

MPP ALFA
ŠUMAVSKÁ 5
120 00 PRAHA 2
DIČ: CZ27104184

Smlouva o nájmu nebytových prostor

kteřou v souladu se zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli::

Obchodní firma: **MPP ALFA, a.s.**
Sídlo: Praha 2, Vinohrady, Šumavská 5, PSČ 12000
Identifikační číslo: 271 04 184
DIČ: CZ27104184
Zastoupená: Ing. Petrem Bášou, předsedou představenstva
Obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B vložka 9025
Bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Nymburk
Číslo účtu: 188264250/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

Obchodní firma: **MARLIN B & V, s.r.o.**
Sídlo: Uherské Hradiště, Leoše Janáčka 180, PSČ 68601
Identifikační číslo: 60733306
DIČ: CZ60733306
Zastoupená: Mgr. Dušanem Bellovičem, jednatelem
Obchodní rejstřík: Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 17611
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Uherské Hradiště
Číslo účtu: 1546543319/0800

(„dále jen nájemce“)

t a k t o :

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 2105/65, na pozemku parc. č. st. 3158 zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy na listu vlastnictví č. 4566 pro katastrální území 760960 a budova má adresu Svitavy, Purkyňova 2105/65 (dále jen „budova“). Výpis z katastru nemovitostí tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy.

Článek II.

Předmět a účel nájmu

1. a)

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci kancelář č. 403 o výměře 43,7 m², kancelář č. 404 o výměře 44,4 m² a kancelář č. 410 o výměře 20,1 m² ve IV. NP v preambuli uvedené budově. Zakreslení nebytových prostor v plánu budovy je uvedeno v **příloze č. 2a**

této smlouvy žlutou barvou. Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: spol. WC, kuchyňky, chodby, haly.

b)

Pronajímatel touto smlouvou dále pronajímá nájemci kanceláře o výměře 19,8 m², 16,9 m² a 9,6 m² ve I. NP v preambuli uvedené budově. Zakreslení nebytových prostor v plánu budovy je uvedeno v **příloze č. 2b**

2. Nájemce je oprávněn k užívání nebytových prostor pro účely provozování podnikatelských činností dle výpisu z obchodního rejstříku, jehož kopie je v **příloze č. 3** a je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem pronajatých prostor a prohlašuje, že jako předmět nájmu je způsobilý k smluvenému užívání. O předání pronajatých prostor nájemci k užívání bude vyhotoven zápis, ve kterém bude uveden jejich stav.

Článek III.

Nájemné

1. a)

Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v článku II. odst. 1a. se sjednává ve výši **108.200,- Kč /rok** (slovy: jednoosmtisícdvěstě korun českých). Čtvrtletní nájemné za nebytové prostory činí **27.050,- Kč** (slovy dvacetsedmtisícadesát korun českých). K nájemnému nebude účtována DPH, v případě změny obecně závazných právních předpisů a povinnosti DPH účtovat bude přičtena DPH v zákonné výši.

b)

Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v článku II. odst. 1b. se sjednává ve výši **46.300,- Kč /rok** (slovy: čtyřicetšesttisícťrista korun českých). Čtvrtletní nájemné za nebytové prostory činí **11.575,- Kč** (slovy jedenácttisícpětsetsedmdesátpět korun českých). K nájemnému nebude účtována DPH, v případě změny obecně závazných právních předpisů a povinnosti DPH účtovat bude přičtena DPH v zákonné výši.

2. Úhrada nájemného bude prováděna čtvrtletně bezhotovostním převodem příslušné částky ve prospěch účtu pronajímatele (č.ú. 188264250/0300) a to vždy předem do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí. Variabilní symbol platby je vždy IČ nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy.
3. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní splátky nájemného.
4. Pronajímatel a nájemce dohodli tuto **inflační doložku**: Počínaje 1. lednem 2008 může být částka ročního nájemného navyšována každoročně o tolik procent, kolik bude činit inflace zjištěná průměrem Indexu spotřebitelských cen za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Základem výpočtu bude vždy částka ročního nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Částka představující nárůst ročního nájemného bude rovnoměrně rozdělena na jednotlivé čtvrtletní platby nájemného. Pro určení inflačního

nárůstu je rozhodný údaj příslušného orgánu státní správy ČR (nyní Český statistický úřad) zveřejněný v k tomu určeném periodiku (nyní Hospodářské noviny – údaj zveřejňován k cca k 15. lednu každého roku).

Článek IV.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou počínaje od 1.2.2007.

Pro prostory uvedené v čl.II odst.1b. platí povinnost nájemce uvolnit tyto prostory do 10 dnů od výzvy pronajímatele za podmínky, že pronajímatel poskytne jako náhradu kancelářské prostory o podobné výměře v jiném podlaží budovy.

Článek V.

Služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby), zejm. dodávky elektrické energie, plynu, vytápění, úklid společných prostor, dodávka vody a telekomunikační služby.
2. Dodávky zemního plynu pro vytápění bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech vytápěných ploch budovy.
3. Elektrickou energii, dodávky vody a odvod odpadních vod a úklid společných prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech ploch budovy.
4. a)
Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat následující čtvrtletní zálohy:
 - a) 7 000,- Kč čtvrtletně na náklady spojené s dodávkou zemního plynu,
 - b) 4 000,- Kč čtvrtletně na náklady spojené s dodávkami elektrické energie,
 - c) 2 600,- Kč čtvrtletně na náklady spojené s dodávkami vody odvodem odpadních vod a úklidem společných prostor**Celkem činí čtvrtletní záloha za služby: 13.600,- Kč**

b)
Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat následující čtvrtletní zálohy:
 - a) 3 300,- Kč čtvrtletně na náklady spojené s dodávkou zemního plynu,
 - b) 1 900,- Kč čtvrtletně na náklady spojené s dodávkami elektrické energie,
 - c) 1 200,- Kč čtvrtletně na náklady spojené s dodávkami vody odvodem odpadních vod a úklidem společných prostor**Celkem činí čtvrtletní záloha za služby: 6.400,- Kč**
5. Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše příslušné zálohy tomu odpovídajícím způsobem.
6. Čtvrtletní zálohy na služby jsou splatné bezhotovostně ve prospěch účtu pronajímatele v termínech splatnosti nájemného současně s nájemným.

7. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletních záloh.
8. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení topného období. Případný nedoplatek, uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
9. Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby spojené s užíváním pronajatých prostor souhrn čtvrtletních záloh, které měly být poskytnuty, nedosáhne 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se čtvrtletní zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející rok. Takto upravenou výši čtvrtletních záloh pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Čtvrtletní zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy, avšak úprava výše čtvrtletních záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výši čtvrtletních záloh zaplacených před doručením oznámení na období od 1. ledna a výši čtvrtletních záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší čtvrtletní zálohou následující po doručení oznámení.
10. K zajištění telekomunikačních služeb může nájemce užívat výhradně pro své potřeby pobočkové telefonní stanice pronajímatele. Telekomunikační poplatky spojené s užíváním pobočkových telefonních stanic pronajímatele nájemcem (zejm. hovorné, základní sazba, včetně příp. poplatku za pronájem telefonních přístrojů) bude nájemce pronajímateli nahrazovat měsíčně neprodleně po předání vyúčtování, nejpozději však do sedmi dnů, samostatnou platbou. Spolu s poslední měsíční náhradou telekomunikačních poplatků před skončením nájmu zaplatí nájemce pronajímateli i zálohu na dosud nevyúčtovanou náhradu telekomunikačních poplatků za období do skončení nájmu ve výši dvojnásobku měsíčního průměru všech jemu vyúčtovaných měsíčních náhrad telekomunikačních poplatků. Tato částka bude pronajímatelem řádně vyúčtována neprodleně po zjištění výše telekomunikačních poplatků a případný přeplatek bude nájemci neprodleně vrácen.

Článek VI.

Další podmínky nájmu

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen stavební úpravy) najatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů.
2. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

3. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní prostory předmětu nájmu označit na své náklady svou obchodní firmou a logem. Co se týká velikosti tohoto označení a jeho umístění, je nájemce povinen předem získat souhlas pronajímatele, popř. požádat příslušné veřejnoprávní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací.
4. Pronajímatel se zavazuje předat pronajaté prostory vymalované a uklizené.
5. Pronajímatel je povinen v případě uvolnění dalších nebytových prostor v budově nabídnout tyto nebytové prostory přednostně nájemci a v případě zájmu ze strany nájemce sjednat na tyto nebytové prostory s nájemcem další nájemní smlouvu, případně dodatek k této nájemní smlouvě. V případě nesplnění této smluvní povinnosti je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
6. Pronajímatel umožní přístup do budovy i návštěvám nájemce.
7. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet.

Článek VII.

Sankce při porušení povinností nájemce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné či zálohu na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Po dobu prodlení se zaplacením nájemného či zálohy na služby nebo vyúčtované náhrady nákladů takových služeb přesahujícího 15 dnů, může pronajímatel nájemci znemožnit užívání poskytnutých telefonních stanic.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši nájemného, které by jinak pronajímateli náleželo za takovou dobu podle této smlouvy.

Článek VIII.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit dohodou smluvních stran. Smluvní strany mohou jednostranně ukončit nájemní vztah výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou počínající první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel může tuto nájemní smlouvu také ukončit výpovědí s patnáctidenní výpovědní lhůtou v případě že:
 - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté nebytové prostory přes písemné upozornění porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v budově,
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor,

- d) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu bez souhlasu pronajimatele,
- e) nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či zálohy na služby nebo vyúčtované náhrady nákladů takových služeb nebo smluvní pokuty nebo úroků z prodlení.

Patnáctidenní výpovědní lhůta počne běžet dnem následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

- 3. Výpověď se podle této smlouvy považuje za doručenou dnem, kdy jí nájemce převezme od poštovního doručovatele, neučiní-li tak a písemná výzva bude uložena na poště a nájemce si tuto zásilku uloženou na poště nevyzvedne, pak se považuje za doručenou dnem uplynutí patnáctidenní lhůty pro uložení zásilky dle příslušných poštovních předpisů.
- 4. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajimateli pronajaté prostory, řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

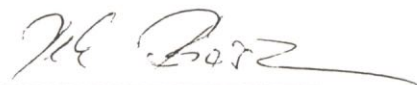
- 1. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
- 2. Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma stranami, účinná je však od 12.2.2007.
- 3. Ke změně či doplnění této smlouvy může dojít pouze formou písemných dodatků, které musí být odsouhlaseny a podepsány oběma smluvními stranami.
- 4. Smluvní strany po přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze, dne 12.2.2007

V Uherském Hradišti, dne 12.2.2007

Za pronajimatele:

Za nájemce:

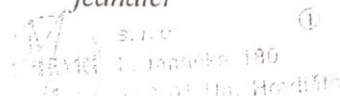


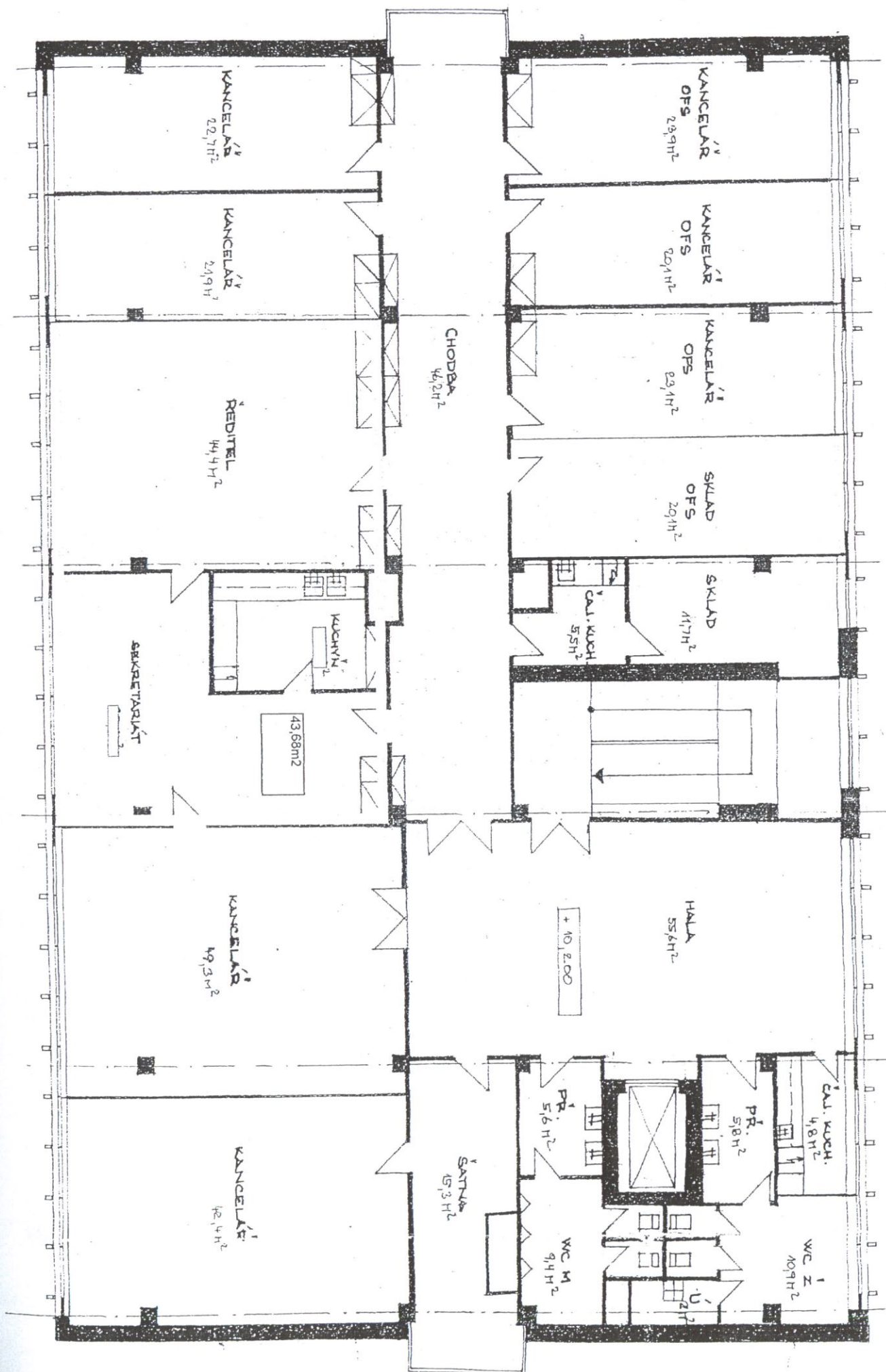
Ing. Petr Báša
předseda představenstva

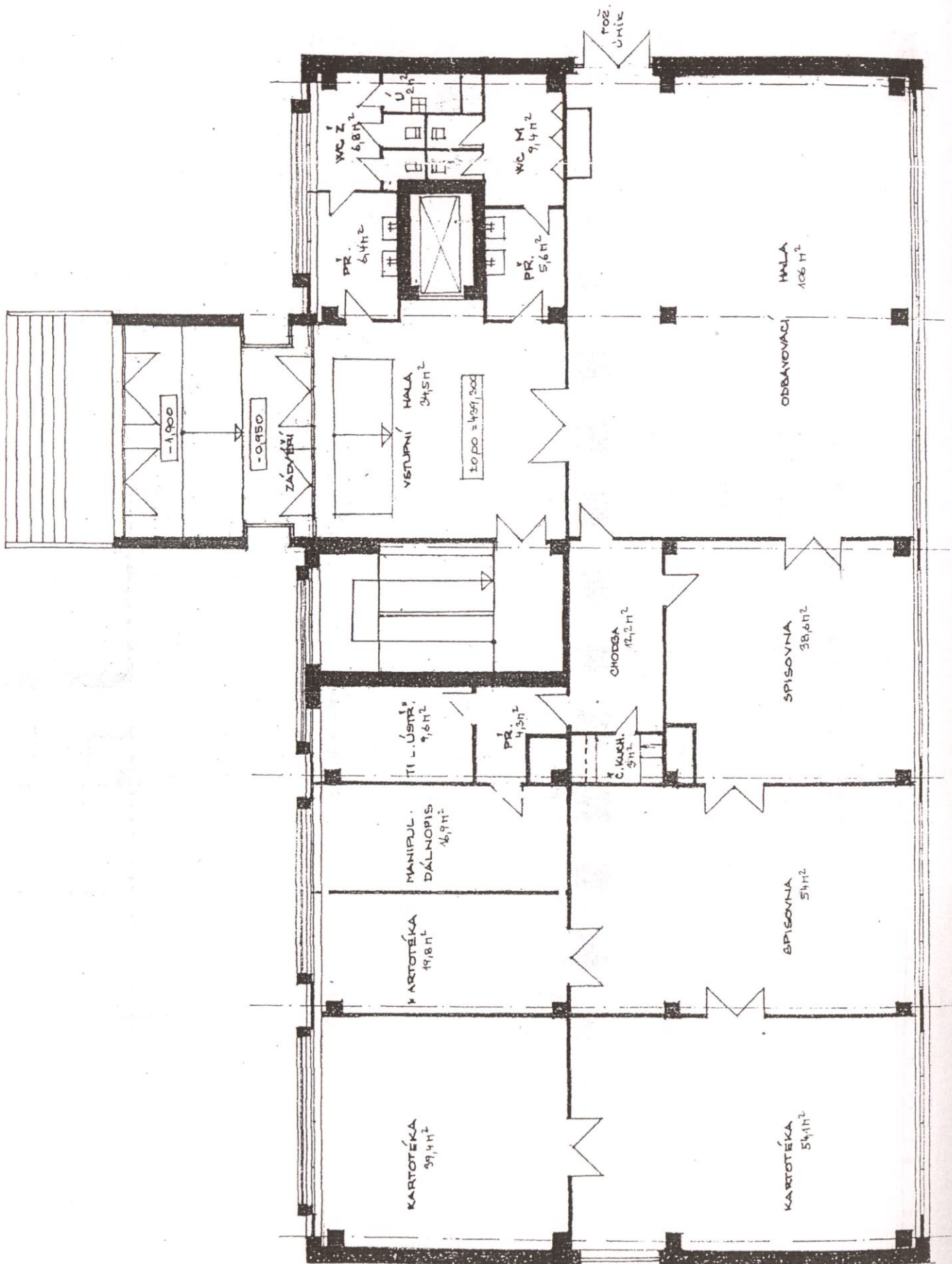


Mgr. Dušan Bellovič
jednatel

MPP ALFA, a.s.
ŠUMAVSKÁ 5
120 00 PRAHA 2
DIČ: CZ27104184







Dodatek č.1. ke smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 13.2.07

Obchodní firma: **MPP ALFA, a.s.**
Sídlo: Praha 2, Vinohrady, Šumavská 5, PSČ 12000
Identifikační číslo: 271 04 184
DIČ: CZ27104184
Zastoupená: Ing. Petrem Bášou, předsedou představenstva
Obchodní rejstřík: Městský soud v Praze, oddíl B vložka 9025
Bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Nymburk
Číslo účtu: 188264250/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

Obchodní firma: **MARLIN B & V, s.r.o.**
Sídlo: Uherské Hradiště, Leoše Janáčka 180, PSČ 68601
Identifikační číslo: 60733306
DIČ: CZ60733306
Zastoupená: Mgr. Dušanem Bellovičem, jednatelem
Obchodní rejstřík: Krajský soud v Brně, oddíl C, vložka 17611
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Uherské Hradiště
Číslo účtu: 1546543319/0800

(„dále jen nájemce“)

uzavírají tento dodatek č.1. k nájemní smlouvě.

1. Smluvní strany dohodly, že se nájemní smlouva ze dne 13.2.07 mění takto:
původní text článků :II, III., a V., se ruší a nahrazuje se novým zněním.

Článek II. Předmět a účel nájmu

1. a)

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci kancelář č. 403 o výměře 43,7 m², kancelář č. 404 o výměře 44,4 m², kancelář č. 410 o výměře 20,1 m² a kancelář č. 412 o výměře 16,84 m² ve IV. NP v preambuli uvedené budově. Zakreslení nebytových prostor v plánu budovy je uvedeno v **příloze č. 2a** této smlouvy žlutou barvou. Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: spol. WC, kuchyňky, chodby, haly.

b)

Pronajímatel touto smlouvou dále pronajímá nájemci kanceláře o výměře 19,8 m², 16,9 m², 54,1 m², 39,4 m² a 9,6 m² ve I. NP v preambuli uvedené budově. Zakreslení nebytových prostor v plánu budovy je uvedeno v **příloze č. 2b**

2. Nájemce je oprávněn k užívání nebytových prostor pro účely provozování podnikatelských činností dle výpisu z obchodního rejstříku, jehož kopie je v **příloze č. 3** a je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem pronajatých prostor a prohlašuje, že jako předmět nájmu je způsobilý k smluvenému užívání. O předání pronajatých prostor nájemci k užívání bude vyhotoven zápis, ve kterém bude uveden jejich stav.

Článek III. **Nájemné**

1. a)

Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v článku II. odst. 1a. se sjednává ve výši **125.040,- Kč /rok** (slovy: jednostodvacetpěttisícčtyřicet korun českých). Čtvrtletní nájemné za nebytové prostory činí **31.260,- Kč** (slovy: třicetjedenatisícdevětšedesát korun českých). K nájemnému nebude účtována DPH, v případě změny obecně závazných právních předpisů a povinnosti DPH účtovat, bude přičtena DPH v zákonné výši.

b)

Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v článku II. odst. 1b. se sjednává ve výši **139.800,- Kč /rok** (slovy: jednostřicetdevěttisícosmset korun českých). Čtvrtletní nájemné za nebytové prostory činí **34.950,- Kč** (slovy: třicetčtyřtisícdevětsetpadesát korun českých). K nájemnému nebude účtována DPH, v případě změny obecně závazných právních předpisů a povinnosti DPH účtovat bude přičtena DPH v zákonné výši.

2. Úhrada nájemného bude prováděna čtvrtletně bezhotovostním převodem příslušné částky ve prospěch účtu pronajímatele (č.ú. 188264250/0300) a to vždy předem do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí. Variabilní symbol platby je vždy IČ nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy.
3. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní splátky nájemného.
4. Pronajímatel a nájemce dohodli tuto **inflační doložku**: Počínaje 1. lednem 2008 může být částka ročního nájemného navyšována každoročně o tolik procent, kolik bude činit inflace zjištěná průměrem Indexu spotřebitelských cen za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Základem výpočtu bude vždy částka ročního nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Částka představující nárůst ročního nájemného bude rovnoměrně rozdělena na jednotlivé čtvrtletní platby nájemného. Pro určení inflačního nárůstu je rozhodný údaj příslušného orgánu státní správy ČR (nyní Český statistický úřad) zveřejněný v k tomu určeném periodiku (nyní Hospodářské noviny – údaj zveřejňován k cca k 15. lednu každého roku).