

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku v oddíle B, pod spisovou značkou 2085 vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Č.j. FR-NN-112012

Smluvní strany:

Společnost: FinReal Liberec, a.s.

IČ: 287 141 81

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 2085

bankovní spojení:

č.ú.:

zastoupená _____ předsedou představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

Společnost:

Česká republika – Generální ředitelství cel,

Budějovická 7, 140 96 Praha 4, IČ: 71214011, DIČO: CZ 71214011,

zastoupena _____, vedoucím detašovaného oddělení

134.8 Hospodářské správy Ústí nad Labem na základě pověření

generálního ředitele GŘC ze dne 13. 3. 2012

Elišky Krásnohorské 2378/24, 400 11 Ústí nad Labem 11,

bank. spojení:

číslo účtu:

tel. _____

e-mail: _____

Fakturační adresa:

ČR – Generální ředitelství cel,

Budějovická 7, 140 96 Praha 4

(dále jen „nájemce“)

Vzhledem k tomu, že:

- pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků a nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu _____, vedeném pro obec _____ katastrální území _____

- pronajímatel prohlašuje, že tyto nemovitosti jsou způsobilé a zdravotně nezávadné k danému účelu využití,
- nájemce má zájem získat níže uvedené nebytové prostory a ostatní plochy pronajímatele do nájmu k tomu, aby je užíval pro potřeby zajišťující výkon pravomocí podle zákona č. 17/2012 Sb., o Celní správě České republiky,
- pronajímatel má zájem výše uvedené nemovitosti k uvedeným účelům nájemci za úplatu poskytnout a nájemce si nebytové prostory k těmto účelům najímá - proto

uzavřely výše uvedené smluvní strany dnešního dne ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

(dále jen „smlouva“) následujícího znění:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou za podmínek v ní uvedených pronajímá nájemci jedno třetí celé patro a dvě kanceláře ve [REDAKCE] Celkem 238 m² kancelářských ploch [REDAKCE] vč. společných prostor přístupových chodeb a sociálního zařízení, prostor k občerstvení a odpočinek a dále:
 - společných přístupových ploch venkovních a parkovacích ploch pro [REDAKCE] [REDAKCE], dále ploch pro osobní automobily zaměstnanců nájemce – veškeré plochy jsou vyznačeny na přiloženém plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 4) a provádění likvidace běžného směšného odpadu.
 Vše zapsáno na listu vlastnictví [REDAKCE] vedeném u Katastrálního úřadu [REDAKCE] (pozemek a budovy dále společně jako „nemovitosti“). Uvedený list vlastnictví tvoří přílohu č. 1 této smlouvy s označením předmětných částí nájmu dle této smlouvy.
2. Nájemce nebytových prostor za podmínek vymezených touto smlouvou do užívání od pronajímatele přijímá a zavazuje se platit pronajímateli nájemné ve sjednané výši.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že s ohledem na nutnost uvést předmět nájmu do stavu, který bude způsobilý k užívání podle této Nájemní smlouvy, provede pronajímatel na vlastní náklady úpravy některých částí předmětu nájmu v rozsahu zvláštních předpisů o ochraně užívaných prostor a zařízení v systému IT dle potřeb pronajímatele jako je zařízení EZS, CCTV, AZS, datové a telefonní rozvody, technologická zařízení apod. Seznam těchto úprav je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3.

4. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu vč. jeho příslušenství řádně prohlédl a že jeho stav je mu dobře znám, jakož i přístup k němu a shledal jej způsobilým ke smluvnímu užívání a k účelu nájmu, jak je v této Smlouvě definováno.
5. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu k užívání nejpozději do 31. 12. 2012.

II.

Účel nájmu a způsob užívání nemovitostí

1. Nájemce bude v nemovitosti užívat kancelářské a ostatní plochy dle čl. 1 odst. 1 této Smlouvy k výkonu pravomocí svěřených mu zákony a jinými obecně závaznými předpisy. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání nebytových prostor v uvedeném rozsahu a je povinen poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k zajištění takového užívání nájemcem.
2. Nájemce není oprávněn užívat nemovitosti k jinému účelu než k výkonu pravomocí svěřených mu zákony nebo jinými obecně závaznými předpisy.

III.

Cena nájemného a služeb (vč. platebních podmínek)

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné a další platby dle přílohy č. 5 této smlouvy (detailní rozpis nájemného a dalších paušálních plateb za služby pro rok 2013).

Celkové roční částky nájemného a paušály služeb jsou následující:

- a) nájemné za předmět nájmu dle čl. 1 bod 1 - toto plnění je osvobozené od DPH bez nároku na odpočet daně dle § 56 a činí..... 150 000,- Kč bez DPH/rok,
- b) teplo činí (paušální částka)..... 90 000,- Kč vč. DPH/rok,
- c) voda činí (paušální částka)..... 60 000,- Kč vč. DPH/rok,
- d) elektrická energie činí (paušální částka).....90 000,- Kč vč. DPH/rok.

Vždy do 15. 12. běžného roku bude číslovaným dodatkem k této smlouvě uzavřen platební kalendář na nájemné a služby v následujícím kalendářním roce.

V případě, že tak nebude učiněno, platí do uzavření nového dodatku obdobný platební kalendář předchozího roku.

Součástí nájemného jsou vyjmenované poskytované služby a údržba spojené s provozováním nemovitostí (viz příloha č. 2).

2. Nájemné se zvyšuje v prvních 5 (slovy: pěti) měsících roku 2013 o částku 23.852,- Kč (slovy: dvacetřítisíceosmsetpadesát dva). Jedná se o celkovou částku 119.260,- Kč (slovy: stodevatenácttisícdvěšedesát), kterou investoval pronajímatel do předmětu nájmu podle požadavku nájemce č. I bod 3, tak, aby byl způsobilý k užívání podle této smlouvy. Splatnost této částky bude dle přílohy č. 5 – Platební kalendář.

3. V případě prodlení nájemce s hrazením nájemného či jeho části je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
4. Pronajímatel může měnit výši nájemného a služeb podle inflačního vývoje. Smluvní strany se dohodly, že nájemné uvedené v čl. 3 odst. 1 může být každoročně, a to vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, nejdříve však k 1. dubnu 2014 upraveno (valorizováno), a to maximálně o jednu polovinu hodnoty meziročního nárůstu hodnoty Indexu spotřebitelských cen zveřejněného Českým statistickým úřadem nebo úřadem, který jej nahradí (dále jen „ISC“). Upravená (valorizovaná) částka nájemného bude zaokrouhlena směrem nahoru na nejbližší dvě desetinná místa. V případě, že ISC nebude znám k 1. dubnu daného roku, nájemce zaplatí upravené zvýšené nájemné v nejbližším dalším měsíci, kdy bude ISC znám, avšak včetně rozdílu mezi nájemným před zvýšením o inflaci (ISC) a nájemným po úpravě ISC, vynásobeným počtem měsíců od dubna (včetně) do takového nejbližšího dalšího měsíce, kdy bude ISC znám.
5. Sdělení o zvýšení nájemného a služeb podle čl. 3 odst. 10 je povinen pronajímatel prokazatelným způsobem doručit (způsob doručení stejný jako v čl. 3 odst. 7 této smlouvy) nájemci nejpozději do 31. 3. daného roku.
6. Nájemce má nárok na snížení nájemného v případě, že z důvodů, za které nájemce neodpovídá, bude znemožněno užívání nemovitostí či některé z nich. V takovém případě se celkové roční nájemné snižuje o částku odpovídající poměrné části nájemného za všechny kalendářní měsíce, během kterých bylo alespoň po dobu 15 kalendářních dnů znemožněno užívání nemovitostí či některé z nich. Ujednáním o slevě není dotčeno právo na náhradu škody nájemce.

IV.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je odpovědný za veškeré znečištění životního prostředí či jeho jednotlivých složek, k němuž by v důsledku užívání nemovitostí nájemcem či jinými osobami, kterým nájemce umožnil k nemovitostem přístup.
2. Nájemce není oprávněn dát nemovitosti do podnájmu či užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce není oprávněn provádět na nemovitostech žádné úpravy či změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele se strany současně dohodnou, která z nich ponese náklady na provedení takových úprav či změn a zda je nájemce povinen takové úpravy či změny při skončení nájmu odstranit.
4. Pronajímatel je povinen sjednat a udržovat po celou dobu trvání nájmu “pojištění z držby nemovitosti“ u společnosti, která je autorizovanou pojišťovnou v ČR.
5. V případě podstatného porušení smlouvy kteroukoli smluvní stranou má druhá smluvní strana právo od smlouvy odstoupit, přičemž smlouva zaniká s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce od doručení písemného odstoupení druhé smluvní strany. Nájemce je přitom povinen platit cenu za nájemné a poskytované služby až do doby, kdy k odstoupení skutečně dojde.
6. Za podstatné porušení smlouvy se považuje zejména:

- a) nezaplatí-li nájemce pronajímateli přes výzvu (upomínku) pronajímatele cenu za nájemné, s jejímž zaplacením je v prodlení i po dodatečné lhůtě stanovené v takové výzvě. Tato dodatečná lhůta musí činit alespoň 10 (slovy: deset) dní od jejího doručení.
- b) nezaplatí-li nájemce pronajímateli přes výzvu (upomínku) pronajímatele úroky z prodlení, náhradu škody za neoprávněný odběr el. energie, tepla nebo jinou peněžitou částku s jejímž zaplacením je v prodlení i po dodatečné lhůtě stanovené v takové výzvě. Tato dodatečná lhůta musí činit alespoň 20 (slovy: dvacet) dní od jejího doručení.

V.

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 1. ledna 2013.
2. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
3. Tato smlouva zaniká výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce od doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Veškeré změny či doplnění této smlouvy mohou být činěny pouze písemně.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří následující přílohy:
 - Příloha 1 - výpis z LV [redacted] vedený u Katastrálního úřadu [redacted]
 - Příloha 2 - vyjmenované poskytované služby a údržba spojené s provozováním nemovitostí,
 - Příloha 3 - Seznam úprav, které budou zajištěny pronajímatelem.
 - Příloha č. 4 - Plánek pronajímaných ploch,
 - Příloha č. 5 - Platební kalendář na rok 2013

V Liberci dne 1. ledna 2013

[redacted]
.....
(pronajímatel)

18. 12. 2012
[redacted]
.....
(nájemce)