

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. R1 / N / 2012 / 001

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor
a zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku
č. ev. ČSÚ: S131/12

Smluvní strany:

1.

Obchodní firma: **Regionální centrum Olomouc s.r.o.**
Sídlo: Olomouc, Hodolany, Jeremenkova 1211/40B, PSČ 772 00
IČ: 190 12 811
DIČ: CZ699000785
Jednající: RNDr. Josefem Tesaříkem, jednatelem společnosti
Bankovnípojení: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: [REDACTED]

Zapsaná dne 15.10.1991 pod spisovou značkou C.1729 u Krajského soudu v Ostravě.

(dále jen pronajímatel)

na straně jedné

a

2.

Název: **Česká republika – Český statistický úřad**
Sídlo: Praha 10, Strašnice, Na padesátém 3268/81, PSČ 100 82
IČ: 00025593
Jednající: Doc. Ing. Ivou Ritschelovou, CSc., předsedkyní úřadu
Bankovní spojení: Česká národní banka, Praha
Číslo účtu: 2923001/0710

(dále jen nájemce)

na straně druhé

uzavírají tuto nájemní smlouvu:

Článek I.

Předmět smlouvy

- Pronajímatel je vlastníkem nebytových prostor v administrativně – obchodním objektu "RCO 1", Jeremenkova 1142/42, Olomouc. Objekt se nachází na pozemku st. 2074 zastavěná plocha, vše na LV 1421 a 1213 pro k. ú. Hodolany, obec Olomouc, Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc.
- Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor umístěných v 7. nadzemním podlaží nemovitosti specifikované v odstavci 1. tohoto článku (dále jen nebytové prostory), jak jsou vyznačeny v plánu viz **Příloha č. 1a**: „Půdorys RCO1 7. NP s vyznačením nebytových prostor“, a v **Příloze č. 1b**: „Půdorys RCO1 1. NP s vyznačením nebytových prostor“ v následujícím členění:

| | | |
|---------------------------|-----------------------|---|
| administrativní plocha | 202,22 m ² | |
| sociální zázemí | 20,13 m ² | poměrově k celku; údaj slouží k výpočtu podílu na provozu |
| vnější komunikační plocha | 41,86 m ² | poměrově k celku; údaj slouží k výpočtu podílu na provozu |
| skladové prostory | 24,54 m ² | |
- Specifikace nebytových prostor a jejich vybavenosti je obsažena v **Příloze č. 2**: „Specifikace vybavenosti“. Účastníci shodně prohlašují, že ohledně rozsahu předmětu nájmu, jeho uspořádání a jeho vybavení mezi nimi není rozpor.

4. Pronajímatel je srozuměn s tím, že v případě, že nájemce nebude již ke své činnosti potřebovat celý dohodnutý předmět nájmu, umožní nájemci po předchozí domluvě snížení předmětu nájmu na vyhovující rozsah. Takové snížení předmětu nájmu by bylo zachyceno v dodatku k této nájemní smlouvě a promítlo by se i do rozsahu čerpaných služeb.

Článek II.

Účel nájmu

1. Nájemce užívá nebytové prostory k administrativním účelům - výkonu působnosti Českého statistického úřadu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou podle svého stavebně – technického určení obecně vhodné pro účel nájmu dle předchozího ustanovení této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru nebytových prostor v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek III.

Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné ode dne začátku nájmu dle této smlouvy. Nájem počíná běžet dnem 01. 11. 2012.
2. Výše nájemného byla sjednána v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb. v platném znění.
3. Nájemné se vypočítá násobkem částky nájemného nebytových prostor za jeden metr čtvereční a výměrou nebytových prostor - administrativní plochy.
4. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a zahrnuje úhradu za nájem nebytových prostor dle čl. I. této smlouvy ve výši bez DPH:

4.1. Administrativní plocha 7. NP:

- a) jednotková cena beze služeb **2.300,--Kč/m²/rok**
(slovy: dvatisícetřístakorunčeských)
- b) celkové roční nájemné **465.106,--Kč**
(slovy: čtyřistašedesátěttisícjednostošetšekorunčeských)

4.2. Skladové prostory 1. NP:

- a) jednotková cena: **900,--Kč/m²/rok**
(slovy:devětšestkorunčeských)
- b) celkové roční nájemné: **22.086,--Kč**
slovy:dvacetdvatisíceosmdesátšestkorunčeských)

4.3. Celkové roční nájemné činí: **487.192,--Kč**
(slovy:čtyřistaosmdesátsedmtisícjednostodevadesátdvěkorunčeské)

- 4.4. Smluvní strany se dohodly, že v souladu s osvobozením nájmu nebytových prostor od DPH dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v aktuálním znění, k nájemnému DPH nebude účtována.

5. Smluvní strany se dohodly, že platby nájemného budou hrazeny následovně:

- 5.1. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v úvodu této smlouvy. Podkladem pro placení nájemného je faktura – účetní doklad vystavený pronajímatelem.

5.2. Období od 01. 11. 2012 do 31. 12. 2012:

- Nájemné ve výši **81.199,--Kč**
(slovy: osmdesátjedntisícjednostodevadesátdevětšekorunčeských)

bude uhrazeno do 31. 12. 2012. Dnem zdanitelného plnění se rozumí den vystavení faktury – účetního dokladu. Pronajímatel není oprávněn fakturu – daňový doklad vystavit dříve než 01. 11. 2012.

5.3. Období od 01. 01. 2013 a dále:

Nájemné bude hrazeno čtvrtletně vždy k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Dnem zdanitelného plnění se rozumí první kalendářní den příslušného období.

6. Fakturu – účetní doklad zašle pronajímatel na adresu: Český statistický úřad, Na padesátém 3268/81, Praha 10 – Strašnice, PSČ 100 82.
7. Faktura – účetní doklad musí obsahovat povinné náležitosti účetního dokladu v souladu s platnými a účinnými právními předpisy.
8. Nebude-li faktura – účetní doklad obsahovat náležitosti uvedené v předchozím ustanovení, je nájemce oprávněn ji do data splatnosti pronajímateli vrátit s tím, že pronajímatel je poté povinen vystavit novou fakturu s novou dobou splatnosti. V takovém případě není nájemce v prodlení s úhradou faktury – účetního dokladu.
9. V období od počátku platnosti nájemní smlouvy (1. 11. 2012) do 31. 12. 2015 se může sjednaná cena změnit jen tehdy, pokud součet meziměsíční míry inflace, zveřejněné Českým statistickým úřadem, překročí 7 procentních bodů oproti hodnotě meziměsíční míry inflace v listopadu 2012. Sjednaná výše nájemného se může zvýšit maximálně o tolik procent, o kolik procentních bodů tato kumulace překročila hodnotu 7 procentních bodů. Tuto změnu lze promítnout do výše platby nájemného ve čtvrtletí začínající po čtvrtletí, ve kterém byla naplněna podmínka inflačního navýšení. Od ledna 2016 - v případě prodloužení nájemní smlouvy - lze nájemné zvýšit o roční míru inflace, zveřejněnou Českým statistickým úřadem, za předchozí kalendářní rok. Toto navýšení se uplatní od ledna roku, následujícího po kalendářním roce s uvedenou mírou inflace. Poprvé může být toto pravidlo uplatněno v lednu 2016 s využitím zveřejněné míry inflace za rok 2015. V případě, že roční míra inflace dosáhne záporné hodnoty (deflace) se výše nájemného pro další kalendářní rok nemění.

Článek IV.

Dodávka dalších služeb souvisejících s nájemním vztahem

1. Smluvní strany se dohodly, že ujednání o dodávkách:
 - 1.1. veškerých potřebných energií (el. energie, otop, voda teplá a studená) a klimatizace
 - 1.2. úklidu a odpadového hospodářství (ukládání, odvoz a likvidace odpadů aj.)
 - 1.3. inteligence budovy (EZS, MR, EKV, strukturovaná kabeláž)
 - 1.4. ostrahy, recepce
 - 1.5. služeb spojených s provozem sociálního zařízení, vnějších a vnitřních komunikací
 - 1.6. parkovacích míst a ostatních služeb vybraných nájemcem**budou předmětem samostatné smlouvy** včetně specifikace, rozsahu, způsobu úhrady nákladů a ceny poskytovaných služeb.
2. Smlouva o zajištění služeb bude uzavřena současně se smlouvou o nájmu.

Článek V.

Trvání a ukončení smlouvy

1. Nájem dle této smlouvy je uzavřen na dobu **určitou** počínaje dnem 01. 11. 2012 do 31. 12. 2015.
2. Účastníci se dohodli, že smluvní vztah bude automaticky prodlužován vždy o jeden kalendářní rok, pokud některý z účastníků nesdělí písemně protistraně do 30. 6. běžného roku (nejdříve však v roce 2015), že trvá na ukončení smlouvy po uplynutí doby, na kterou byla uzavřena, tj. k 31. 12. běžného kalendářního roku.
3. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím doby, na kterou byl uzavřen, před uplynutím této doby pouze písemnou dohodou obou smluvních stran. Smluvní vztah může zaniknout též odstoupením dle čl. V. odst. 4. této smlouvy.
4. Prodlení s platbou nájemného delší než 45 dnů, nebo závažná porušení zásadních ujednání uvedených v této smlouvě jsou důvodem k odstoupení od této smlouvy. Smlouva tak zaniká ex nunc, tzn. s účinky k okamžiku doručení takového projevu vůle druhé smluvní straně. Nárok na náhradu škody, která odstoupivšímu účastníku vznikla, tím není dotčen.

5. Za závažné porušení zásadních ujednání uvedených v této smlouvě se považuje takové porušení smluvních podmínek, které zásadně ovlivní právní postavení druhého účastníka ve smlouvě nebo mu způsobí škodu, a které nebylo viníkem napraveno ani po dvou písemných upozorněních poškozené strany ve lhůtách v těchto upozorněních uvedených. Mezi těmito dvěma upozorněními musí být časový úsek alespoň jeden týden.

Článek VI.

Sankce

1. Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 45 dnů se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Za den platby se považuje den odepsání prostředků z účtu nájemce a jejich odeslání na účet pronajímatele uvedený v úvodu této smlouvy. Stejnou smluvní pokutu je povinen zaplatit pronajímatel, pokud nedodrží termín, v němž měl splnit povinnost, k níž se zavázal podle této smlouvy, a je tedy v prodlení.
2. Při nesplnění závazku o předání nebytových prostor dle čl. VIII. odst. 12. této smlouvy zaplatí nájemce smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc. Sankce je splatná do konce příslušného měsíce.
3. Porušení povinnosti pronajímatele předat nebytové prostory v termínu 01. 11. 2012 nájemci, resp. jakékoliv prodlení z důvodů na straně pronajímatele, je důvodem, pro nějž může nájemce od smlouvy okamžitě odstoupit (viz čl. V., odst. 5 této smlouvy) a požadovat od pronajímatele smluvní pokutu ve výši pětinasobku měsíčního nájemného.
4. Každá ze smluvních stran je oprávněna vedle příslušné smluvní pokuty požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody způsobenou porušením povinností, na které se vztahují smluvní pokuty dle tohoto článku. Každá ze smluvních stran je oprávněna domáhat se i náhrady škody přesahující příslušnou smluvní pokutu.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ke dni, který si smluvní strany vzájemně dohodnou, a to ve stavu dohodnutém v této smlouvě a způsobilém ke smluvenému užívání. Převzetí nebytových prostor včetně jejich stavu a počtu předaných klíčů bude zaprotokolováno v předávacím protokolu podepsaném zástupci obou smluvních stran.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu nájmu podle této smlouvy.
3. Obsahem povinnosti dle ustanovení odstavce 2. tohoto článku je zejména zajištění dodávek elektrické energie, tepla, vodného a stočného, odvozu komunálního odpadu apod. a dalších sjednaných služeb.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do nebytových prostor spolu s oprávněnou osobou nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Havarijní stavy budou řešeny operativně.
5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat úklid a čistotu venkovních přístupových prostor k nebytovým prostorům v rámci běžné údržby (tzn. zametání, popř. umývání) těchto prostor a míst, a to tak, aby mohl nájemce nerušeně užívat nebytové prostory v souladu s účelem nájmu.

Článek VIII.**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a účelu dle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle výše uvedených ustanovení této smlouvy řádně a včas.
3. Nájemce je povinen na vlastní náklad provádět drobné opravy nebytových prostor a nést náklady spojené s jejich běžnou údržbou (analogicky dle ust. § 5 s 6 nařízení vlády číslo 258/1995 Sb.).
4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré vady, které brání řádnému užívání nebytových prostor, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností pronajímateli vznikla.
5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu RCO 1. Nepřípustné je jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu RCO 1.
6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v nebytových prostorech, které užívá dle této smlouvy.
7. Nájemce je oprávněn nebytové prostory vybavit svým zařízením, které po skončení nájemního vztahu na své náklady demontuje a vystěhuje.
8. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit z vlastních prostředků revize a kontroly vlastního instalovaného zařízení a vybavení.
9. Nájemce nese plnou odpovědnost za dodržování veškerých relevantních právních předpisů v nebytových prostorách a nese plnou odpovědnost za jejich porušení včetně sankcí orgánů veřejné správy.
10. Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu bez zbytečného odkladu odevzdat nebytové prostory v takovém stavu, v jakém mu byly předány při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl třeba i se souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce je povinen dodržovat platný domovní řád, se kterým bude nájemce pronajímatelem seznámen při podpisu této smlouvy.
12. Vstup do budovy mimo provozní dobu objektu (= mimořádný vstup) je umožněn na základě Smlouvy o mimořádném vstupu do objektu R1 uzavřené mezi nájemcem a pronajímatelem.

Článek IX.**Podnájem**

1. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu třetí osobě pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek X.**Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce je oprávněn provádět v nebytových prostorách jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek následujících ustanovení tohoto článku.
2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v nebytových prostorách vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav (jejich popis a seznam).
3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty nebytových prostor, podstatně je měnící, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.
4. Souhlas pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení na budovu a v budově mimo nebytové prostory.

Článek XI.**Pojištění**

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu, kterou bude pojištěn majetek – budova – živelním pojištěním. Pronajímatel má rovněž uzavřeno pojištění obecné odpovědnosti.
2. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnesených věcech do nebytových prostor a není povinen v tomto smyslu uzavírat žádné pojistné smlouvy.
3. Pojištění a ochranu vneseného zboží, majetku a vybavení vlastního či vlastních pracovníků zabezpečí nájemce v potřebném rozsahu na vlastní náklady.

Článek XII.**Ustanovení závěrečná**

1. Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit písemně ve formě číslovaných dodatků kromě prodloužení smlouvy v režimu čl. V, odst. 1 této smlouvy.
2. Smluvní strany se zavazují ve formě svého smluvního závazku přistoupit na potřebné úpravy nebo doplnění této smlouvy nezbytné k tomu, aby veškerá ustanovení smlouvy odpovídala v plném rozsahu právním, cenovým a daňovým předpisům.
3. Pro věcná jednání týkající se této smlouvy jsou zmocněni:
 - 3.1. za pronajímatele:

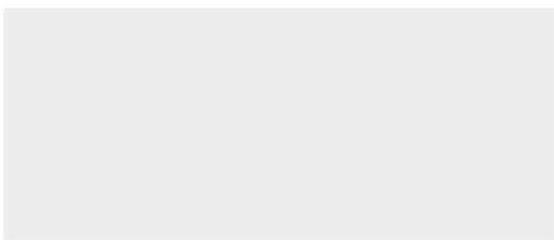
| | |
|-----------------------|--|
| ve věcech provozních: | Jana Sovjaková, tel. [redacted] [redacted] |
| ve věcech smluvních: | JUDr. Vlastislav Lexa, tel. [redacted] [redacted] |
 - 3.2. za nájemce:

| | |
|-----------------------|---|
| ve věcech provozních: | Mgr. Kamila Vepřková, tel.: [redacted] [redacted] |
| ve věcech smluvních: | JUDr. Ludmila Vaňková, tel.: [redacted] [redacted] |
4. Ve věcech v této smlouvě výslovně neupravených se smluvní strany řídí obecně platnými předpisy právního řádu České republiky.
5. Práva a povinnosti pronajímatele vyplývající z této smlouvy přecházejí na jeho právního nástupce.
6. Veškerá oznámení musí být písemná a adresovaná smluvním stranám na adresy jejich sídel, nesdělí-li strany písemně druhé straně jinou adresu. Za den doručení těchto písemností, pokud není prokázán jiný den doručení, se rozumí poslední den lhůty, ve které byla písemnost pro adresáta uložena u držitele poštovní licence, a to i tehdy, jestliže se adresát o jejím uložení nedozvěděl.

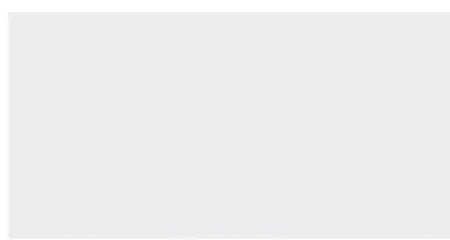
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, nájemce obdrží dvě a pronajímatel jedno vyhotovení smlouvy.
8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Nájem počíná běžet dnem 01. 11. 2012.
9. Smluvní strany prohlašují, že ujednání ve smlouvě byla dosažena v souladu s jejich vůlí, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a na základě jednostranně nevýhodných podmínek. Autentičnost smlouvy potvrzují smluvní strany svým podpisem.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - 10.1. Příloha č. 1a: Půdorys RCO1 7.NP s vyznačením nebytových prostor.
 - 10.2. Příloha č. 1b: Půdorys RCO1 7.NP s vyznačením nebytových prostor.
 - 10.3. Příloha č. 2: Specifikace vybavenosti.

V Olomouci dne: 28-08-2012
Za Regionální centrum Olomouc s.r.o.:

V Praze dne: 22-10-2012
Za Český statistický úřad:

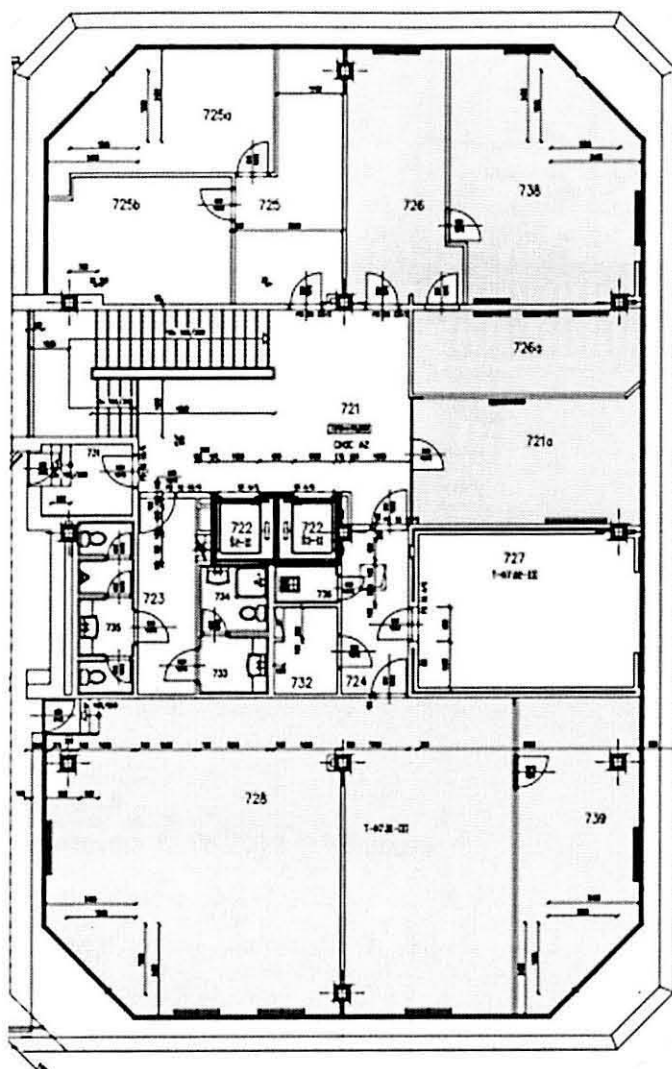


RNDr. Josef Tesařík,
jednatel společnosti



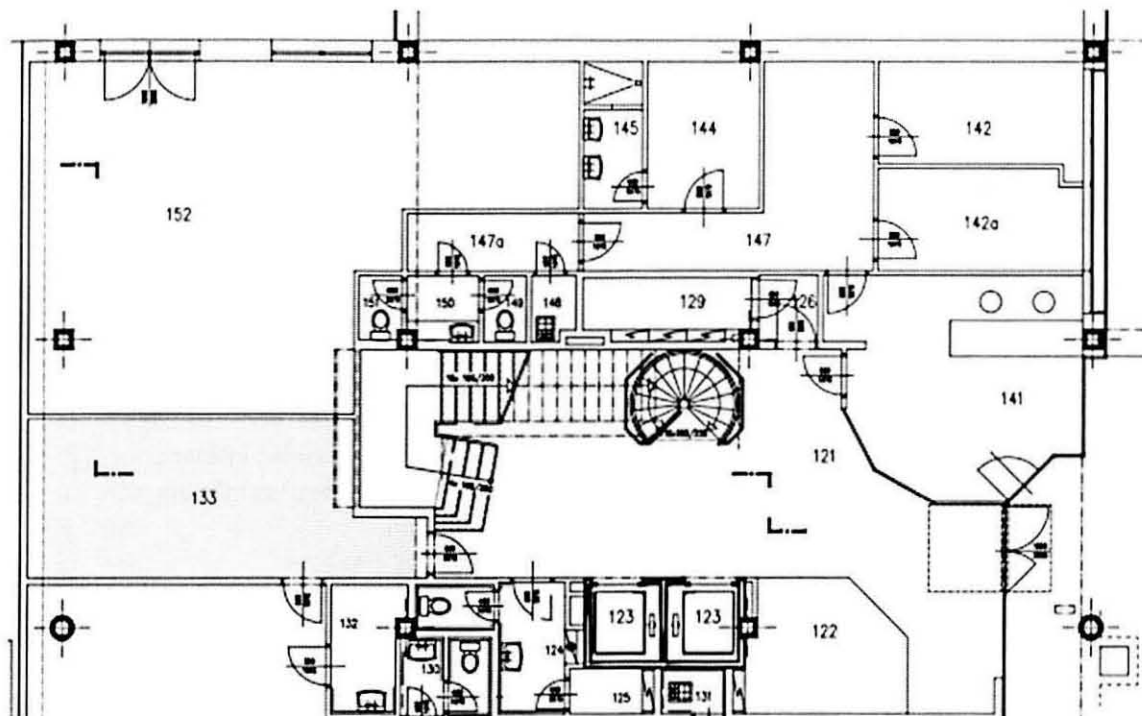
Doc. Ing. Iva Ritschelová, CSc.
předsedkyně úřadu

Příloha č. 1a: Půdorys RCO1 7.NP s vyznačením nebytových prostor



Zpracovala 13.08.2012 O.Němcová

Příloha č. 1b: Půdorys RCO1 1.NP s vyznačením nebytových prostor



Zpracovala 13.08.2012 O.Němcová

Příloha č. 2: Specifikace vybavenosti

1. Specifikace vybavenosti zahrnuté v základním nájmu

- a) Stavební úpravy dle projektu STP.
- b) Připojovací místo na vertikální slaboproudé rozvody (JTS-jednotná telefonní síť, datové okruhy, Internet atd.) dle projektu inteligence.
- c) Ústřední topení (rozvody a montáž tepelných těles) dle projektu STP.
- d) Podlahy - koberec.
- e) Stěny - bílá malba.
- f) Standardní svítidla.
- g) Elektrorozvody, zásuvky, vypínače.
- h) Horizontální žaluzie.
- i) Klimatizační zařízení.
- j) EZS.
- k) MR.

Zpracovala 14.08.2012 O.Němcová