

SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor
uzavřená ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění o nájmu nebytových prostor

I.

Smluvní strany

Pronajímatel : **AZ SANACE a.s., Pražská 53, 400 01 Ústí nad Labem**

Zastoupený : Ing. Zdeňkem Avenariusem - členem představenstva
Ing. Jakubem Zavoralem, Ph.D. – členem představenstva

Bankovní spojení : ČSOB a.s. v Ústí nad Labem
Číslo účtu : 129211415/0300

IČO : 250 33 514
DIČ : 214-250 33 514
Oprávnění k podnikatelské činnosti : AZ SANACE a.s. jsou právnickou osobou zapsanou v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem –oddíl B, vložka 1093

Nájemce : **AZ Consult, spol. s r.o., Klíšská 12, 400 01 Ústí nad Labem**

Zastoupený : Ing. Jiřím Zavoralem, CSc. - jednatelem společnosti

Bankovní spojení : ČSOB a.s. v Ústí nad Labem
Číslo účtu : 454328/0300

IČO : 445 67 430
DIČ : 214-445 67 430
Oprávnění k podnikatelské činnosti : AZ Consult spol. s r.o. jsou právnickou osobou zapsanou v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem – oddíl C, vložka 2096

II.

Předmět smlouvy

Pronajímatel je na základě kupní smlouvy ze dne 10.4. 2000, zaregistrované Katastrálním úřadem v Ústí nad Labem rozhodnutím č.j. V 11-1310/2000 výlučným vlastníkem pozemku včetně st. p. č. 587/1 zapsané u Katastrálního úřadu v Ústí nad Labem na LV č. 297, pro k. ú. Vaňov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

- 1) předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory, nacházející se v nemovitosti pronajímatele shora citované a vyznačené na připojeném plánu žlutě – viz příloha č. 1 této smlouvy.
- 2) jedná se o tyto prostory:
 - místnosti vyznačené v plánu čísly: 2.04, 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.10, 2.12, 2.13,
 - dámské WC + sprcha, pánské WC a kuchyňka (vyznač.: 2.02)Celková pronajímaná plocha spolu s chodbou (vyznač.: 2.01a) činí 171 m²
- 3) Nebytové prostory se pronajímají s nábytkem (kromě židlí) a s telefonními přístroji.

III. Čas plnění

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.1.2004 s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

IV. Účel nájmu a způsob užívání

Nájemce se zavazuje, že prostory uvedené v čl. II. této smlouvy bude užívat v souladu s jejich stavebně technickým určením jako kanceláře pro svou podnikatelskou činnost zapsanou v obchodním rejstříku k datu uzavření nájemní smlouvy.

Nájemce je povinen opravit škody v pronajatých prostorách nebo jejich příslušenství, které způsobil sám. Jde-li o opravu většího rozsahu (nad 5.000,- Kč bez DPH), byť ji hradí sám nájemce, je povinen o této opravě informovat pronajímatele.

Vznikne-li potřeba větších oprav či úprav, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu o tom informovat pronajímatele a zavazuje se též umožnit pronajímateli provedení těchto oprav či úprav.

Jakékoliv zásahy do stavebně technického stavu budovy nebo pevně instalovaných zařízení či součástí budovy a jiné změny pronajatých prostor není nájemce zásadně oprávněn provádět, a to ani na svůj náklad. Výjimka je možná pouze na základě samostatné dohody smluvních stran.

V případě havárie učiní nájemce nezbytná opatření k zabránění vzniku dalších škod.

Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu. Může tak učinit pouze tehdy, pokud pronajímatel s tím předem vysloví písemný souhlas. V tom případě není třeba zvláštního doplňku této smlouvy.

V. Cena plnění

Nájemné za pronajaté prostory bylo dohodnuto jako nájemné smluvní ve výši obvyklé pro tuto lokalitu a to 1.000,-- Kč/m2/rok, tj. 171.000,-- Kč/rok. K této ceně bude připočtena platná daň z přidané hodnoty.

Nájemné za pronajatý nábytek činí 42.030,--Kč/rok + platná sazba DPH.

Nájemné za pronajaté telefony vč. ústředny činí 16.000,-- Kč/rok + platná sazba DPH.

Záloha na energie (plyn,el.energie,vodné a stočné) činí 530,-Kč/m2/rok, tj. 90.630,-- Kč/rok

Záloha na služby (úklid,odvoz odpadu) činí 107.600,-- Kč/rok

Zálohu na energie a služby bude nájemce hradit měsíčně spolu s úhradou za nájemné.

Na základě faktur dodavatelů provede pronajímatel jednou ročně vyúčtování zaplacených záloh a to tím způsobem, že poměrné náklady připadající na plochu užívanou nájemcem porovná se zálohami, které nájemce zaplatil. V případě, že budou takto propočtené skutečné náklady vyšší než zaplacené zálohy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli rozdíl mezi zaplacenou zálohou a skutečnými náklady pronajímatele. V případě, že byla zaplacená záloha vyšší než skutečné náklady, vrátí pronajímatel rozdíl nájemci do jednoho měsíce po vystavení dobropisu.

Pronajímatel je povinen na požádání nájemce předložit doklady prokazující náklady za služby spojené s nájmem a způsob jejich rozpočítání.

VI.
Změna závazku

Dojde-li ke změně podmínek, za nichž byla smlouva uzavřena, může návrh na úpravu závazků plynoucí z této smlouvy předložit kterákoliv ze smluvních stran. Změna vstoupí v platnost po odsouhlasení oběma stranami.

VII.
Fakturování a placení

Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel. Splatnost je vždy do 14 dní po obdržení daňového dokladu.

VIII.
Závěrečná ujednání

- Nájemce a pronajímatel souhlasí s uzavřením smlouvy za podmínek shora uvedených.
- Právní vztahy vyplývající z této smlouvy se řídí ustanoveními obchodního zákoníku.
- Nájemce se před podpisem této smlouvy osobně seznámil se stavebně technickým stavem pronajímaných prostor a tyto prostory přejímá.
- Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich svobodné vůli a jsou srozuměny s jejími právními účinky, které nastávají dnem podpisu.
- Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom paré.

V Ústí nad Labem, dne 1.1.2004

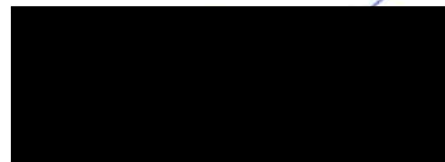


Ing. Jakub Zavoral, Ph.D.
za pronajímatele



Ing. Zdeněk Avenarius
za pronajímatele

AZ SANACE a.s.
Pražská 53
400 01 Ústí nad Labem
DIČ: 214-250 33 514 01



Ing. Jiří Zavoral, CSc
za nájemce

AZ Consult, spol. s r. o
Klíšská 12
400 01 Ústí nad Labem
IČO 445 674 30
- 1 -

Nedílnou součástí smlouvy je:

Příloha č. 1 – plán s vyznačením nebytových prostor