Číslo smlouvy: NS/4301/03371

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „NOZ"), mezi

Název společnosti:	**ERKIN s.r.o.**
Sídlo společnosti:	Praha 8, Zenklova 32/28, PSČ 180 00
Zapsána v obchodním rejstříku	vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 231579
IČ:	03414558
DIČ:	CZ03414558
Bankovní spojení:	
Účet číslo:	
Zastoupená:	
(dále jen „pronajímatel")	

a

Název:	**Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav**
Sídlo:	Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Masarykovo náměstí 1/6, PSČ 250 01
IČ:	00240079
DIČ (je plátce DPH):	CZ00240079
Zastoupená:	Ing. Vlastimil Picek, starosta
(dále jen „nájemce")	

/správu majetku pronajímatele zabezpečuje společnost CIMEX INVEST s.r.o., se sídlem Praha 4, Na Pankráci 1062/58, PSČ 140 00, IČ 27159868, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 159592/.

Čl. I
Předmět nájmu

/1/ Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitých věcí – pozemků parc. č. 2896/2 a parc. č. 2896/3 a budovy č. p. 32, která stojí na těchto pozemcích, na adrese Zenklova 32/28, obec Praha, katastrální území Libeň, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště v Praze na LV č. 9654.

/2/ Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání situované ve výše uvedené budově, o celkové výměře **311,85 m²**, sestávající z prostor uvedených ve specifikaci předmětu nájmu (příloha č. 1a této smlouvy), vše označené v situačním plánku (příloha č. 1b této smlouvy) /dále jen „předmět nájmu"/. Uvedené přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Čl. II
Předmět smlouvy, účel nájmu

/1/ Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci, aby jej užíval pro sjednaný účel, a nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné.

/2/ Sjednaným účelem užívání předmětu nájmu je **administrativní činnost**; pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je k tomuto účelu stavebně technicky určen a orgány veřejné správy kolaudován. Případná změna účelu užívání předmětu nájmu musí být předem projednána a písemně schválena pronajímatelem.

/3/ Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej bez výhrad přebírá do užívání.

/4/ Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ke dni 1. 4. 2020; o tomto předání bude pořízen protokolární záznam, jehož součástí bude popis technického stavu předmětu nájmu, který se přiloží k této smlouvě coby související dokumentace.

Čl. III
Doba trvání nájmu

/1/ Nájem se sjednává na dobu určitou **od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2023.** Ustanovení § 2230 NOZ se nepoužije.

Čl. IV
Nájemné a jeho splatnost, služby

/1/ Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční nájemné (dále jen „nájemné"), které je určeno jako součet:

(a) násobku (i) výměry předmětu nájmu a (ii) měsíční sazby za metr čtvereční ve výši **253,- Kč;**

(b) podílu nájemce na společných prostorách v budově (add-on factor) ve výši **4,5** procenta z měsíčního nájemného dle písm. (a) výše;

tedy ke dni uzavření této smlouvy ve výši **82.448,- Kč**. Částky nájemného jsou uváděny bez daně z přidané hodnoty, která bude připočtena ke každé platbě nájemného v zákonem stanovené výši. Nájemné podléhá úpravám o inflaci dle čl. IV odst. 3.

/2/ Nájemné je splatné na základě daňového dokladu - splátkového kalendáře vystaveného pronajímatelem, na jeho účet uvedený na titulní straně této smlouvy nebo na jiný účet písemně určený pronajímatelem, variabilní symbol je vždy číslo dané smlouvy. Datem zdanitelného plnění a datem splatnosti je vždy 5. den daného měsíce - zdanitelné plnění je považováno za dílčí zdanitelné plnění. Splátkový kalendář musí mít vždy všechny náležitosti daňového dokladu.

/3/ Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel může každý rok jednostranně upravit výši nájemného podle Českým statistickým úřadem oficiálně stanoveného koeficientu míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Toto právo musí pronajímatel využít formou písemného oznámení nájemci, jehož součástí bude i nový splátkový kalendář. V takovém případě bude nájemné zvýšeno od prvního dne následujícího měsíce po písemném oznámení nájemci.

/4/ Strany se dohodly, že nad rámec nájemného je nájemce povinen platit paušál na úhradu nákladů pronajímatele na držbu předmětu nájmu a na plnění spojená s nájmem dle specifikace obsažené v materiálu Náklady na služby, jež tvoří přílohu č. 2 této smlouvy jako její nedílnou součást, a to ve výši určené v tomto materiálu a na účet pronajímatele uvedený na titulní straně této smlouvy nebo písemně oznámený pronajímatelem. Platba paušálu je realizována tak, že (i) položky 1 – 3 přílohy č. 2 této smlouvy jsou placeny na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů; datem uskutečnění zdanitelného plnění je 5. den daného měsíce, za který je placeno, (ii) položky 4 - 21 přílohy č. 2 této smlouvy jsou placeny na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře vystaveného pronajímatelem, přičemž dnem splatnosti a datem uskutečnění zdanitelného plnění je 5. den daného měsíce, za který je placeno. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel může v případě prokazatelného zvýšení nákladů na plnění spojená s nájmem jednostranně upravit výši paušální platby u položek 4 – 21 přílohy č. 2 této smlouvy. V takovém případě bude paušální platba zvýšena od prvního dne následujícího měsíce po písemném oznámení nájemci. Pronajímatel provede jednou za rok nejpozději do 31. 3. vyúčtování nákladů za uplynulý rok za položky 1 – 3 přílohy č. 2 této smlouvy. Na základě uvedeného vyúčtování se smluvní strany zavazují zaplatit nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci. V této souvislosti bere nájemce na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel neodpovídá nájemci za kvalitu daného plnění s výjimkou těch, které poskytuje sám. Ustanovení § 2247 odst. 3 NOZ se nepoužije.

Čl. V
Práva a povinnosti stran

/1/ Pronajímatel je povinen

a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu odpovídajícím obecně závazným právním předpisům a způsobilém smluvenému účelu užívání;
b) umožnit nájemci a jeho pracovníkům trvalý přístup k předmětu nájmu;
c) umožnit nájemci umístit na vhodném místě na/v budově, v níž je předmět nájmu situován, tabuli

s označením jeho firmy či jiného identifikačního údaje požadovaného obecně závaznými právními předpisy, a to ve velikosti a provedení schváleném pronajímatelem;

d) po celou dobu nájmu mít budovu, v níž je předmět nájmu situován, pojištěnu proti živelným pohromám;
e) v případě potřeby konzultovat s nájemcem plánované opravy a úpravy předmětu nájmu tak, aby nájemci nevznikaly zbytečné škody a ztráty. Ustanovení § 2209 NOZ se nepoužije;
f) nebude-li trvat na uvedení do původního stavu, po skončení trvání nájmu uhradit nájemci náklady spojené s provedením pronajímatelem odsouhlasených a nájemcem provedených změn předmětu nájmu, jestliže se k takové úhradě zavázal, a to po odečtení znehodnocení těchto změn, k němuž došlo v mezidobí v důsledku užívání předmětu nájmu. Podmínkou této úhrady je doložení a předání veškeré potřebné dokumentace nájemcem pronajímateli. Ustanovení § 2225 odst. 2 NOZ se nepoužije;
g) nebude-li trvat na uvedení do původního stavu, po skončení trvání nájmu uhradit nájemci předem písemně sjednanou protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v souvislosti s provedením pronajímatelem odsouhlasených a nájemcem provedených změn předmětu nájmu, k jejichž úhradě nákladů se pronajímatel nezavázal. Podmínkou této úhrady je doložení a předání veškeré potřebné dokumentace nájemcem pronajímateli. Ustanovení § 2225 odst. 2 NOZ se nepoužije.

/2/ Nájemce je povinen

a) předmět nájmu užívat;
b) užívat předmět nájmu řádně a pouze k smluvenému účelu a neposkytnout předmět nájmu ani žádnou jeho část jinému k podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že je pronajímatelem souhlas udělen, je nájemce povinen pronajímateli poskytnout znění uzavřené podnájemní smlouvy (včetně dodatků) s danou třetí osobou. Pronajímatel nenese jakoukoli odpovědnost za plnění, která je nájemce povinen poskytovat podnájemci na základě podnájemní smlouvy, za obsah takové smlouvy nebo za prohlášení nájemce vůči podnájemci;
c) dbát, aby nedocházelo k poškození předmětu nájmu či jeho části;
d) na své náklady zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami stanovuje pro účel této smlouvy příloha č. 3;
e) provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, hygieny, ekologie a bezpečnosti práce v souladu s požadavky obecně závazných právních předpisů a dodržovat provozní řád a předpisy vydané pronajímatelem k zabezpečení provozu předmětu nájmu;
f) bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu tím způsobenou a nemá práva, která by mu jinak příslušela pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny;
g) snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav; má však právo na poměrnou slevu na nájemném za dobu trvání oprav;
h) vyhovět odůvodněné žádosti pronajímatele směřující ke změně předmětu nájmu ve smyslu přemístění nájemce v rámci předmětné budovy, resp. v rámci areálu; má však právo na úhradu prokazatelně vynaložených a odůvodněných nákladů na své přemístění;
i) umožnit pronajímateli po předchozím oznámení přístup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly způsobu užívání předmětu nájmu; bez upozornění smí pronajímatel do předmětu nájmu vstoupit, vyžaduje-li to ochrana života, zdraví či majetku;
j) veškeré změny a úpravy předmětu nájmu provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak;
k) při skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a smluvené údržbě s výjimkou, kdy na základě písemné dohody smluvních stran bude na předmětu nájmu provedena změna, u které pronajímatel netrvá na uvedení předmětu nájmu do původního stavu. V tom případě předá nájemce předmět nájmu ve stavu dle takovéto dohody. V případě porušení povinnosti nájemce dle věty první je pronajímatel oprávněn provést tyto činnosti na náklady nájemce;
l) bezodkladně oznámit pronajímateli jakoukoliv nastalou či hrozící škodní, resp. pojistnou událost, havárii či havarijní stav a současně učinit veškerá potřebná opatření k zabránění vzniku škod nebo k minimalizaci škod již vzniklých. Co se rozumí havárií či havarijním stavem stanovuje pro účel této smlouvy příloha č. 3;
m) sjednat a po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění pro případ své odpovědnosti za škodu v rozsahu odsouhlaseném pronajímatelem; nájemce je povinen kdykoliv na požádání pronajímatele předložit potvrzení své pojišťovny o platnosti a účinnosti tohoto pojištění;
n) zachovávat mlčenlivost o podmínkách této smlouvy, včetně podmínek finančních, a tyto sdělit jakémukoliv třetímu subjektu jen s předchozím souhlasem pronajímatele. To neplatí v případě, je-li poskytnutí informace o podmínkách této smlouvy vyžadováno platnými právními předpisy nebo na jejich základě;

o) pronajímateli nebo pronajímatelem určené osobě poskytnout klíče/karty/čipy k vstupním dveřím do předmětu nájmu a serverovny, přičemž pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn kdykoli do serverovny vstoupit, a to i bez předchozího ohlášení nájemci. Pro vstup do serverovny se nepoužije čl. V odst. 2 písm. i). Pronajímatel je povinen při vstupu do serverovny šetřit oprávněné zájmy nájemce a nezpůsobovat nájemci svým vstupem nadbytečnou zátěž.

Čl. VI
Zajištění řádného plnění smlouvy

/1/ Nájemce je povinen za účelem utvrzení dluhu (pohledávek pronajímatele vůči nájemci plynoucích přímo nebo nepřímo z této smlouvy) nejpozději do 1. 4. 2020 složit na účet pronajímatele finanční jistotu odpovídající hodnotě **1/4** ročního nájemného včetně DPH, je-li účtována, a trojnásobku sjednaných měsíčních nákladů na plnění spojená s nájmem zajišťovaná pronajímatelem včetně DPH (finanční jistota nepodléhá DPH), tedy ke dni podpisu této smlouvy ve výši **471.515,- Kč**; finanční jistotu je nájemce povinen udržovat v takto určené výši po celou dobu nájmu.

/2/ Po ukončení nájmu a vypořádání všech pohledávek z něj plynoucích je pronajímatel povinen nejpozději do 10 dnů vrátit finanční jistotu, byla-li složena, eventuálně její část, na bankovní účet nájemce.

/3/ Pro případ prodlení nájemce s řádným placením nájemného, nákladů na plnění spojená s nájmem, případně jiných peněžitých závazků vůči pronajímateli je pronajímatel oprávněn vedle úroků z prodlení nájemci účtovat a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu v jednorázové výši 200,- Kč spolu s 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

/4/ V případě, že z důvodů na straně nájemce nedojde k předání předmětu nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu, případně ve lhůtě určené v oznámení o odstoupení od smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.497,- Kč za každý započatý den prodlení. Vedle toho je na základě výslovného a neodvolatelného souhlasu nájemce pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit za přítomnosti nezúčastněné osoby. V takovém případě je pronajímatel povinen pořídit soupis vyklizených věcí a tyto uskladnit, to vše na náklady nájemce. Soupis vyklizených věcí musí podepsat nezúčastněná osoba; o vyklizení a uskladnění věcí pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemce vyrozumí a současně určí přiměřenou lhůtu k jejich vyzvednutí. Jestliže nájemce uskladněné věci v určené lhůtě nevyzvedne, je pronajímatel oprávněn tyto vhodnou formou zpeněžit s tím, že výtěžek zpeněžení po případném uspokojení svých nároků poukáže nájemci.

Čl. VII
Ukončení nájmu

/1/ Nájem může být ukončen mj. těmito způsoby: dohodou stran, uplynutím doby nájmu nebo písemným odstoupením jedné ze smluvních stran od smlouvy.

/2/ Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy (vedle práva vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech stanovených zákonem) v případě, že

a) nájemce předmět nájmu nepřevezme ve stanoveném termínu k užívání;
b) nájemce i přes písemnou výstrahu předmět nájmu neužívá;
c) nájemce i přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména v rozporu se sjednaným účelem užívání;
d) nájemce i přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu nebo trpí jeho užívání takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu vznik škody hrozí;
e) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu jinému bez písemného souhlasu pronajímatele;
f) nájemce je o více než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhradou za plnění, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
g) nájemce provede stavební změny na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele;
h) nájemce nesplnil povinnost dle čl. VI, odst. 1 této smlouvy;
i) nájemce nesplnil povinnost dle čl. V, odst. 2, písm. h) této smlouvy;
j) soud prohlásí na majetek nájemce konkurs, nebo zamítne-li soud insolvenční návrh pro nedostatek majetku;

k) pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu veřejné moci trvale brání smluvenému užívaní předmětu nájmu;
l) nájemce závažným způsobem nebo opakovaně porušuje své povinnosti podle této smlouvy.

/3/ Nájemce má právo odstoupit od smlouvy (vedle práva vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech stanovených zákonem) v případě, že

a) předmět nájmu se stal bez jeho zavinění nezpůsobilým ke smluvenému užívání, nebo stala-li se neupotřebitelnou anebo byla-li mu odňata taková část předmětu nájmu, že by tím byl zmařen účel smlouvy;
b) pronajímatel i přes písemné upozornění závažným způsobem nebo opakovaně porušuje své povinnosti podle této smlouvy;
c) pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu veřejné moci trvale brání smluvenému užívaní předmětu nájmu.

/4/ Odstoupením od smlouvy dle odst. 2, písm. a) se smlouva ruší od počátku (ex tunc). Odstoupením od smlouvy v ostatních případech smlouva zaniká ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení druhé straně (účinky ex nunc); oznámení o odstoupení musí určit přiměřenou lhůtu, ne však delší než 15 kalendářních dnů, ve které dojde k předání předmětu nájmu pronajímateli. Ode dne odstoupení od smlouvy až do dne skutečného předání předmětu nájmu pronajímateli je nájemce povinen platit pronajímateli částku odpovídající 1/365 naposledy platného ročního nájemného denně.

/5/ Ustanovení § 2287 NOZ a § 2308 písm. a) NOZ se nepoužijí.

Čl. VIII
Ochrana osobních údajů

/1/ Smluvní strany prohlašují, že osobní údaje, které si na základě této smlouvy poskytly a které v souvislosti s ní zpracovávají, jsou zpracovány v souladu s platnými právními předpisy, zejména s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že si v rámci sjednávání této smlouvy navzájem umožnily seznámit se se svými interními opatřeními souvisejícími s ochranou osobních údajů a zavazují se umožnit dotčeným subjektům údajů uplatňovat jejich práva a zpracování je prováděno pouze za účelem plnění této smlouvy. V případě, že z důvodu porušení povinnosti týkající se ochrany nebo zpracování osobních údajů vyplývající z platných právních předpisů nebo z této smlouvy jednou smluvní stranou vznikne druhé smluvní straně jakákoli újma, zavazuje se smluvní strana, která povinnost porušila, druhé smluvní straně tuto újmu v plném rozsahu nahradit.

/2/ Smluvní strany se zavazují k zachování vysokého standardu ochrany zpracovávaných osobních údajů (příp. poskytnutí součinnosti při provádění auditu) a dodržování udělených pokynů týkajících se zpracování osobních údajů, a to i po ukončení platnosti této smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že získané osobní údaje přestanou zpracovávat a vymažou je nebo je vrátí druhé smluvní straně po ukončení platnosti této smlouvy, a vymažou existující kopie, nestanoví-li právní předpis jinak. Smluvní strany se zavazují nepředat zpracovávané osobní údaje mimo Evropskou unii. Smluvní strany se zavazují nepředat zpracovávané osobní údaje třetímu subjektu bez předchozího souhlasu druhé smluvní strany. Pronajímatel je na základě tímto výslovně uděleného souhlasu oprávněn předat zpracovávané osobní údaje v nezbytném rozsahu subjektům náležejícím do stejného koncernu, a to za účelem zajištění plnění této smlouvy z důvodu rozdělení plnění jednotlivých agend mezi společnosti v rámci koncernu.

Čl. IX
Všeobecná ustanovení

/1/ Smluvní strany se shodují na tom, že smluvní pokuty stanovené touto smlouvou jsou vzhledem k předmětu smlouvy a zhodnoceným rizikům přiměřené; jejich sjednáním není dotčeno právo na náhradu škody, jejíž výše není smluvní pokutou dotčena. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje stranu povinnou povinnosti splnit závazek, na jehož zajištění byla tato smluvní pokuta sjednána.

/2/ Povinnost zaplatit podle této smlouvy je splněna v okamžiku připsání příslušné částky na účet oprávněného.

/3/ Doručování podle této smlouvy se provádí prokazatelným osobním předáním nebo doporučeným dopisem zaslaným na adresu sídla adresáta, zapsanou v příslušném veřejném rejstříku, nebo na jinou adresu, na které se adresát pravidelně zdržuje, v případě zvláštní potřeby s dodejkou; to neplatí pro faktury a jiné účetní a daňové doklady. Faktury a jiné účetní a daňové doklady budou doručovány elektronickou formou na adresu jan.horcik@brandysko.cz. Pro případ, že adresátovi nebylo možné zásilku doručit nebo adresát odmítl její převzetí, platí, že taková zásilka se považuje za doručenou dnem, kdy adresát odmítl zásilku převzít nebo dnem, kdy došlo k neúspěšnému pokusu o doručení, a to i když se adresát o pokusu o doručení nedozvěděl.

/4/ Smluvní strany jsou povinny vzájemně se vhodnou formou informovat o všech skutečnostech rozhodných pro plnění závazků dle této smlouvy. Oznámení o změně sídla, změně bankovního spojení a jiných významných skutečnostech musí být provedeno písemně, postupem podle předcházejícího odstavce.

/5/ Má-li pronajímatel za nájemcem více splatných pohledávek, budou peněžní prostředky, které pronajímatel obdrží od nájemce nebo které pronajímatel získá realizací zajištění, použity k úhradě splatných pohledávek pronajímatele za nájemcem v pořadí určeném pronajímatelem.

/6/ Nájemce bere na vědomí, že pojištění předmětu nájmu pronajímatele nezahrnuje jakýkoliv majetek nájemce.

/7/ Pro případ, kdy v souvislosti s touto smlouvou pronajímatel udělil či kdykoliv v budoucnu udělí nájemci souhlas s umístěním sídla v budově pronajímatele, zavazuje se nájemce do 30 dnů ode dne skončení nájmu zabezpečit změnu svého sídla tak, aby nadále jako jeho sídlo nefigurovala budova pronajímatele. K zajištění tohoto závazku sjednávají strany smluvní pokutu, kterou je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli, a to ve výši 1.000,- Kč za každý započatý týden prodlení. Obdobné platí i pro osoby, kterým souhlas s umístěním sídla udělí pronajímatel na žádost nájemce, a to včetně ujednání o smluvní pokutě.

/8/ V případě, že pronajímatel na žádost nájemce provede úpravy předmětu nájmu a nájemce předmět nájmu nepřevezme ve sjednaném termínu do užívání, má pronajímatel právo na úhradu prokazatelně vynaložených nákladů. K tomu účelu může pronajímatel použít i nájemcem složenou finanční jistotu.

Čl. X
Závěrečná ustanovení

/1/ Změny této smlouvy lze provést pouze formou písemných číslovaných dodatků, podepsaných oběma stranami. Tímto ustanovením však není dotčeno právo pronajímatele, sjednané smluvními stranami v čl. IV odst. 3 a 4.

/2/ Oprávnění a závazky z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran.

/3/ Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy zčásti nebo zcela neplatnými či neúčinnými, nebo pokud by některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost a účinnost zbývajících ustanovení.

/4/ V záležitostech v této smlouvě výslovně neupravených se smluvní strany řídí ustanoveními NOZ.

/5/ Přílohou této smlouvy jsou následující dokumenty:

Příloha č. 1a – Specifikace předmětu nájmu
Příloha č. 1b – Situační plánek předmětu nájmu
Příloha č. 2 – Náklady na služby
Příloha č. 3 – Výklad pojmů běžná údržba, běžné opravy, havárie

/6/ Jestliže některá ze smluvních stran shledá rozpory mezi ustanoveními této smlouvy, bude bezodkladně písemně informovat druhou stranu. Takový nesoulad bude oběma stranami projednán během 30 dnů a bude odsouhlasena z toho vyplývající úprava smlouvy.

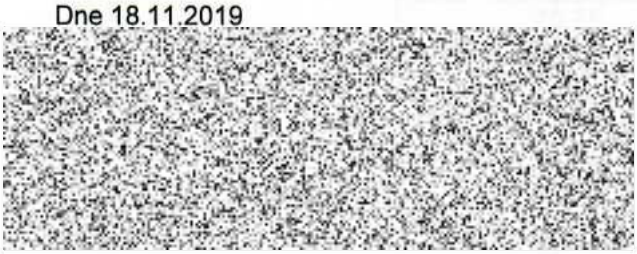
/7/ Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s charakterem originálu, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.

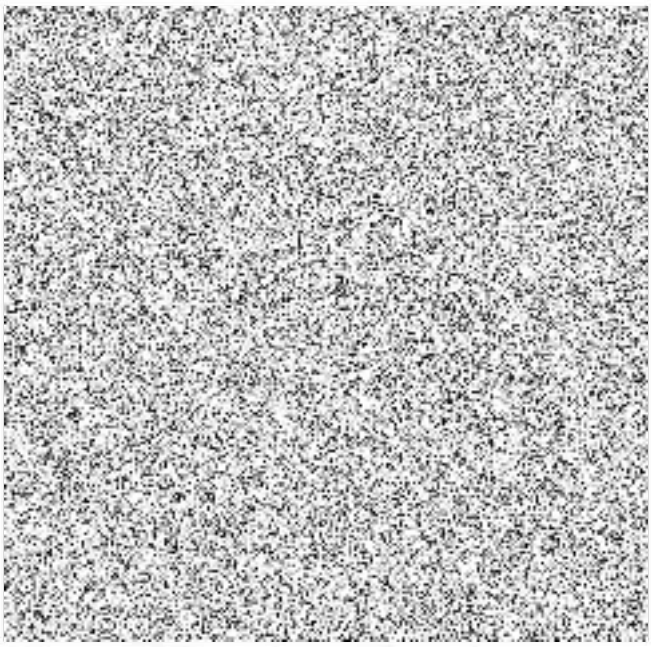
/8/ Smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísni, a že žádná ze smluvních stran podmínky této smlouvy nepovažuje pro sebe za nevýhodné.

/9/ Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem její registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv.

/10/ Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv zajistí nájemce do 30 dnů od podpisu smlouvy a neprodleně bude druhou smluvní stranu o provedeném uveřejnění v registru smluv informovat.

Dne 18.11.2019

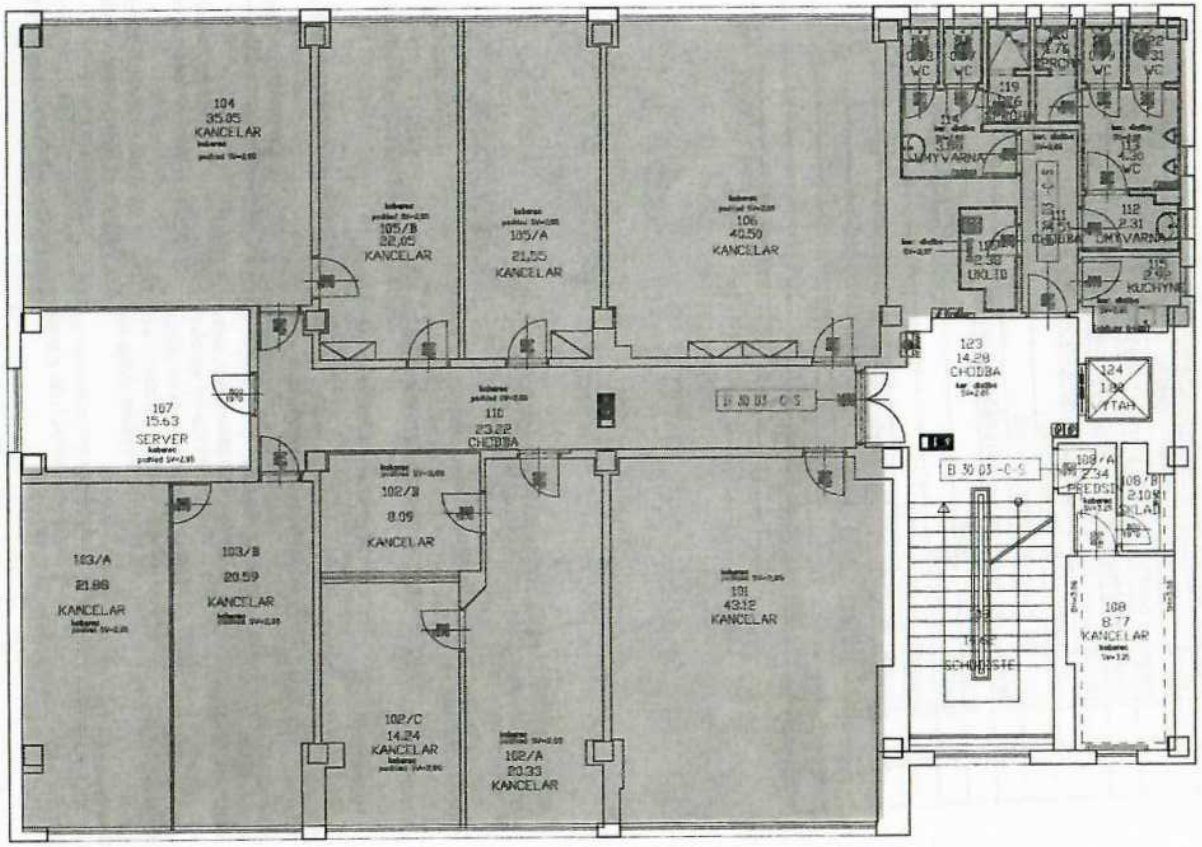




Příloha č. 1a - Specifikace předmětu nájmu

ČÍSLO MÍST.	ÚČEL	PLOCHA M2
101	KANCELAR	43,12
102/A	KANCELAR	20,33
102/B	KANCELAR	8,09
102/C	KANCELAR	14,24
103/A	KANCELAR	21,88
103/B	KANCELAR	20,59
104	KANCELAR	35,05
105/A	KANCELAR	21,55
105/B	KANCELAR	22,05
106	KANCELAR	40,50
108	KANCELAR	8,77
108/A	KANCELAR	2,34
108/B	KANCELAR	2,10
110	CHODBA	23,22
111	CHODBA	4,51
112	UMYVARNA	2,31
113	WC	4,30
114	UMYVARNA	3,88
115	KUCHYNE	2,92
116	UKLID	2,38
117	WC	0,93
118	WC	0,97
119	SPRCHA	1,76
120	SPRCHA	1,76
121	WC	0,99
122	WC	1,31
	celkem	**311,85**

REV	DATE	AMENDMENTS
B01	12/2/2018	ZALOŽENÍ VÝKRESU



CHARTROOM

ZONE NUMBER	ZONE NAME	MEASURED AREA	FLOOR	WALL	CEILING
101	KANCELAR	47.12	CARPET	PAINTINGS	CEILING
102/A	KANCELAR	20.33	CARPET	PAINTINGS	CEILING
102/B	KANCELAR	8.09	CARPET	PAINTINGS	CEILING
102/C	KANCELAR	14.24	CARPET	PAINTINGS	CEILING
103/A	KANCELAR	21.98	CARPET	PAINTINGS	CEILING
103/B	KANCELAR	20.59	CARPET	PAINTINGS	CEILING
104	KANCELAR	35.05	CARPET	PAINTINGS	CEILING
105/A	KANCELAR	21.55	CARPET	PAINTINGS	CEILING
105/B	KANCELAR	22.05	CARPET	PAINTINGS	CEILING
106	KANCELAR	40.59	CARPET	PAINTINGS	CEILING
107	SERVER	15.62	CARPET	PAINTINGS	CEILING
109	KANCELAR	8.77	CARPET	PAINTINGS	CEILING
108-A	KANCELAR	2.34	CARPET	PAINTINGS	CEILING
108-B	KANCELAR	2.10	CARPET	PAINTINGS	CEILING
109	SCHODIŠTĚ	14.62	CERAMICS	PAINTINGS	-
110	CHODBA	23.22	CARPET	PAINTINGS	CEILING
111	CHODBA	4.51	CERAMICS	PAINTINGS	CEILING
112	UMÝVÁRNA	2.31	CERAMICS	CERAMICS	CEILING
113	WC	4.30	CERAMICS	CERAMICS	CEILING
114	UMÝVÁRNA	3.86	CERAMICS	CERAMICS	CEILING
115	KUCHYNĚ	2.42	CERAMICS	PAINTINGS	CEILING
116	ÚKLID	2.30	CERAMICS	CERAMICS	CEILING
117	WC	0.98	CERAMICS	CERAMICS	CEILING
118	WC	0.97	CERAMICS	CERAMICS	CEILING
119	SPRCHA	1.76	CERAMICS	CERAMICS	CEILING
120	SPRCHA	1.76	CERAMICS	CERAMICS	CEILING
121	WC	0.99	CERAMICS	CERAMICS	CEILING
122	WC	1.31	CERAMICS	CERAMICS	CEILING
123	CHODBA	14.28	CERAMICS	PAINTINGS	CEILING
124	VÝTAH	1.80	-	-	-

ZENKLOVA
2NP
EXT
419,46

LEGENDA ZNAČENÍ
- HYDRANT
- SMĚR ÚNIKU
- PŘENOSNÝ HASICÍ PŘÍSTROJ
- ELEKTRO ROZVADĚČ

PROJECT NAME	ZENKLOVA 32/28
DESCRIPTION	2.NP
SYSTEM ID	SCMF026 - ZENKLOVA - 2.NP_B01
DATE OF ISSUE	12/2/2018
ISSUE	B01
SCALE	1:100 (A3)
ISSUED BY	Jan Havlů

CIMEX

CIMEX INVEST s.r.o.

NÁKLADY NA SLUŽBY **Příloha č. 2**

NEBYTOVÝ PROSTOR:
2. NP

Hosp.středisko: A4301
Ulice, č.p., č.or: Zenklova 32/28
Město: Praha 8

NÁJEMCE:
Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Č. položky	SLUŽBA PAUŠÁLNÍ - roční vyúčtování	Kč měsíčně	
1	Služby spojené s dodávkou, distribucí a měřením elektřiny	7 431 Kč	2
2	Služby spojené s dodávkou, distribucí a měřením plynu na vytápění	5 473 Kč	1
3	Služby spojené s dodávkou, distribucí a měřením vody	1 771 Kč	2

x	**Paušální služby celkem položka 1 - 3**	**14 675 Kč**

Č. položky	SLUŽBA PAUŠÁLNÍ	Kč měsíčně	
4	Shromažďování, předávání komun. a tříděných odpadů k likvidaci		5
5	Služby recepce a ostrahy objektu		5
6	Úklid společných prostor včetně doplňování hygienických potřeb		5
7	Úklid venkovních ploch vč. sezónního úklidu - paušální náklad		5
8	Deratizace, desinfekce, desinsekce		5
9	Obsluha, servis a revize technologických zařízení - paušální náklad		5
10	Běžná údržba budov - paušální náklad		5
11	opravy a údržba IT sítí a datových přenosů		5
12	Revize, opraevy a servis slabopr.syst., zejména EZS, CCTV, ACS		5
13	Údržba vnitřního informačního systému budov		5
14	hovorné dle skutečné spotřeby		0
15	revize el. zařízení a hromosvodů		5
16	Revize, opravy a servis prvků požární ochrany		5
17	pojištění nemovitosti		5
18	daň z nemovitosti		5
19	Property management		5
20	činnosti BOZP, PO objektu, životní prostředí		5
21	Facility management		5

x	**Paušální služby celkem položka 4 - 21**	**32 770 Kč**

Metodika výpočtu rozúčtování nákladů na služby, termíny plateb

Náklady na služby s následujícím označením:

***0** budou přeúčtovány nájemci v celé výši*

***1** budou přeúčtovány nájemci poměrnou částí nájemcem pronajaté plochy k celkově pronajímatelné ploše (poměrná část nákladů na služby připadající na nepronajatou plochu je hrazena pronajímatelem)*

***2** budou přeúčtovány nájemci poměrnou částí nájemcem pronajaté plochy k celkově pronajaté ploše (veškeré náklady na služby jsou rozúčtovány mezi nájemce)*

***3** budou nájemci přeúčtovány dle vyhlášky 372/2001 Sb. v platném znění*

***4** budou přeúčtovány nájemci poměrnou částí počtu osob nájemce k celkovému počtu osob spotřebovávajících tyto služby*

***5** budou účtovány nájemci paušální měsíční částkou*

Položka č. 1 obsahuje změřenou skutečnou spotřebu nájemce a spotřebu elektřiny na venkovní osvětlení areálu v poměrné výš
Při účtování nákladů na služby je k pronajaté ploše přičten podíl na ploše společných prostor a to poměrnou částí nájemcem pronajaté obsaditelné plochy k celkově obsaditelné ploše.
V případě významné odchylky od standardních technických hodnot, používaných při rozúčtování nákladů na služby, nebo od standardního rozsahu příslušné služby, bude standardní výpočet po dobu trvání této odchylky upraven koeficientem, charakterizujícím tuto odchylku a uvedeným v posledním sloupci nákladu na příslušnou službu.
Vyúčtování nákladů na služby provádí pronajímatel po obdržení podkladů od prvotních dodavatelů samostatnou fakturou se splatností deseti dnů. Náklady na služby podléhají DPH. Paušální služby budou hrazeny na základě splátkového kalendáře se splatností 5. den v měsíci.
U nákladů na služby s označením 1-4 se uvedeným způsobem rozúčtovává celková spotřeba dané služby, snížená o přímou spotřebu jednotlivých nájemců, zjištěnou poměrným měřidlem, nebo stanovenou odborným odhadem. Tato přímá spotřeba je pro tyto nájemce chápána jako náklad na služby s označením 0.

Příloha č. 3

Příloha k nájemní smlouvě – údržba a drobné opravy předmětu nájmu, které je povinen hradit nájemce

- Malování nejméně v termínech dle hygienických norem
- Opravy malování, opravy a výměny jednotlivých vrchních částí podlah a podlahových krytin, výměny prahů, lišt a soklů, opravy povrchů a konstrukcí dveřních křídel a zárubní
- Výměny světelných zdrojů, baterií
- Opravy ovládacích prvků veškerých technologií a konstrukcí (zejména zámky, kování a kliky oken a dveří, ovladače žaluzií a rolet, vypínače, zásuvky, vodovodní baterie a kohouty, mechanická splachovadla, kohouty a hlavice topení, prvky elektrospotřebičů v kuchyňkách), koncové elementy v sociálních zázemích (WC prkénka, zásobníky na hygienické potřeby) a zajišťování souladu stavu dokumentace PO předmětu nájmu (ev. její vytvoření) a předaných hasicích přístrojů s platnými právními předpisy
- Veškeré opravy způsobené nedbalostí, nesprávným užíváním či záměrným poškozením instalací, technologií, systémů, konstrukčních prvků, vybavení, věcí, předmětů, strojů a zařízení nebo jejich dílů
- Údržba a opravy technologií, které byly hrazeny nájemcem a jsou nájemcem účetně a daňově odepisovány
- Revize elektrospotřebičů v předmětu nájmu.

Výklad pojmu havárie a havarijní stav.

Za havárie se považuje nenadálá situace, kdy dojde k okamžitému selhání, poruše, vyřazení z provozu, ztrátě funkčnosti instalací, technologií, systémů, konstrukčních prvků, vybavení, věcí, předmětů, strojů a zařízení nebo jejich dílů,

Za havarijní stav se považuje situace, kdy stávající provozně technický stav instalací, technologií, systémů, konstrukčních prvků, vybavení, věcí, předmětů, strojů a zařízení nebo jejich dílů bezprostředně ohrožuje nebo by mohl ohrožovat životy, zdraví, bezpečnost práce a technických zařízení, závažně porušuje platné předpisy, normy a nařízení, ohrožuje nebo zhoršuje stav majetku, ohrožuje provoz budovy a brání nájemci užívat předmět nájmu k účelu, ke kterému byl určen a pronajat.