

Smlouva o nájmu nebytových prostor č.1/2010/COI
uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění mezi:

p. Zdeněkem Eliášem

bytem Litovelská 28, 779 00 Olomouc

r.č. 771010/5359

DIČ: CZ7710105359

bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Prostějov

číslo účtu: 210945504/0300

(dále jen pronajímatelem)

a

Česká obchodní inspekce

se sídlem Štěpánská 15, Praha 2, PSČ: 120 00

jednající RNDr. Jana Příhodová, ústřední ředitelka

IČ: 00020869

bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Praha

číslo účtu: 829011/0710

(dále jen nájemcem)

t a k t o :

I.

1. Pronajímatelem je výlučným vlastníkem administrativní budovy č.p. 1159 na parcele st. 105/1 v katastrálním území Nová Ulice v obci Olomouc, Krapkova 3, zapsané na listu vlastnictví č. 579 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc pro katastrální území Nová Ulice, obec Olomouc, okres Olomouc (dále jen „budova“).

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatelem touto smlouvou přenechává nájemci do užívání kanceláře č.601 (20 m²), 602 (20 m²), 603 (20 m²), 604 (20 m²), 605 (20 m²), 606 (20 m²), 610 (20 m²), 611 (20 m²), 612 (20 m²), č.607 (30 m²), 609 (30 m²) v 6.nadzemním podlaží (dále jen NP), kancelář v 1.NP č.103 (10 m²) a čtyři sklady č.600 (3 m² v 6.NP), č.5MP (3 m² - mezipatro), č.002 (10 m² - suterén), č.003 (10 m² - suterén) ,včetně společných prostor a zařízení (chodby, schodiště, výtah, WC, kuchyňka a pod.), za stanovené nájemné, a cenu služeb a energie, které jsou uvedeny v „Dodatku č. 1“, který je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Účelem nájmu předmětných nebytových prostor je poskytnutí prostor pro nájemcovu činnost.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1.5.2010.
2. O předání a převzetí pronajatých nebytových prostor vyhotoví pronajímatel předávací protokol.

IV. Nájemné

1. Výše ročního nájemného za všechny nebytové prostory pronajaté na základě této smlouvy je stanovena v „Dodatku č. 1“, který je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Výše nájemného za nebytové prostory nezahrnuje DPH v zákonné výši, neboť pronájem staveb a nebytových prostor je dle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném při uzavření smlouvy osvobozen od daně z přidané hodnoty.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že sjednané nájemné bude placeno ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce začínajícího čtvrtletí, za které je nájemné placeno. Za řádně a včas zaplacenou splátku nájemného se pro účely této smlouvy myslí připsání peněz v korunách českých na účet pronajímatele č. 210945504/0300, vedený u ČSOB a.s., pobočka Prostějov, jako variabilní symbol (VS) uvádějte č. faktury které je uvedeno pro příslušné období v „Dodatku“ k této nájemní smlouvě
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně po uplynutí kalendářního roku, s účinností na následující období od 1. ledna, upravit výši nájemného v závislosti na míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to písemným oznámením nájemci formou „Dodatku“. Výše nájemného bude upravena každoročně se zpětnou účinností k 1. lednu příslušného následujícího roku. Změna nájemného (snížení nebo zvýšení) bude nájemci oznámena písemnou formou „Dodatkem“ a bude nájemcem akceptována.
5. Výše nájemného byla stanovena s ohledem na daňové zatížení pronajímatele daní ze staveb a daní z pozemků podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění platném ke dni podpisu této smlouvy, a daňové zatížení pronajímatele daní z přidané hodnoty podle zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni uzavření této smlouvy. Pokud by se daňové zatížení pronajímatele spojené s plněním této smlouvy nebo s předmětem nájmu podle této smlouvy zvýšilo nebo snížilo (i v důsledku jiných daní), zvýší se nebo sníží smluvené nájemné odpovídajícím způsobem o navýšení/snížení daňového zatížení, a to od účinnosti navýšení/snížení daňového zatížení. Čtvrtletní splátky nájemného následující po účinnosti navýšení/snížení jsou splatné již ve zvýšené/snížené výši a nájemcem akceptovány.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% denně z dlužné částky za každý den prodlení.

7. Skončí-li nájemní vztah z viny nájemce předčasně v průběhu kalendářního čtvrtletí, na které již nájemné v příslušné výši uhradil, náleží pronajímateli zbylá část uhrazené splátky nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.

V.

Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

1. Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru, jejichž poskytování bude pronajímatel nájemci zabezpečovat (dále jen „služby“ a „energie“), se pro účely této smlouvy myslí:

Energie:

- dodávka elektrické energie
- dodávka tepla a teplé užitkové vody
- vodné a stočné

Služby:

- odvoz a likvidace odpadu
- údržba pronajatých a společných prostor a zařízení

2. Smluvní strany se dohodly, že za všechny služby bude nájemce pronajímateli platit na příslušné kalendářní čtvrtletí paušální platbou ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce začínajícího čtvrtletí, za které jsou služby placeny. Celková výše těchto nákladů je stanovena v „Dodatku“. Paušální náhrada zahrnuje DPH v zákonné výši.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že za všechny energie bude nájemce pronajímateli platit na příslušné kalendářní čtvrtletí zálohové platby, které budou placeny ve čtvrtletních splátkách, a to vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce začínajícího čtvrtletí, za které jsou energie placeny. Celková výše těchto nákladů je stanovena v „Dodatku“. Zálohová platba zahrnuje DPH v zákonné výši.
4. Písemné vyúčtování hrazených záloh na úhradu energií za kalendářní rok, které budou přepočteny podle skutečných vynaložených nákladů uhrazených pronajímatelem dodavatelům energií, budou nájemci přepočteny dle velikosti užívané plochy v m² oproti celkové ploše nebytových prostor budovy v m² vyjma plochy podzemních podlaží (dále jen „PP“) a balkonů. Takto provedené vyúčtování zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do 21 dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do 21 dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci.
5. Paušální platba za všechny služby a zálohová platba za energie za příslušné kalendářní čtvrtletí je splatná na účet pronajímatele, číslo účtu 210945504/0300, vedený u ČSOB a.s., pobočka Prostějov, jako variabilní symbol (VS) uvádějte č. faktury které je uvedeno pro příslušné období v „Dodatku“ k této nájemní smlouvě.
6. Nájemce se zavazuje platit paušální platbu za služby a zálohové platby za energie ve čtvrtletních splátkách a to vždy do 15. dne prvního měsíce začínajícího čtvrtletí, za které je platba hrazena, kdy paušální platba, resp. zálohová platba ve stanovené výši musí být připsána na účet pronajímatele (viz odst. 3 toho článku).

7. Pronajímatel je oprávněn v závislosti na růstu spotřebních cen, resp. v závislosti na růstu cen dodavatelů oprávněn „Dodatkem“ ke smlouvě nájemci upravit výši paušálních plateb a zálohových plateb za energie a to s účinností ode dne uvedeného v „Dodatku“, nejdříve však od prvního dne následujícího kalendářního měsíce následujícího po doručení nájemci a bude již ve zvýšené výši nájemcem akceptováno.
8. Pokud by se daňové zatížení pronajímatele spojené s daňovým zatížením dodávaných služeb a energií, dle článku V odst. 1., zvýšilo (i v důsledku jiných daní), zvýší se smluvené roční paušály na poskytované služby a zálohy na energie odpovídajícím způsobem o navýšení daňového zatížení, a to od účinnosti navýšení daňového zatížení. Čtvrtletní splátky paušálních plateb a záloh na energie následující po účinnosti navýšení daňového zatížení jsou splatné již ve zvýšené výši a nájemcem budou akceptovány.
9. Nezaplatí-li nájemce paušální platbu, resp. zálohu na energie řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% denně z dlužné částky za každý den prodlení.
10. Telekomunikační služby si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem. K zajištění telekomunikačních služeb může nájemce užívat kabelové rozvody v budově a telekomunikační přípojné kabely budovy.
11. Skončí-li nájemní vztah z viny nájemce předčasně v průběhu kalendářního čtvrtletí, na které již paušál v příslušné výši uhradil, náleží pronajímateli zbylá část uhrazené splátky paušálu, pokud se strany nedohodnou jinak.

VI.

Prohlášení, práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce převzal klíče (či jiné prostředky) k uzamykání vstupů do předaných prostor.
2. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat přiměřeně jeho povaze a v souladu s jeho stavebním určením tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě. Rovněž tak jakékoliv stavební úpravy pronajatých nebytových prostor je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem.
4. Nájemce není oprávněn pronajaté nebytové prostory užívat jako výrobní či skladovací prostory. Uvedené se netýká skladových prostor (sklad č. 600, č. 5MP, č. 002 a č. 003), kde je nájemci umožněno uskladnit běžný materiál, spisový materiál, hmotný majetek a další související potřeby a prostředky v souvislosti s administrativní či dozorovou činností nájemce, s výjimkou skladování hořlavín, trhavín, výbušných či jinak nebezpečných látek.
5. Při skončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory nejpozději poslední den trvání této nájemní smlouvy a předat je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, o čemž smluvní strany učiní zápis.

6. Nájemce si provádí 1 x ročně revizi elektrických spotřebičů umístěných v kancelářích.
7. Nájemce si sám zajišťuje pojištění, ostrahu a zabezpečení vlastního majetku a odpovídá za následné škody, které mohou být způsobeny pronajimateli.
8. Smluvní strany se, s ohledem na skutečnost, že činnost nájemce je ve smyslu ust. § 4 zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, činností provozovanou bez zvýšeného požárního nebezpečí, vzájemně dohodly na následující změně ust. odst. 4 článku II Nájemního řádu (který je přílohou této Smlouvy): Článek II odst. 4 Nájemního řádu se vypouští a nahrazuje tímto textem:
„4) Nájemce se před uzavřením této smlouvy také seznámil s prostředky požární ochrany budovy i s pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat. Nájemce bere na vědomí, že s ohledem na velikost budovy či její stavební určení, se tato budova považuje za objekt se zvýšeným požárním nebezpečím ve smyslu ust. zákona č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se jako uživatel prostor zavazuje dodržovat své povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně, jakož i nevyužívat výtahu k evakuaci majetku či osob v případě požáru nebo jiného incidentu. Veškeré další povinnosti vyplývající z relevantních předpisů o požární ochraně ve vztahu k budově, jakožto objektu se zvýšeným požárním nebezpečím, plní pronajímatel.“

VII.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou je možno ukončit dohodou smluvních stran.
 - 1.1 Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu písemně bez udání důvodu.
 - 1.2 Výpovědní lhůta činí pro obě smluvní strany 6 (šest) měsíců a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Pronajímatel může nájemní smlouvu také ukončit výpovědí s níže uvedenou příslušnou výpovědní lhůtou v případě, že:
 - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto a smlouvou – výpovědní lhůta 14 dní
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté nebytové prostory přes písemné upozornění porušují klid, pořádek, nájemní řád nebo výkon ostatních nájemních práv v budově - výpovědní lhůta 14 dní
 - c) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele - výpovědní lhůta 14 dní
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách, opravách v budově, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor v souladu se smlouvou - výpovědní lhůta 14 dní
 - e) porušování zákazu používání elektrických topných těles v kancelářích - výpovědní lhůta 14 dní

VIII.

Sankce za porušení povinností

1. Nepředá-li nájemce při ukončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené pronajímateli, zavazuje se zaplatit pronajímateli za každý, byť i započatý měsíc, nájem za měsíc celý.
2. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností.
3. Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat nebytové prostory a ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O stavu předávaných prostor se sepíše zápis. V případě, že nájemce do skončení nájmu prostory nevyklidí a protokolárně nepředá pronajímateli dobrovolně, je pronajímatel oprávněn bez přítomnosti nájemce vstoupit do prostor a vykázat odtud všechny osoby a odstranit všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorách, vše na náklady nájemce s tím, že k těmto věcem vznikne zadržovací právo na zajištění náhrady nákladů vynaložených pronajímatelem a také příp. nezaplaceného nájemného a dalších finančních závazků nájemce vůči pronajímateli. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel se tímto stane oprávněným držitelem zadržovaných věcí a že je tedy oprávněn k postupu danému ust. § 175 a násl. občanského zákoníku (užití zadržovacího práva). Ustanovení o zákonném právu zástavním tím není dotčeno.
4. Pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši alikvotní části nájemného připadající na jeden den a to za každý den, ve kterém jsou pronajaté prostory nebo více než 40 % celkové podlahové plochy nájemcem pronajatých prostor nezpůsobilé k užívání v souladu s hygienickými a dalšími právními předpisy.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných „Dodatků“ ke smlouvě.
2. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotovením, z nichž si strana pronajímatele ponechá 1x podepsanou nájemní smlouvu a strana nájemce si ponechá 2x podepsanou nájemní smlouvu .
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla součástí evidence smluv, vedenou Českou obchodní inspekcí, která bude přístupná podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
4. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 17 obchodního zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Tea

5. Neplatnost nebo neúčinnost některého z ujednání ve smlouvě nemá za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu včetně „Nájemního řádu“ před jejím podpisem přečetly, že jejich obsah je dostatečně určitý a srozumitelný, že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich svobodné vůle a na důkaz toho ji podepisují.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je Nájemní řád a Dodatek č. 1 stanovující cenu nájmu, služeb a záloh na energie pro rok 2010.

V Olomouci dne 21.4.2010

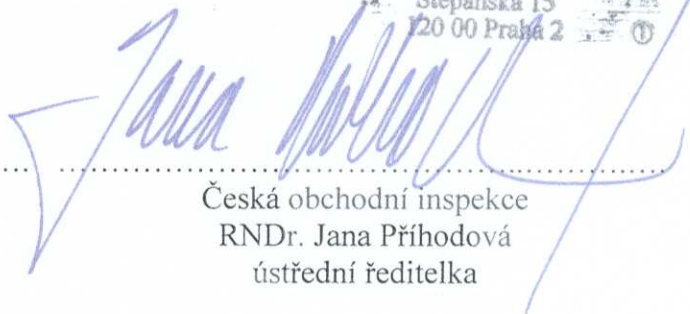
V Praze dne 21.4.2010

Zdeněk Eliáš
Litovelská 642/28
779 00 Olomouc
DIČ: CZ7710105359



Zdeněk Eliáš

ČR - Česká obchodní inspekce
ústřední inspektorát
Štěpánská 15
120 00 Praha 2



Česká obchodní inspekce
RNDr. Jana Příhodová
ústřední ředitelka

Nájemní řád

Článek I.

- 1) Nájemce je povinen pronajaté prostory řádně užívat v souladu s nájemní smlouvou, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 2) Pronajímatel v přiměřené lhůtě nájemce seznámí s rozsahem zamýšlených oprav k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen snášet z toho plynoucí omezení v užívání najatých prostor bez nároku na slevu z nájemného.
- 3) K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na Počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
- 4) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor a jejich prohlídku, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby a oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, jakož i prohlídky prostor zájemci o jejich další pronájem nebo o koupi celé budovy. V případě, že nájemce neumožní pronajímateli vstup a prohlídku do 48 hodin od žádosti pronajímatele o vstup a prohlídku, je pronajímatel oprávněn otevřít pronajaté prostory za použití náhradních klíčů, provést prohlídku bez přítomnosti nájemce, vystěhovat pronajaté prostory a ukončit nájemní smlouvu s okamžitou platností.
- 5) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy v souvislosti s činností v pronajatých prostorech odpovídá nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.
- 6) Nájemce se zavazuje, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu.
- 7) Nájemce se zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele na vnější plášť budovy, na okna, za okna ani před okna, včetně společných vnitřních prostor, vyvěšovat jakékoliv oznámení, reklamy, značky, vývěsky a pod. Nájemce se dále zavazuje, že nebude bez písemného souhlasu pronajímatele vykládat ani nakládat vozidla ani předávat ani doručovat zboží, obaly a odpad v souvislosti s užíváním pronajatých prostor jinak než za použití vchodů, chodeb a prostor určených k tomu pronajímatelem.
- 8) Nájemce se zavazuje, že bude odpad vznikající při běžné kancelářské činnosti ukládat pouze do odpadkových košů, případně do odpadkového kontejneru před budovou. Za jiné odpady které mohou vznikat z činnosti nájemce, odpovídá nájemce podle ustanovení § 80 zákona č.185/2001 Sb., o odpadech, ve znění dalších předpisů platných dle Statutu města Olomouce. O možnosti vzniku jiných než běžných domovních odpadů, znečištění ovzduší a odpadních vod je povinen nájemce informovat pronajímatele předem a nájemce je povinen postupovat dle písemného stanoviska pronajímatele.
- 9) Pronajímatel umožní nájemci i jeho návštěvám přístup do budovy a ke vstupu do pronajatých prostor každodenně bez časového omezení.
- 10) Na náklady nájemce, si nájemce může umístit pouze na určeném místě, tj. informační tabule k tomuto účelu určená, informační tabulku s názvem firmy, případně jménem. Nájemce je povinen dodržovat při zhotovení grafický standart a technické provedení této informační tabulky, dle pokynů pronajímatele.
- 11) Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se této smlouvy (dále též písemnosti) budou učiněny vůči druhé straně této smlouvy v písemné podobě.
- 12) Písemnosti adresované pronajímateli budou zasílány a doručovány na adresu : Zdeněk Eliáš, Krapkova 3, 77900 Olomouc. Písemnosti doručované nájemcům budou zasílány a doručovány na adresu : Název firmy, Krapkova 3, 779 00 Olomouc.

13) Písemná výpověď nájmu sjednaného podle této smlouvy, bude doručována vždy prostřednictvím doručujícího orgánu (pošta), a to jako poštovní zásilka dodávaná do vlastních rukou adresáta na adresu firmy která je uvedena v záhlaví této smlouvy. Nepodaří-li se poště takovou zásilku dodat, např. proto, že se obesaná strana či obesaný zástupce na své adrese nebyli zastiženi, a obesaná strana či obesaný zástupce si zásilku od pošty nevyzvedne do deseti dnů od uložení zásilky podle poštovních předpisů, považuje se poslední den této lhůty za den doručení zásilky, i když se obesaná strana či obesaný zástupce o uložení nedozvěděli, a v případě výpovědi tím tak počne běžet výpovědní lhůta. Výpověď z nájmu lze též doručit osobně zástupci níže uvedenému, poštou obvykle na adresu sídla/bydliště nájemce nebo statutárnímu zástupci na adresu bydliště, avšak s omezením účinků doručení pro běh výpovědní doby.

14) Nájemce je povinen neprodleně nahlásit pronajímateli jakékoliv změny údajů týkající se této smlouvy.

Článek II.

1) Při užívání pronajatých nebytových prostor bude nájemce užívat tyto společné prostory budovy a služby: vchod, schodiště, výtah, toalety, kuchyňky, úklid společných prostor, ostražba a ochrana.

2) Pronajaté prostory jakož i společné prostory nebude nájemce užívat k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí, zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi, nebo představují vysoké či zvýšené požární nebezpečí ve smyslu zákona.

3) Nájemce bere na vědomí, že elektrická energie, voda a plyn (pro potřeby vytápění a ohřevu vody) jsou pro potřeby pronajatých prostor a celé budovy odebírány vždy jen z jednoho zdroje a pronajímatel nemá, pro potřeby nouzového osvětlení, žádný jiný jejich zdroj a ani jej nebude zajišťovat, leda by takový výpadek či omezení plánoval (např. při opravách budovy). Proto se obě strany dohodly, že výpadky či omezení v možnosti nájemce odebírat z rozvodů instalovaných v pronajatých prostorách elektrickou energii, studenou vodu a teplou užitkovou vodu, užívat odpovídající osvětlení pronajatých prostor nebo udržovat v pronajatých prostorách odpovídající teplotu nepřesahující dobu 24 po sobě jdoucích hodin se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele z této smlouvy nebo jeho povinností stanovených zákonem č. 116/1990 Sb. ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smlouvenému užívání. Stejně tak se nepovažují za neplnění povinností pronajímatele ani za nezpůsobilost pronajatých prostor ke smlouvenému užívání i delší takové výpadky či omezení, pokud je pronajímatel nezavinil (např. stav nouze ve smyslu energetického zákona č. 458/2000 Sb.).

4) Nájemce se před uzavřením této smlouvy také seznámil s prostředky požární ochrany budovy i s pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, a prohlašuje, že si je plně vědom toho, že jeho činnost v budově se s ohledem na velikost budovy či její stavební určení považuje podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, za provozovanou činnost se zvýšeným požárním nebezpečím a že jako uživatel prostor v budově má své povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně, zejm. povinnost zřídit preventivní požární hlídky ve smyslu § 13 zákona č. 133/1985 Sb. Nájemce také potvrzuje, že nájemce má zpracovanou dokumentaci požární ochrany svých pracovišť, a to požární poplachové směrnice a požární evakuační plán, a jejich činností bez použití výtahu.

Článek III.

Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace a úpravy rozvodů inženýrských sítí, EPS, vstupních systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přístavěných skříní, lepených podlahových krytin, reklamních označení a zařízení (dále jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové (zejm. výkresové) dokumentace skutečného provedení stavebních úprav a jejím předání pronajímateli a o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takových ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

Článek IV.

(1) V případě že nájemce do skončení nájmu prostory nevyklidí a nepředá protokolárně pronajímateli dobrovolně, je pronajímatel oprávněn bez přítomnosti nájemce vstoupit do prostor a vykázat odtud všechny osoby a odstranit také všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorech, vše na náklady nájemce, s tím, že k těmto věcem vznikne zadržovací právo na zajištění náhrady nákladů vynaložených přitom

pronajímatelem a také příp. nezaplaceného nájemného a dalších finančních závazků nájemce vůči pronajímátele. Nájemce tak výslovně souhlasí s tím, že pronajímátele se takto stane oprávněným držitelem zadržovaných věcí a že je tedy oprávněn k postupu danému ust. § 175 a násl. občanského zákoníku (užití zadržovacího práva). Ustanovení o zákonném právu zástavním tím není dotčeno.

(2) Pronajímátele může tuto nájemní smlouvu také ukončit odstoupením od smlouvy v případě, že se pronajaté prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému užívání, a to ve lhůtě 2 měsíců od události, která nezpůsobilost přivedla. Zánik této smlouvy odstoupením v tomto případě nastane doručením oznámení o odstoupení nájemci. Za nezpůsobilé ke smluvenému užívání se pro účely tohoto ujednání pronajaté prostory považují i v případě, že budou nezpůsobilé jen některé pronajaté prostory, jejichž podlahová plocha však bude činit více než 40 % z celkové podlahové plochy nájemci pronajatých prostor. Smluvní strany se dále dohodly, že pro účely výpovědního důvodu uvedeného v ust. § 9 odst. 3 písm. b) zák.č. 116/90 Sb. se pronajaté prostory považují za nezpůsobilé ke smluvenému užívání, neuvede-li je pronajímátele zcela do stavu způsobilého ke smluvenému užívání ani do 12 měsíců od události, která nezpůsobilost přivedla.

Tento Nájemní řád je platný a účinný od 1.7.2007.

Dodatek č.1 /2010

k nájemní smlouvě nájmu nebytových prostor č.1/2010/ ČOI
uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění mezi:

p. Zdeňkem Eliášem

bytem Litovelská 28, 779 00 Olomouc

r.č. 771010/5359

DIČ: CZ7710105359

bankovní spojení: ČSOB a.s., pobočka Prostějov

číslo účtu: 210945504/0300

(dále jen pronajímatel)

a

Česká obchodní inspekce

se sídlem Štěpánská 15, Praha 2, PSČ: 120 00

jednající RNDr. Jana Příhodová, ústřední ředitelka

IČ: 00020869

bankovní spojení: Česká národní banka, pobočka Praha

číslo účtu: 829011/0710

(dále jen nájemce)

Tímto dodatkem je v souladu s NS č. 1/2010/COI stanoven platební kalendář pro rok 2010.

Celkové smluvní nájemné za kanceláře a sklady : č.601 (20 m²), 602 (20 m²), 603 (20 m²), 604 (20 m²), 605 (20 m²), 606 (20 m²), 610 (20 m²), 611 (20 m²), 612 (20 m²), č.607 (30 m²), 609 (30 m²) v 6.nadzemním podlaží (dále jen NP), kancelář v 1.NP č.103 (10 m²) a čtyři sklady č.600 (3 m² v 6.NP), č.5MP (3 m² - mezipatro), č.002 (10 m² - suterén), č.003 (10 m² - suterén) Částky jsou včetně paušálů za služby a záloh na energie za pronajaté nebytové prostory a jsou rozepsány v níže uvedených tabulkách. Poslední tabulka je celková sumarizace rozpisu jednotlivých kancelářů.

Pouze výše nájemného nezahrnuje DPH, které je osvobozeno od daně z přidané hodnoty podle § 56 odst. 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném ke dni uzavření nájemní smlouvy.

Níže uvedené tabulky plateb jsou platné ode dne počátku pronájmu, který je uveden v Nájemní smlouvě č.1/2010/ ČOI.

Uvedené částky v tabulkách se vztahují vždy ke čtvrtletí a jsou v Kč.

Tento dodatek obsahuje všechny náležitosti daňového dokladu, včetně data splatnosti, uvedené v závěru tohoto dodatku.

1) Nájem, energie a služby (výpočet pro čtvrtletí)

COI č.1
9x20 m2 (kanceláře
601-606 a 610-612)

	Bez DPH	DPH	S DPH
Nájem	59 661,00		59 661,00
Služby 10 %	7 992,90	799,29	8 792,19
Záloha na energie 20 %	49 315,23	9 863,04	59 178,27
Celkem	116 969,13	10 662,33	127 631,46

COI č.2

2x30 m2 (kanceláře
607, 609)

	Bez DPH	DPH	S DPH
Nájem	19 886,00		19 886,00
Služby 10 %	2 664,30	266,43	2 930,73
Záloha na energie 20 %	16 438,40	3 287,68	19 726,08
Celkem	38 988,70	3 554,11	42 542,81

COI č.3

Sklad 600+Sklad mezipatro č. 5MP

	Bez DPH	DPH	S DPH
Nájem	1 988,70	-	1 988,70
Služby 10 %	-	-	-
Záloha na energie 20 %	1 200,00	240,00	1 440,00
Celkem	3 188,70	240,00	3 428,70

COI č.4

Recepce 10 m2 (kancelář č. 103)

	Bez DPH	DPH	S DPH
Nájem	3 314,50	-	3 314,50
Služby 10 %	444,05	44,40	488,45
Záloha na energie 20 %	2 739,74	548,00	3 287,74
Celkem	6 498,29	592,40	7 090,69

COI č.5

Sklad sut.002 10m2

	Bez DPH	DPH	S DPH
Nájem	3 314,50	-	3 314,50
Služby 10 %			-
Záloha na energie 20 %	500,00	100,00	600,00
Celkem	3 814,50	100,00	3 914,50

COI č.6

Sklad sut.003 10m2

	Bez DPH	DPH	S DPH
Nájem	3 314,50	-	3 314,50
Služby 10 %			-
Záloha na energie 20 %	500,00	100,00	600,00
Celkem	3 814,50	100,00	3 914,50

COI č.7

Celkem Krapkova 3, Olomouc

	Bez DPH	DPH	S DPH
Nájem	91 479,20		91 479,20
Služby 10 %	11 101,25	1 110,12	12 211,37
Zálohy na energie 20 %	70 693,37	14 138,72	84 832,09

Celkem	173 273,82	15 248,84	188 522,66
--------	------------	-----------	-------------------

pozn. u textu % v tabulce se jedná o % výši sazby DPH

2) Sleva z úklidových prací : - 4500,00 Kč

3) Splatnost

Datum splatnosti	Za období	Platba celkem :
15.1.2010	1.čtvrtletí 2010	-
15.5.2010	2.čtvrtletí 2010	122681,80
15.7.2010	3.čtvrtletí 2010	184022,66
15.10.2010	4.čtvrtletí 2010	184022,66

Konstantní symbol : 0308

Variabilní symbol : 400

V Olomouci dne 21.4.2010

V Praze dne 21.4.2010

Zdeněk Eliáš
Litovelská 642/28
779 00 Olomouc
DIČ: CZ7710105359

Zdeněk Eliáš

Česká obchodní inspekce
RNDr. Jana Příhodová
ústřední ředitelka