vady věci, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.
10. Smluvní strany ujednávají, že porušení jakékoliv povinnosti Nájemce vyplývající z odst. 1. až 9. tohoto článku Smlouvy se považuje za porušení povinnosti Nájemce vůči Pronajímateli zvlášť závažným způsobem zakládající právo Pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby; k výpovědi se nevyžaduje jakákoli předchozí výzva Pronajímatele k nápravě.
11. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu.
12. Budova je Pronajímatelem pojištěna. Nájemce se zavazuje, že bude mít po dobu platnosti této Smlouvy uzavřenu smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností vůči třetím osobám a pojištění svého majetku v Předmětu nájmu.
13. Nájemce je oprávněn umístit v Předmětu nájmu své sídlo, s čímž vyslovuje Pronajímatel tímto svůj souhlas. Nájemce je oprávněn označit umístění své firmy na Budově na místě k tomu určeném ze strany Pronajímatele, a to prostřednictvím Pronajímatele na náklady Nájemce. Při ukončení Smlouvy Pronajímatel na náklady Nájemce uvede místa po odmontování označení sídla do původního stavu, v jakém se nacházela před jejich umístěním.

Článek V

Nájemné a služby

1. Za užívání Předmětu nájmu je Nájemce povinen platit Pronajímateli nájemné a platbu za poskytované služby v celkové výši **38.336,-** měsíčně plus případné DPH v zákonné výši (dále jen „**Celková úhrada**“).
Tato částka Celkové úhrady se skládá z:
 - 30.836,- Kč jako nájemného
 - 6.300,- Kč jako paušální platby za poskytované služby (teplo, vodné a stočné, odvoz společného odpadu, atp.)
 - 1.200,- Kč jako záloha na spotřebovanou elektrickou energii, tato záloha bude vyúčtována do měsíce dubna následujícího roku.

2. Výše Celkové úhrady je fixní po celou dobu trvání nájemního vztahu. Tím není dotčeno právo Pronajímatele upravit Celkovou úhradu za podmínek uvedených v odst. 3. tohoto článku. Veškeré platby dle této smlouvy bude Nájemce hradit na účet Pronajímatele č. **1711461/0100**, Celkovou úhradu pak bude hradit nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který je Celková úhrada placena.
 3. Pronajímatel má právo na úpravu výše Celkové úhrady zohledněním
 - (i) nárůstu či poklesu indexu spotřebitelských cen, tak jak je zveřejňována Českým statistickým úřadem (dále jen „**Inflace**“). První výchozí základnou pro výpočet Inflace je prosinec 2025
 - a
 - (ii) navýšení či snížení nákladů na Služby v důsledku zvýšení či snížení cen od dodavatelů energií a zvýšení či snížení průměrné spotřeby.
- Pronajímatel v případě využití svého práva upravit výši Celkové úhrady doručí Nájemci písemné oznámení o nové výši Celkové úhrady včetně nového splátkového kalendáře.
4. Pronajímatel zašle Nájemci před začátkem každého nového kalendářního roku splátkový kalendář ve formě daňového dokladu.
 5. Ocitne-li se Nájemce v prodlení se splněním jakéhokoli peněžitého dluhu podle této Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý, byť jen započatý, den prodlení.
 6. Nezaplatí-li Nájemce Celkovou úhradu za příslušný kalendářní měsíc v plné výši do data splatnosti další (příští) Celkové úhrady, je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby; k výpovědi se nevyžaduje jakákoli předchozí výzva Pronajímatele k nápravě.
 7. Likvidaci nikoliv běžného odpadu souvisejícího s činností Nájemce, jakož i úklid Předmětu nájmu si zajišťuje sám Nájemce.

Článek VI

Jistota

1. Smluvní strany se dohodly na poskytnutí jistoty ve výši **50.000,- Kč** k zajištění zaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu a splnění jiných povinností Nájemce vyplývajících z nájmu (dále jen „**Jistota**“). Jistota byla Nájemcem uhrazena Pronajímateli před podpisem této Smlouvy bankovním převodem.
2. Pronajímatel je oprávněn Jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu a k úhradě jiných dluhů Nájemce vyplývajících z nájmu (včetně dluhů z titulu odpovědnosti za škodu). Nájemce je povinen na písemnou výzvu Pronajímatele doplnit Jistotu na původní výši, pokud Pronajímatel z Jistoty peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce. V případě, že Nájemce nedoplní Jistotu na původní výši do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy Pronajímatele, jedná se o hrubé porušení povinnosti Nájemce vyplývajících z nájmu a Pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu nájem vypovědět.
3. Po skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci Jistotu v nevyčerpané výši, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemce Předmětu nájmu stání vyklidil a odevzdal Pronajímateli; započte si přitom, co mu Nájemce případně z nájmu dluží.

Článek VI

Výpověď nájmu

1. Kterákoliv Smluvní strana má právo nájem vypovědět z jakéhokoli důvodu či bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní době. Výpovědní doba počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
2. Ujednáním v odst. 1. tohoto článku není dotčeno právo Pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby v případech, kdy je Nájemce v prodlení s úhradou plateb dle této Smlouvy déle než 30 dní nebo v případech sjednaných v této Smlouvě či stanovených Občanským zákoníkem.

Článek VII

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti vyplývající z tohoto smluvního vztahu se řídí Občanským zákoníkem.
2. Veškeré písemnosti zasílané podle této Smlouvy anebo v souvislosti s plněním této Smlouvy budou vyhotoveny písemně v českém jazyce a budou doručeny osobně, kurýrní službou nebo prostřednictvím poštovní přepravy (doporučenou poštou nebo poštou do vlastních rukou). V případě doručování prostřednictvím poštovní přepravy je za den doručení považován třetí pracovní den po prokázaném odeslání písemnosti, i když druhá Smluvní strana zásilku obsahující písemnost z jakéhokoli důvodu nepřevezme. Všechny písemnosti budou zasílány na níže uvedené adresy, nestanoví-li Smlouva výslovně jinak.

Pronajímatel: 8. března 20/12, Liberec V – Kristiánov, 460 05 Liberec

Nájemce: U Jezu 525/4, Liberec IV – Perštýn, 460 01 Liberec

O skutečnostech souvisejících s plněním této Smlouvy, se Smluvní strany mohou informovat prostřednictvím e-mailu a v naléhavých případech telefonicky. Pro tyto účely uvádějí Smluvní strany následující spojení:

Pronajímatel: e-mail: kostelac@fotografia-lbc.cz
tel: 602 189 351 (Boris Kostelac)

Nájemce: e-mail: miklikzbynek23@gmail.com
Tel. : 777 708 200 (Miklík Zbyněk)

Smluvní strany jsou povinny bez zbytečného odkladu navzájem se informovat o změně adres pro doručování písemností dle této Smlouvy, jakož i ostatních spojení uvedených v tomto ustanovení, přičemž změna těchto údajů je vůči druhé straně účinná okamžikem doručení příslušného oznámení, není-li v oznámení uvedeno datum pozdější.

3. Není-li sjednáno jinak, práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce Smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakýmkoli ujednáním o smluvní pokutě obsaženým v této Smlouvě není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje; Pronajímatel má právo na náhradu takové škody i v rozsahu, v němž výše škody převyšuje smlouvenou výši smluvní pokuty
5. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky, které budou podepsány oběma Smluvními stranami, pokud tato Smlouva nestanoví jinak.
6. Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane nebo bude shledáno neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelné od ostatních ustanovení

Smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany jsou povinny neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takové ustanovení novým, platným a vymahatelným ujednáním, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního ustanovení.

7. Smluvní strany budou řešit případné spory vzniklé z této Smlouvy vždy nejprve vzájemným jednáním. Pro rozhodování sporů jsou příslušné obecné soudy České republiky.
8. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž 1 stejnopis obdrží Nájemce a 1 stejnopis Pronajímatel.
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že Smlouvu uzavřely po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně.
10. Přílohou této Smlouvy a její nedílnou součástí je:
 - splátkový kalendář na rok 2026
 - dispoziční plán se zobrazením Předmětu nájmu a Budovy na Pozemku

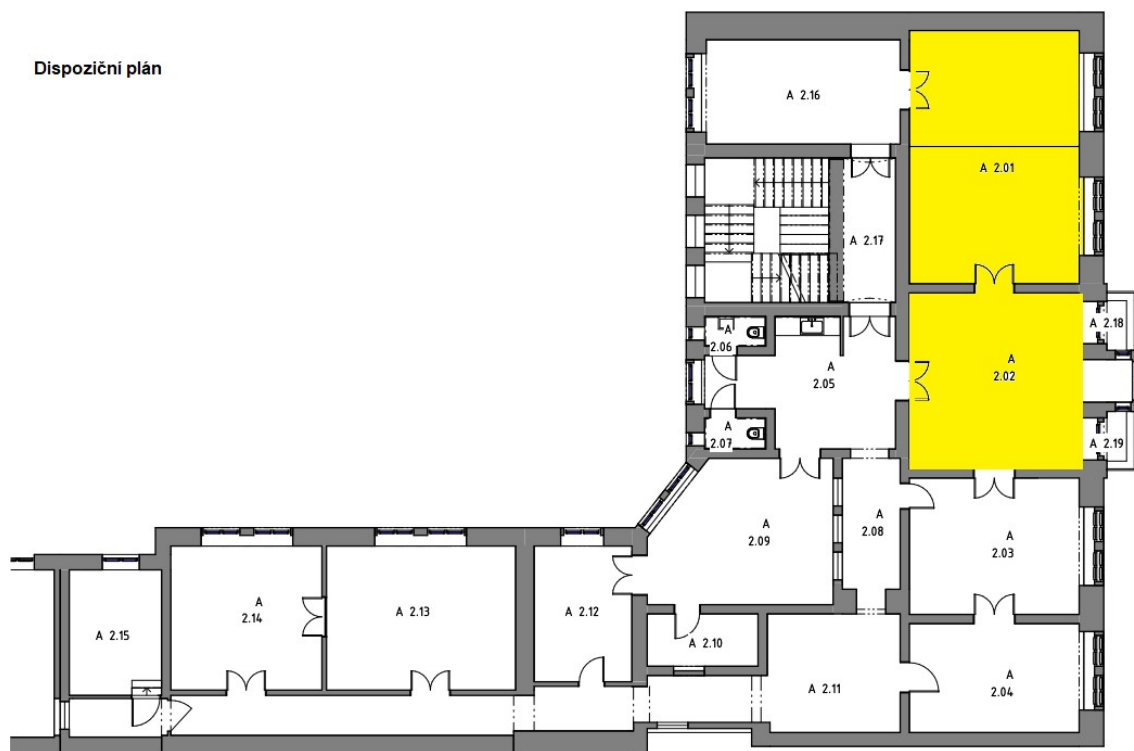
V Liberci dne

V Liberci dne

FOTOGRAFIA Liberec, družstvo
Ing. Boris Kostelac, předseda družstva

Energie LK, s.r.o.
Ing. Zbyněk Miklík

Dispoziční plán



<u>název:</u>	PASPORT OBJEKTU 8.BŘEZNA LIBEREC	<u>měřítko:</u>	1 : 100
<u>etáž:</u>	A 2.N.P.	<u>epfluhy:</u>	A3_3