MEI Czech Offices, s.r.o.
Podvinný mlýn 2178/6, 190 00 Praha 9-Libeň
budova Vožická 2582, 390 41 Tábor
IČ: 27164659

Český telekomunikační úřad
došlo - 2 -03- 2005 ④
č.j. 11081 příl. 3

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

evidovaná v MEI CZECH OFFICES s. r. o. pod číslem 05/0043

Článek 1

Smluvní strany

Společnost:	**MEI CZECH OFFICES**, s. r. o.
se sídlem:	Podvinný mlýn 2178/6, 190 00 Praha 9-Libeň
v zastoupení:	Mgr. Janem Matulíkem, zmocněncem na základě plné moci
IČ:	27164659
DIČ:	CZ27164659
Bankovní spojení:	ČSOB, a.s., čís. účtu: 17365233/0300

Obchodní firma MEI CZECH OFFICES.s r.o. je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka-oddíl C, vložka 101211.

dále jen „**pronajímatel**"

a

Společnost:	**Česká republika – Český telekomunikační úřad**
se sídlem:	Sokolovská 219, Praha 9
poštovní adresa:	poštovní přihrádka 02 225 02 Praha 025
v zastoupení	Ing. Boženou Vaňkovou, ředitelkou ekonomicko-organizačního odboru
IČ:	70106975
DIČ:	CZ70106975 není plátcem DPH
Bankovní spojení:	ČNB Praha, čís. účtu: 725-001/0710

dále jen „**nájemce**"

Článek 2

Předmět nájmu

Pronajímatel jako výlučný vlastník budovy Žižkova 1321/1, České Budějovice, číslo parcely 379/2 zapsané v katastru nemovitostí pro České Budějovice 6 na LV č. 373 pronajímá nájemci nebytové prostory ve 2. poschodí 1. provozní budovy MEI CZECH OFFICES s. r. o., České Budějovice a to místnost č. 305-309 a 312-319 jako kancelářský prostor o výměře 273 m^2 a místnost č. 304 jako sklad o výměře 21 m^2. Dále pronajímá 1 temperované garážové stání č. 12 a 2 parkovací místa č.43 a 59.

1. Nájem je zřízen od 1. 3. 2005 na dobu určitou do 28. 2. 2007.
2. Nájemné za prostory:

Druh prostoru	**Sazba za 1 m² bez DPH (Kč)**		**Počet m²**	**Částka celkem bez DPH (Kč)**	
	za měsíc	**Za rok**		**za měsíc**	**za rok**
Kancelářský prostor	150	1800	273	40950,-	491400,-
Skladový prostor	75	900	21	1575,-	18900,-
Garážové stání temp.			1	1800,-	21600,-
Parkovací místa			2	1000,-	12000,-
Technologie	100	1200	2	200,-	2400,-
Celkem				**45525,-**	**546300,-**

3. Cena za služby spojené s pronájmem:

Položka služeb	**Sazba za 1 m² bez DPH (Kč)**		**Počet m²**	**Částka celkem bez DPH (Kč)**	
	za měsíc	**za rok**		**za měsíc**	**za rok**
Elektrická energie	14	168	273	3822,-	45864,-
Vytápění prostor	20	240	273	5460,-	65520,-
Ostraha objektu	16	192	273	4368,-	52416,-
Úklid denní	16	192	273	4368,-	52416,-
Odvoz komunální odpad	2	24	273	546,-	6552,-
Vodné, stočné	8	96	273	2184,-	26208,-
				20748,-	**248976,-**

4. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy ceny služeb spojených s užíváním nebytových prostor, pokud dojde ke změnám právních předpisů platných pro stanovení těchto cen.
5. Nájemné a úhrada za služby jsou splatné měsíčně do 14 dnů od doručení daňového dokladu nájemci. Všechny faktury musí mít veškeré náležitosti daňového dokladu. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy k poslednímu dni běžného měsíce.
6. Nedodrží-li nájemce termín splatnosti, je povinen uhradit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
7. Nájemné bude každoročně vždy od 1.4. upravováno o průměrnou roční míru inflace předchozího kalendářního roku v České republice vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

Článek 3

Podmínky nájmu

1. Nájemce není oprávněn provádět stavebně-technické úpravy pronajatého prostoru bez souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád, který je uložen na recepci, řídit se při užívání předpisy požární ochrany a bezpečnosti práce a počínat si tak, aby nebyl rušen provoz v budově.
3. V případě hrubého porušení smluvních podmínek ze strany nájemce, např. při prodlení s placením nájemného a ostatních služeb delším než 14 dní, v případě porušení bezpečnostních předpisů a Provozního řádu, nebo způsobí-li nájemce pronajímateli škodu, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou počínající běžet dnem následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci.
4. Nájemce si hradí běžné opravy, které způsobí provozem své činnosti. Ostatní potřebu oprav je povinen oznámit pronajímateli bezodkladně a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen odstranit škody, které po dobu pronájmu způsobil. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část jinému uživateli do podnájmu. Opravy pronajatého inventáře hradí nájemce na své náklady.
5. Při skončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajaté prostory do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. Za předpokladu, že nájemce nedodrží dobu určitou, na kterou je tato smlouva uzavřena, pronajaté prostory předá nájemce pronajímateli vymalované a čisté a to nejpozději v poslední den výpovědní lhůty.
6. Likvidaci nebezpečného odpadu si provádí nájemce na vlastní náklady.

Článek 4

Řízení vstupu a pohybu zaměstnanců nájemce v objektech pronajímatele

1. Zaměstnanci nájemce jsou povinni prokazovat se hlídací službě průkazem zaměstnance nájemce. Návštěvy si zaměstnanec nájemce po ohlášení hlídací službou vyzvedne na recepci a po ukončení návštěvy je odvede zpět na recepci.
2. Zaměstnanci nájemce jsou oprávněni samostatně vstupovat pouze do pronajatých prostor a do předem dohodnutých místností sociálního zařízení a do prostor přístupných veřejnosti. Pro přístup do najatých a dalších dohodnutých prostor musí zaměstnanci nájemce používat předem dohodnuté přístupové cesty.
3. Do ostatních prostor objektu MEI CZECH OFFICES s. r. o. mohou zaměstnanci nájemce vstupovat pouze za doprovodu zaměstnance pronajímatele.
4. Klíče, používané k uzamykání pronajatých prostor, musí být v době nepřítomnosti zaměstnanců nájemce v objektu uloženy v jednom vyhotovení u ostrahy objektu v zapečetěné schránce pro případ mimořádných událostí. Případné použití těchto klíčů je ostraha povinna zapsat do vrátní knihy s uvedením času a důvodu proč byly použity.

5. Zaměstnanci nájemce jsou zodpovědní za uzamykání pronajatých prostor v době své nepřítomnosti.

6. Ostraha objektu vydává klíče od pronajatých prostor pouze zaměstnancům nájemce. Zaměstnanci pronajímatele nejsou oprávněni bez souhlasu nájemce do pronajatých prostor vstupovat, s výjimkou případů ohrožení života nebo ohrožení majetku.

7. Zaměstnancům nájemce ani dalším osobám, které zaměstnanci nájemce doprovázejí, není dovoleno samostatně obsluhovat zabezpečovací zařízení (EZS) zajišťující ochranu objektu MEI CZECH OFFICES s. r. o. Výjimku může stanovit pouze správce objektu, a to pouze pro obsluhu zaměstnancem nájemce a té části EZS, která zajišťuje ochranu pouze pronajatých prostor a dohodnutých přístupových cest.

Článek 5
Instalace, provoz a přístup k technickým zařízením

1. V objektu MEI CZECH OFFICES s. r. o. mohou být instalována pouze zařízení, která vyhovují požadavkům právních a technických předpisů České republiky. Zařízení musí být instalována v souladu s platnou legislativou a technickými normami České republiky, s doporučením výrobce zařízení, s ohledem na vlastnosti prostředí (prostředí nesmí být přetěžováno) a vliv na již instalovaná zařízení v objektu MEI CZECH OFFICES s. r. o.

2. Nájemce může v objektu MEI CZECH OFFICES s. r.o. instalovat a používat pouze ta zařízení, jejichž instalace a používání je v souladu s účelem pronájmu, uvedeným v nájemní smlouvě s pronajímatelem. Jiná zařízení může nájemce instalovat pouze po dohodě s pronajímatelem.

Článek 6
Požadavky na udržování řádného stavu objektu a jeho okolí

1. Zaměstnanci nájemce jsou povinni zabezpečovat majetek v budově proti možným hrozícím škodám.

2. Zaměstnanci nájemce jsou povinni při odchodu z pracoviště zabezpečit pracoviště tak, aby nemohlo dojít ke vzniku požáru, zatopení apod. a při odchodu z místnosti po skončení pracovní doby uzavřít okna.

3. Při zjištění vzniku mimořádných situací (požár, živelné události atd.) jsou zaměstnanci nájemce povinni okamžitě přivolat příslušný zásahový útvar (hasiči, záchranná služba, policie) a ihned informovat pronajímatele prostřednictvím hlídací služby.

4. Při zjištění incidentů, např. při pokusu o vniknutí, krádeži apod., jsou zaměstnanci povinni tuto skutečnost okamžitě oznámit hlídací službě.

Článek 7

Další ujednání

Na základě zákona č. 133/85 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, se strany dohodly takto:

Z důvodu nutnosti společného zabezpečení požární ochrany prostorů užívaných společností, je nájemce povinen zabezpečit dodržování předpisů požární ochrany **v najatých prostorách prostřednictvím vlastních zaměstnanců.**

I. Povinnosti pronajímatele

1. Odpovídá za zajištění požární ochrany ve **společných prostorách** objektu, který je předmětem pronájmu odpovědným, odborně způsobilým pracovníkem.
2. Zabezpečuje vybavení a rozmístění hasební techniky včetně její kontroly.
3. Zajišťuje ve stanovených termínech revize hromosvodů a rozvodů elektrické energie.
4. Zpracovává a doplňuje požární poplachové směrnice, které vyvěšuje na viditelném a nájemci přístupném místě.

II. Povinnosti nájemce

1. Odpovídá za dodržování povinností stanovených zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, v **najatých prostorách**.
2. Je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
3. Organizuje pro své zaměstnance školení požární ochrany a vede evidenci o průkazném seznámení s požárními poplachovými směrnicemi.
4. Umožní kontrolním orgánům vstup do najatých prostor k provedení nutných revizí.
5. Pokud by došlo ke vzniku požáru v místnostech užívaných nájemce, ten po provedených nezbytných opatřeních v souladu s požárními poplachovými směrnicemi, informuje požárního technika pronajímatele, nebo vrátní službu, klapka 211, Hasičský záchranný sbor, popř. Policii ČR.
6. Požárně nebezpečné práce bude nájemce provádět v najatých prostorách pouze na základě předchozího písemného povolení pronajímatelem.
7. Ihned hlásí pronajímateli veškeré závady nebo změny souvisící s požární ochranou k provedení opatření nebo doškolení.

Článek 8

Závěrečná ustanovení

1. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že byl seznámen s obecnými požadavky na zajištění požární ochrany v najatých prostorách objektu, a že byl seznámen s povinnostmi vyplývajícími ze zabezpečení požární bezpečnosti celého objektu.

2. Veškerá oznámení, žádosti a jiná sdělení, která mají být učiněna v souladu s touto smlouvou musí mít písemnou formu a musí být druhé straně řádně doručena. Řádným doručením se pro účely této smlouvy rozumí osobní odevzdání a převzetí, doručení doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či doručení elektronickou poštou s elektronickým podpisem. Pro případ, že dojde ke změně adresy nebo adresy elektronické pošty, se smluvní strany zavazují takovou změnu neprodleně oznámit druhé smluvní straně. Pro případ, že kterákoli ze smluvních stran změnu adresy neoznámí, má se za to, že k doručení došlo dnem marného pokusu o doručení na původní adresu druhé smluvní strany.
3. Tuto smlouvu lze vypovědět bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní lhůtou počínající běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi.
4. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními příslušných právních předpisů .
5. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá má platnost originálu a každá strana obdrží po dvou výtiscích.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.3.2005.
7. Podmínky smlouvy lze měnit pouze dohodou formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků.
8. Podpisem této smlouvy stvrzují obě strany, že smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísni nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze stran.

V Praze dne 28. 2. 2005

.....
Ing. Božena Vaňková
ředitelka ekonomicko-organizačního odboru

Český telekomunikační úřad
se sídlem Sokolovská 219, Praha 9
poštovní přihrádka 02
225 02 Praha 025

V Praze dne 28.2.2005

.....
Mgr. Jan Matulík
zmocněnec

MEI Czech Offices, s.r.o.
Podvinný mlýn 2178/6, 190 00 Praha 9-Libeň
IČ: 27164659