

NÁJEMNÍ SMLOUVA

OLP/43/2018

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších právních předpisů, (dále jen „občanský zákoník“)

mezi těmito smluvními stranami:

Liberecký kraj

se sídlem U Jezů 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 461 80 Liberec 2

IČO 70891508

DIČ CZ70891508

zastoupený **Martinem Půtou**, hejtmánem kraje

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

ARR – Agentura regionálního rozvoje, spol. s r.o.

se sídlem U Jezů 525/4, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec

IČO 48267210

DIČ CZ48267210

jednající **Ing. Petrem Dobrovským**, jednatelem

jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „*smluvní strany*“)

Článek I

Prohlášení pronajímatele

1) Na základě Smlouvy kupní ze dne 1. 9. 2014, právní účinky vkladu práva ke dni 17. 9. 2014, č.j. V-9469/2014-505, se Liberecký kraj (*pronajímatel*) stal výlučným vlastníkem nemovitých věcí:

- a) pozemku parc. č. 4008/1 o výměře 3829 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba v části obce Liberec IV – Perštýn, č.p. 525, jiná stavba, dům na adrese U Jezů 525/4, Liberec 1, (tato stavba dále také jako „*budova*“),
- b) pozemků parc. č. 4012 o výměře 489 m², ostatní plocha, manipulační plocha, parc. č. 4009/1 o výměře 5958 m², ostatní plocha, manipulační plocha,

vše v k.ú. a obci Liberec, evidovaným na listu vlastnictví č. 4358 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec, (dále vše jen „*nemovitosti*“).

2) *Pronajímatel* prohlašuje, že:

- a) je oprávněn níže specifikovaný *předmět nájmu* *nájemci* na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
- b) *k předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy *nájemce* dle této smlouvy.

Článek II Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou *pronajímatel* přenechává k užívání *nájemci* prostory v 5. nadzemním podlaží, a to: **8 kanceláří (č. 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16, 5.18, 5.21, 5.22)** o celkové podlahové ploše 279,51 m² nacházející se v *budově* uvedené v čl. I odst. 1) písm. a) této smlouvy, které jsou blíže vymezeny Přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „*prostor*“ nebo „*předmět nájmu*“).
- 2) Součástí *předmětu nájmu* jsou taktéž další možné služby, které budou po uzavření této smlouvy případně zahrnuty do *předmětu nájmu* na základě písemné žádosti *nájemce* doručené *pronajímateli*, kdy podrobnější cenová specifikace těchto služeb a další podmínky se službami související jsou uvedeny v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy:
 - a) pronájem parkovacích míst na pozemcích uvedených v článku I odst. 1) písm. b) této smlouvy – na parkovišti před *budovou*, které blíže vymezí na parkovišti *pronajímatel*;
 - b) pronájem telefonních linek pobočkové ústředny;
 - c) zajištění nepřetržitého připojení k síti Internet v *předmětu nájmu*, včetně poskytnutí veřejných IP adres.
- 3) Součástí *předmětu nájmu* jsou taktéž další služby blíže specifikované níže tj. služby recepce, úklid.
- 4) Kromě *prostor* uvedených v odst. 1) tohoto článku může *nájemce* užívat přístupové chodby a prostory – sociální zařízení, kuchyňku, zasedací místnost v příslušném podlaží, které slouží všem *nájemcům* v příslušném podlaží, jež jsou blíže vymezeny Přílohou č. 1.
- 5) *Nájemce* se zavazuje užívat *předmět nájmu*, který je blíže specifikován v čl. II odst. 1) této smlouvy a v Příloze č. 1, a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné a další platby, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 6) *Pronajímatel* přenechává za níže uvedené nájemné *předmět nájmu* *nájemci* touto smlouvou do užívání a *nájemce* *předmět nájmu* za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
- 7) *Předmět nájmu*, vyjma kanceláře č. 5.16, je *nájemce* oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne 1. 2. 2018 a kancelář č. 5.16 ode dne 16. 2. 2018.

Článek III Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je užívání *prostoru* *nájemcem* pro činnosti výlučně spojené s podnikatelským inkubátorem Libereckého kraje v souladu s příslušným Pověřením k poskytování služeb v obecném hospodářském zájmu.
- 2) *Nájemce* prohlašuje, že se seznámil se stavem *prostoru* (zejména i se statickým zatížením podlahových konstrukcí *budovy*) před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že *prostor* je způsobilý pro sjednaný účel nájmu.

- 3) *Nájemce* není oprávněn užívat *prostor* zejména v rozporu se statickým zatížením podlahových konstrukcí *budovy* a k jinému účelu, než který je definován v čl. III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.

Článek IV

Nájemné, služby a jejich splatnost

- 1) *Pronajímatel* je plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Úhrada za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* bude přefakturována včetně DPH v platné výši, taktéž DPH v platné výši bude připočtena a) k případnému pronájmu za parkovací místa, b) k případnému pronájmu telefonních linek a k ceně za volání, c) k případné ceně za připojení k síti Internet; a dále k ceně za služby recepce a k ceně za úklid.
- 2) Nájemné za *prostor* a další služby, které jsou součástí *předmětu nájmu* dle čl. II této smlouvy, bylo stanoveno na základě dohody smluvních stran takto:
- a) Pronajatý *prostor* dle čl. II odst. 1) této smlouvy: **1.570 Kč** (slovy: *jeden tisíc pět set sedmdesát korun českých*) **za m²/rok**. Smluvní strany berou na vědomí, že ke dni uzavření této smlouvy je nájem nemovitých věcí osvobozen od DPH, a to dle ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Vzhledem k tomu se neuplatní DPH u nájemného za pronájem prostor. Zanikne-li ovšem výše uvedené osvobození od DPH za nájem nemovitých věcí, tak nájemce bude hradit nájemné za pronájem prostor a k tomu DPH v platné výši;
- b) Nájemné za parkovací místa, cena za zajištění nepřetržitého připojení k síti Internet a cena za pronájem telefonních linek je uvedena v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy. Tyto služby budou zahrnuty do fakturace *pronajímatele* ihned poté, kdy *nájemce* v souladu s čl. II odst. 2 této smlouvy, písemně požádá *pronajímatele* o zahrnutí těchto služeb do *předmětu nájmu*;
- c) Cena služeb recepce činí **220 Kč** (slovy: *dvě stě dvacet korun českých*) **za m²/rok** kancelářské plochy, tj. *prostor* dle čl. II odst. 1) této smlouvy bez DPH;
- d) Cena za úklid činí **149,80 Kč** (slovy: *sto čtyřicet devět a 80/100 korun českých*) **za m²/rok** kancelářské plochy, tj. *prostor* dle čl. II odst. 1) této smlouvy bez DPH.
- 3) Úhrada za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* jako jsou dodávky tepla, elektrické energie, teplé a studené vody – vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadu, bude stanovena dle skutečných nákladů na dodávky energií a dalších vstupů zjištěných na základě vyúčtování služeb dodavatelských společností. Přeučtování dodávek bude provedeno následovně:
- a) vodné a stočné, studená i teplá voda - výpočet bude proveden podílem počtu osob užívajících *předmět nájmu* vůči počtu osob užívajících *budovu* na základě této smlouvy v daném kalendářním měsíci, za který se vodné a stočné platí. *Nájemce* se v této souvislosti zavazuje do konce kalendářního měsíce, ve kterém převezme *předmět nájmu*, sdělit *pronajímateli* počet osob užívajících *předmět nájmu* na základě této smlouvy a dále pak hlásit případné změny v počtu osob *pronajímateli*, a to nejpozději do deseti (10) dnů v měsíci následujícím po provedené změně v počtu osob;

- b) elektrická energie – výpočet bude proveden podílem výměry podlahové plochy v *předmětu nájmu* vůči obsazené kancelářské plochy v 5. nadzemním podlaží *budovy*, a to na základě odečtu elektroměru určeného pro 5. nadzemní podlaží;
 - c) teplo – výpočet bude proveden podílem výměry vytápěné podlahové plochy v *předmětu nájmu* vůči výměře celkové vytápěné podlahové plochy v 5. nadzemním podlaží *budovy*;
 - d) odvoz a likvidace komunálního a tříděného odpadu – výpočet bude proveden podílem počtu osob užívajících *předmět nájmu* vůči počtu osob užívajících *budovu* na základě této smlouvy v daném kalendářním měsíci, za který se odvoz a likvidace odpadu platí; pro počty osob platí pravidla uvedená v písm. a) tohoto odstavce a článku smlouvy.
- 4) *Nájemce* se dále zavazuje úměrně podílet finanční částkou i na úhradě energií potřebných pro provoz společných zařízení v *budově* např. provoz výtahů, trafostanice, čerpadla a to následujícím způsobem:
- a) teplo - výpočet bude proveden podílem výměry vytápěné podlahové plochy v *předmětu nájmu* vůči výměře celkové obsazené vytápěné podlahové plochy *budovy*;
 - b) elektrická energie – výpočet bude proveden podílem výměry *předmětu nájmu* vůči výměře obsazené kancelářské plochy celé *budovy*, a to z celkové společné spotřeby *budovy* mínus součet patrových spotřeb v *budově*.
- 5) Nájemné a další služby, které jsou součástí *předmětu nájmu*, budou odlišně od § 2218 občanského zákoníku vyúčtovány měsíčně nejpozději do 20. dne příslušného měsíce, a to ve výši uvedené v odst. 2) tohoto článku včetně případné DPH v platné výši u zdanitelných plnění, která jsou předmětem DPH. Pro vyloučení pochybností *pronajímatel* uvádí, že nájemné a další služby, které jsou součástí *předmětu nájmu* za měsíc únor, budou zahrnuty v prvním daňovém dokladu. Úhrada za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* a úhrada energií potřebných pro provoz společných zařízení v *budově* bude vyúčtována čtvrtletně nejpozději do 20. dne následujícího měsíce po ukončení příslušného kalendářního čtvrtletí ve výši stanovené, resp. postupem uvedeným v odst. 3), v odst. 4) tohoto článku. Za datum zdanitelného plnění je považován den uvedený na daňovém dokladu. Daňový doklad bude vystaven v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle příslušných ustanovení právních předpisů České republiky, musí obsahovat také číslo účtu, na který má být platba provedena. Nemá-li vyúčtování náležitosti daňového dokladu vyžadované zákonem a touto smlouvou, je *nájemce* oprávněn vrátit *pronajímateli* vyúčtování k opravě či doplnění ve lhůtě splatnosti dle této smlouvy. Do doby vrácení opraveného daňového dokladu není *nájemce* v prodlení s úhradou příslušné částky. Pro vyloučení pochybností se *smluvní strany* výslovně dohodly, že vrácením daňového dokladu (jeho odesláním zpět *pronajímateli*) se ruší původní splatnost a teprve po doručení opraveného daňového dokladu běží nová lhůta splatnosti v souladu s touto smlouvou. Do doby doručení řádného daňového dokladu tak není *nájemce* povinen poskytnout *pronajímateli* příslušné finanční plnění.

- 6) *Nájemce* je povinen poukazovat nájemné a úhradu za další služby, které jsou součástí *předmětu nájmu*, spolu s úhradou za plnění spojené s užíváním *předmětu nájmu* a s úhradou energií potřebných pro provoz společných zařízení v *budově* dle čl. IV odst. 2), odst. 3) a odst. 4) na bankovní účet uvedený na doručeném daňovém dokladu. Nájemné, další služby, které jsou součástí *předmětu nájmu*, úhrada za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* a úhrada energií potřebných pro provoz společných zařízení v *budově* jsou splatné do třiceti dnů od řádného doručení příslušného daňového dokladu v souladu s touto smlouvou na adresu *nájemce* uvedenou v čl. X odst. 1 této smlouvy a mají se za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na účet *pronajímatele*.
- 7) *Pronajímatel* si vyhrazuje právo upravit nájemné každoročně písemným oznámením, a to nejvýše o procentuální výši rovnající se průměrné roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, pro který se výše nájemného upravuje; takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet úpravy nájemného na další následující rok. Takovéto navýšení nájemného bude formou písemného oznámení zasláno *pronajímatelem nájemci* vždy nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku. Nájemné bude takto navýšeno vždy k 1. 7. příslušného kalendářního roku.
- 8) *Pronajímatel* je novou výši nájemného povinen oznámit *nájemci* bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu (nebo jiné, k tomu v té době oprávněné státní instituce), zveřejněna. Nebude-li *nájemce pronajímatelem* písemně vyrozuměn do 30. 4. příslušného kalendářního roku, tak platí, že výše nájemného se nemění.
- 9) V případě prodlení *nájemce* s placením nájemného, úhrady za další služby, které jsou součástí *předmětu nájmu*, úhrad za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* a úhrad energií potřebných pro provoz společných zařízení v *budově* dle této smlouvy, zaplatí *nájemce pronajímateli* úrok z prodlení v zákonné výši. Zaplacením úroku z prodlení není omezena výše nároku na náhradu škody.

Článek V

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) *Pronajímatel* předá *předmět nájmu*, vyjma kanceláře č. 5.16, nejpozději do 31. 1. 2018 *nájemci* písemným protokolem, a to ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat. Obdobným způsobem *pronajímatel* předá *nájemci* dne 15. 2. 2018 kancelář č. 5.16. *Pronajímatel* předá *nájemci* vstupní, parkovací a jiné přístupové karty na základě písemné žádosti *nájemce* doručené *pronajímateli*.
- 2) *Pronajímatel* má povinnost zajistit po dobu nájmu *nájemci* nezbytné služby:
- a) Dodávka elektrické energie;
 - b) Vytápění pronajatých prostor;
 - c) Dodávku vody;
 - d) Úklid společných prostor;
 - e) Odvoz a likvidaci komunálního i tříděného odpadu;

- f) Zajištění nepřetržitého připojení k síti Internet.
- 3) *Pronajímatel* je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat *prostor* blíže vymezený v čl. II. odst. 1) této smlouvy a v Příloze č. 1 této smlouvy svým nákladem v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání *předmětu nájmu (prostoru) nájemcem*.
 - 4) *Pronajímatel* je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s *prostorem* pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním *prostoru* a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
 - 5) *Pronajímatel* je povinen informovat písemně *nájemce* o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s *prostorem* nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
 - 6) *Pronajímatel* je oprávněn požadovat na *nájemci* nájemné, úhradu dalších služeb, které jsou součástí *předmětu nájmu*, úhradu za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* a úhradu energií potřebných pro provoz společných zařízení v *budově*, a to dle pravidel a ve výši sjednané v čl. IV. této smlouvy.
 - 7) *Pronajímatel* je povinen upozornit *nájemce* na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
 - 8) *Pronajímatel* je po předchozí dohodě oprávněn kontrolovat, zda *nájemce* užívá *předmět nájmu* řádným způsobem.
 - 9) *Pronajímatel* předá *nájemci* při převzetí *předmětu nájmu* přístupové čipové karty do *budovy*, které budou výhradně užívány *nájemcem*. Subjektům spadajících do koncepce podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje budou přístupové čipové karty do *budovy* předány na základě písemné žádosti *nájemce* doručené *pronajímateli*.
 - 10) *Pronajímatel* se zavazuje na svou odpovědnost a na své náklady zajistit oprávněnou osobou k provádění revizí všech zařízení v *budově*, kde se nachází *předmět nájmu*.
 - 11) *Pronajímatel* se zavazuje označit pronajímaná parkovací stání cedulemi nebo po dohodě s *nájemcem* jinými označeními značícími, že tato parkovací stání jsou vyhrazena pro *nájemce*, příp. pro subjekty spadající do koncepce podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje.
 - 12) *Pronajímatel* se zavazuje poskytovat *nájemci* náležitou součinnost nezbytnou pro zajištění činností *nájemce* dle této smlouvy. Jedná se zejména o poskytnutí potřebné součinnosti při jednání s třetími subjekty směřujícími k naplnění účelu smlouvy a předání veškerých dokladů a písemností potřebných k výkonu jeho činností.
 - 13) *Pronajímatel* se zavazuje do 30 dní od uzavření této smlouvy vystavit pro *nájemce* písemnou plnou moc k udělování souhlasu subjektům podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje s umístěním jejich sídla v *budově*.
 - 14) *Pronajímatel* neodpovídá za škodu vzniklou na majetku *nájemce* umístěném v *předmětu nájmu*, stejně tak jako na majetku třetích osob, resp. subjektů „podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje“.

Článek VI

Práva a povinnosti nájemce

- 1) *Nájemce se zavazuje zajistit využití předmětu nájmu v souladu s příslušným Pověřením k poskytování služeb v obecném hospodářském zájmu.*
- 2) *Nájemce se zavazuje vykonávat správu předmětu nájmu s péčí řádného hospodáře.*
- 3) *Nájemce nesmí vykonávat k předmětu nájmu jiné činnosti, ani s ním nakládat jinak, než jak je uvedeno v této smlouvě.*
- 4) *Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu dle této smlouvy do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, avšak je povinen předložit pronajímateli smlouvy uzavřené mezi nájemcem a subjekty podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje, na základě kterých budou využívat předmět nájmu, příp. jeho část. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli, resp. Odboru kancelář ředitele, předmětné smlouvy do 10 pracovních dnů od jejich uzavření. Nájemce se zavazuje v maximální míře přizpůsobit smlouvy (zejména výši nájemného) uzavírané se subjekty podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje obsahu této smlouvy a závazkům z ní vyplývajícím, a bere na vědomí, že vůči pronajímateli nese odpovědnost za případné nesplnění těchto závazků ze strany subjektů podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje.*
- 5) *Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude nájemcem využíván k podpoře subjektů spadajících do koncepce „podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje“ definované příslušným Pověřením k poskytování služeb v obecném hospodářském zájmu.*
- 6) *Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu, resp. užívací práva k předmětu nájmu budou subjektům „podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje“ poskytována v souladu s Pověřením k poskytování služeb v obecném hospodářském zájmu.*
- 7) *Výnosy dosahované z úplatného poskytování užívacích práv k předmětu nájmu jsou příjmem nájemce, a jsou určeny k úhradě veškerých nákladů spojených s provozem předmětu nájmu.*
- 8) *Nájemce se zavazuje zajišťovat komplexní provoz a administrativu související s provozem „podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje“ v předmětu nájmu, s přihlédnutím k jeho určení a současně se zavazuje pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby na něm nevznikla škoda, tj. např. udržovat jej, chránit před zničením, poškozením a neoprávněnými zásahy. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na předmětu nájmu mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.*
- 9) *Veškeré zásahy v předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, kdy nedílnou součástí souhlasu ze strany nájemce bude odpisový plán technicky zhodnoceného předmětu nájmu. Dojde-li k pořízení nebo technickému zhodnocení na předmětu nájmu a předaném majetku pronajímatele z prostředků nájemce nebo jiné osoby, nájemce může takto realizované náklady nárokovat nebo požadovat jejich plnou nebo částečnou úhradu po pronajímateli na základě Pověřením k poskytování služeb v obecném hospodářském zájmu. Nájemce se zavazuje po ukončení této smlouvy bezúplatně převést technické zhodnocení realizované v době platnosti a účinnosti této smlouvy z prostředků nájemce na předmětu nájmu pronajímateli, kdy zůstatková cena technického zhodnocení bude určena znaleckým posudkem zadáním ze strany pronajímatele. Nájemce je však oprávněn provedené technické zhodnocení na předmětu nájmu odepisovat a uplatnit jako náklad v souladu s předpisy upravujícími daň z příjmů právnických osob.*

- 10) *Nájemce* a subjekty spadající do koncepce „ podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje“ jsou oprávněny umístit *v předmětu nájmu* elektrický spotřebič, který není standardním kancelářským vybavením, nebo jehož spotřeba elektrické energie by neúměrně zatížila úhradu za elektrickou energii u ostatních nájemců v 5. nadzemním podlaží *budovy*, jen po předchozím písemném souhlasu *pronajímatele*. V případě umístění spotřebiče bude spotřebovaná energie tímto zařízením účtována zvlášť.
- 11) *Nájemce* je povinen při své činnosti dodržovat příslušné právní, zejména požární a bezpečnostní předpisy, a hygienické předpisy. *Nájemce* je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a na vlastní náklady odstraňuje, a to po předchozím oznámení a dohodě s *pronajímatelem*, resp. kontaktní osobou, případné zjištěné závady a škody, které vzniknou nedodržením těchto povinností.
- 12) *Nájemce* odpovídá za škodu způsobenou svou činností a činností subjektů spadajících do „podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje“ na *předmětu nájmu* s výjimkou běžného opotřebení *předmětu nájmu*.
- 13) Za výkon služeb v režimu závazku veřejné služby náleží *nájemci* vyrovnávací platba formou dotace z rozpočtu Libereckého kraje. Vyrovnávací platba je řešena samostatným Pověřením k poskytování služeb v obecném hospodářském zájmu.
- 14) *Nájemce* bez odkladu oznámí *pronajímateli* potřebu odstranění závad na *předmětu nájmu*, které vznikly opotřebením nebo haváriemi, jež nezpůsobil a umožní jejich odstranění. Pokud tak *nájemce* neučiní, odpovídá za škodu, která *pronajímateli* vznikla.
- 15) *Nájemce* při ukončení nájmu vrátí *předmět nájmu* ve stavu, v němž je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Pokud *nájemce* nesplní svoji povinnost vyklidit po uplynutí doby nájmu prostor řádně a včas, je povinen zaplatit *pronajímateli* smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: *pět se korun českých*) za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
- 16) *Nájemce* je povinen používat kuchyňské elektrické spotřebiče (vařiče, rychlovarné konvice atd.) pouze v místech k tomu určených, tj. v kuchyňce v 5. nadzemním podlaží *budovy*.
- 17) *Nájemce* bude při užívání prostoru dodržovat Provozní a požární řád objektu (*budovy*) a statické zatížení podlahových konstrukcí *budovy*, s nimiž se *nájemce* nejpozději ke dni předání *předmětu nájmu* seznámí, a dále bude dbát na pořádek v prostorách, kdy řádné seznámení s předmětným řádem a statickým zatížením podlahových konstrukcí *budovy* smluvní strany potvrdí svými podpisy v protokolu o předání *předmětu nájmu*.
- 18) *Nájemce* je oprávněn po předchozím souhlasu *pronajímatele budovu*, kde se nachází *předmět nájmu*, opatřit v přiměřeném rozsahu označením nájemce štíty a podobnými znameními. Po ukončení nájmu je povinen uvést *budovu* do původního stavu. *Pronajímatel* se zavazuje poskytnout součinnost k získání veřejnoprávních povolení k umístění označení *nájemce*, bude-li takového povolení třeba.
- 19) *Nájemce* je povinen platit řádně a včas *pronajímateli* nájemné, další služby, které jsou součástí *předmětu nájmu*, úhradu za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu* a úhradu energií potřebných pro provoz společných zařízení v *budově* dle čl. IV. této smlouvy.
- 20) Smluvní strany se dohodly, že *nájemce* není povinen skládat *pronajímateli* jistotu (kauci) dle § 2254 občanského zákoníku.

Článek VII

Doba nájmu, platnost

- 1) *Pronajímatel* přenechává *nájemci* *předmět nájmu* - vyjma kanceláře č. 5.16, kde nájem počíná dnem 16. 2. 2018 - k užívání na dobu určitou, počínaje dnem 1. 2. 2018 a konče dnem 31. 7. 2021, přičemž se smluvní strany shodly na vyloučení aplikace § 2230 občanského zákoníku (opce).
- 2) Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu *smluvními stranami*. V případě, že tato smlouva bude zveřejněna *pronajímatelem* v registru smluv, nabývá však účinnosti nejdříve tímto dnem.

Článek VIII

Skončení smluvního vztahu a zánik smlouvy

- 1) Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou *smluvních stran* nebo výpovědí jedné ze *smluvních stran* s výpovědní dobou 3 měsíců. Tato doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 2) *Pronajímatel* je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s výpovědní dobou 3 měsíců doručenou *nájemci*, a to v případě, že *nájemce* podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy. Porušením povinností, které zakládá právo *pronajímatele* na výpověď dle tohoto odstavce se, pro účely této smlouvy, rozumí výhradně to, že:
 - a) *nájemce* je v prodlení s úhradou nájemného nebo jiných plateb podle této smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc, a to i přes písemné upozornění *pronajímatele*;
 - b) *nájemce* užívá *předmět nájmu* v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným v čl. III odst. 1) této smlouvy, a to i přes písemné upozornění *pronajímatele*;
 - c) *nájemce* užívá *předmět nájmu* nebo společné prostory, parkoviště či jiná venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění *pronajímatele*;
 - d) *nájemce* závažným způsobem porušuje Provozní a požární řád objektu nebo své povinnosti stanovené příslušnými právními, technickými, hygienickými a požárními a bezpečnostními předpisy závaznými pro účel této smlouvy a takové porušení neodstraní po písemné výzvě *pronajímatele* ani v dodatečné 30 denní lhůtě;
 - e) má-li být budova, v níž se *předmět nájmu* nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání *předmětu nájmu*, a *pronajímatel* to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat;
 - f) *nájemce* porušuje povinnosti, resp. závazky *nájemce* stanovených touto smlouvou;
- 3) V období doby nájmu je *nájemce* oprávněn vypovědět tuto smlouvu ze zákonných důvodů, a to z důvodů dle ust. § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232 občanského zákoníku, a dále též z následujících důvodů s výpovědní dobou 3 měsíců:
 - a) bude-li podstatně změněn předmět činnosti *nájemce* v *předmětu nájmu*;
 - b) bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci nebo jiné podstatné organizační změně *nájemce*;

- c) opatřené prostředky na poskytování činností spojených s podnikatelským inkubátorem Libereckého kraje na základě Pověření k poskytování služeb v obecném zájmu nebudou dostatečné;
 - d) nájemce nebude schopen ze závažných důvodů zajistit činnosti spojené s podnikatelským inkubátorem Libereckého kraje.
- 4) *Pronajímatel* může od této smlouvy odstoupit z důvodu vstupu *nájemce* do likvidace nebo zahájení insolvenčního řízení na jeho majetek, jakmile je takový postup na překážku pokračování realizace této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že odstoupení musí mít písemnou formu, kdy toto jednostranné ukončení musí být provedeno písemně a doručeno nájemci s tím, že účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem jeho doručení.
- 5) Během výpovědní doby není nájemce oprávněn předmět nájmu ani jeho části nově poskytovat do užívání třetím osobám tak, aby tímto užíváním byl předmět nájmu zatížen po skončení doby trvání nájmu dle této smlouvy.
- 6) *Nájemce* se zavazuje při ukončení této smlouvy rozvázat ke dni ukončení této smlouvy veškeré smluvní vztahy se subjekty „podnikatelského inkubátoru Libereckého kraje“ a zajistit vyklizení majetku v jejich vlastnictví, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 7) Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a zákonného úroku z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává zánikem smlouvy nedotčena.

Článek IX Pojištění

- 1) *Pronajímatel* jako vlastník *budovy* je povinen na svůj náklad a v rozsahu, který je pro něj dostupný uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění majetku proti jeho zničení, ztrátě, poškození nebo úbytku.
- 2) *Nájemce* je po dobu trvání této smlouvy povinen na svůj náklad udržovat v platnosti pojištění obecné odpovědnosti (dále jen „pojištění“), přičemž pojištění se bude vztahovat, na právním předpisu stanovenou povinnost *nájemce* nahradit újmu, která byla způsobena jinému v souvislosti s činností *nájemce*. Pojištění se bude dále vztahovat zejména na povinnost *nájemce* nahradit:
- újmu na životě nebo zdraví člověka včetně povinnosti odčinit způsobené duševní útrapy;
 - újmu na věci způsobené jejím poškozením, zničením nebo ztrátou, a to včetně újmy na věci užívané *nájemcem* (včetně věcí nemovitých);
 - následné finanční škody, které vznikly jako přímý důsledek újmy na životě a zdraví člověka nebo jako přímý důsledek škody na věci;
 - finanční škody, které vznikly jinak, než jako přímý důsledek újmy na životě a zdraví člověka nebo jako přímý důsledek škody na věci (čisté finanční škody);
 - újmu vyplývající z vlastnictví, držby nebo jiného oprávněného užívání nemovitostí;

Limit pojistného plnění se zavazuje *nájemce* sjednat v minimální výši 5.000.000 Kč za jednu pojistnou událost a dvojnásobek limitu za všechny pojistné události nastalé v jednom roce. Pojištění bude sjednáno se spoluúčastí pojištěného v maximální výši 10 %.

- 3) *Nájemce* je povinen na svůj náklad zajistit, aby pojištění obecné odpovědnosti vzniklo (bylo uzavřeno) nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy a bylo udržováno v plném rozsahu po celou dobu účinnosti této smlouvy. Případnou spoluúcast hradí na své náklady *nájemce*.
- 4) *Nájemce* se zavazuje neprodleně předložit *pronajímateli*, resp. Odboru kancelář ředitele, kopii pojistné smlouvy o pojištění obecné odpovědnosti, včetně příp. dodatků, které uzavřel na základě této smlouvy a to nejpozději však v den předání *předmětu nájmu* ze strany *pronajímatele*, a to společně s dokladem o zaplacení pojistného.
- 5) Pojistné plnění v případě pojištění odpovědnosti bude ve prospěch příslušné poškozené osoby.
- 6) *Nájemce* je oprávněn si nad rámec shora uvedeného pojistit svůj majetek vlastní pojistkou. *Nájemce* je oprávněn uzavřít i jiné druhy pojistných smluv, než které jsou uvedeny v této smlouvě s tím, že pojistné smlouvy uzavřené nájemcem nad rámec této smlouvy nesmí nijak omezit práva *pronajímatele* vyplývající z pojistné smlouvy či jiná práva *pronajímatele* vyplývající z této smlouvy.

Článek X

Doručování

- 1) *Smluvní strany* se dohodly, že všechna oznámení, vyznění, výpověď smlouvy, či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou písemné a druhé smluvní straně doručeny. V pochybnostech se má za to, že byly druhé straně doručeny desátý den po jejich prokazatelném uložení jako doporučené zásilky u provozovatele poštovních služeb nebo okamžikem doručení prostřednictvím datové schránky. Doručovací adresou na straně *pronajímatele* je adresa uvedená ve specifikaci *pronajímatele* v úvodu této smlouvy. Doručovací adresa na straně *nájemce* je následující: U Jezu 525/4, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec. Každá smluvní strana může změnit svoji doručovací adresu, jestliže toto písemně oznámí druhé smluvní straně alespoň 15 dní předem před takovou změnou ve smyslu ustanovení tohoto odstavce.

- 2) *Pronajímatel* může kontaktovat *nájemce* ve věcech placení nájemného a záloh za plnění spojených s užíváním *předmětu nájmu* a ve věcech týkajících se užívání *předmětu nájmu* prostřednictvím následujících kontaktních osob:

Philipp Roden, tel. 488 840 110, email: pro@lipo.ink

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám *nájemce* nenahrazuje písemný úkon dle odst. (1) tohoto článku.

- 3) *Nájemce* může kontaktovat *pronajímatele* ve věcech týkajících se fakturace i užívání *předmětu nájmu* prostřednictvím následujících kontaktních osob:

Bc. Tomáš Charypar, vedoucí oddělení hospodářské správy, tel. 485 226 514, 739 541 632, tomas.charypar@kraj-lbc.cz;

Ing. Jaroslav Svoboda, oddělení hospodářské správy, tel. 485 226 458, 725 270 115, jaroslav.svoboda@kraj-lbc.cz

Nájemce může kontaktovat *pronajímatele* ve věcech smluvních:

Mgr. Petr Staněk, vedoucí majetkoprávního oddělení, tel. 485 226 619, 739 541 615, petr.stanek@kraj-lbc.cz;

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám *pronajímatele* nenahrazuje písemný úkon dle odst. (1) tohoto článku.

Článek XI

Zveřejnění smlouvy a obchodní tajemství

- 1) *Nájemce* bere na vědomí, že smlouva s hodnotou předmětu převyšující 50.000 Kč bez DPH včetně dohod, na základě kterých se tyto smlouvy mění, nahrazují nebo ruší, zveřejní *pronajímatel* v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. *Nájemce* výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně případných dohod o její změně, nahrazení nebo zrušení byly v plném rozsahu v registru smluv *pronajímatelem* zveřejněny.
- 2) *Nájemce* prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Článek XII

Závěrečná ustanovení

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
- 3) Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 2050, 2212, 2223, 2253 občanského zákoníku.
- 4) *Nájemce* přebírá podle § 1765 občanského zákoníku riziko změny okolností.
- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 občanského zákoníku obdobně.
- 6) Ve smyslu § 564 občanského zákoníku lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami.
- 7) Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 8) *Smluvní strany* prohlašují, že se řádně seznámily s Přílohou č. 1 - zakreslení *předmětu (prostoru) nájmu v nemovitosti* a společné prostory a s Přílohou č. 2 - cenová specifikace služeb uvedených v čl. II odst. 2) nájemní smlouvy a další podmínky se službami související.
- 9) Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž *pronajímatel* obdrží tři vyhotovení a *nájemce* dvě vyhotovení.

- 10) *Pronajímatel* výslovně prohlašuje, že jsou splněny zákonné podmínky pro nájem nemovitých věcí z majetku Libereckého kraje, tj. v souladu s § 18 odst. 3) zákona č. 129/2000 Sb., zákona o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů. *Pronajímatel* není povinen zveřejnit záměr pronajmout hmotnou nemovitou věc na úřední desce a budoucí nájem podle této smlouvy byl schválen Radou Libereckého kraje dne 23. 1. 2018 usnesením č. 157/18/RK.

V Liberci dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Martin Půta
hejtman Libereckého kraje

.....
Ing. Petr Dobrovský
jednatel