

# SMLOUVA

## o nájmu

ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

**G - REALITY s.r.o.**

*společnost zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,  
vločka 115811*

*se sídlem U Nemocnice 430,280 02 Kolín III*

**IČO: 46507124**

**DIČ: CZ46507124**

**Bankovní spojení** [redacted]

**číslo účtu:** [redacted]

*zastoupena Ing. Romanem Wurstem, jednatelem společnosti  
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné*

**Česká republika - Generální finanční ředitelství**

*se sídlem: Lazarská 15/7,117 22 Praha 1*

*Korespondenční adresa: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Územní pracoviště v Kolíně,  
Politických vězňů 423, 280 00 Kolín*

**IČO: 72080043 DIČ: CZ72080043**

**Bankovní spojení: Česká národní banka**

**číslo účtu:** [redacted]

*Zastoupená Mgr. Ing. Radanou Nedvědovou, ředitelkou Sekce ekonomiky  
(dále jen „nájemce“) na straně druhé*

*společně též „smluvní strany“  
uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto*

# SMLOUVU

## o nájmu

**(dále jen „Smlouva“)**

## Článek I. Právní vztah k objektu

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku č. parc. st. 756/5, jehož součástí je budova č. p. 423, část obce Kolín III, k. ú. Kolín, obec i okres Kolín, zapsáno na LV 6563, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm v Kolíně, a jeho dispoziční právo disponovat předmětem nájmu v rozsahu takto uzavřené Smlouvy není ničím omezeno.

## Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v objektu specifikovaném v čl. I. této Smlouvy k činnostem souvisejícím s provozováním územního pracoviště Finančního úřadu pro Středočeský kraj, k plnění funkce nájemce jako organizační složky státu a k činnostem souvisejícím splněním svých funkcí (dále též „předmět nájmu“ či „pronajaté prostory“).
2. Celková výměra pronajatých prostor činí 1988,94 m<sup>2</sup>, z toho kancelářské plochy 1415,33 m<sup>2</sup> a ostatní plochy 573,61 m<sup>2</sup>. Přesná specifikace předmětu nájmu s popisem rozměrů je uvedena v **příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

## Článek III. Nájemné a jeho úhrada

1. Smluvní strany se dohodly na ročním smluvním nájemném za užívání předmětu nájmu celkem ve výši 3.728.055 Kč (slovy: tři miliony sedm set dvacet osm tisíc korun českých, padesát pět haléřů). Cena za m<sup>2</sup> kancelářské plochy je stanovena ve výši 2.185 Kč (slovy: dva tisíce jedno sto osmdesát pět korun českých) ročně a cena za m<sup>2</sup> ostatní plochy je stanovena ve výši 1.108 Kč (slovy: jeden tisíc jedno sto osm korun českých) ročně.

Nájemné	Výměra/m <sup>2</sup>	Cena za m <sup>2</sup> /rok bez DPH	Cena za m <sup>2</sup> /rok s DPH	Cena za m <sup>2</sup> /rok celkem	Nájemné/čtvrtletí celkem	Nájemné/rok celkem
kancelářská plocha	1 415,33	2 185,00	nájemné za kan.plochu - osvobozeno od DPH	2 185,00	773 124,00	3 092 496
ostatní plocha	573,61	1 108,00	nájemné za ostplochu - osvobozeno od DPH	1 108,00	158 889,75	635 559
<b>celkem</b>	<b>1 988,94</b>				<b>932 013,75</b>	<b>3 728 055</b>

2. Nájemné je v souladu s ustanovením § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považováno za plnění osvobozené od daně.
3. Nájemce se zavazuje platit nájemné ve čtvrtletních splátkách v úhrnné výši 932.013,75 Kč (slovy: devět set třicet dva tisíce třináct korun českých a sedmdesát pět haléřů) na základě daňového dokladu - faktury, vystaveného vždy začátkem prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.
4. Splatnost daňového dokladu - faktury činí 21 dnů ode dne jeho doručení nájemci. Za den splnění platební povinnosti se považuje den odepsání fakturované částky z bankovního účtu nájemce na bankovní účet pronajímatele.
5. Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2018 zvýšit nájemné v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Rozhodující pro určení upravené výše nájemného bude vždy průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem. Upravená výše nájemného pak, nebude-li později znovu upravena postupem podle tohoto ujednání, platí až do konce nájmu. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nejbližší následující čtvrtletní splátka je již splatná v upravené výši a zároveň v této faktuře bude doplatek inflace z prvního čtvrtletí daného roku.

#### Článek IV.

##### Stanovení ceny služeb a způsob jejich vyúčtování

1. Dodávku elektrické energie z veřejné sítě (vč. osvětlení pronajatých prostor a ohřev teplé vody) si bude zajišťovat nájemce sám vlastním nákladem.
2. Dodávku studené vody a odvod odpadních vod si bude zajišťovat nájemce sám vlastním nákladem.
3. Dodávku tepla pro vytápění pronajatých prostor si bude zajišťovat nájemce sám vlastním nákladem.
4. Provoz elektronického požárního zabezpečení (EPZ1 a elektronického zabezpečovacího systému EZS I si bude zajišťovat nájemce sám vlastním nákladem.
5. Revize elektroinstalací a hromosvodů, elektrospotřebičů, klimatizace (v případě nutné výměny náklady hradí pronajímatel) a prvků požární ochrany (hasících prostředků) si bude zajišťovat nájemce sám vlastním nákladem.
6. Úklid a cena úklidu společných prostor. Pronajímatel zajistí na své náklady běžný úklid pronajatých prostor dle specifikace uvedené v příloze č. 2 této Smlouvy.
7. Úklid chodníku, dvora (včetně zimní údržby při sněhu a náledí) a péči o zeleň bude zajišťovat pronajímatel na své náklady.
8. Odvoz a likvidaci odpadu bude zabezpečovat nájemce na své náklady.
9. Oprav a údržbu pronajatých prostor zajišťuje pronajímatel na své náklady, s výjimkou běžné údržby a drobných oprav, za které odpovídá nájemce ve smyslu čl. V. této Smlouvy.



## Článek V. Užívání předmětu nájmu

1. Obě strany konstatují, že ke dni uzavření této Smlouvy je předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání ke stanovenému účelu. Pronajímatel se zavazuje, že bude předmět nájmu v tomto stavu svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné poskytování služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatých prostor spojeno.
2. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, dbát o jejich dobrý stav, zabránit jejich poškození, udržovat je vlastním nákladem běžnou údržbou ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení při řádném užívání a zajišťovat na své náklady jejich drobné opravy.
3. Za běžnou údržbu se pro účely této Smlouvy považuje malování, oprava omítek a tapetování, čištění podlahových krytin, obkladů stěn, dveří a oken, včetně všech rámců, výplní a skel, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kontrola funkčnosti termostatických hlavice, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje a kontrola a údržba vodovodních baterií.
4. Za drobné opravy se pro účely této Smlouvy považují:
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří předmětu nájmu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru předmětu nájmu,
  - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
  - d) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro budovu, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - e) opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře,
  - f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů,
  - g) opravy kouřovodů, uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů, opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení a
  - h) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech f) a g).
5. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnesených a odložených věcech klientů nájemce. Pronajímatel zajistí pojištění předmětu nájmu na vlastní náklady. Pojištění se nevztahuje na inventář, vybavení pronajatých prostor a věci odložené.
6. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí včetně systému EPŽ může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Instalaci a úpravy systému EZS, vstupních a kamerových systémů, počítačových sítí a anténních systémů může nájemce provádět i bez dohody s

pronajímatelem, ale s tím, že takové instalace do skončení nájmu odstraní, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.

7. Pronajímatel v přiměřené lhůtě nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v pronajatých prostorách.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s obecně závaznými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorech odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.
10. Nájemce se zavazuje zabezpečit dodržování zákazu kouření v pronajatých prostorách, vyjma míst k tomu vyhrazených.

## **Článek VI.**

### **Doba nájmu a způsoby ukončení nájmu**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. prosince 2024.
2. Smlouvu lze kdykoliv ukončit písemnou dohodou smluvních stran.

Každá ze smluvních stran je oprávněna Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 12 kalendářních měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu ukončit s dvouměsíční výpovědní lhůtou v případě, že:
  - a) budova má být odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání pronajatých prostor a pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přes písemnou výzvu k nápravě je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo
  - c) nájemce přenechá pronajaté prostory nebo jejich části do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.Dvouměsíční výpovědní doba počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícím po doručení výpovědi nájemci.
4. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory, řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat pronajaté prostory ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis.

**Článek VII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 1.1. 2017.
2. Změny a doplnění Smlouvy je možné provádět pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
3. Pro rozhodování případných sporů, vzniklých ze závazkových vztahů založených touto Smlouvou, budou místně a věcně příslušné soudy České republiky.
4. Všechny právní vztahy, které vzniknou při realizaci práv a povinností vyplývajících ze Smlouvy, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak občanským zákoníkem.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že Smlouva včetně všech jejích příloh a dodatků podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
6. Smluvní strana je povinna bez zbytečného odkladu písemně oznámit druhé smluvní straně změnu údajů uvedených v záhlaví Smlouvy. Ke změně bankovního spojení včetně čísla bankovního účtu smluvních stran může dojít pouze písemným dodatkem ke Smlouvě.
7. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
8. Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této Smlouvy budou učiněny vůči druhé straně této Smlouvy v písemné podobě v první řadě zástupcům pro doručování uvedeným v tomto odstavci.

Zástupcem pro doručování na straně pronajímatele je:

pí. \_\_\_\_\_

Za nájemce: \_\_\_\_\_

9. Účastníci této Smlouvy potvrzují svými vlastnoručnými podpisy platnost této Smlouvy. Prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, nikoli v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:  
Příloha č. 1: Specifikace předmětu nájmu Příloha č. 2: Specifikace úklidových služeb

V Praze dne 13.12.2016

za pronajímatele

za nájemce: 14.12.2016