

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č. 200-12-002

Uzavřená ve smyslu zákona č. 116/90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: **STIMBUILDING a.s.**

Vinohradská 184, 130 52 Praha 3

zastoupená [obrazek], ředitelem společnosti

a Alenou Horskou, členkou představenstva

Sp.zn.: oddíl B, vložka 2818 vedená v obchodním rejstříku u MS v Praze

IČ: 61859397

DIČ: CZ61859397

Bankovní spojení: [obrazek] č. účtu [obrazek]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: **Česká republika – Generální finanční ředitelství,**

Lazarská 15/7, 117 22 Praha – Nové Město

Zastoupená Ing. Janou Janouškovou, ředitelkou FR v Ústí nad Labem

IČ: 72080043

DIČ: CZ72080043

Korespondenční adresa: Velká hradební 61, Ústí nad Labem, PSČ 400 21

Bankovní spojení: ČNB Ústí n/L., č. účtu [obrazek]

(dále jen „nájemce“)

Článek II. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je na základě převodu vlastnických práv ze dne 10. 12. 2003 jediným vlastníkem–nemovitosti č. p. 141, Zámecké náměstí v Teplicích, zapsané na LV 3994 katastrálního území Teplice u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště v Teplicích.

Předmětem této smlouvy je úplatný nájem nebytových prostor, které jsou pronajímány pronajímatelem nájemci za účelem užívání k výkonu státní správy.

Pronajímatel pronajímá nájemci v tomto objektu Teplicích k užívání nebytové prostory, které jsou specifikovány v příloze č.1 této smlouvy.

Článek III. Výše a splatnost nájenného a služeb

Uvedeny v příloze č.1 Smlouvy

Nájenné je splatné **měsíčně** do 15tého dne příslušného měsíce převodním příkazem na účet pronajímatele. Smluvní strany se pro účely této smlouvy dohodly, že dnem zdanitelného plnění je 1. den měsíce, za který je měsíční nájenné účtováno. Smluvní strany se dohodly, že faktury budou mít splatnost 14 dní.

Nájenné se považuje za zaplacené připsáním fakturované částky na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy.

Pro případ prodlení nájemce se zaplacením jednotlivých měsíčních splátek nájenného a služeb má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky. Nájemce se zavazuje tento úrok z prodlení zaplatit pronajímateli do 14 dní od vystavení faktury pronajímatelem.

Pronajímatel má právo provést valorizaci nájenného k 31. 1. následujícího kalendářního roku, která představuje procentuální nárůst odpovídající oficiálnímu indexu inflace vyhlášenému Českým statistickým úřadem za minulý rok. Výše nájenného po valorizaci bude upravena formou změny dodatku této smlouvy. Nájemce se zavazuje takto valorizované nájenné akceptovat. Toto ustanovení se použije poprvé pro úpravu nájenného v roce 2013.

Článek IV. Doba trvání nájmu a podmínky ukončení

Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.

Smlouva může být ukončena na základě písemné dohody stran nebo písemnou výpovědí jedné ze stran výhradně v případech níže uvedených; po předchozím včasném projednání.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu bez udání důvodu s výpovědní lhůtou, která činí 6 měsíců a počíná běžet první den měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi.

Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu bez udání důvodu s výpovědní lhůtou, která činí 6 měsíců a počíná běžet první den měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu při prodlení s placením nájenného nebo služeb v případě, že je nájemce v prodlení s jejich placením 30 dnů po splatnosti. Výpověď je v tomto případě jednoměsíční a počíná běžet první den měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi. Výpověď je nutno zaslat doporučeným dopisem nebo předat osobně druhé smluvní straně.

Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen protokolárně předat předmět nájmu řádně vyklizený.

Článek V. Práva a povinnosti nájemce

Veškeré opravy většího rozsahu, stavební úpravy, týkající se pronajatých prostor ze strany nájemce lze provádět po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, vlastními silami a na svůj vlastní náklad. Pronajímatel se zavazuje, že nebude udělení písemného souhlasu bezdůvodně odmítat. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele pronajaté prostory zpřístupnit jeho zástupcům nebo jím pověřeným osobám.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav dle provozních potřeb nájemce (např. mimo úřední dny). Za škody vzniklé nesplněním této povinnosti v plné míře odpovídá nájemce.

Pokud pronajímatel neodstraní nahlášené závady a nedostatky, které brání užívání prostor nebo zhoršují uživatelský komfort, má nájemce nárok na slevu z nájemného.

Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu bude na jeho předmětu nájmu dodržovat příslušné právní předpisy, zejména předpisy protipožární, bezpečnostní, hygienické a ekologické.

Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli veškeré nové skutečnosti, které mají vliv na plnění této smlouvy.

Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru dle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci nebo osobami třetími, které by se zdržovaly v předmětu nájmu s jeho vědomím.

Nájemce si dle svého uvážení zajistí pojištění svého majetku v pronajatých prostorách.

Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Po skončení nájmu je nájemce povinen předat předmětné prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení i s případnými stavebními úpravami, které mu pronajímatel povolil a které nájemce provedl, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Technologická zařízení, která nejsou spojena s budovou si nájemce odveze na vlastní náklady a uvede budovu do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

Nájemce není oprávněn používat v pronajatých prostorách elektrické spotřebiče přesahující svým příkonem běžnou spotřebu s výjimkou krátkodobého použití v případě havarijních stavů

apod. (přímotopné spotřebiče, apod.). V případě porušení tohoto ujednání nájemcem si pronajímatel vyhrazuje právo přijmout odpovídající opatření.

Nájemce není oprávněn skladovat v pronajatých prostorách jakékoliv nebezpečné látky (zejména jedovaté, kontaminační, znečišťující, toxické, apod.).

Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory dle svého předmětu činnosti jako řádný hospodář a zajišťovat běžnou údržbu těchto prostor včetně úklidu po přesunech techniky na stanoviště.

Nájemce je odpovědný za škody, které by mohly vzniknout nevhodným užíváním prostor nebo působením věcí v těchto prostorách se nacházejících.

Nájemce se zavazuje hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou.

V případě ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předmětné nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne ukončení platnosti smlouvy. Pro případ nesplnění tohoto závazku ze strany nájemce se sjednává smluvní majetková sankce tak, že tato činí **15.000,- Kč**,

Slovy: patnácttisickorunčeských

za každý započatý měsíc prodlení, jako úhrady majetkové újmy za znemožnění využití předmětných prostor pro jiné podnikatelské aktivity pronajímatele.

Uvedená smluvní sankce je splatná do 5ti dnů po ukončení běhu každého měsíce prodlení s plněním předmětného závazku nájemcem.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel nepřebírá po dobu platnosti této smlouvy odpovědnost

- za škody, které vzniknou nájemci v souvislosti s užíváním pronajatého nebytového prostoru, pokud nejsou kryty pojištěním pronajímatele
- za majetek nájemce, nacházející se v pronajatém nebytovém prostoru.

Pronajímatel prohlašuje, že objekt, ve kterém se předmět nájmu nachází je pojištěn pro případ škody na majetku. Toto pojištění se nevztahuje na zařízení a vybavení vnesené nájemcem do předmětu nájmu, za jehož poškození ani ztrátu pronajímatel neručí.

Pronajímatel se zavazuje, že v případě pojistné události bude vyplacená pojistná částka použita na opravy budovy, v níž se nachází předmět nájmu.

Pronajímatel umožní určeným pracovníkům nájemce, jím pověřeným montážním firmám a zákazníkům nájemce přístup do pronajatých prostor kdykoli podle aktuální potřeby zajišťování provozu.

Pronajímatel se zavazuje odstranit závady většího rozsahu (např. porucha vytápění, rozvodů elektriny, rozvodů vody a odpadu apod.) následující pracovní den od jejího nahlášení, případně zajistit náhradní řešení tak, aby prostory mohly být dále využívány v plném rozsahu. To neplatí v případě, že odstranění závady závisí na konání dodavatele energií. Pronajímatel v tomto případě následující pracovní den po nahlášení závady prokazatelně doloží Nájemci požadavek na odstranění závady uplatněný u dodavatele energií.

Pronajímatel umožní umístit na objekt své označení nájemce. Po ukončení smluvního vztahu je povinen toto nájemce na své náklady odstranit.

Článek VII. Jiná ujednání

Obě smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech ujednáních, která jsou předmětem této smlouvy.

Smluvní strany se zavazují oznámit si neprodleně všechny institucionální změny, které se týkají obchodního jména, sídla, IČ a právní formy společnosti, které doloží aktuálním výpisem, např. z obchodního rejstříku. Totéž se týká i změny vlastnických vztahů.

Pronajímatel a nájemce se zavazují v rámci předávacího protokolu popsat stav pronajímaných nebytových prostor k datu jejich předání nájemci. Tento protokol bude sloužit pro případ ukončení nájemního vztahu v souvislosti s předání prostor při ukončení nájmu.

Provádění kontrol a revizí technického zařízení a požárně bezpečnostního zařízení (např. přenosných hasicích přístrojů, hydrantů, elektroinstalace, hromosvodů, plynových zařízení, komínů, nouzového osvětlení a pod.) bude ze strany pronajímatele zajištěno na zařízeních souvisejících s pronájmem budovy v pravidelných, zákonem předepsaných lhůtách. Kopie revizí budou předány k dispozici nájemci.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem 01.04.2012.

Úpravy této smlouvy lze provádět formou písemných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

Zároveň se touto smlouvou ruší předchozí smlouva ze dne 3 .3. 2004 č. 200-03-002 včetně všech dodatků.

V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se obě strany řídí ustanovením zákona č. 116/90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a navazujícími právními předpisy.

Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží 1 vyhotovení.

V Praze dne 29.3.2012

V Ústí nad Labem dne



.....
/ pronajímatelel
ředitel společnosti



.....
nájemce
Ing. Jana Janoušková
ředitelka FŘ v Ústí nad Labem



.....
Alena Horská
členka představenstva společnosti