

Sídlo:
Masarykova 3488/1, 400 01 Ústí nad Labem
tel.: 475 240 600, fax: 475 240 610
www.nuts2severozapad.cz, www.europa.eu

Pracoviště:
Závodní 353/88, 360 21 Karlovy Vary
tel.: 354 222 624, fax: 354 222 353
e-mail: ridiciorgan@nuts2severozapad.cz

Regionální rada regionu soudržnosti Severozápad

se sídlem: Masarykova 3488/1, 400 01 Ústí nad Labem

IČ: 75082136

DIČ: CZ75082136 (není plátcem DPH)

zastoupená: Ing. Petrem Navrátilem, předsedou Regionální rady regionu soudržnosti Severozápad

bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

číslo účtu: 2673372/0800

(dále jen „nájemce“)

a

Palmer Capital Central European Properties, a.s.

se sídlem: Na Žertvách 2196/34, Praha 8 180 00

IČ: 24727873

DIČ : CZ24727873

Jednatel: Ben Maudling, člen představenstva společnosti

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16436

bankovní spojení: Raiffaisenbank, a.s.

číslo účtu: 5010015460 / 5500

(dále jen „pronajímatel“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

(dále jen „smlouva“)

I. Předmět nájmu

I.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy v Berní ul.č.p. 2261, postavené na pozemcích parc.č. 694/1,694/2,694/4 v k.ú. Ústí nad Labem, zapsané na LV č. 13759 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy (dále také jen „budova“). Pronajímatel je oprávněn přenechat nebytové prostory ve výše uvedené budově do úplatného užívání Nájemci.

I.2. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem a je oprávněn pronajmout předmět nájmu:

- nebytové prostory (kanceláře a administrativní zázemí a příslušenství), které se nachází v budově č.p. 2261 v ulici Berní v obci Ústí nad Labem:
 - Objekt A - 2NP: kanceláře 272 m2, zázemí 143 m2
 - Objekt A – 3NP: kanceláře 489 m2, zázemí 153 m2
 - Objekt B – 3NP: kanceláře 342 m2, zázemí 114 m2(dále jen „najaté prostory“)
- celkem 8 parkovacích stání pro osobní automobily. Z toho 3 venkovních parkovací stání situovaných v bezprostřední blízkosti budovy a 5 garážových parkovací stání v uzavřeném prostoru budovy č.p. 2261.

(výše popsané nebytové prostory a parkovací stání společně dále jen jako „předmět nájmu“).

Dispoziční schémata předmětu nájmu jsou nedílnou součástí smlouvy (Příloha č.2).

- I.3. Pronajímatel se zavazuje zajistit nebo dodávat nájemci dle této smlouvy po dobu trvání nájmu služby související s nájmem předmětu nájmu.

II. Předmět smlouvy a účel nájmu

- II.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu a nájemce se zavazuje pronajímateli platit nájem a služby spojené s nájmem za podmínek sjednaných touto smlouvou.
- II.2. Nájemce je oprávněn užívat najaté nebytové prostory zejména k administrativním účelům a provozovat v najatých nebytových prostorách činnosti spojené s fungováním nájemce jako řídicího orgánu Regionálního operačního programu NUTSII Severozápad. Nájemce se zavazuje využívat najaté nebytové prostory pouze pro tento účel. V případě změny činnosti, která by podstatným způsobem ovlivnila využití pronajatých nebytových prostor, je nájemce povinen oznámit tuto změnu pronajímateli.
- II.3. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Nebytové prostory lze využívat pouze pro zákonné a smluvně přípustné účely.

III. Nájemné a jeho splatnost, náklady

- III.1. Nájemce se zavazuje pronajímateli platit sjednané nájemné ve výši **548.775,- Kč** ročně. Takto sjednaný nájem je nájmem smluvním a konečným. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel nebude účtovat ke smlouvenému nájemnému DPH. Nájemce bude hradit nájem měsíčně, vždy k 15. dni toho měsíce, za který se nájem platí. Měsíční nájemné činí jednu dvanáctinu ročního nájemného, tzn. 45.731,25 Kč.
- III.2. Strany této smlouvy sjednávají, že všechny sjednané služby spojené s nájmem předmětu nájmu dle této smlouvy budou uhrazeny v pravidelných paušálních měsíčních platbách, a to ve výši 74.176,80,- Kč, které jsou splatné vždy k 15. dni toho měsíce, za který se paušální měsíční platby za služby platí. Strany sjednávají, že tato cena za služby je cenou smluvní a je konečná a pronajímatel nebude nájemci doúčtovávat případné přeplatky nebo nedoplatky.
- III.3. Smluvní strany sjednaly, že veškeré služby související s užíváním předmětu nájmu – konkrétně: provoz a správa domu, dodávka tepla, vodné a stočné, elektrická energie, nakládání s komunálním odpadem, základní ostraha, budou zajišťovány pronajímatelem. Pronajímatel prohlašuje, že s příslušnými dodavateli energií a služeb má uzavřeny smlouvy.
- III.4. Nájemné a platby za služby je nájemce povinen hradit bezhotovostně na účet pronajímatele číslo 5010015460/5500 vedený u Raiffaisenbank, a.s.
- III.5. Může-li nájemce užívat předmět nájmu omezeně z důvodu na straně pronajímatele, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného.

IV. Skončení nájmu

- IV.1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 1.7.2013 („počátek nájmu“) do 30.6.2016 s možností ukončení nájmu po uplynutí 12ti měsíců od počátku nájmu. Nájemce je v tomto případě povinen informovat písemně pronajímatele o ukončení nejpozději poslední den 6 měsíce po počátku nájmu.
- IV.2. V případě neobnovení financování Regionálního operačního programu Severozápad strany sjednávají, že nájemce je oprávněn vypovědět nájemní vztah založený touto smlouvou s dvouměsíční výpovědní lhůtou. V případě doručení výpovědi dle tohoto odstavce v období od 1.7.2013 do 1.7.2014 je nájemce povinen uhradit pronajímateli veškeré prokazatelné náklady, které pronajímatel vynaložil na realizaci požadavků nájemce, jak jsou tyto definovány dále v této smlouvě.
- IV.3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena dnem odepření přijetí. V případě že nelze výpověď doručit, platí, že je považována za doručenu desátým dnem od odeslání prostřednictvím držitele poštovní licence.

V. Užívání najatých prostor před počátkem nájmu, předání předmětu nájmu

- V.1. Pronajímatel se zavazuje ke dni počátku nájmu poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém

- k užívání a upravený na základě požadavků nájemce v rozsahu dle přílohy č. 4 této smlouvy. Při předání předmětu nájmu podepíše zástupce pronajímatele a zástupce nájemce předávací protokol.
- V.2. Najaté prostory budou nájemci zpřístupněny k nastěhování počínaje dnem **10.6.2013**. Pronajímatel se zavazuje, že za období od zpřístupnění najatých prostor do 30. 6. 2013 nebude požadovat po nájemci nájemné, ani jiné plnění. Smluvní strany konstatují, že v období od 10.6.2013 do 30.6.2013
- V.2.1. je nájemce oprávněn stěhovat do najatých prostor své vybavení, a to způsobem a v termínech dle dohody s pronajímatelem;
 - V.2.2. budou pronajímatelem v najatých prostorách realizovány požadavky nájemce;
 - V.2.3. nájemce není oprávněn užívat parkovací stání, která jsou předmětem nájmu;
 - V.2.4. nájemce není oprávněn užívat najaté prostory jinak než způsobem popsáním v tomto článku smlouvy.
- V.3. Nájemci bude při předání najatých prostor předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec si nájemce zajistí ve vlastní režii. Nájemce odevzdá pronajímateli po skončení nájemního vztahu veškeré klíče od najatých prostor.
- V.4. Nájemce bude obeznámen s kamerovým systémem a jeho funkčností a popisem základní ostrahy. Pronajímatel se zavazuje zachovávat mlčenlivost a neposkytnout jakékoliv informace, záznamy nebo data získaná bezpečnostním zařízením, včetně kamerového systému, třetím osobám.

VI. Další práva a povinnosti

- VI.1. Pronajímatel uzavřením této smlouvy přenechává nájemci předmět nájmu za podmínek a v rozsahu stanoveném touto smlouvou do užívání a nájemce předmět nájmu do svého užívání za podmínek a v rozsahu stanoveném touto smlouvou přijímá a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné.
- VI.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu smlouvy.
- VI.3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávky služeb dle **bodů III.2.**
- VI.4. Pronajímatel je povinen udržovat na své náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému účelu nájmu.
- VI.5. Pronajímatel je povinen udržovat po celou dobu trvání nájmu platnou a účinnou pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy-živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy uzavřel pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy-živly) a na výzvu nájemce předloží tuto smlouvu nájemci k nahlédnutí.
- VI.6. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, resp. na vstupních dveřích nebo samostatném zařízení na pozemku pronajímatele mimo budovu, v níž se nachází předmět nájmu:
- VI.6.1. informační tabuli s označením nájemce;
 - VI.6.2. úřední desku (6ks-rozměry úřední desky 123x76x3);
 - VI.6.3. poštovní schránku;
 - VI.6.4. vlastní zabezpečovací systém neomezující bezpečnostní systém pronajímatele;
- když platí, že výše uvedené může být umístěno pouze na základě dohody s pronajímatelem a s jeho souhlasem, když pronajímatel se zavazuje svůj souhlas bezdůvodně neodepřít.
- VI.7. Pronajímatel je povinen ke dni 24.6.2013 zajistit, aby předmět nájmu plně vyhovoval účelu nájmu dle čl. IV tzn. pronajímatel na své náklady zajistí komplexní rekonstrukci prostor na základě požadavků nájemce. Požadavky nájemce jsou přílohou č. 4 této smlouvy.

VII. Vrácení předmětu nájmu

- VII.1. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat vyklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději poslední den trvání nájmu.

VIII. Další ujednání

VIII.1. Pro vzájemnou komunikaci jsou oprávněny následující osoby:

Za pronajímatele

Ing. Zbyněk Laube

Tel. 284 086 400

Fax. 284 683 619

Mob. 605 911 072

e-mail: zbynek.laube@palmercapital.eu

Za nájemce:

Bc. Jana Havlicová

tel. 475 240 636

mobil: 736 650 687

e-mail: jana.havlicova@nuts2severozapad.cz

Bc. Zdeňka Balíčková

tel. 475 240 617

mobil: 736 650 697

e-mail: zdenka.balickova@nuts2severozapad.cz

Změna a doplnění kontaktních osob si smluvní strany vzájemně oznámí, nevyžaduje to uzavření dodatku ke smlouvě.

IX. Sankce a pokuty

IX.1. V případě, že nájemce může v důsledku výpadku služby spojené s nájmem z důvodu na straně pronajímatele užívat předmět nájmu omezeně, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den, kdy nájemce nemůže řádně užívat z důvodu na straně pronajímatele předmět nájmu. V případě výpadku služby spojené s nájmem, kterou se pronajímatel zavazuje zajistit dle této smlouvy, nájemce písemně informuje pronajímatele o tomto výpadku s tím, že pronajímatel, po doručení oznámení, vyvine veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k tomu, aby bylo nejpozději do 48 hodin zajištěno náhradní zajištění služeb s tím, že toto ustanovení se netýká přerušení dodávek služeb z důvodů neležících na straně pronajímatele.

IX.2. V případě, že nájemce může v důsledku výpadku služby spojené s nájmem užívat předmět nájmu omezeně z důvodu na straně pronajímatele, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájmného.

X. Závěrečná ustanovení

X.1. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou formou písemných dodatků vzestupně číslovanými a řádně podepsanými.

X.2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

X.3. Pronajímatel bere na vědomí povinnosti, které pro něj vyplývají z § 2 písm. e) zákona č. 320/2001, o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů.

X.4. Smluvní strany jsou seznámeny se skutečností, že nájemce je povinen poskytovat informace vztahující se k její působnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že žádný údaj v této smlouvě, včetně jejích příloh, není označován za obchodní tajemství.

X.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních s platností originálu, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.

X.6. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je, nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu

původního ustanovení, aniž by nahrazení ustanovení podmiňovaly nad rámec v této smlouvě sjednaný.

- X.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu důkladně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavírají ji svobodně a vážně, vědomy si všech jejích důsledků a že tuto smlouvu za smluvní strany uzavírají osoby oprávněné za tyto jednat a zavazovat je.
- X.8. Podpisem této smlouvy Nájemce potvrzuje, že byl seznámen Provozním řádem budovy účinným ke dni podpisu smlouvy, všeobecnými podmínkami nájmu, které tvoří přílohu č. 6 této smlouvy a obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v budově a předmětu nájmu, že byl seznámen s povinnostmi vyplývajícími ze zabezpečení požární bezpečnosti budovy a předmětu nájmu a zavazuje se tyto povinnosti dodržovat.

V Ústí nad Labem dne 10.4.2013

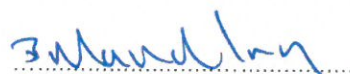
V Praze dne 10.4.2013

Za nájemce

Za pronajímatele



Ing. Petr Navrátil
Předseda Regionální rady
regionu soudržnosti
Severozápad



Palmer Capital
Central European Properties, a.s.
Ben Maudling
Člen představenstva

Palmer Capital Central European Properties, a.s.
Na Žertvách 2196/34, 180 00 Praha 8
IČ: 247 27 873

Příloha:

- příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí - kopie
- příloha č. 2 - dispoziční schéma pronajatých prostor a parkovacích míst
- příloha č. 3 - Platební kalendář nájemného, služeb a energií spojených s užíváním nebytových prostor
- příloha č.4 - Požadavky nájemce
- příloha č. 5 Provozní řád budovy účinný ke dni podpisu smlouvy
- příloha č. 6 Všeobecné podmínky nájmu