

Smlouva o nájmu č. 01/2020/Pelhřimov

VERONEX a.s.

Rudolfovská 88-202

371 36 České Budějovice

IČO: 45 27 32 01

DIČ: CZ 45 27 32 01

Zastoupená: [redacted] obchodním a provozním ředitelem společnosti – na základě plné moci, která je přílohou č. 3 této smlouvy
(dále jen „**pronajímatel**“)
na straně jedné

a

Česká republika – Generální ředitelství cel

se sídlem: Budějovická 7, 140 96 Praha 4

zastoupené panem [redacted] ředitelem sekce 01 Ekonomiky a informatiky, na základě pověření generálního ředitele GŘC pod č. j. 16339/2020-900000-11 ze dne 18. 3. 2020

IČ: 71214011

Bankovní spojení: účet číslo: [redacted] vedený u [redacted]

jako užívající organizační složka státu

Korespondenční adresa: Celní úřad pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně, odd. 134.1 Hospodářské správy Brno, Koliště 17, 602 00 Brno

(dále jen „**nájemce**“)

na straně druhé

Nájemce a pronajímatel společně (dále jen „smluvní strany“)

uzavírají tuto **smlouvu o nájmu prostoru** (dále jen „smlouva“) v souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).

1. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že:

1.1.1. je obchodní korporací řádně založenou a zapsanou v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích oddíl B, číslo vložky 1244.

1.1.2. je výlučným vlastníkem nemovitosti (budovy) – objektu občanské vybavenosti a služeb v ulici Myslotínská č.p. 1786, Pelhřimov a pozemků parcelní čísla 2433/2, 2435/3, 2435/4, 2433/5, 2433/6 a 2433/7 o celkové výměře 16 257 m²., vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 4447 vedeném Katastrálním úřadem pro Kraj Vysočina, katastrální pracoviště Pelhřimov, pro obec a k.ú. Pelhřimov.

1.2. Nájemce prohlašuje, že:

1.2.1. Působí na základě znění zákona č. 17/2012 Sb., o Celní správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o celní správě“), jako orgán státní správy.

- 1.2.2. se seznámil se stavem prostoru tvořícího předmět této smlouvy ke dni podpisu této smlouvy a přejímá jej do užívání dle podmínek této smlouvy.
- 1.2.3. je schopen řádně a včas plnit veškeré závazky obsažené v této smlouvě.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá za dohodnuté nájemné nájemci nebytový prostor a společné prostory nacházející se v budově specifikované v článku 1.1. této smlouvy:

kanceláře ve 3. NP o výměře 221 m²;

společné prostory o výměře 86,45 m²;

6 parkovacích míst v areálu o výměře celkem 63 m².

- 2.2. V případě, že nájemce bude chtít v pronajatém prostoru provádět jakékoli stavební úpravy a dovybavení je oprávněn tyto úpravy a dovybavení provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a výhradně na své náklady.
- 2.3. Prostor, s jehož faktickým stavem byl nájemce předem seznámen a který shlédl, bude předán na základě předávacího protokolu, který tvoří Přílohu a je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2.4. Nájemce je oprávněn pronajatý prostor užívat za účelem provozování kanceláří a využívání prostor ke své činnosti podle účinných právních předpisů, zejména dle zákona o celní správě.
- 2.5. Užívání pronajatého prostoru jiným způsobem, než je uvedeno v článku 2.4., je podmíněno předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

3. PODNÁJEM

- 3.1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 4.1. Nájemné za pronajatý prostor bylo stanoveno dohodou smluvních stran.
- 4.2. Od 1. 7. 2020 je sjednáno nájemné ve výši 227 188,- Kč (slovy: dvě stě dvacet sedm tisíc sto osmdesát osm korun českých) za kalendářní rok za kanceláře, ve výši 60 515,- Kč (slovy: šedesát tisíc pět set patnáct korun českých) za ostatní společné prostory a ve výši 2 079,- Kč (slovy: dva tisíce sedmdesát devět korun českých) za kalendářní rok za parkovací stání. Celkem tedy nájemné za nebytové prostory a parkování ve výši 289 782,- Kč (slovy: dvě stě osmdesát devět tisíc sedm set osmdesát dva korun českých) bez DPH za kalendářní rok.
- 4.3. Nájemné je nájemce povinen začít platit od 1. 7. 2020 Dohodnuté měsíční nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, každá ve výši **24 149,- Kč** (slovy: dvacet čtyři tisíc sto čtyřicet devět korun českých) včetně parkování s tím, že jednotlivé splátky

nájemného jsou splatné, na základě faktury vystavené pronajímatelem, do 30. dne měsíce, na který se nájemné platí.

- 4.4. Nájemné je splatné formou bezhotovostního převodu na bankovní účet pronajímatele číslo [REDAKCE]. Splatností nájemného se rozumí připsání odpovídající části nájemného na specifikovaný účet pronajímatele.
- 4.5. K dohodnuté výši nájemného bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy.
- 4.6. Ustanovení bodu 4.5. se nevztahuje na neplátce daně z přidané hodnoty, s výjimkou pronájmu parkovacích stání, pokud právní předpisy toto ujednání nezmění.
- 4.7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. 4.3. nebo služeb dle čl. 4.8. je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády o úrocích z prodlení“). Smluvní strany výslovně sjednávají, že výše úroků v tomto případě odpovídá náhradě škody.
- 4.8. Vedle dohodnutého nájemného se nájemce zavazuje k paušální úhradě níže uvedených služeb, souvisejících s užíváním pronajatých prostor nájemcem ve výši 79 800,- Kč (slovy: sedmdesát devět tisíc osm set korun českých) za rok + zákonná sazba DPH. Služby budou hrazeny nájemcem v pravidelných měsíčních splátkách společně s nájemným ve výši **6 650 Kč** (slovy: šest tisíc šest set padesát korun českých) + zákonná sazba DPH na základě pronajímatelem vystavené faktury se splatností 30 dnů ode dne doručení.

V paušální měsíční úhradě hradí nájemce tyto služby:

- a) Náklady na úklid včetně čistících prostředků 5 500,- Kč + DPH

(Rozsah a četnost úklidových služeb jsou dány obsahem přílohy č. 5 této smlouvy. Pro reklamace případných vad úklidových služeb se použijí ustanovení OZ o vadách díla. V případě nedodržení rozsahu a četnosti dle přílohy č. 5 a nelze-li již úklid provést v náhradním termínu, je pronajímatel povinen poskytnout přiměřenou slevu z ceny. Provedení v náhradním termínu je zcela vyloučeno u denního úklidu.);

- b) Náklady na připojení nájemce na EZS objektu 300,- Kč + DPH;
- c) Náklady na připojení nájemce na tel. Ústřednu 350,- Kč + DPH;
- d) Náklady na kontroly a revize zařízení 500,- Kč + DPH.

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na odběr elektrické energie zjištěné dle osazených podružných elektroměrů měsíčně pozadu nejpozději do 15. dne následujícího měsíce na účet pronajímatele č. [REDAKCE].

Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit podíl na dodávce tepla (plynu). Rozúčtování dodávky tepla vychází z poměru užívaných ploch nájemce k celkovým plochám kancelářské budovy a činí 45 % z celkových nákladů, na základě pronajímatelem vystavené faktury, zpravidla 1x ročně, nejpozději však vždy do 4 měsíců od skončení účtovacího období, na základě faktur od dodavatelů a provedeného ročního vyúčtování. Zálohy nájemce nehradí.

Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit podíl na dodávce vody, stočném a srážkovou vodu zálohově ve výši 1 500,- Kč měsíčně + zákonná sazba DPH na základě pronajímatelem vystavené faktury se splatností 30 dnů ode dne doručení. Rozúčtování pronajímatel provede zpravidla 1x ročně, nejpozději však vždy do 4 měsíců od skončení účtovacího období, podle faktury od dodavatelů a podílu nájemce vypočteném podle počtu osob nájemce a průměrné spotřeby na osobu, zjištěném výpočtem z celkových nákladů objektu a celkového počtu osob v objektu, po odečtení spotřeby nájemců, kteří mají podružná měřidla.

Nájemce se zavazuje pronajímateli hradit podíl na odvozu a likvidaci komunálního odpadu zálohově ve výši 1 000,- Kč měsíčně + zákonná sazba DPH na základě pronajímatelem vystavené faktury se splatností 30 dnů ode dne doručení. Rozúčtování pronajímatel provede zpravidla 1x ročně, nejpozději však vždy do 4 měsíců od skončení účtovacího období, podle faktury od dodavatelů a podílu nájemce vypočteném podle počtu osob nájemce a průměrných nákladů na osobu, zjištěném výpočtem z celkových nákladů objektu a celkového počtu osob v objektu.

Veškerá rozúčtování podle této smlouvy musí obsahovat skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Přílohou rozúčtování bude vždy kopie faktury od příslušného dodavatele/příslušných dodavatelů. Finanční vyrovnání provedou smluvní strany ve lhůtě 30 dnů od doručení rozúčtování nájemci. V případě prodloužení s platbou finančního vyrovnání je dotčená smluvní strana oprávněna požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády o úrocích z prodlení. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výše úroků v tomto případě odpovídá náhradě škody.

- 4.8.a Pronajímatel je oprávněn zvýšit cenu účtovaných služeb vždy, když dojde ke zdražení těchto služeb jejich poskytovatelem, tedy i v průběhu roku, tedy k datu změny u poskytovatele, a to výhradně dodatkem k této nájemní smlouvě.
- 4.8.b Pronajímatel je oprávněn, avšak pouze od 1.1. následujícího roku, zvýšit cenu poskytovaných a účtovaných služeb z důvodu nárůstu jejich spotřeby přepočtené na m² pronajatých ploch nebo osob, a to pouze dodatkem k této nájemní smlouvě. Přepočet se provádí ve fyzických jednotkách.
- 4.8.c Pronajímatel je povinen odpovídajícím způsobem snížit účtované ceny za služby dojde-li ke snížení cen u poskytovatele služeb nebo dojde-li ke snížení jejich spotřeby na m² pronajatých ploch nebo osob pouze dodatkem k této nájemní smlouvě, a to shodně v termínech uvedených v odst. 4.8.a a v odst. 4.8.b.
- 4.9. Veškeré daňové doklady (faktury) vystavené na základě této smlouvy musí obsahovat všechny náležitosti daňového dokladu podle § 435 OZ, podle § 7 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 21 a § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a odkaz na tuto smlouvu a identifikaci zástupce pronajímatele. Faktura včetně příslušných předávacích protokolů musí být zaslána elektronicky – cestou datové schránky s následujícím parametrem: ID datové schránky „Generální ředitelství cel“: **7puaa4c**
- 4.10. Pokud faktura nebude obsahovat stanovené náležitosti dle této smlouvy, nebo v ní nebudou správně uvedené údaje, je nájemce oprávněn vrátit ji ve lhůtě 10 (deseti)

pracovních dnů od jejího obdržení pronajímateli s uvedením chybějících náležitostí nebo nesprávných údajů. V takovém případě bude faktura pronajímatelem opravena a nová lhůta splatnosti začne plynout doručením opravené faktury zpět nájemci. V případě, že nájemce fakturu vrátí, přestože faktura je správná a předepsané náležitosti obsahuje, zůstává v platnosti původní lhůta splatnosti faktury a pokud nájemce fakturu nezaplatí v původním termínu splatnosti, je v prodlení. Obdobně se tento postup použije i v případě veškerých rozúčtování podle této smlouvy.

5. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 5.1. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitosti ve stavu umožňujícím řádné užívání pronajatých prostorů a umožnit jejich užívání v souladu s podmínkami uvedenými v této smlouvě.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci přístup do nemovitosti, ve které se pronajatý prostor nachází, 24 hodin denně 7 dní v týdnu. V případě omezení přístupu do nemovitosti z důvodu nepředvídané technické havárie nebo jiné události způsobené třetí stranou, se toto nepovažuje za porušení povinnosti ze strany pronajímatele. Pokud by však omezení přístupu do nemovitosti trvalo z jakýchkoliv důvodů déle než 1 den, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci slevu z ceny nájemného v poměrné výši.
- 5.3. Pronajímatel je povinen nemovitost, ve které se nachází pronajatý prostor pojištit proti živelním událostem. Pojištění vybavení vneseného nebo umístěného nájemcem v pronajatém prostoru je plně v režii a na odpovědnosti nájemce a není pronajímatelem zajišťováno.
- 5.4. Pronajímatel je povinen zajišťovat dodávky elektrické energie, plynu, vody, zajistit vnitřní úklid budovy, úklid prostranství okolo budovy včetně zimního úklidu sněhu. Pronajímatel se zavazuje zajistit, a to buď vlastními zaměstnanci nebo prostřednictvím třetí osoby správce objektu pro vyřizování drobných technických a provozních záležitostí.
- 5.5. Ke dni podpisu této nájemní smlouvy zajišťuje pronajímatel činnost správce objektu vlastním zaměstnancem, panem [REDAKCE] tel. [REDAKCE] e-mail: [REDAKCE] V případě změny osoby správce objektu je pronajímatel povinen tuto skutečnost bezodkladně písemně oznámit nájemci.
- 5.6. Nájemce je s ohledem na předmět své činnosti vázán při nakládání s údaji o svých klientech zvláštními obecně závaznými právními předpisy, zejména pak, nikoli však výlučně, zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a doprovodnými vyhláškami a předpisy nižší právní síly. V případě, že v souvislosti s plněním závazků podle této smlouvy získá pronajímatel přístup k informacím obsahujícím osobní nebo citlivé údaje klientů nájemce, se zavazuje dodržovat mlčenlivost o všech těchto údajích vůči třetím osobám, zároveň se zavazuje učinit veškerá technická i organizační opatření, aby nedošlo k porušení povinností plynoucích nájemci z obecně závazných právních předpisů. Pronajímatel se zavazuje zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci zúčastnění na plnění této smlouvy, jakož i další jím pověřené osoby, znali své povinnosti při zachování důvěrnosti osobních a citlivých údajů a aby dodržovali mlčenlivost dle režimu stanoveném v tomto odstavci. Ustanovení tohoto odstavce není dotčeno ukončením účinnosti této smlouvy z jakéhokoliv důvodu a trvají i po ukončení účinnosti této smlouvy.

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 6.1. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor v souladu s jejich určením a za podmínek stanovených touto smlouvou. O veškerých okolnostech znemožňujících řádné užívání prostoru je povinen neprodleně informovat pronajímatele.
- 6.2. Nájemce je povinen hradit dohodnuté nájemné, sjednanou cenu za služby a zálohy za služby řádně a včas.
- 6.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určeným osobám přístup do všech částí pronajatého prostoru, a to nejpozději do 24 hodin od doručení takové žádosti pronajímatele, avšak pouze v pracovní dny a v pracovní době nájemce. V případě havarijní situace nebo potřeby bezodkladného zásahu je pronajímatel nebo jím pověřené osoby oprávněny vstoupit do pronajatého prostoru i bez předchozí žádosti, je však o takovém vstupu po jeho ukončení povinen nájemce bezodkladně písemně informovat.
- 6.4. Nájemce je povinen oznámit bezodkladně pronajímateli každou havarijní situaci v nebo na pronajatém prostoru, a to osobně nebo písemně na adrese sídla pronajímatele nebo telefonicky na telefonním čísle, které bude upřesněno v Předávacím protokolu. Telefonické ohlášení havarijní situace je nájemce povinen současně potvrdit písemnou formou.
- 6.5. Nájemce není oprávněn provádět v nebo na pronajatém prostoru žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že se pronajímatel k žádosti nájemce o povolení stavebních úprav nevyjádří, platí, že s navrženými stavebními úpravami nesouhlasí.
- 6.6. Nájemce je povinen po skončení nájmu vyklidit pronajatý prostor do 5 (pět) kalendářních dnů a vyklizený jej předat pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 6.7. Nájemce je povinen po skončení nájmu za součinnosti pronajímatele nejdéle do 5 (pět) kalendářních dnů přehlásit elektroměr na pronajímatele nebo na třetí osobu, kterou určí pronajímatel.
- 6.8. Nájemce se zavazuje umožnit v období 3 (tři) měsíců před uplynutím doby, na kterou je tato smlouva uzavřena, pronajímateli nebo pronajímatelem pověřeným osobám přístup do všech částí pronajatého prostoru za účelem jeho předvedení novým zájemcům o pronájem, avšak pouze v pracovní dny a v pracovní době nájemce. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby se ale současně zavazují k tomu, že během takovéto prohlídky nedojde k narušení řádného chodu nájemcových aktivit v prostorech a nedojde k poškození nájemcova majetku, jinak je pronajímatel povinen nahradit vzniklou škodu.
- 6.9. Nájemce se zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář a nezatíží žádnou část pronajatých prostor více, než jak je konstrukční systém prostor dimenzován a jak je povoleno příslušnými normami a zákonem. Nájemce nebude používat v pronajatých prostorech elektrický proud způsobem, který by přesahoval stávající instalovaný příkon v pronajatých prostorech. S hodnotami povoleného zatížení konstrukčního systému a s hodnotami instalovaného příkonu je však pronajímatel povinen nájemce prokazatelně seznámit, jinak nájemce za vzniklou škodu neodpovídá.
- 6.10. Nájemce je povinen uhradit veškeré opravy na nemovitosti mimo pronajaté prostory, jejichž potřeba byla vyvolána prokazatelně jednáním jeho zaměstnanců, nebo jednáním jím pověřených či přizvaných osob.

- 6.11. Nájemce na své náklady provádí veškeré drobné opravy v pronajatém prostoru v tomto rozsahu:

6.11.1. Drobné opravy nebytového prostoru.

Tyto opravy je povinen hradit nájemce dle potřeby

1) Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřní vybavení, pokud je toto vybavení součástí nebytového prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých částí dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, žaluzií v pronajatých prostorech;

b) výměny vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles a jejich částí v pronajatých prostorech;

c) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, výměny sedátek WC mís, pokud jsou výhradně v jeho pronajatých prostorech a jiný subjekt je nevyužívá.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, ohřívačů vody, umyvadel, výlevků a splachovačů, odsavačů (digestoří) a ventilátorů, pokud jsou výhradně v jeho pronajatých prostorech a jiný subjekt je nevyužívá.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3 000,00 Kč (slovy tři tisíce korun českých).

Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

- 6.11.2. Náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru v nájmu je povinen hradit nájemce v souladu s OZ, dle potřeby bez ohledu na výši vynaložených nákladů.

Náklady spojené s běžnou údržbou pronajatého nebytového prostoru, který nájemce výlučně užívá dle této smlouvy, jsou náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání části objektu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění následujících předmětů:

- vodovodních výtoků, splachovačů, mísících baterií, ohřívačů vody, umyvadel, výlevků, odsavačů (digestoří), ventilátorů a dalšího vybavení, pokud jsou výhradně v jeho pronajatých prostorech a jiný subjekt je nevyužívá.

- 6.11.3. Dalšími obvyklými udržovacími pracemi je např. malování včetně opravy omítek a následného úklidu, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce, nátěry vnitřních dveří, výměny zámků, výměny ventilátorů na WC apod., pokud jsou výhradně v jeho pronajatých prostorech a jiný subjekt je nevyužívá.
- 6.12. Nájemce je povinen dodržovat veškeré požární, bezpečnostní a hygienické právní předpisy v souladu s českým právním řádem.
- 6.13. Pronajímatel i nájemce jsou povinni oznámit pronajímateli do 7 dnů od vzniku jakékoliv změny týkající se jejich označení, uvedených v záhlaví této nájemní smlouvy (změna sídla, IČO, DIČ, změna obchodního názvu apod.).

7. DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY A JEJÍ UKONČENÍ

- 7.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět, pokud:
- 7.2.1. nájemce je více než 30 (třicet) kalendářních dní v prodlení s úhradou nájemného nebo jeho části nebo s úhradou záloh na služby nebo jiné platby dle článku 4.;
- 7.2.2. nájemce poruší ustanovení článku 2.4. nebo 2.5. této smlouvy a nezjedná nápravu do 10 (deseti) dnů od doručení upozornění pronajímatele na takové porušení;
- 7.2.3. nájemce poruší ustanovení článku 6.5. této smlouvy a nezjedná nápravu do 10 (deseti) dnů od doručení upozornění pronajímatele na takové porušení.
- 7.3. Vypovězením smlouvy ze strany pronajímatele není dotčena povinnost nájemce uhradit pronajímateli veškeré závazky, které nájemci vznikly z této nájemní smlouvy.
- 7.4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pokud:
- 7.4.1. pronajímatel neumožní nájemci nerušené užívání pronajatých nemovitostí a nezjedná nápravu do 10 (deseti) dnů od doručení upozornění nájemce na takové porušení;
- 7.5. Výpovědní lhůta, pro případy uvedené v odstavcích 7.2., s výjimkou bodu 7.2.1., smlouvy, počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně a sjednává se v délce 30 (třiceti) kalendářních dnů. Ustanovení článku 7.7. tímto není dotčeno.
- 7.6. V případě, že výpověď bude dána pronajímatelem nájemci z výpovědního důvodu dle článku 7.2.1., výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé straně a sjednává se v délce 2 (dvou) kalendářních měsíců.
- 7.7. Každá ze smluvních stran je dále oprávněna tuto smlouvu vypovědět kdykoli bez udání důvodů. V takovém případě výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně a sjednává se v **délce třech měsíců**.

8. SMLUVNÍ SANKCE

- 8.1. V případě, že nájemce poruší ustanovení článku 2.4. nebo 2.5. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 50 000,- Kč

(slovy: padesát tisíc korun českých). Tím není dotčen ani omezen nárok na náhradu škody.

- 8.2. V případě, že nájemce nesplní povinnost uloženou mu v článku 6.6., je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty 1 000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení. Tím není dotčen ani omezen nárok pronajímatele na náhradu škody.
- 8.3. V případě, že nájemce bez udání závažného důvodu ve smlouvou stanovené lhůtě nesplní povinnost dle odst. 6.7., má pronajímatel právo uložit nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).
- 8.4. V případě, že pronajímatel poruší ustanovení odst. 5.6. této smlouvy, je nájemce oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 50 000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý zjištěný případ. Tím není dotčen ani omezen nárok nájemce na náhradu škody.
- 8.5. V případě, že pronajímatel nedoručí rozúčtování kterékoliv z poskytovaných služeb dle odst. 4.8. nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, je nájemce oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty 50,- Kč (slovy: padesát korun českých) za každý den prodlení a zjištěný případ.
- 8.6. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že k jiným než v tomto článku uvedeným a dále např. k ústně sjednaným smluvním sankcím, jakož i k smluvním sankcím sjednaným dodatečně, nebude přihlíženo.

9. ZVLÁŠTNÍ USTANOVENÍ

- 9.1. Od 1. ledna každého následujícího kalendářního roku po dni účinnosti této smlouvy bude výše nájemného, s výjimkou nájemného za parkovací stání, upravována (valorizována) tak, že vypočtené roční nájemné bude zvýšeno o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v procentech za předcházející kalendářní rok v České republice podle sdělení Českého statistického úřadu.
- 9.2. V případě, že pronajímatel neuplatní úpravu (valorizaci) nájemného v příslušném období, vyhrazuje si právo při následně provedené úpravě nájmu uplatnit valorizaci ve výši součtu údajů o výši inflace v procentech za předcházející kalendářní roky podle sdělení Českého statistického úřadu, ve kterých valorizace nebyla uplatněna.
- 9.3. Takto upravené (valorizované) roční nájemné bude platné a nájemce se zavazuje je platit od 1. ledna daného roku a současně se stává ročním nájemným, které bude upraveno (valorizováno) obdobným způsobem pro další nájemní období.
- 9.4. Pronajímatel nájemci jen písemně oznámí výši ročního nájemného na příslušné nájemní období nejpozději do měsíce února daného roku a nájemce je povinen rozdíl mezi stávajícím a valorizovaným nájemným doplatit i zpětně k 1. 1. daného roku.
- 9.5. Nájemné za parkovací stání je pronajímatel oprávněn zvýšit vždy tak, aby bylo ve výši maximálního nájemného pro příslušnou obec stanoveného Výměrem MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, řádně zveřejněným v cenovém věstníku Ministerstva financí a účinným pro dané období nájmu. O změně ceny z důvodu změny

regulovaných cen není třeba uzavírat dodatek ke smlouvě, postačí oznámení pronajímatele o navýšení ceny prokazatelně doručené objednateli nejméně 1 měsíc před účinností navýšení.

- 9.6. Nájemce je povinen předložit pronajímateli ke schválení a převzetí případné stavební úpravy předmětného nebytového prostoru a jeho dovybavení provedené podle specifikace obsažené v předávacím protokolu nebo úpravy, které mu pronajímatel písemně schválil.

10. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

- 10.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti od 1. 7. 2020, ne však dříve, než tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv. V souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, se smluvní strany dohodly, že nájemce zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění ve lhůtě, stanovené tímto zákonem. Osobní údaje stran před odesláním budou anonymizovány v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.

11. PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

- 11.1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel postoupil všechny pohledávky vyplývající z této nájemní smlouvy ve prospěch České Spořitelny a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00. Nájemce se zavazuje, že veškeré úhrady, plynoucí z této smlouvy, budou poukazovány bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] a pokud se s ním Česká Spořitelna a.s. v souvislosti se zřízením zástavního práva k budoucím pohledávkám spojí, bude se řídit jejími pokyny.
- 11.2. Ustanovení článku 11 může zrušit pouze Česká Spořitelna a.s., doručením písemného oznámení pronajímateli. Do té doby jsou obě strany povinny se jím řídit.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, formou očíslovaných dodatků.
- 12.2. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane v důsledku změny právních předpisů neplatné, nemá to vliv na platnost ostatních ustanovení obsažených v této nájemní smlouvě.
- 12.3. Nájemce a pronajímatel se dohodli na tom, že nájemce nebude zasílat pronajímateli písemnou výpověď původní nájemní smlouvy, ale tato nová nájemní smlouva ji plně nahradí dnem, kdy nabude účinnosti.
- 12.4. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří tyto přílohy:
- Příloha č. 1 – Předávací protokol
 - Příloha č. 2 – Úhrady nájemného a služeb, výpočtový list
 - Příloha č. 3 – Plná moc zástupce pronajímatele
 - Příloha č. 4 – Dohoda o četnosti a rozsahu úklidu

- 12.5. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom a třetí vyhotovení obdrží Česká spořitelna a.s. jako úvěrující banka pronajímatele.

V Pelhřimově dne 6. 05. 2020

[Redacted signature]

obchodní a provozní ředitel
dle plné moci

VERONEX a. s.
Rudolfovská 88 - 202
371 36 České Budějovice
IČ 45 27 32 01

V Praze dne 26 -05- 2020

[Redacted signature]

ředitelem sekce 01 Ekonomiky a informatiky
Generální ředitelství cel

GENERÁLNÍ ŘEDITELSTVÍ CEL
ODBOR 13 ①
140 96 Praha 4, Budějovická 7
IČ: 71214011

Úhrady nájemného a služeb

Příloha ke smlouvě o nájmu ze dne 01.07.2020

Dodatek ke smlouvě o nájmu číslo: 0

Platnost a účinnost dodatku nastává dnem: 01.07.2020

REKAPITULACE

Pronajímatel: VERONEX a.s. Rudolfovska 88-202, České Budějovice PSČ 371 36 IČ: 452 73 201 DIČ: CZ45273201		Nájemce č.: 3 Česká republika - Generální ředitelství cel Budějovická 7, Praha 4 PSČ 14096 IČ 71214011 DIČ 0 Fakturační adresa: PSČ 0	Plátce DPH NE Nájemné s DPH NE
Nákladové středisko: 82			

Rekapitulace nájemného:	DPH sazba	zákl. daně celkem	fakturační dávka	DPH Kč	k úhradě celkem	četnost fakturace	kal. den fakturačního období vystavení fa.	DUZP kal. den BM/MM/NN
Pronájem nebytových prostor	0%	227 188,00	18 932,33	0,00	18 932,33	12	5	5
Pronájem nebytových prostor	0%	60 515,00	5 042,92	0,00	5 042,92	12	5	5
Pronájem garáží	21%	0,00	0,00	0,00	0,00	12		
Pronájem parkovacích ploch	21%	2 079,00	173,25	36,38	209,63	12	5	5
	21%	0,00	0,00	0,00	0,00	12		
	21%	0,00	0,00	0,00	0,00	12		
	15%	0,00	0,00	0,00	0,00	12		
Služby	21%	75 600,00	6 300,00	1 323,00	7 623,00	12	5	5
telefonní ústředna	21%	4 200,00	350,00	73,50	423,50	12	5	5
Záloha na služby vodné, stočné, srážky	10%	18 000,00	1 500,00	150,00	1 650,00	12	5	5
Záloha na služby odvoz TDO	21%	12 000,00	1 000,00	210,00	1 210,00	12	5	5

Rozpis úhrady nájemného od 1.7.2020

Položka	měrná jednotka	počet m.j.	sazba Kč rok	základ daně	DPH sazba	DPH Kč	celkem k úhradě
1.Nájemné kanceláře - hlavní budova	m²	221	1 028	227 188,00	0%	0,00	227 188,00
Nájemné kanceláře - hlavní budova	m²	0	0	0,00	0%	0,00	0,00
2.Nájemné prostory - ostatní	m²	86,45	700	60 515,00	0%	0,00	60 515,00
3.Nájemné - výrobní haly	m²	0	0	0,00	0%	0,00	0,00
4.Nájemné - skladové prostory	m²	0	0	0,00	0%	0,00	0,00
5.Nájemné - ocelokolna	m²	0	0	0,00	0%	0,00	0,00
6.Nájemné parkovací plochy m/2	m²	0	0	0,00	21%	0,00	0,00
7.Nájemné parkovací plochy/ stání	stání	6	347	2 079,00	21%	436,60	2 515,60
8.Nájemné garáže	počet	0	0	0,00	21%	0,00	0,00
9.Pronájem reklamních ploch	počet	0	0	0,00	21%	0,00	0,00
Pronájem HIM a DHIM	m2	0	0	0,00	21%	0,00	0,00
Odvoz TDO	m²	0	12 000	0,00	21%	0,00	0,00
Služby telefonní ústředna	m²	1	4 200	4 200,00	21%	882,00	5 082,00
úklid	m²	1	66 000	66 000,00	21%	13 860,00	79 860,00
připojení EZS	m²	1	3 600	3 600,00	21%	756,00	4 356,00
revize a kontroly	m²	1	6 000	6 000,00	21%	1 260,00	7 260,00
	m²	0	0	0,00	21%	0,00	0,00
	m2	0	0	0,00	21%	0,00	0,00
	m2	0	0	0,00	21%	0,00	0,00
	m2	0	0	0,00	21%	0,00	0,00
Záloha na poskytované služby vodné, stočné, srážky		1	18 000	18 000,00	10%	1 800,00	19 800,00
Záloha na poskytované služby odvoz TDO		1	12 000	12 000,00	21%	2 520,00	14 520,00

Datum vystavení:

01.07.2020

Datum a podpis statutárního zástupce nebo osoby pověřené

obchodní a provozní ředitel

VERONEX a. s.
 Rudolfovska 88 - 202
 371 36 České Budějovice
 IČ 45 73 20 01

Plná moc

Já, níže podepsaný [redacted]
[redacted]

jako předseda představenstva společnosti Veronex, a.s., se sídlem Rudolfovská 88-202, České Budějovice, PSČ 371 36, IČO: 45 27 32 01

uděluji plnou moc

panu [redacted]

[redacted] k zastupování společnosti Veronex, a.s. při všech jednáních s dodavateli elektrické energie, plynu, vody a dodávek tepla, úklidových služeb, ostrahy objektů, jakožto i dalších služeb souvisejících s pronájmem nemovitostí, k zastupování při uzavírání smluv o pronájmu bytových a nebytových prostor společnosti, jejich změn a dodatků. Dále při všech jednáních s úřady, týkajících se nemovitostí v majetku společnosti, jednáních souvisejících s pronájmem, jakož i jednání s ostatními účastníky stavebních a jiných řízení (OHS, HZS, evidence obyvatel a další). Současně se plná moc vztahuje na podepisování a schvalování dokumentace požární ochrany. Dále při všech jednáních s cizineckou policií ohledně potvrzování zajištění ubytování cizinců pro účely ubytování ve všech ubytovnách společnosti Veronex, a.s. Dále při všech jednáních s PČR a pojišťovnami ohledně případných poškození objektů, škod na majetku, vandalizmu, odcizení majetku a vybavení a vyjadřování se k těmto záležitostem do protokolů a oznámení.

Plná moc se deleguje, u shora vymezených oblastí, v rozsahu pravomocí statutárního zástupce.

Plná moc se uděluje na období od 3.1.2020 do 31.12.2020.

V Českých Budějovicích dne 3.1.2020

[redacted]
předseda představenstva
společnosti

Zmocnění přijímá [redacted]
[redacted]



Příloha ke Smlouvě – úklidové služby

Pravidelný denní úklid:

- Vyprazdňování nádob na odpad vč. doplnění a dodávky mikroténových sáčků do odpadkových nádob
- Omytí baterií, umývadel a dřezů vč. odkapávacích ploch a linky, WC dezinfekčním roztokem
- Doplnění hygienického materiálu (papírové ručníky, mýdlo, toal. papír)
- Přesun odpadu na určené místo
- Na WC mokré stírání podlahových ploch dezinfekčním roztokem

Pravidelný týdenní úklid:

- Mokré stírání podlahových ploch dezinfekčním roztokem
- Vysání kobercových ploch
- Stírání prachu z vodorovných volně přístupných ploch do výšky 1,7 m
- Odstranění ohmatů a skvrn ze skel, zrcadel, dveří, obkladů
- Vyprázdnění skartátoru

Pravidelný měsíční úklid:

- Odstranění pavučin
- Vlhké stírání obkladů

Pravidelný roční úklid:

- Oboustranné mytí oken vč. rámců, parapetů a žaluzií
- Mytí dveří a zárubní
- Vyčistění krytů světel
- Stírání prachu z vodorovných ploch nábytku i nad 1,7 m

VERO K a. s.
Rudolf 88 - 202
371 36 Č. Budějovice
IČ 2 01