

Nájemní smlouva č. 21/2013

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb. a § 663 a násl. Občanského zákoníku v platném znění

I. Smluvní strany

Pronajímatel: Státní fond dopravní infrastruktury

Sokolovská 1955/278, 190 00 Praha 9
IČ 70856508

zastoupený Ing. Tomášem Čočkem, Ph.D., ředitelem

č.úctu

(dále jen „pronajímatel“)

Nájemce: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1

zastoupená Ing. Luborem Hruběšem, ředitelem Stavební správy západ

IČ 70994234

DIČ CZ70994234

Doručovací adresa:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Stavební správa západ

Sokolovská 1955/278, 190 00 Praha 9

(dále jen „nájemce“)

II. Předmět smlouvy a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel je na základě vkladu práva v katastru nemovitostí příslušný hospodařit s majetkem státu – domem čp. 1955 umístěným na pozemku parc. č. 3242, v Praze 9, Sokolovská 278, tak, jak je zapsáno na LV č. 2003 pro kat. území 730891 Libeň, vedeném v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu se sídlem v Praze. Pronajímatel nájemci tímto přenechává za níže uvedených podmínek do dočasného nájmu nebytové prostory o celkové výměře 2 450,56 m² za účelem využití těchto prostor jako kancelářské prostory, zasedací místnosti, sociální zařízení (včetně 7 ks vysoušečů rukou značky AEG TURBO typ: HE 260 T), kuchyňky, sklady a místnosti se serverem, chodby, úklidové komory, schodiště, požární schodiště a výtahové šachty.
- 2.2 Pronajímané prostory, které tvoří předmět nájmu jsou prostory ve čtvrtém, pátém a šestém podlaží a v suterénu domu čp. 1955, tak, jak je vyznačeno v seznamu pronajatých prostor, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Rovněž pronajímatel přenechává nájemci do nájmu vstupní prostor do skladu umístěný v přízemí budovy, rampu a tři parkovací stání ve dvorním traktu budovy.

- 2.3 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn v souladu s § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, přenechat uvedené prostory do nájmu nájemci, přičemž neexistují okolnosti, které by bránily jeho oprávnění je pronajímat.
- 2.4 O převzetí pronajatých prostor sepíše pronajímatel s nájemcem protokol o předání a převzetí, včetně soupisu movitého majetku, který se přenechává s pronajatými prostory do užívání nájemci v souvislosti s tímto nájemním vztahem.
- 2.5 Pronajímatel je povinen odevzdat pronajímané prostory nájemci ve stavu způsobilém užívání k účelu, ke kterému se pronajímají a v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat.
- 2.6 Nájemce shora uvedené pronajaté prostory se všemi součástmi a příslušenstvím od pronajímatele přebírá a zavazuje se užívat je přiměřeně jejich povaze a určení. Zavazuje se dodržovat v pronajatých prostorách protipožární a bezpečnostní předpisy v souladu s platnou legislativou a rovněž ostatní právní normy vztahující se k jeho činnosti. Nájemce se zavazuje dodržovat režim ochrany budovy dle pokynů pronajímatele.

III. Platba nájemného

- 3.1 Smluvní strany se dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, dohodly na měsíčním nájemném za pronajaté prostory ve výši 638 980,86 Kč/měsíc.
- 3.2 Rozsah, výměra a rozpis cen:
1. kategorie zahrnuje: kancelářské prostory, zasedací místnosti, kuchyňky, sklady a místnost se serverem.
 2. kategorie zahrnuje: sociální zařízení, chodby, úklidové komory, schodiště, požární schodiště, výtahové šachty.

	Výměra	cena za m ²	cena za měsíc	celková cena za měsíc
1. kategorie	1608,65 m ²	306,- Kč	492 246,90 Kč	638 980,86 Kč
2. kategorie	581,33 m ²	204,- Kč	118 591,32 Kč	
suterén	218,13 m ²	108,- Kč	23 558,04 Kč	
vstup do skladu	13,45 m ²	108,- Kč	1 452,60 Kč	
rampa	29,00 m ²	108,- Kč	3 132,00 Kč	

Pronájem tří parkovacích stání činí celkem 7 800,- Kč/měsíc.

- 3.3 Na úhradě spotřeby el.energie se bude nájemce podílet úhradou 50 % celkových nákladů spotřeby fakturovaných dodavatelem pronajímateli.

Vodné a stočné budou čtvrtletně přeúčtovány a nájemce uhradí 50% částky zbylé po odečtu nákladů spotřeby nájemců, kteří užívají pronajaté prostory v přízemí a suterénu budovy, od celkové částky fakturované dodavatelem.

Dodávka tepla bude měsíčně přeúčtována podle vytápěné plochy násobené koeficientem dle spotřeby v jednotlivých měsících.

- 3.4 Celková cena nájemného činí 646 780,86,- Kč/měsíc. Pronajímatel není osobou povinnou k DPH. Jestliže v dalším období bude k této dani registrován jako její plátce, vyhrazuje si pronajímatel právo uplatnit DPH. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že o této skutečnosti uzavřou v písemné formě dodatek k této nájemní smlouvě.
- 3.5 Na úhradu nájemného bude nájemci vystavena pronajímatelem faktura vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce. Nájemce je povinen uhradit fakturu do 14 dnů od data vystavení. Na dodávky služeb s nájmem spojených dle odst. 3.3 budou vystaveny samostatné faktury v následujícím kalendářním měsíci se splatností faktury do 14 dnů od data jejího vystavení.
- 3.6 Nájemce v průběhu platnosti předchozí Nájemní smlouvy č. 2/2005 uhradil na účet pronajímatele kauci jednoměsíčního nájemného ve výši 491 418,- Kč. Vzhledem k tomu, že celková cena měsíčního nájemného dle této smlouvy činí 646 780,86 Kč, je nájemce povinen do 20 dnů ode dne účinnosti této smlouvy uhradit na účet pronajímatele č. 40002-0009324001/0710 částku ve výši 155 362,86 Kč, což v součtu představuje kauci ve výši jednoměsíčního nájemného, která bude použita pro úhradu nájemného po výpovědi smlouvy nebo k úhradě dlužného nájemného. V případě, že k ukončení platnosti smlouvy dojde z jiných důvodů, bude kauce pronajímatelem nájemci vrácena po započtení případných neuhrazených peněžitých závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s plněním této nájemní smlouvy.
- 3.7 V případě prodloužení s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení v zákonné výši.
- 3.8 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit cenu nájemného o míru inflace v každém kalendářním roce, počínaje rokem 2014, po jejím vyhlášení Českým statistickým úřadem. Nájemce je povinen takto zvýšenou cenu nájemného platit poprvé v kalendářním měsíci následujícím po doručení písemného vyčíslení nájemného.

IV. Doba nájmu

- 4.1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 1. dubna 2013 v trvání 5 let v souladu s § 27 odst. 2 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Za podmínek v něm uvedených lze nájem prodloužit. Tento nájemní vztah lze před uplynutím lhůty, na kterou se nájem sjednává ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s dvouměsíční výpovědní lhůtou pro pronajímatele i nájemce z důvodů uvedených v odst. 4.2 a 4.3. Výpovědní lhůta počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď druhé smluvní straně.

- 4.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby s dvouměsíční výpovědní lhůtou, jestliže
- nájemce je déle než 30 dnů v prodlení s placením nájemného;
 - nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek;
 - bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
 - nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy;
 - pronajímatel potřebuje pronajaté prostory k plnění úkolů v rámci své působnosti.
- 4.3 Nájemce je oprávněn vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby s dvouměsíční výpovědní lhůtou, jestliže
- nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - pronajímatel porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
- 4.4 Případný přeplatek na nájemném bude nájemci vrácen v alikvotní výši do 30 dnů ode dne skončení nájmu.

V.

Ostatní ujednání

- 5.1 Pronajímatel zajišťuje ostrahu budovy. Nenese však odpovědnost za vnesený majetek, zařízení a věci používané nájemcem. Rovněž nenese odpovědnost za škodu vzniklou na automatické bráně, kamerovém systému, v průjezdu a v prostoru dvorního traktu při příjezdu, otáčení, couvání a výjezdu vozidel nájemce. Případná škoda jde vždy k tíži nájemce. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání této nájemní smlouvy sjednané pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli v souvislosti s užíváním pronajatých prostor dle této smlouvy. Do 60 dnů od účinnosti této smlouvy předá nájemce pronajímateli kopii předmětné pojistné smlouvy.
- 5.2 Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pronajaté prostory musí být vyklizené a čisté. O vrácení pronajatých prostor se sepíše zápis o předání a převzetí.
- 5.3 Pokud touto smlouvou není stanoveno jinak, nájemce se zavazuje udržívat pronajaté prostory ve stavu způsobilém užívání k účelu stanovenému touto smlouvou. Případné změny, k jejichž provedení se vyžaduje stavební povolení nebo ohlášení, mohou být realizovány pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a jejich realizaci uskuteční na vlastní náklady nájemce, který současně podává žádosti na příslušný stavební úřad z pověření pronajímatele. Kompletní podkladovou dokumentaci k takovým změnám zajišťuje na své náklady nájemce. Technické zhodnocení pronajatých prostor může nájemce odpisovat na základě písemné smlouvy uzavřené s pronajímatelem.
- 5.4 Drobné opravy a výměny drobných součástí do výše 7 000,- Kč za jednu opravu zajišťuje a provádí nájemce na své vlastní náklady bez souhlasu pronajímatele.
- 5.5 Realizace drobných oprav a výměn drobných součástí, ve výši přesahující částku 7 000,- Kč za jednu opravu podléhá předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele. Nájemce

předloží pronajímateli po provedení drobných oprav a výměn drobných součástí dokumentaci k porovnání odsouhlasených prací s jejich reálným provedením. Práce, které nájemce provedl nad rámec předchozího souhlasu pronajímatele, nebudou pronajímatelem nájemci uhrazeny.

5.6 Smluvní strany vymezují drobné opravy a výměny drobných součástí takto:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
- c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů a osvětlovacích těles;
- d) opravy sanitárních zařízení;
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody;
- f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských linek a vestavěných skříní;
- g) opravy uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů ústředního topení mimo oprav radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

5.7 Jestliže nájemce, jeho zaměstnanci nebo osoby, které s ním pronajaté prostory užívají, nebo se v nich na přechodnou dobu s vědomím nájemce zdržují, způsobí jakoukoliv škodu na majetku pronajímatele, je nájemce povinen neprodleně tyto škody na své náklady odstranit, a to bez ohledu na zavinění a výši nákladů. Pokud se tak nestane a pronajímatel zjistí takto vzniklou škodu, má právo ji sám odstranit na náklady nájemce, jestliže nájemce škodu neodstraní ani v přiměřené, nejméně 15 denní lhůtě ode dne, kdy k tomu bude pronajímatelem vyzván. Odstranit škody na své náklady není nájemce povinen, pokud škoda byla způsobena pronajímatelem, osobami pro něj činnými či jinými nájemci.

5.8 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu jakékoliv škody, poškození, závady či potřeby oprav, které vznikly na předmětu nájmu a které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Při porušení této povinnosti nájemce odpovídá za vzniklou škodu.

5.9 Za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté prostory řádným a sjednaným způsobem, je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor pouze za přítomnosti nájemce v předem dohodnutém termínu.

5.10 Tato smlouva a závazky z ní vyplývající přechází na právní nástupce smluvních stran a smluvní strany se zavazují případné právní nástupce řádně a včas informovat o této smlouvě.

5.11 Smluvní strany nejsou odpovědné za důsledky neplnění svých závazků, je-li příčinou takového neplnění vyšší moc, pokud strana neplnící závazky učinila vše pro to, aby vzniku vyšší moci zabránila.

5.12 Odvoz směsného komunálního odpadu a tříděného odpadu vzniklého v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem a zapůjčení sběrných nádob, do kterých je odpad ukládán, zajistí nájemce na své náklady na základě smluvního vztahu s odvozcem.

VI. Ujednání přechodná a závěrečná

- 6.1 Právní vztahy touto smlouvou založené, ale jí neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, Občanského zákoníku v platném znění a zákonem č. 219/2000 Sb., v platném znění, případně jinými platnými právními předpisy České republiky.
- 6.2 Pokud by se v budoucnu stala kterákoliv část smlouvy neplatnou na základě změny právních předpisů, nemá tato skutečnost vliv na ostatní části smlouvy a neplatná ustanovení budou nahrazena v souladu s platnými právními předpisy.
- 6.3 Smluvní strany se zavazují vzájemně se informovat o skutečnostech či změnách, které mohou mít vliv na plnění povinností dle této smlouvy.
- 6.4 Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými, oboustranně dohodnutými postupně číslovanými dodatky.
- 6.5 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. dubna 2013.
- 6.6 Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy i se zveřejněním případných dodatků ke smlouvě na www.sfdi.cz.
- 6.7 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
- 6.8 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 29. března 2013

.....
Ing. Tomáš Čoček, Ph.D.

.....
Ing. Lubor Hrubeš

Příloha č. 1: Seznam pronajatých a vytápěných prostor