

AD



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání



JERUS a.s.

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Samcova 1177/1, PSČ 110 00
IČ: 26 70 90 23, DIČ: CZ26709023
č. účtu 278648194 / 0300 vedený u ČSOB
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 7762
zastoupena: Zdenkem MUDROU, předsedou představenstva
na straně jedné (dále jen jako „pronajímatel“)

a

MAS Labské skály, z.s.

IČ: 27010066
Mírové nám. 280
Jílové 407 01
zapsaný ve spolkovém rejstříku u Krajského soudu Ústí nad Labem v oddíle L vložka 5511
zastoupený: Mgr. Václavem Zibnerem, předsedou Výkonného výboru
na straně druhé (dále jen jako „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU KANCELÁŘSKÝCH PROSTOR č. UL201 809 2101
dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo 3560/2, jehož součástí je budova č.p. 3135 na adrese Žižkova 3135/155, kterážto nemovitá věc je evidována v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Ústí nad Labem, na listu vlastnictví číslo 1672 pro katastrální území Ústí nad Labem, obec a okres Ústí nad Labem. Nemovitá věc uvedená shora se pak nachází na adrese Žižkova 3135/155, Ústí nad Labem.
2. V budově uvedené v bodu 1. tohoto článku smlouvy se nachází kancelářské prostory, jejichž část je předmětem nájmu dle této smlouvy.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory v **1. patře budovy uvedené v čl. I.** této smlouvy, a to včetně věcí movitých tvořících jejich zařízení, které budou uvedeny v protokolu o předání a převzetí prostor (dále jen „věci movité“). Jedná se o tyto prostory:

Druh	Plocha
1. prostor č.1107 - kancelář č.1107	36,1 m ²
2. prostor č.1109 - kancelář č.1109	27,2 m ²
celkem:	63,3 m²

(dále jen „předmět nájmu“).

Specifikace předmětu nájmu tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy (kopie půdorysu).

AD



2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu tyto prostory, které budou využity k výkonu jeho administrativní a kancelářské činnosti pro realizaci projektů:

Místní akční plán rozvoje vzdělávání II pro SO ORP Ústí nad Labem

Č. projektu: CZ.02.3.68/0.0/0.0/17_047/0008615

Tento projekt je financován z ESF (<http://www.esfcr.cz/>) prostřednictvím OP VVV
(<http://www.msmt.cz/strukturalni-fondy-1/op-vvv>).

Výzva č. 02_17_047 pro Místní akční plány rozvoje vzdělávání II

Místní akční plán rozvoje vzdělávání II pro SO ORP Děčín

Č. projektu: CZ.02.3.68/0.0/0.0/17_047/0008611

Tento projekt je financován z ESF (<http://www.esfcr.cz/>) prostřednictvím OP VVV
(<http://www.msmt.cz/strukturalni-fondy-1/op-vvv>).

Výzva č. 02_17_047 pro Místní akční plány rozvoje vzdělávání II

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor se sjednává na dobu určitou, která počíná dnem **1. 11. 2018** a končí **31. 1. 2022**.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět kdykoliv písemně tuto smlouvu bez uvedení důvodu.
3. Pro případ ukončení nájemního vztahu výpovědí bez uvedení důvodu dle bodu 2. tohoto článku smlouvy se obě smluvní strany dohodly na tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel může tuto smlouvu dále vypovědět bez výpovědní doby jestliže:
 - a) nájemce bude po dobu delší než 15 dnů v prodlení s placením nájemného dle čl. VIII. této smlouvy nebo úhrad za plnění související s nájemním vztahem (včetně záloh) dle čl. IX. této smlouvy nebo
 - b) nájemce bude v předmětu nájmu provozovat jinou činnost, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo
 - c) nájemce provede v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru bez předchozího písemného a výslovného souhlasu pronajímatele nebo
 - d) dojde ke vzniku škody na předmětu nájmu a současně škoda nebude způsobena neodvratitelnou událostí anebo vlastním jednáním pronajímatele.
5. Obě smluvní strany se dále dohodly, že ukončení této nájemní smlouvy je možno provést kdykoliv za dobu trvání nájmu písemnou dohodou smluvních stran.
6. Po skončení nájmu dle této smlouvy odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu podle této smlouvy ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebo ve stavu změněném, na kterém se smluvní strany dohodly. O předání předmětu nájmu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán a podepsán předávací protokol. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud nájemce v den skončení nájmu řádně nepředá předmět nájmu pronajímateli, pak je pronajímatel oprávněn učinit veškeré kroky nutné k vyklizení předmětu nájmu svépomocí a uvedení do řádného stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to na náklady nájemce. Pronajímatel je pro tento případ oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a v případě potřeby i odstranit překážky bránící mu ke vstupu do předmětu nájmu (např. vylomením zámků), odstranit z předmětu nájmu veškeré movité věci patřící nájemci či třetím osobám, a tyto věci vhodným způsobem uskladnit na náklady nájemce. Nájemce s tímto postupem pronajímatele výslovně souhlasí a ke vstupu do předmětu nájmu a k odstranění movitých věcí v majetku nájemce či třetích osob z předmětu nájmu a jejich uskladnění pronajímatele tímto zmocňuje. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností nájemce uvedené v tomto bodu smlouvy.
7. Jestliže bude nájemce v prodlení se splněním své povinnosti dle bodu 6. tohoto článku smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli vedle smluvní pokuty dle bodu 8. této smlouvy také náhradu za užívání předmětu nájmu ve výši ujednaného nájemného dle čl. VIII. této smlouvy, a to za období ode dne následujícího po skončení nájmu dle této smlouvy až do dne, kdy předmět nájmu nájemce skutečně pronajímateli odevzdá.
8. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu dle bodu 6. tohoto článku smlouvy se pronajímatel s nájemcem dohodli, že nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení nájemce se splněním této smluvní povinnosti. Ujednáním o smluvní pokutě dle tohoto bodu smlouvy není dotčeno právo pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody v plné výši. Smluvní pokuta dle tohoto bodu



smlouvy je splatná do 5- ti dnů od data, kdy bude nájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany pronajímatele, a to na účet pronajímatele uvedený v písemné výzvě.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ke dni dle čl. III. bodu 1. této smlouvy, a to ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Převzetí předmětu nájmu, včetně „věcí movitých“, bude protokolováno ve zvláštním zápise o předání, který podepíše pronajímatel a nájemce.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu této smlouvy.
3. Obsahem povinností dle předchozího bodu tohoto článku této nájemní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu a vody, odvodu použité vody, odvozu odpadu, osvětlení společných prostor. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu práv nájemce dle této smlouvy. Pronajímatel se této povinnosti zproutí, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat za nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 08.00 hod. do 16.30 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu vně objektu na jeho pozemku, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou sjednaným účelem.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit úhrady za plnění poskytovaná nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje k udržování pořádku a dodržování běžných norem soužití uživatelů domu s důrazem na nepřekročení běžné hlučnosti.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle.
6. Nájemce provádí na své náklady veškerou údržbu, veškeré opravy, jakož i revize a pravidelné kontroly předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly na tom, že veškerou údržbu, veškeré opravy, jakož i revize a pravidelné kontroly předmětu nájmu, provede nájemce vždy prostřednictvím pronajímatele, který následně vyúčtuje náklady pronajímatelem vynaložené na opravy, údržbu, revize a kontroly předmětu nájmu, nájemci prostřednictvím faktury – daňového dokladu a tyto nájemce pronajímateli uhradí ve lhůtě do 15 - ti dnů ode dne jejího doručení, nezahrne-li pronajímatel shora uvedené náklady (jejich část) do záloh na úhrady za plnění související s nájemním vztahem dle čl. IX. této smlouvy.
7. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. V případě, že dojde ke zničení nebo odcizení „věcí movitých“ je nájemce povinen zničené nebo odcizené „věci movité“ nahradit na své náklady stejnou věcí movitou od stejného výrobce, nedohodnou-li se v daném případě smluvní strany písemně jinak. Stejný postup se pak použije na poškozenou věc movitou, kterou nebude možno



- opravit tak, aby nenesla žádné znatelné známky poškození. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.
8. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu zajistit na své náklady běžný úklid, pokud si nájemce s pronajímatelem nedomluví jinou variantu.
 9. Nájemce se zavazuje udržovat úklid a čistotu přístupových chodeb a schodiště k pronajatému prostoru. Zajištění úklidu společných prostor bude řešeno vzájemnou dohodou obou stran.
 10. Nájemce se zavazuje udržovat čistotu přístupu do budovy vně objektu.
 11. Nájemce se zavazuje dodržovat obecné požadavky požární ochrany dle zákona 133 / 1985 Sb. o požární ochraně a vyhlášku č. 246 / 2001 Sb.
 12. Nájemce se zavazuje nakládat s předmětem nájmu tak, aby nedošlo k porušení požárně bezpečnostních pravidel. Bude dodržovat požárně bezpečnostní řešení stavby, hlavně však u objektů specifikovaných v předmětu této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že se seznámí s obsahem normy ČSN 73 08 04. Předmět nájmu je zařazen dle této normy do rozsahu skupiny výroby a provozů 1, 2, 3, 4, 5 (tab. E.1) a tudíž se nájemce zavazuje dodržet všechna pravidla tohoto se týkající.
 13. V případě porušení obecných požadavků požární ochrany nájemcem, dle zákona 133 / 1985 Sb. o požární ochraně a vyhlášky č. 246 / 2001 Sb., přechází veškerá odpovědnost za škody způsobené tímto porušením na nájemce, který se zavazuje tyto škody na vlastní náklady uhradit.
 14. V případě porušení požárně bezpečnostního řešení stavby nájemcem, či v případě nedodržení normy ČSN 73 08 04 se všemi zmiňovanými aspekty, přechází veškerá odpovědnost za škody způsobené tímto porušením na nájemce. Nájemce se zavazuje tyto škody na vlastní náklady uhradit.

VI.

Podnájem a další ujednání

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele:
 - a) přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu (bezplatného užívání) třetí osobě (třetím osobám) a není oprávněn provozovat činnost v předmětu nájmu ve sdružení s jiným subjektem,
 - b) postoupit třetí osobě práva užívání předmětu nájmu nebo jeho části, která nájemci vyplývají z této smlouvy,
 - c) převést svůj podnik, jehož součástí je provoz v předmětu nájmu, nebo jakoukoliv jeho část, jejíž součástí je provoz v předmětu nájmu, na třetí osobu.
2. Poruší-li nájemce kteroukoli ze smluvních povinností uvedených v bodu 1. tohoto článku smlouvy, je pronajímatel v takovém případě oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

VII.

Stavební a jiné úpravy

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení bodu 2. tohoto článku smlouvy a násl.
2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce. Stavební úpravy, ke kterým nájemce obdržel souhlas od pronajímatele, provede na svůj náklad a nebude tedy po pronajímateli nic z tohoto titulu požadovat (ani nárok na zhodnocení předmětu nájmu), když tato skutečnost již byla zohledněna ve výši nájemného.
3. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení. **Výslovně se zakazuje vrtat v předmětu nájmu, a to i do dřevěných konstrukcí včetně oken a dveří.**
4. Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, informační tabuli s uvedením jména a příjmení (obchodní firmy) a jeho činnosti, a to po předchozím písemném a výslovném odsouhlasení pronajímatelem a dle informačního systému pronajímatele, který je v budově a areálu. K umístění jiných reklam či informací ve vlastním provozu nájemce je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.



5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.
6. Nájemce může do počítačové sítě připojit pouze takové zařízení, které je předem odsouhlasené pronajímatelem, a to v místech, kde mu to pronajímatel na základě jeho žádosti umožní. Například internetové připojení lze provozovat pouze přes centrální RACK rozvodnu v suterénu budovy, jiným způsobem pouze po dohodě s pronajímatelem.

VIII. Nájemné

1. V souladu s ustanovením čl. V. bodu 2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
2. Nájemné činí celkem částku uvedenou v tabulce níže. Nájemné je uvedeno bez DPH. Pronajímatel je ke dni uzavření této smlouvy plátcem DPH.

Výpočet základního nájemného:

Pronajaté prostory	Plocha m ²	Sazba m ²	Celkem (v Kč)
Celkem nájemné ročně	63,3 m ²	2120,-	134.196,-
Celkem nájemné měsíc (rok/12)	63,3 m ²	177,-	11.183,-

Obě smluvní strany se dohodly, že nájemné počínaje dalším kalendářním rokem **může být** každoročně vypočítáváno podle následujícího vzorce:

$$N_{BR} = N_{MR} * (100 + I_{MR}) / 100$$

Kde:

N_{BR} nájemné běžného roku
 N_{MR} nájemné minulého roku
 I_{MR} procentem vyjádřený index nárůstu spotřebních cen, vydaný Českým statistickým úřadem v Praze pro uplynulý rok

Obě smluvní strany se dohodly, že do doby zveřejnění indexu nárůstu spotřebních cen Českým statistickým úřadem v Praze pro uplynulý rok budou měsíční splátky nájemného placeny v běžné výši s tím, že do 30-ti dnů od oznámení shora uvedeného indexu nárůstu spotřebních cen bude vypočítáno nájemné běžného roku a zbývající měsíční splátky rovnoměrně upraveny tak, aby roční nájemné bylo poslední splátkou celé splaceno.

3. Při podpisu této smlouvy bude nájemcem pronajímateli uhrazena kauce převodem ve výši jednoho měsíčního nájmu. Tato kauce může být dle dohody smluvních stran použita pronajímatelem v případě pohledávek pronajímatele za nájemcem na nájemném či poplatcích za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, resp. na úhradu škody způsobené nájemcem na majetku pronajímatele. Nájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od jejich čerpání a doručení písemné výzvy pronajímatele k jejich doplnění. Pokud nebude kauce pronajímatelem použita, bude při ukončení nájmu vrácena nájemci do 15 – ti dnů od předání předmětu nájmu.
4. Platební podmínky:
 - a) platby za měsíční nájemné budou prováděny na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem. Daňové doklady lze předat v písemné formě poštou na adresu nájemce nebo elektronicky emailem. Platba/y bude/ou provedena/y převodem finančních prostředků na účet pronajímatele v termínu do 14 dnů po předání faktury nájemci. Dnem úhrady se rozumí den odepsání peněžních prostředků z účtu nájemce. Dnem úhrady se rozumí den odepsání peněžních prostředků z účtu nájemce.
 - b) platby za energie budou hrazeny formou záloh na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem. Daňové doklady lze předat v písemné formě poštou na adresu nájemce nebo elektronicky emailem. Platba/y bude/ou provedena/y převodem finančních prostředků na účet pronajímatele v termínu do 14 dnů po předání



faktury nájemce. Dnem úhrady se rozumí den odepsání peněžních prostředků z účtu nájemce. Nájemce požaduje vyúčtování reálné spotřeby energií. Přičemž zdanitelné plnění nastává prvního pracovního dne daného měsíce.

5. V případě prodlení nájemce s platbou nájemného nebo kauce (s jejím doplněním dle bodu 3. tohoto článku smlouvy) je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě dle tohoto bodu smlouvy není dotčeno právo pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody v plné výši. Smluvní pokuta dle tohoto bodu smlouvy je splatná do 5- ti dnů od data, kdy bude nájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany pronajímatele, a to na účet pronajímatele uvedený v písemné výzvě.

IX.

Cena plnění souvisejících s nájemním vztahem

1. Nájemné dle čl. VIII. této smlouvy v sobě nezahrnuje úhrady za plnění související s nájemním vztahem, zejména elektrickou energii, teplo, plyn, vodné a stočné aj., jakož i náklady na pojištění nemovitých věcí uvedených v čl. I. této smlouvy (včetně nákladů na pojištění zařízení těchto nemovitých věcí), které se zavazuje hradit nájemce pronajímateli ve výši vynaložené pronajímatelem v souvislosti s předmětem nájmu, a podíl nájemce na nákladech na údržbu společných prostor využívaných nájemcem, jeho zaměstnanci a jeho zákazníci. Úhrady za shora uvedená plnění (náklady) bude hradit nájemce pronajímateli zálohově v rozsahu a ve výši dle platebního výměru, který je přílohou č.2 této smlouvy.
2. Záloha na úhrady za plnění související s nájemním vztahem dle bodu 1. tohoto článku smlouvy bude nájemcem placena měsíčně na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem Záloha je splatná ve stejné lhůtě a stejným způsobem jako nájemné.
3. Úhrady za plnění související s nájemním vztahem budou nájemci vyúčtovány dle skutečného stavu, a to zejména s ohledem na distributory energií následujícího roku za rok předcházející. Přeplatek nebo nedoplatek se smluvní strany zavazují vypořádat do jednoho měsíce od doručení jejich vyúčtování pronajímateli. Vyúčtování za dodávku médií (voda, el. energie, plyn, topení, úklid, odpady, revize, pojištění atd.) bude provedeno poměrově podle pronajaté plochy. V případě že je předmět nájmu pronajímatelem vybaven měřidlem daného média, může pronajímatel využít k vyúčtování daného média tohoto měřidla. Vyúčtování záloh za plnění související s nájemním vztahem bude po ukončení nájmu dle této smlouvy provedeno nejpozději do 1 měsíce ode dne ukončení.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně přiměřeně navýšit výši zálohové platby uvedené v bodu 1. tohoto článku smlouvy, a to s přihlédnutím ke skutečné spotřebě služeb nájemcem v předchozím kalendářním roce. K navýšení zálohové platby dle tohoto bodu smlouvy pak dojde na základě písemného oznámení pronajímatele o nové výši měsíční zálohové platby uvedené v bodu 1. tohoto článku smlouvy, a to s účinností od měsíce následující po měsíci, v němž bude oznámení pronajímatele o nové výši zálohové platby nájemci doručeno.
5. V případě prodlení nájemce s platbou úhrad za plnění související s nájemním vztahem (včetně záloh) dle tohoto článku smlouvy je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě dle tohoto bodu smlouvy není dotčeno právo pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody v plné výši. Smluvní pokuta dle tohoto bodu smlouvy je splatná do 5 - ti dnů od data, kdy bude nájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení ze strany pronajímatele, a to na účet pronajímatele uvedený v písemné výzvě.
6. DPH bude při vyúčtování fakturováno dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty a dle jeho aktuálního a úplného znění.

X.

Pojištění

1. Pronajímatel má uzavřenou pojistku vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména elementární vlivy - živly). Dále má Pronajímatel uzavřenou pojistku na svůj vlastní majetek, který se nachází v daném pronajímaném prostoru. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.



XI.

Ustanovení přechodná a závěrečná

1. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky a podepsány oběma smluvními stranami, tedy smluvní strany výslovně vylučují změny této smlouvy ujednáními v ústní podobě. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových nebo jiných zpráv zaslaných prostřednictvím veřejné datové sítě. Smluvní strany mohou namítnout neplatnost dodatku této smlouvy z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
2. Další práva a povinnosti smluvních stran, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími souvisejícími právními předpisy (dále jen „Občanský zákoník“). Smluvní strany se však dohodly na tom, že ust. § 2315 Občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny, se na tento smluvní vztah nepoužije, tedy výslovně vylučují jeho aplikaci.
3. Smluvní strany přebírají dle ust. § 1765 Občanského zákoníku nebezpečí změny okolností, tedy výslovně vylučují aplikaci ust. § 1765 odst. 1 a ust. § 1766 Občanského zákoníku.
4. Nájemce není oprávněn postoupit žádná práva a pohledávky z této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových nebo jiných zpráv zaslaných prostřednictvím veřejné datové sítě.
5. Salvatorní ustanovení:
V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich.
7. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. III. bodu 1. této smlouvy.

V Ústí nad Labem dne 31.10.2018

JERUS a.s.
IČ: 26 70 90 23
Samcova 1177/1, Praha 1, PSČ 110 00
(p.č. 105)

Pronajímatel
JERUS a.s.
Zdenek Mudra
předseda představenstva

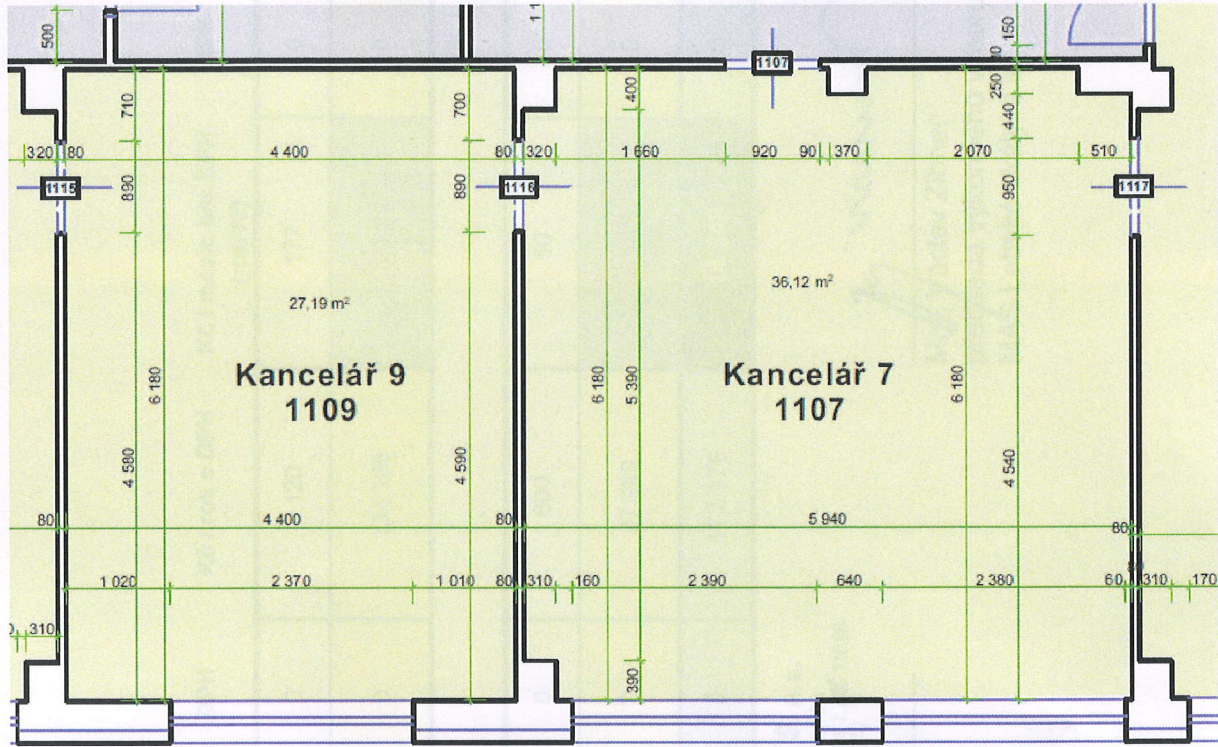
Nájemce
MAS Labské skály z.s.
Mgr. Václav Zibner
předseda Výkonného výboru

Přílohy:

Příloha č.1 - Půdorys předmětu nájmu
Příloha č.2 - Platební výměr

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu kancelářských prostor č. UL201 809 2101

Půdorys



Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu č. UL201 809 2101

Platební výměr - Kanceláře 110A Panelák 1 patro č. 1107 a 1109

m²

1,0	2,120
63,3	154,146
1,0	600
63,3	37,260
Celkem: 773,374	

1. Cena za projektovou plochu:

2. Záloha na plnění souběžně s
nájemním vztahem:

[Signature]
Zdeněk Musura
předseda představenstva
JERUS a.s.

NO

Příloha č.2 ke smlouvě o nájmu č. UL201 809 2101

Platební výměr - Kanceláře 1KA Panelák 1 patro č. 1107 a 1109

m ²	Kč / rok bez DPH	DPH	Kč / rok s DPH	Kč / měsíc bez DPH (rok/12)	DPH	Kč / měsíc s DPH (rok/12)
1,0	2 120	0	2 120	177	0	177
63,3	134 196	0	134 196	11 183	0	11 183


1. Cena za pronajatou plochu:

**2. Záloha na plnění související s
nájemním vztahem:**

1,0	600	0	600	50	0	50
63,3	37 980	0	37 980	3 165	0	3 165
Celkem	172 176	0	172 176	14 348	0	14 348

JERUS a.s.

IC: 26 70 90 23
Sambova 1177/1, Praha 1, PSČ 110 00
(p.č. 105)



Zdenek Mudra
předseda představenstva
JERUS a.s.



Mgr. Václav Zibner
předseda výkonného výboru
MAS Labské skály, z.s.