

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. NS/ING/03/2012

uzavřená ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů,

## Článek I.

### Smluvní strany

**ING ESTATE a.s.**

se sídlem v Brně, Masarykova 31, PSČ 602 00

zastoupená JUDr. Jaroslavem Macháčkem, předsedou představenstva

IČ: 29365082

DIČ: CZ 29365082

bankovní spojení: 

číslo účtu: 

adresa pro doručování: Brno, Masarykova 31, PSČ 602 00

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6683

(dále jen „pronajímatel“)

a


**Česká republika – Generální finanční ředitelství**

se sídlem Lazarská 15/7, Praha 1 – Nové Město, PSČ 117 22

zastoupená Ing. Bronislavem Mikelem, zástupcem generálního ředitele a ředitelem Sekce ekonomiky

IČ: 72080043

DIČ: CZ72080043

bankovní spojení: 

číslo účtu: 

adresa pro doručování: Odvolací finanční ředitelství, Brno Masarykova 427/31, PSČ 602 00

(dále jen „nájemce“)

společně též „smluvní strany“



## Článek II.

## Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti č.p. 427, stojící na parcele p. č. 223 – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Město Brno, obec Brno zapsané na listu vlastnictví 911 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, obec Brno.
2. Pronajímatel prohlašuje ve smyslu ustanovení § 9 odst. 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, že budova uvedená v odstavci 1. tohoto Článku, ve které se nacházejí nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, je kulturní památkou, zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky pod č. 48260/7-7575 – městský dům- administrativní budova.

## Článek III.

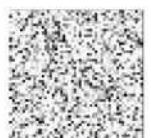
## Předmět nájmu

1. V budově, uvedené v článku II. této smlouvy, se nacházejí nebytové prostory, které pronajímatel přenechává do užívání nájemci, a to v rámci předmětu činností pronajímatele zapsaných v obchodním rejstříku „pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor“, a nájemce si je touto smlouvou pronajímá.
2. Vymezení pronajatých nebytových prostor je vyznačeno v plánu budovy, ve které se nebytové prostory nacházejí, a je nedílnou součástí této smlouvy (Příloha č. 1 této smlouvy).
3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou k užívání nebytové prostory, a to v následující specifikaci a rozlišení:

Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory o celkové výměře 4 782 m<sup>2</sup> v následujícím umístění a výměře:

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| • II. patro. – blok kanceláří č. 217 až 231                                | celková výměra m <sup>2</sup> : 321  |
| Ostatní prostory (chodba, soc. zařízení atd.)                              | celková výměra m <sup>2</sup> : 125  |
| • III. patro. – blok kanceláří č. 302 až 304, 307 až 349                   | celková výměra m <sup>2</sup> : 1375 |
| Ostatní prostory (chodba, soc. zařízení atd.)                              | celková výměra m <sup>2</sup> : 615  |
| • IV. patro. – blok kanceláří č. 401 až 404, 406 až 413, 415 až 425 a 429, | celková výměra m <sup>2</sup> : 855  |
| Ostatní prostory (chodba, soc. zařízení atd.)                              | celková výměra m <sup>2</sup> : 391  |
| • V. patro.- blok kanceláří č. 615až623, 634až641, 629, 643, 644,630,652,  | celková výměra m <sup>2</sup> : 569  |
| Ostatní prostory (chodba, soc. zařízení atd.)                              | celková výměra m <sup>2</sup> : 531  |

4. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytně nutném pro řádné užívání pronajatých nebytových prostor, jakými jsou zejména vstupní hala, výtah, schodiště atp.
5. Nájemce je oprávněn v rámci užívání pronajatých prostor k užívání dvou vyhrazených parkovacích míst v prostoru uvnitř dvora budovy, v níž jsou umístěny pronajaté prostory, a spoluužívat příjezdovou cestu k těmto parkovacím místům.
6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět smlouvy ani jeho část k užívání jiné fyzické nebo právnické osobě, organizační složce státu nebo státní organizaci s výjimkou útvarů resortu Ministerstva financí ČR.
7. Nájemce je dále oprávněn užívat datovou síť a příslušné aktivní prvky, EZS – CCTV (kamerový systém), klimatizační jednotky v V. patře a současně se zavazuje provádět jejich správu.



8. Pronajímatel umožní nájemci užívat technická zařízení umožňující poskytování hlasových služeb. Uvedené zařízení bude nájemce užívat po dobu 24 měsíců ode dne zahájení nájmu a hradit nájemné za zařízení dle článku V. odst.1 písm. b) této smlouvy.
9. Pronajímané nebytové prostory, jakož i zařízení a vybavení uvedená v tomto článku, jsou dále označovány souhrnně jako Předmět nájmu
10. Pronajímatel tímto přenechává k užívání nájemci Předmět nájmu a nájemce jej k užívání přijímá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné a úhradu Služeb v souladu s touto smlouvou.

#### Článek IV.

##### Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory k provozování administrativní činnosti a k činnostem, které souvisejí s výkonem a zajištěním jeho činnosti. K jinému účelu smí nájemce pronajatý Předmět nájmu užívat jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronajaté nebytové prostory jsou způsobilé k účelu užívání, stanoveném v odst. 1 tohoto Článku. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, že si jej prohlédl, že stav odpovídá jeho potřebám a požadavkům řádného užívání.

#### Článek V.

##### Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ve výši stanovené dohodou smluvních stran:

a) **Nájemné za pronájem nebytových prostor**

- ❖ Nájemné za celkovou pronajatou plochu/rok v Kč..... 7 437 951,00 Kč
- ❖ Nájemné za celkovou pronajatou plochu/ měsíc v Kč..... 619 829,25 Kč

Nájemné je dle §56 odst.3 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozeno od DPH.

Pronajímatel neuplatňuje DPH dle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. V případě změny zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, která by znamenala ukončení osvobození od DPH u nájemného za pronájem nebytových prostor, bude nájemné zvýšeno o částku rovnající se výši platné DPH dle platného zákona.

b) **Nájemné za pronájem technických zařízení umožňující poskytování hlasových služeb**

- ❖ Nájemné za/rok v Kč..... 228 000,00 Kč
- ❖ Nájemné za/měsíc v Kč..... 19 000,00 Kč

2. Začne-li nebo skončí-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze odpovídající část výše nájemného z výše měsíčního nájemného.
3. Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají, že smluvní nájemné pravidelně každý kalendářní rok trvání smlouvy bude navyšováno o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace dle souhrnného inflačního koeficientu (index růstu spotřebitelských cen) stanoveného Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti smlouvy. Základem pro výpočet zvýšení nájemného je výše nájemného stanovená v roce předcházejícím roku, ve kterém dochází ke zvýšení nájemného. Inflační koeficient se zaokrouhuje na dvě desetinná místa a



výsledná částka se zaokrouhluje na celé koruny nahoru. Pronajímatel je oprávněn takto vypočtenou částku nájemného do fakturovat i zpětně a nájemce je povinen ji zaplatit. Pronajímatel je oprávněn poprvé uplatnit inflaci u nájemného hrazeného od 1.1.2014. Bude-li index za předchozí období menší než 1,00, nájemné zůstává v nezměněné výši. Uvedenou změnu nájemného se smluvní strany zavazují stvrdit dodatkem ke smlouvě,

4. Po uplynutí čtyř let trvání nájmu, to je od 1.12. 2016, bude měsíční výše nájemného dle čl. V odst.1 písm. a) této smlouvy (případně upraveného postupem dle odst. 3 tohoto článku) snížena o částku ve výši 29 729,30-Kč.

## Článek VI.

### Služby spojené s užíváním nebytových prostor

1. Pronajímatel poskytne nájemci služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor uvedených v Článku III. této smlouvy, a to úplatně v rozsahu a specifikaci dále uvedené:

**a) Služby bez vyúčtování - paušální částka v Kč/rok bez DPH**

i. Úklid (v rozsahu a četnosti stanovené v Příloze č. 2 této smlouvy)	696 000,-Kč
ii. Služba na vrátnici	379 304,-Kč
iii. Odvoz odpadu	36 807,-Kč
iv. Úklid a údržba společných prostor a správa	1 182 289,-Kč
<b>Celkem za rok</b>	<b>2 294 400,-Kč</b>
<b>Celkem za měsíc</b>	<b>191 200,-Kč</b>

**b) Energie k vyúčtování - zálohy na energie v Kč/rok bez DPH**

i. Vodné a stočné	18 610,-Kč
ii. Teplo a teplá voda	800 320,-Kč
iii. Elektrická energie	111 670,-Kč
<b>Celkem zálohy za rok</b>	<b>930 600,-Kč</b>
<b>Celkem zálohy měsíc</b>	<b>77 550,-Kč</b>

**c) energie s měsíčním vyúčtováním dle skutečné spotřeby**

Náklady spojené s provozem klimatizace v V. patře, kterou pronajímatel vybuduje v prostorách užívaných nájemcem, budou měřeny samostatně a budou účtovány nad rámec písm. a) a b) tohoto odstavce.

**d) Služby s měsíčním vyúčtováním poskytované prostřednictvím technických zařízení uvedených v čl. III. odst. 8 (hlasové služby).**

2. Cena za služby bez vyúčtování (paušální částky) uvedené v odst. 1 písm. a) tohoto článku a výše záloh uvedené v odst. 1 písm. b) tohoto článku jsou stanoveny v závislosti na poměru celkové pronajaté plochy kancelářských nebytových prostor, včetně skladů a kuchyněk dle této smlouvy pronajatých nájemcem (3 211m<sup>2</sup>) k celkové ploše výměry kancelářských prostor, včetně skladů a kuchyněk nacházejících se v I.-V. patře budovy (5 974 m<sup>2</sup>), ve které se pronajaté nebytové prostory nacházejí, a na výši skutečných nákladů příslušných k budově.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli v průběhu kalendářního roku měsíční zálohy za energie a měsíční paušální částku za služby uvedené v odst. 1 písm. a) tohoto článku poskytované v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor.
4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit cenu za služby bez vyúčtování uvedené v odst. 1 písm. a) tohoto článku o výši odpovídající inflaci publikované Českým statistickým úřadem počínaje rokem 2014 s tím, že závazným pro navýšení ceny bude inflační index za předchozí období. Bude-li index za předchozí období menší než 1,00, cena za služby spojené s užíváním nebytových prostor zůstává v nezměněné výši. Bude-li výše nárůstu



skutečných nákladů za služby bez vyúčtování připadající na předmět nájmu dle této smlouvy vyšší o 30% a více než inflační index připadající na služby bez vyúčtování vypočtený dle tohoto odstavce, bude pronajímatel oprávněn vyúčtovat dále služby dle skutečných nákladů.

5. Výše celkové měsíční částky k úhradě za služby bez vyúčtování bude zvýšena o částku rovnající se výši platné sazby DPH v době zdanitelného plnění.
6. Výši záloh za poskytované služby uvedené v odst. 1 písm. b) tohoto článku je pronajímatel oprávněn změnit v návaznosti na skutečné náklady předchozího roku, a to dle odst. 2 tohoto článku.
7. Skutečné náklady za služby uvedené v odst. 1 písm. b) tohoto článku, vyúčtuje pronajímatel v poměru připadajícího na nájemce dle odst. 2 tohoto článku s odečtením zaplacených záloh vždy k 31. 10. příslušného roku za uplynulých dvanáct měsíců na základě daňového dokladu (faktury), vystaveného v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy.

## Článek VII.

### Platební podmínky

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně nájemné za pronájem nebytových prostor - k počátku účinnosti této smlouvy ve výši 619 829,25 Kč a nájemné za pronájem technických zařízení umožňující poskytování hlasových služeb ve výši 19 000,- Kč zvýšené o částku rovnající se výši platné sazby DPH, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy, vždy zpravidla do 15. dne následujícího kalendářního měsíce s tím, že faktura je splatná do 21 dnů ode dne doručení, a to bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele číslo [REDACTED] vedeného u [REDACTED].
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohy za energie spojené s užíváním nebytových prostor uvedené v Článku VI. odst. 1 písm. b) této smlouvy ( ke dni zahájení smlouvy ve výši 77 550,-Kč zvýšené o částku rovnající se výši platné sazby DPH), a to měsíčně, na základě zálohové faktury, vystavené pronajímatelem v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy, vždy zpravidla do 15. dne následujícího kalendářního měsíce s tím, že zálohová faktura je splatná do 21 dnů ode dne doručení, a to bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele číslo [REDACTED], vedeného u [REDACTED].
3. Pronajímatel se zavazuje vystavit v souladu s platnými právními předpisy nájemci daňový doklad o přijaté platbě za zálohu za energie spojené s užíváním nebytových prostor, a to vždy zpravidla do 15 dnů ode dne připsání výše zálohy na účet pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli paušální částku za služby spojené s užíváním nebytových prostor, uvedené v Článku VI. odst. 1 písm. a) této smlouvy (ke dni zahájení smlouvy ve výši 191 200,-Kč zvýšené o částku rovnající se výši platné sazby DPH), a to měsíčně, na základě daňového dokladu (faktury), vystavené pronajímatelem v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy, vždy zpravidla do 15. dne následujícího kalendářního měsíce s tím, že faktura je splatná do 21 dnů ode dne doručení, a to bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele číslo [REDACTED] vedeného u [REDACTED].
5. Nájemce se zavazuje platit náklady za energie a další služby spojené s užíváním nebytových prostor, uvedené v Článku VI. odst. 1 písm. c) a d) této smlouvy, zvýšené o částky rovnající se výši platné sazby DPH, na základě daňového dokladu (faktury), vystavené pronajímatelem v souladu s platnými právními předpisy a ustanoveními této smlouvy, vždy zpravidla do 15 dne následujícího kalendářního měsíce s tím, že faktura je splatná do 21 dnů ode dne doručení, a to bezhotovostním převodem ve prospěch účtu pronajímatele číslo [REDACTED] vedeného u [REDACTED].
6. Peněžité závazek nájemce je splněn připsáním částky na účet pronajímatele.
7. Bude-li doručený daňový doklad (faktura) obsahovat údaje chybné nebo v rozporu s platnými právními předpisy, je nájemce povinen neprodleně, nejpozději do data splatnosti, zaslat tento doklad zpět pronajímateli s uvedením důvodu vrácení.
8. Pronajímatel je v tomto případě povinen odstranit chyby nebo nedostatky tohoto dokladu a zaslat daňový doklad (fakturu) bezvadnou nájemci s tím, že takto opravená faktura je splatná do 21 dnů po jejím doručení nájemci.



9. Nájemce se zavazuje při prodlení s úhradou svých peněžitých závazků vůči pronajímateli uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 sb., z dlužné částky za každý den prodlení do úplného uhrazení včetně. V případě zrušení nařízení vlády úrok z prodlení ve výši dle obecně platných právních předpisů.

### Článek VIII.

#### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nebytový prostor nájemci na základě předávacího protokolu ke dni 1. 12. 2012. Předmět pronájmu bude ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu ke dni 31. 12. 2012.
2. Pronajímatel je povinen udržovat nebytové prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání nájemcem na svůj náklad, pokud není ve smlouvě sjednáno jinak
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
4. Pronajímatel je povinen zajistit řádně a včas dodávky služeb spojených s užíváním nebytových prostor uvedených ve Článku VI. této smlouvy. Pronajímatel neodpovídá nájemci za poruchy v dodávkách energií od dodavatelů, je ale povinen jednat bezodkladně o nápravě.
5. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do nebytových prostor užívaných nájemcem za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytový prostor řádným způsobem, a to na základě předchozího upozornění. Bez předchozího písemného vyrozumění je pronajímatel oprávněn vstoupit do pronajatých nebytových prostor pouze v případě nezbytnosti, zejména je-li to nutné k odvrácení nebezpečí vzniku škody. V této souvislosti nájemce předá pronajímateli v zapečetěné schránce klíče od vstupu do všech pronajatých prostor a pronajímatel se zavazuje zabezpečit je proti zneužití.
6. Přenechá-li nájemce pronajaté nebytové prostory do užívání třetí osoby ve smyslu Článku III. odst. 6 písm. d) této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu dle Čl. XIV. odst. 3 této smlouvy.
7. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci umístění označení nájemce na průčelí budovy, ve které se pronajaté nebytové prostory nacházejí, vedle hlavního vchodu do budovy, a to ve formě stanovené pronajímatelem.
8. Po předchozím písemném schválení oprávněnou osobou pronajímatele je nájemce oprávněn na své náklady a bezúplatně umístit na střechu budovy anténu. V případě, že k tomuto bude nutno jakékoliv jiné povolení nebo vyjádření, je tato povinnost na straně nájemce a k jeho tíži.
9. Pronajímatel souhlasí s uveřejněním této smlouvy, včetně všech případných dodatků a příloh ke smlouvě, na profilu nájemce, a to v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění.

### Článek IX.

#### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že nebude v budově, ve které se nacházejí pronajaté nebytové prostory, ani na volném prostranství, skladovat škodlivé nebo nebezpečné látky.
2. Nájemce je povinen dodržovat platné právní předpisy související s bezpečností a ochranou zdraví při práci, ochranou životního prostředí, hygienickými předpisy, požárními předpisy při provozované činnosti v pronajatých nebytových prostorách.
3. Nájemce odpovídá za škodu v rozsahu stanoveném v obecně platných právních předpisech.
4. Nájemce je povinen provádět údržbu a opravy pronajatých nebytových prostor nebo zajistit jejich provedení, jejichž potřeba během trvání smlouvy vznikne, na své náklady.
  - a) Věcné vymezení oprav prováděných nájemcem:  
Pro vymezení údržby a oprav, jež jsou v povinnostech nájemce, se pro účely této smlouvy podpůrně použijí ustanovení nařízení vlády 258/1995 Sb. Nájemce je povinen na své náklady provádět opravy, jak jsou věcně vymezeny v § 5 odst. 2 nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Navíc nad rámec v nařízení uvedeného věcného vymezení oprav je nájemce povinen na své náklady provádět opravy a servis: celému systému



klimatizace v V. patře, CCTV (kamerový systém), aktivních prvků a pronajaté datové sítě. Na platnost ujednání v tomto odstavci nemá vliv skutečnost, že citované nařízení bude případně zrušeno.

b) Vymezení oprav provedených nájemcem dle finančního limitu:

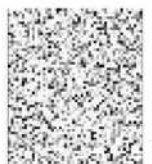
Nájemce je povinen na své náklady provádět také další opravy neuvedené v Čl. IX odst. 4 písm. a) této smlouvy, jestliže výše nákladů bez DPH v jednotlivém případě opravy nepřesáhne částku 4000,-Kč. Finanční limit dle tohoto odstavce pravidelně každý kalendářní rok trvání smlouvy bude navyšován o částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace dle souhrnného inflačního koeficientu (index růstu spotřebitelských cen) stanoveného Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok, a to vždy s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti smlouvy. Základem pro výpočet zvýšení limitu, je finanční limit stanovený v roce předcházejícím, roku, ve kterém dochází ke zvýšení limitu.

5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má pronajímatel provést. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat pronajaté nebytové prostory pro vady, které byly včas pronajímateli oznámeny.
6. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání nebytových prostor v rozsahu nutném pro provádění oprav, úprav a udržování nebytových prostor, rekonstrukcí a technického zhodnocení.
7. Nájemce je povinen respektovat a dodržovat provozní řád a požární směrnici budovy, ve které se nacházejí pronajaté nebytové prostory, a dále jiné interní předpisy pronajímatele, které svým obsahem souvisejí s předmětem této smlouvy, a to i takovými, které nabudou platnosti v době trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. Podpisem této smlouvy nájemce stvrzuje, že se s platnými interními předpisy pronajímatele seznámil. S interními předpisy pronajímatele ve smyslu tohoto odstavce, které nabudou platnosti po podpisu této smlouvy, bude nájemce bezodkladně seznámen pronajímatelem.
8. Nájemce je povinen po ukončení provozní doby pronajaté kancelářské a provozní prostory řádně uzavřít.
9. Nájemce je povinen předcházet vzniku škod v nebytových prostorech, které jsou předmětem této smlouvy.
10. Nájemce zcela odpovídá za vzniklou škodu způsobenou nedodržením nebo porušením platných právních předpisů a ustanovení této smlouvy. Vzniklá škoda bude nájemcem bezodkladně odstraněna, v případě nemožnosti odstranění bude škoda nájemcem nahrazena v penězích.
11. Nájemce je povinen po podané výpovědi nebo tři měsíce před zánikem práva užívání nebytových prostor a předání nebytového prostoru umožnit prohlídku zájemci o pronajmutí nebytového prostoru po předchozí domluvě a v přítomnosti pronajímatele.
12. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a k účelu stanoveném touto smlouvou.
13. Pokud může nájemce užívat pronajatý nebytový prostor omezeně z důvodů spočívajících v neplnění povinností pronajímatele v této smlouvě stanovených nebo stanovených zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, má nájemce nárok na poměrnou slevu z nájemného. Předpokladem poskytnutí slevy z nájemného je jeho bezodkladné uplatnění nájemcem u pronajímatele, a to nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečným toto právo zakládajícím.
14. Nájemce se zavazuje poskytnout veškerou součinnost pronajímateli pro plnění povinností pronajímatele.

## Článek X.

### Změny nebytového prostoru

1. Nájemce není oprávněn provádět změny pronajatého nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Provede-li nájemce změnu pronajatých nebytových prostor, je povinen provedené změny odstranit na svůj náklad, nedohodnou-li se strany jinak. Hrozí-li pronajímateli v důsledku provedených změn škoda, má právo odstoupit od smlouvy. Tím není dotčeno právo na náhradu škody. Odstoupení od smlouvy je třeba učinit písemnou formou a prokazatelně zaslat nebo předat nájemci. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají následující den po jeho doručení nájemci.



**Článek XI.****Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu**

Nájemce je oprávněn provádět stavební změny a úpravy v pronajatých nebytových prostorách jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Udělí-li Pronajímatel takový souhlas, je nájemce poté oprávněn uskutečnit takové změny či úpravy, je však povinen si zajistit potřebná úřední povolení, je-li jich třeba. Pokud by nájemce v době trvání nájmu měl zájem provádět stavební úpravy a změny předmětu nájmu, bude mezi smluvními stranami k tomu účelu uzavřena samostatná dohoda.

**Článek XII.****Stavební úpravy**

1. Pronajímatel je oprávněn i bez vědomí nájemce provádět opravy a úpravy za účelem údržby předmětu nájmu v případech nebezpečí z prodlení nebo nezbytného odvracení hrozící nebo trvající škody. Za tím účelem si pronajímatel vyhrazuje právo odmontovat, přesunout či jinak zajistit zařízení nájemce na dobu nezbytně nutnou v případě, že tak neučiní nebo nemůže učinit nájemce sám. O této skutečnosti musí pronajímatel nájemce bezodkladně informovat.
2. Pronajímatel je povinen provádět opravy, úpravy či změny shora uvedené s maximálním ohledem na provoz a užívání předmětu nájmu nájemcem a v co nejkratším časovém období.

**Článek XIII.****Doba platnosti smlouvy**

1. Tato smlouva se sjednává s účinností od 1. prosince 2012 na dobu neurčitou.

**Článek XIV.****Skončení pronájmu**

1. Smlouva zaniká písemnou dohodou smluvních stran této smlouvy, nebo písemnou výpovědí, anebo odstoupením od smlouvy. Nájemní vztah rovněž končí zánikem předmětu nájmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že každá ze smluvních stran má právo vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu, a to s výpovědní lhůtou 36 měsíců. Výpověď musí mít písemnou formu. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé straně pátým dnem po jejím odeslání.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu v případě, že:
  - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou,
  - b) nájemce je, i přes písemné upozornění pronajímatele o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to v částce přesahující 10 000,- Kč
  - c) nájemce přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušuje klid nebo pořádek v nebytových prostorech,
  - d) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
  - e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby, ve které se pronajaté nebytové prostory nacházejí, nebo o změnách stavby, které brání užívání nebytového prostoru.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce má právo vypovědět tuto smlouvu v případě, že:
  - a) nebytový prostor se v celém rozsahu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,



- b) pronajímatel hrubě porušuje povinnosti vyplývající z Článku VIII. této smlouvy a nájemce nemůže z tohoto důvodu předmět nájmu jako celek vůbec užívat.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případech uvedených v odstavci 3. a 4. a) a b) tohoto Článku je požadována písemná forma výpovědi, s výpovědní lhůtou tři měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení písemné výpovědi druhé straně. V pochybnostech se má za to, že výpověď byla doručena druhé straně pátým dnem po jejím odeslání.
  6. Smlouva může být ukončena též písemnou dohodou obou smluvních stran, přičemž nájemní vztah skončí dnem sjednaným v této dohodě.
  7. Ke dni skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit nebytový prostor a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání nebytového prostoru bude provedeno na základě protokolu o předání v písemné formě, podepsaného osobami oprávněnými jednat za smluvní strany. Předávací protokol bude obsahovat zejména stav předávaného nebytového prostoru, případně výčet a specifikaci závad a počet předaných klíčů. Nájemce se zavazuje předat veškeré podklady a dokumenty, které se vztahují k předmětu nájmu pronajímateli.
  8. Bude-li nájemce v prodlení s vyklizením a předáním nebytového prostoru ve smyslu této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25 000,-Kč (slovy: dvacetpět tisíc korun českých) za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody převyšující uhrazenou smluvní pokutu.
  9. V případě prodlení s předáním Předmětu nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli cenu za užívání odpovídající výši nájemného a ceně za služby dle této smlouvy. Tuto cenu za užívání je nájemce povinen hradit i v případě, že pronajímatel Předmět nájmu převezme, avšak Předmět nájmu nebude vyklizený nebo uvedený do původního stavu.

#### Článek XV.

##### Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel nezahrnuje jakýkoliv majetek nájemce do pojištění, které jako pojistník sjednal.
2. Smluvní strany se dohodly, že smluvní pokuty sjednané touto smlouvou jsou vzhledem k předmětu smlouvy a zhodnoceným rizikům přiměřené a jejich sjednáním není dotčeno právo na náhradu škody, jejíž výše není výší smluvní pokuty limitována.

#### Článek XVI.

##### Salvátorská klauzule

1. Pokud kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným či nevynutitelným rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy nebo jejích částí, pokud nevyplývá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu.
2. V případě uvedeném výše se smluvní strany zavazují neúčinné a neplatné ustanovení nahradit novým ustanovením, které je svým účelem a hospodářským významem co nejbližší ustanovení této smlouvy, jež má být nahrazeno.



## Článek XVII.

## Závěrečná ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem nebytových prostor a přebírá je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
2. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti obou smluvních stran zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
3. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě budou provedeny v písemné formě, označeny pořadovými čísly a podepsány osobami oprávněnými jednat za smluvní strany.
4. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu s tím, že každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
5. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakémkoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že tato smlouva je sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

## Článek XVIII.

## Přílohy

1. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
  - ✓ Příloha č. 1 - Plán budovy s vyznačením pronajatých prostor
  - ✓ Příloha č. 2 – Rozsah a četnost úklidových prací v pronajatých nebytových prostorech

V Praze dne 22. 11. 2012



ING ESTATE a.s.

JUDr. Jaroslav Macháček  
předseda představenstva

V Praze dne 14. 11. 2012



Česká republika – Generální finanční ředitelství

Ing. Bronislav Mikel  
zástupce generálního ředitele  
a ředitel Sekce ekonomiky