

SMLOUVA

O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

TURNOV, HAVLÍČKOVO NÁMĚSTÍ 54

Smluvní strany:

Office Star Twelve, spol. s.r.o.,

se sídlem v Praze 4, Na Pankráci 1658/121, PSČ 140 21,

IČ: 27902455,

DIČ: CZ27902455

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložka 125335,

jednající jednatelem společnosti

č.ú.:

na straně jedné (dále jen „pronajimatel“)

a

ČR- Finanční ředitelství v Ústí nad Labem

se sídlem Velká hradební 61, 400 21 Ústí nad Labem

IČ: 00006904

zastoupená: , ředitelkou

na straně druhé (dále jen jako „nájemce“)

Preambule

Pronajimatel je výlučným vlastníkem budovy v Turnově, Havlíčkovo nám. č.p.54, část obce Turnov, stojící na st. parcele č. 1476/12 (dále jen „budova“), viz. příloha č.6 LV č. 2706.

Nájemce pro svou činnost potřebuje nebytové prostory, a proto se obě strany dohodly na uzavření této smlouvy o nájmu:

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1) Pronajimatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v preambuli uvedené budově, jejichž soupis je uveden v příloze č. 1 této smlouvy. Umístění pronajatých prostor je patrné z půdorysného plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.

Celková výměra podlahových ploch všech pronajatých prostor činí 1440,65 m².

Celková podlahová plocha budovy činí 3128 m².

Nájemce je povinen po schodišti v 1. PP, 1. NP a 2. NP, které je součástí pronajatých prostor, umožnit třetím osobám neomezený přístup do archivu a pronajimateli k technologickým zařízením budovy.

2) Účelem tohoto nájmu nebytových prostor je zajištění prostor pro činnost Finančního úřadu v Turnově.

3) Pronajaté prostory budovy může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

4) Nájemce se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem pronajatých prostor a prohlašuje, že jako předmět nájmu jsou způsobilé k smluvenému užívání.

Článek II.

Nájemné

1) Nájemné za pronajaté nebytové prostory se sjednává ve výši **2.786.714,- Kč ročně.**

Výše nájemného nezahrnuje DPH, neboť pronájem staveb a nebytových prostor je podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni uzavření této smlouvy, osvobozen od daně z přidané hodnoty.

2) Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to ve čtvrtletních platbách vždy do 15. dne druhé měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. nejpozději do 15.2., 15.5., 15.8. a 15.11. příslušného kalendářního roku) ve výši **696.678,50 Kč.** Nájemné za období od 1.5.2008 do 30.6.2008 je splatné ve výši **464.452,- Kč** nejpozději do 10 dnů po podpisu této smlouvy.

3) K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s jeho IČ uvedeným v záhlaví této smlouvy.

4) Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. dubna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se takto může upravit podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t * (I_t/100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,
 N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a
 I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Čtvrtletní platby nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného.

5) Nezaplatí-li nájemce nájemné řádně a včas, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek III.

Doba nájmu a předání pronajatých prostor

1) Nájem se sjednává na dobu patnácti let počínaje od 1.5.2008. Sjednanou dobu nájmu může nájemce jednostranně prodloužit, a to o 8 až 15 let, písemným oznámením svého zájmu na dalším trvání nájmu

podle této smlouvy doručeným pronajímateli nejpozději 6 měsíců před koncem sjednané doby nájmu. V písemném oznámení bude nájemcem specifikována délka prodloužení nájmu a sjednaná doba nájmu se takto prodlouží o tuto nájemcem specifikovanou dobu. Nedoručí-li nájemce písemné oznámení svého zájmu na dalším trvání nájmu včas, sjednaná doba nájmu se neprodlužuje, pokud se obě strany písemným dodatkem této smlouvy nedohodnou jinak.

2) Pronajímatel předá nájemci pronajaté prostory nejpozději dne 1.5.2008. O předání a převzetí pronajatých prostor vyhotoví pronajímatel zápis, ve kterém nájemce písemně potvrdí, že stav pronajatých prostor při předání se shoduje s jejich stavem, se kterým se seznámil jejich obhlídkou před podpisem této smlouvy a že převzal klíče (či jiné prostředky) k uzamčení vstupů do předaných prostor. V zápise se uvede soupis drobných vad, které nebrání užívání a které je třeba odstranit s uvedením lhůty k jejich odstranění. V této souvislosti smluvní strany konstatují, že nájemce pronajaté prostory detailně zná, jelikož většinu pronajatých prostor již užíval před podpisem této smlouvy.

Článek IV.

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, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy (zejména, chodby v 3. NP, dvůr a chodníky), odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu.

2) Pronajímatel bude nájemci zajišťovat služby uvedené v příloze č. 3 této smlouvy a nájemce mu bude náklady s tím spojené, s výjimkou nákladů na odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech ploch budovy. Nájemce bude pronajímateli hradit na náhradu nákladů za služby roční zálohu ve výši **260.000,- Kč bez DPH**. Nájemce bude pronajímateli hradit náklady na odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu roční paušální úhradou ve výši **17.850,- Kč vč. DPH**. Rozpis jednotlivých záloh na náhradu nákladů za služby je uveden v příloze č. 3 této smlouvy. Smluvní strany konstatují, že záloha na el. energii se týká dodávky el. energie do kanceláře č. 319, č. 319a, č. 321, č. 322, č. 328, č. 343a, 343b a č. 344, dodávky el. energie do ostatních pronajatých prostor si bude nájemce zajišťovat sám svým jménem a na vlastní účet. Úklid všech pronajatých prostor je nájemce povinen si zajišťovat sám svým jménem a na vlastní účet.

Ostatní služby spojené s užíváním nebytového prostoru, specifikované v Příloze č. 3 této smlouvy, budou vyúčtovány ročně, dle skutečných nákladů v souladu s ustanovením čl. IV., odst. 5).

3) Zálohy na náhradu nákladů za služby ve čtvrtletních platbách ve výši **65.000,- Kč bez DPH** a paušální úhrady za odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu ve čtvrtletních platbách ve výši **4462,50 Kč vč. DPH** jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele uvedeny v záhlaví této smlouvy spolu s nájemným podle čl. II bodu 2, vždy do 15. dne druhé měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. nejpozději do 15.2., 15.5., 15.8. a 15.11. příslušného kalendářního roku). Záloha na náhradu nákladů za služby ve výši **43 333,- Kč bez**

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). V takovém případě je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých prostor i bez předchozího oznámení nájemci a případně bez přítomnosti nájemce. O vstupu do pronajatých prostorů a použití náhradních klíčů je však pronajímatel povinen nájemce neprodleně informovat.

3) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostorů, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo údržby, provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor nájemci o jejich další pronájem nebo o koupi celé budovy.

4) Nájemce se zavazuje, že bude užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby pronajímateli ani třetím osobám nevznikla škoda. O škodách na předmětu nájmu je nájemce povinen neprodleně informovat pronajímatele. Za škody, které vzniknou z důvodu nesplnění této ohlašovací povinnosti, nese nájemce plnou odpovědnost.

5) V případě nahlášení vzniku havárie nebo obdobné události nájemcem, je pronajímatel povinen okamžitě učinit veškerá nezbytná opatření, která budou směřovat k zabránění vzniku škod a zajistit včasnou opravu, tak aby pronajaté prostory mohly být řádně užívány.

6) Nájemce se zavazuje, že bude při výkonu svých práv a povinností z této smlouvy respektovat práva a oprávněné zájmy třetích osob, zejména nájemců sousedních prostor.

7) Pronajímatel vymezí nájemci dostatečné místo u vstupního prostoru budovy k vyvěšení úředních oznámení, oznámení o pracovní době apod., pokud to dovolí technický stav budovy.

Článek VII.

Ostatní ujednání

1) Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodné označení svého názvu. Umístění označení názvu musí být v souladu s obecně platnými předpisy a nájemce je umístí dle pokynu pronajímatele

2) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v najatých prostorech nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách. Součástí nájemní smlouvy je příloha č. 4 o zajištění požární ochrany a bezpečnosti práce s podpisovou doložkou.

3) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.

4) Veškeré oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy (dále též „písemnosti“) budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné podobě na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo jinou adresu, kterou smluvní strana písemně oznámí (doporučeným

dopisem) druhé smluvní straně a označí ji jako novou adresu pro doručování písemností.

5) Pronajímatel odpovídá nájemci za škody vzniklé nájemci havárií nebo obdobnou událostí v budově dle podmínek pojistné smlouvy pronajímatele, a to do výše škody uhrazené pojišťovnou nesnížené o spoluúčast, tj. škody do výše spoluúčasti dle pojistné smlouvy hradí pronajímatel. Pronajímatel předložil nájemci kopii pojistné smlouvy při podpisu této smlouvy. Pronajímatel je povinen nájemce informovat o každé změně pojistné smlouvy, která by měla vliv na výši škody uhrazenou pojišťovnou.

Článek VIII.

Ukončení nájemního vztahu

1) Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit dohodou smluvních stran. Nájemní vztah lze ukončit jednostranně výpovědí pouze v případech výslovně uvedených v § 9, odst. 2, 3 zákona č. 116/1990 Sb. Smluvní strany výslovně uvádějí, že s výjimkou uvedenou v předchozí větě nemohou předčasně jednostranně ukončit nájemní vztah.

2) Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal a vzhledem k obvyklému opotřebení. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.

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 dobu prodlení podle této smlouvy. Počínaje devadesátým dnem prodlení se tato smluvní pokuta zvyšuje na dvojnásobek nájemného, které by jinak pronajímateli náleželo za dobu prodlení podle této smlouvy.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá dva.

2) Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma stranami s účinností od 1. 5. 2008.

3) Jakákoli další práva a závazky smluvních stran, které zde nejsou uvedeny, se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a právním řádem České republiky. Pro případ sporu smluvní strany sjednávají pravomoc soudů České republiky.

4) Je-li kterékoliv ustanovení této smlouvy neplatné či nevykonatelné nebo stane-li se takovým v budoucnu, nemá to vliv na platnost či vykonatelnost ustanovení dalších. Smluvní strany se zavazují, že případné neplatné nebo nevykonatelné ustanovení této

smlouvy nahradí platným a vykonatelným ustanovením, které se pokud možno nejvíce blíží účelu původního ustanovení.

5) Tato Smlouva o nájmu nebytových prostor nahrazuje Smlouvu o nájmu nebytových prostor ze dne 14. 9. 1995, vč. Dodatku č. 1 ze dne 19. 4. 1999, Dodatku č. 2 ze dne 2. 1. 2001, Dodatku č. 3 ze dne 4. 12. 2006, Dodatku č. 4 ze dne 24. 4. 2007 a Dodatku č. 5 ze dne 3. 12. 2007.

6) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jejímu obsahu porozuměly a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

7) Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy č. 1 - 8.

V Praze dne 29. 4. 2008

V Ústí nad Labem dne 29/4. 2008

Office Star Twelve,
spol.s.r.o.



jednatel společnosti

ČR-Finanční ředitelství
v Ústí nad Labem



ředitelka