

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi

RUBÍN REAL v.o.s.

a

Operátor trhu s elektřinou, a.s.

Nemovitost:

Sokolovská 192/79
Praha 8 - Karlín

ČÁST 1 PŘEHLED

1) **Pronajímatel:**

RUBÍN REAL v.o.s.

se sídlem Sokolovská 84-86, 186 00 Praha 8

IČ: 251 16 967

zastoupena svým společníkem M.A.I.L. Beta Real Estate Management s.r.o., IČ: 264 70 454, za kterého jedná jednatel [REDAKCE]

- dále jen „pronajímatel“ -

2) **Nájemce:**

Operátor trhu s elektřinou, a.s.

se sídlem Sokolovská 192/79, 186 00 Praha 8

IČ: 264 63 318

jednající [REDAKCE]

- dále jen „nájemce“ -

3) **Předmět nájmu:**

Kancelářské prostory v 7. podlaží, část A + D o celkové výměře 673 m² dle přiloženého smluvního situačního plánu, dále jen „předmět nájmu“.

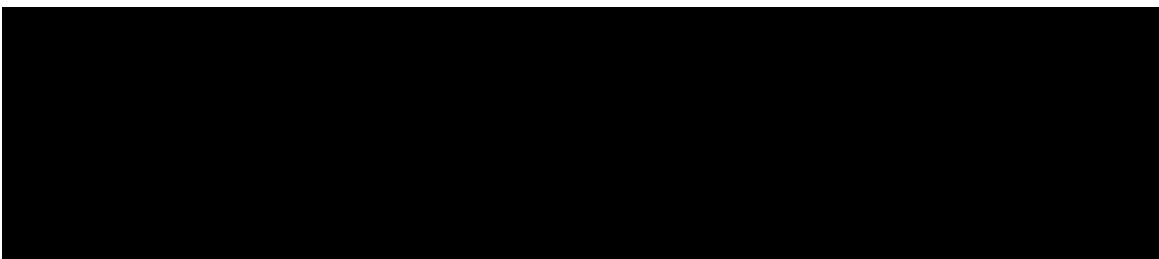
Účel nájmu: administrativní činnost

Předmět podnikání nájemce v předmětu nájmu: podle přiloženého výpisu z obchodního rejstříku nájemce

4) **Úhrady:**

a) nájemné: [REDAKCE] kancelářské plochy za měsíc

(Pouze z evidenčních důvodů je způsob výpočtu nájemného uveden v příloze 4)



5) **Začátek, trvání a ukončení nájemní smlouvy:**

- a) **začátek:** nejdříve 01.09. 2006, nejpozději předáním předmětu nájmu (podle bodu 7)
- b) **doba trvání:** *vypuštěno*
- c) **ukončení:** 31.8.2011

6) Vybavení

Prostory budou předány nájemci ve stavu odpovídajícím standardní technické specifikaci (příloha 2), vybavené novým kobercem, nově vymalované (včetně likvidace plísňe na stěnách technických místností); stávající příčky budou odstraněny.

Pronajímatel dále nainstaluje v pronajatých prostorách nové sádkartonové příčky podle plánu prostorového uspořádání, který dodá nájemce (příloha 5).

Po dohodě s pronajímatelem o konkrétním termínu je nájemce oprávněn vstupovat do pronajatých prostor již po podpisu této smlouvy za účelem umístění vlastního vybavení.

7) Předání předmětu nájmu

Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci neprodleně po dokončení výše v bodu 6) uvedených prací, nejpozději do 31.10.2006. Při předání bude sepsán předávací protokol, který podepíší obě smluvní strany.

8) Ukončení předcházející nájemní smlouvy

V souvislosti s uzavřením této nájemní smlouvy se smluvní strany dohodly, že nájemní smlouva uzavřená dne 29.4.2002 ohledně kancelářských prostor v 2. podlaží, část D, o výměře 417,43 m² skončí do 30 dnů po začátku nájmu podle bodu 5) a) výše, tj. nejdříve dne 30.09.2006.

Nájemce se zavazuje vyklidit tyto prostory a předat je pronajímateli nejpozději do data ukončení, tj. nejdříve do 30.09.2006; při předání a převzetí bude sepsán protokol, který podepíší pronajímatel a nájemce.

Nájemce se zavazuje, že zanechá pronajaté prostory vyklizené a v dobrém stavu, vymalované, a že odstraní veškeré své movité věci a zařízení (včetně odstranění všech reklamních panelů, firemního názvu a loga) a že opraví případné škody způsobené vystěhováním.

Smluvní strany se dále dohodly, že na místě zůstanou stávající příčky.

ČÁST 2 SMLUVNÍ PODMÍNKY

§ 1 Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel je vlastníkem budovy Sokolovská 79/192, katastrální území Karlín, zapsáno na listu vlastnictví č. 53 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha.
- 2) Nájemce byl před uzavřením této nájemní smlouvy o kancelářské budově a předmětu nájmu podrobně informován na základě plánů a popisu stavby.
- 3) Pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce najímá předmět nájmu, jak je blíže popsán v bodě 3) Přehledu k této smlouvě, ve stavu připraveném pronajímatelem podle smluvního situačního plánu přiloženého k této smlouvě jako příloha 1 a popisu stavby a vybavení přiloženého jako příloha 2.
- 4) Nájemce bere na vědomí, že reklamní tabule, světelné nápisy, plošné firemní nápisy atd. mohou být umístěny na venkovní fasádě nebo uvnitř kancelářské budovy na místech, která k tomu jsou určena, jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. K nápisům na venkovní fasádě musí být případně vyžádán ještě dodatečně souhlas úřadů.
- 5) Předmět nájmu smí nájemce používat pouze k účelu nájmu a předmětu podnikání, které jsou popsány v bodě 3) Přehledu. Změna účelu nájmu je výslovně zakázána.

§ 2 Doba trvání nájmu

- 1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu uvedenou v Přehledu pod bodem 5). Končí tak dnem uvedeným v Přehledu pod bodem 5 c), aniž by k tomu bylo třeba předcházející výpovědi.

§ 3 Úhrady

- 1) Shrnutí

Úhrady prováděné měsíčně nájemcem sestávají z

- a) dohodnutého nájemného,
- b) provozních nákladů, jak je popsáno v § 3 bod 4),
- c) nákladů na elektřinu, topení a chlazení, jak je popsáno v § 3 bod 6),
- d) aktuálních úprav hodnoty nájemného, jak je popsáno v § 3 bod 3),
- e) z daně z přidané hodnoty (DPH) v příslušné výši.

Měsíční nebo čtvrtletní nájemné uvedené pod bodem 4 a) Přehledu bylo mezi pronajímatelem a nájemcem pro předmět nájmu uvedený pod bodem 3 Přehledu stanoveno na základě vzájemné dohody. Změna udané užitné plochy v souvislosti s vestavbami nebo přestavbami, které provedl nájemce nebo na žádost nájemce pronajímatel, nevede ke změně dohodnutého nájemného.

- 2) Platební podmínky

Úhrada nájmu a zálohová platba na provozní náklady podle §3 odst. 4) této smlouvy se platí měsíčně předem, vždy k 1. dni měsíce, pro nějž byla vystavena faktura, bankovním převodem na účet oznámený pronajímatelem.

Přímo účtované náklady podle §3 odst. 6) této smlouvy se platí do 14 dnů po obdržení příslušné faktury bankovním převodem na účet oznámený pronajímatelem.

Při posuzování včasnosti platby nezáleží na odeslání, nýbrž na připsání platby. V případě zpoždění platby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši předepsané zákonem.

3) Zajištění hodnoty

K udržení stálé hodnoty dohodnutého nájemného se ujednává níže uvedená doložka zajištění hodnoty:

- Nájemné podléhá každoroční úpravě podle Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen EUROSTAT (MUICP), základ 2005 = hodnota indexu 100. Tento index je zveřejňován Evropským statistickým úřadem (EUROSTAT). Úprava nájemného bude prováděna zpětně jednou za rok, vždy k 1. lednu příslušného roku, a to jakmile EUROSTAT zveřejní hodnotu indexu za prosinec.
- První přizpůsobení bude provedeno k 1. lednu 2007. Výchozí bázi pro výpočet první úpravy nájemného je hodnota indexu platná pro měsíc a rok uvedené v Přehledu pod bodem 4 d). Výše nájemného se zvýší či sníží podle rozdílu mezi hodnotou indexu za prosinec předchozího roku a hodnotou indexu pro měsíc a rok dohodnuté v bodě 4d) přehledu.
- Pro následné úpravy nájemného v dalších letech platí jako výchozí základna vždy hodnota indexu pro měsíc prosinec. Výše nájemného se bude zvyšovat či snižovat podle rozdílu mezi hodnotou indexu za prosinec předchozího roku a hodnotou předchozího indexu.
- Snížení nájemného pod hranici dohodnutou v této nájemní smlouvě pod bodem 4 a) Přehledu však není přípustné. Pronajímatel předá nájemci ke kontrole doklady, které byly použity pro výpočet.
- Nájemce se zavazuje, že bude takto vypočtenou novou výši nájemného uznávat a že je bude v budoucnu po obdržení nového předpisu uhrazovat. Nájemce se dále zavazuje uhrazovat doplatky zjištěné v rámci následného výpočtu (to jest rozdíl mezi původním a nově vypočteným nájemným za období mezi 1.lednem daného roku a měsícem, kdy EUROSTAT zveřejní hodnotu indexu pro měsíc prosinec) do 14 dnů po obdržení příslušné faktury. Případné přeplatky na nájemném budou započítány na úhradu nejbližší platby nájemného.
- Přestane-li být index, používaný pro tyto výpočty, zveřejňován, bude místo něj používán buď index, který jej nahradí, nebo takový jiný index, který se bude indexu použitému v této smlouvě nejvíce blížit.

4) Provozní náklady

V nájemném nejsou obsaženy žádné provozní náklady.

Provozními náklady se rozumějí všechny výdaje, které jsou nutné pro správu, udržování a provoz budovy, v níž je umístěn předmět nájmu, a ploch a zařízení k ní patřících.

Provozní náklady zahrnují zejména:

- a) náklady na drobné opravy a udržovací práce v budově a na společných technických zařízeních,
- b) vodné a stočné
- c) náklady na čištění komínů,
- d) náklady na čištění kanálů a odvoz odpadků;
- e) výdaje za elektrický proud, topení a chlazení, pokud se týkají společných ploch (jako např. schodišť, garáží, vstupního prostoru/recepce atd.),
- f) náklady na energii pro vzduchotechniku budovy,
- g) péče o zeleň a květiny,
- h) úklid společných ploch a zařízení v budově, jakož i k tomu náležejících venkovních zařízení (jako např. chodníků, příjezdových ramp atd.)
- i) čištění fasády a odklizení sněhu
- j) náklady na dozor a ostrahu ve dne i v noci, včetně obvyklých nákladů na péči o dům,
- k) náklady na přiměřené obvyklé pojištění (proti požáru, zákonné odpovědnosti, proti škodám způsobených vodou, elektrickým proudem, větrem, pojištění škod z úderu blesku (přímých i nepřímých), proti vloupání a poškození skel),
- l) poplatky za nemovitost předepsané úřady.

Podíl nájemce na úhradě provozních nákladů je stanoven v bodu 4 b) Přehledu ve výši 6,19%. Tento podíl je stanoven podle poměru výměry předmětu nájmu (bod 3 Přehledu) k celkové užitné ploše budovy (bod 4b) Přehledu) Užitná plocha všech společných zařízení nebo ploch se při zjišťování celkové užitné plochy nezapočítává. Jako základ výpočtu slouží plány pro povolení k užívání.

Jestliže nájemce společná zařízení nepoužívá, nezbavuje ho to povinnosti platit odpovídající podíl nákladů.

Ke krytí shora uvedených ročních provozních nákladů platí nájemce měsíčně zálohovou částku stanovenou jednou za rok pronajímatelem (podle bodu 4.b) Přehledu). Zúčtování se provádí jednou ročně nejpozději do 30.6. následujícího roku. Případné doplátky je třeba zaplatit pronajímateli do 14 dnů od oznámení.

Případné dobropisy se nájemci nevyplácejí, nýbrž se zúčtují s nájemným splatným po datu příslušného vyúčtování.

Nájemce může nahlédnout do podkladů pro vyúčtování provozních nákladů. Náklady třetích osob se přenáší bez přírážky na nájemce. Pronajímatel je povinen udělovat zakázky vždy nejvýhodnějším dodavatelům služeb (jak jsou definovány v tomto odstavci), pokud je to právně možné a ekonomicky účelné.

5) Zadržení

Není přípustné započítávat protipohledávky proti dohodnutému nájemnému nebo využít zadržovacího práva proti dohodnutému nájemnému včetně vedlejších nákladů.

6) Přímo účtované náklady

Náklady na spotřebu elektřiny, topení a chlazení pro předmět nájmu jsou nájemci účtovány přímo. Elektrický proud, plyn, topení a chlazení se měří odděleně. Nájemce má právo kontrolovat údaje spotřeby. Náklady na el. proud, topení, chlazení a plyn jsou bez přírážky přeúčtovány nájemci.

§ 4 Stav předmětu nájmu a údržba

- 1) Pronajímatel se zavazuje udržovat budovu a předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu a zajistit řádné provádění služeb. Nájemce je povinen hradit provozní náklady, jak je dohodnuto v § 3 odst. 4.
- 2) Náklady spojené s udržováním podstaty budovy nese pronajímatel. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provádění těchto udržovacích prací.
- 3) Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel, a umožnit provedení těchto i ostatních nutných oprav, jinak nájemce odpovídá za škody, které nastaly v důsledku nesplnění této povinnosti.
- 4) Po ukončení nájemní smlouvy musí nájemce vrátit předmět nájmu vyklizený, s přihlédnutím k běžnému opotřebenému způsobenému řádným užíváním.

Pronajímatel má právo rozhodnout do 3 (tří) měsíců od ukončení nájmu, zda bude vůči nájemci trvat na bezplatném ponechání investic, stavebních úprav nebo jiných úprav atd. realizovaných nájemcem po předání předmětu nájmu, nebo na tom, aby nájemce uvedl na své náklady předmět nájmu do původního stavu. O svém rozhodnutí je pronajímatel povinen nájemce písemně informovat. Požadované odstranění úprav a uvedení předmětu nájmu do původního stavu zajistí pronajímatel na náklady nájemce, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli náklady na odstranění předmětných úprav a uvedení předmětu nájmu do původního stavu ve skutečné výši, a to do 15 dnů od doručení faktury pronajímatele. Pronajímatel přeúčtuje nájemci veškeré vynaložené náklady bez přírážky. Neobdrží-li nájemce písemné rozhodnutí pronajímatele do 3 měsíců od ukončení nájmu, budou předmětné úpravy ponechány v předmětu nájmu v souladu s ustanoveními nájemní smlouvy. V případě požadavku na ponechání části předmětných úprav se toto ustanovení použije obdobně.

Poutače a pod. nájemce v každém případě na své náklady odstraní a obnoví původní stav.

Pro případ, že pronajímatel bude vůči nájemci trvat na ponechání investic, stavebních úprav nebo jiných úprav atd., které nájemce realizoval se souhlasem pronajímatele po předání předmětu nájmu, vzdává se nájemce tímto svého práva na zaplacení protihodnoty podle § 667 odst. 1. občanského zákoníku za tyto investice, stavebních úprav atd.

§ 5 Užívání předmětu nájmu

- 1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k účelům a předmětu podnikání dohodnutým v § 1 odst. 5. Zavazuje se, že bude s předmětem nájmu včetně všech v něm obsažených úprav, zařízení a vybavení, zacházet šetrně, a že jej vrátí po skončení nájmu; rovněž bude šetrně zacházet se společnými zařízeními v budově.
- 2) Nájemce musí při užívání nemovitosti dodržovat veškeré úřední předpisy.
- 3) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody způsobené v pronajímaných prostorách a na jejich zařízení (vybavení) jeho zaměstnanci nebo návštěvníky (zákazníky).
- 4) Stavební změny všeho druhu smí nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele platném pro každý jednotlivý případ.
- 5) Neplní-li nájemce přes písemné upomenutí své závazky z § 4 a § 5 body 1) až 4), je pronajímatel oprávněn nechat provést potřebné práce na náklady nájemce. Hrozí-li nebezpečí nebo není-li pobyt nájemce znám, není třeba posílat upomínku.
- 6) Pronajímatel smí provádět i bez souhlasu nájemce opravy a stavební změny, které jsou nutné k řádnému udržování a/nebo provozu kancelářské budovy.
- 7) Nájemce není povinen platit úhradu za nájem a provozní náklady, pokud pro vady předmětu nájmu, které nezpůsobil, nemohl předmět nájmu užívat. Mohl-li nájemce užívat předmět nájmu pouze omezeně, má nárok na přiměřenou slevu z úhrady nájemného a provozních nákladů; to platí i v případě, že nemožnost nebo omezení užívání předmětu nájmu způsobil pronajímatel vadným poskytováním služeb, k jejichž poskytování se v této smlouvě zavázal.

§ 6 Podnájem

- 1) Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část s předchozím písemným souhlasem pronajímatele do podnájem na dobu určitou, nejdéle však do konce doby trvání nájemní smlouvy dohodnuté v této nájemní smlouvě podle bodu 5.c) Přehledu.
- 2) Práva a povinnosti nájemce vyplývající z této nájemní smlouvy se vztahují také na toho, komu byl předmět nájmu přenechán do podnájem.

§ 7 Předčasné ukončení smlouvy

- 1) Nájemce a pronajímatel jsou oprávněni předčasně vypovědět nájemní smlouvu z důvodů stanovených v § 9 odst. (2) a (3) zák. č. 116/1990 Sb. Dohodnutá výpovědní lhůta činí 1(jeden) měsíc.
- 2) Bude-li nájemní smlouva předčasně ukončena výpovědí z důvodů, které zavinil nájemce a zůstanou-li nájemní prostory po vystěhování nájemce nepronajaty jinému nájemci ačkoliv pronajímatel prokáže, že vyvinul veškeré úsilí, které lze na něm požadovat, aby tyto prostory pronajal jinému nájemci, nahradí nájemce škodu tím vzniklou, avšak jen za období do konce dohodnuté doby nájmu, maximálně však částku ve výši odpovídající ročnímu nájemnému. Pronajímatel se zavazuje, že vyvine veškeré úsilí, které lze na něm rozumně požadovat, aby tyto prostory pronajal jinému nájemci.
- 3) Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni odstoupit od nájemní smlouvy s okamžitou účinností bez další výpovědní lhůty, doporučeným dopisem, je-li ohledně majetku druhého smluvního partnera zahájeno řízení o vyrovnání či konkurzní řízení popř. bylo-li prohlášení konkurzu zamítnuto pro nedostatek majetku.

§ 8 Pojištění

- 1) Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti s přiměřeným krytím, během trvání smlouvy je udržovat a na vyžádání prokázat pronajímateli jeho existenci.

- 2) Pronajímatel je povinen uzavřít obvyklá pojištění s přiměřeným krytím, během trvání smlouvy je udržovat a na vyžádání prokázat nájemci jeho existenci.

§ 9 Vstup do nájemních prostor

Pronajímatel nebo osoba jím pověřená má právo po předchozím dohodnutí termínu vstoupit během pracovní doby do nájemních prostor, a to:

- a) za účelem prohlídky stavu nájemních prostor,
- b) za účelem předvedení předmětu nájmu zájemcům o nájem nebo koupi.

Pronajímatel nebo osoba jím pověřená má právo vstoupit do nájemních prostor kdykoli (bez předchozího oznámení nájemci) v případě nouze nebo technických závad v budově a/nebo předmětu nájmu.

§ 10 Garance

- 1) Nájemce se zavazuje předat pronajímateli do 14 dnů po podpisu nájemní smlouvy, v každém případě před předáním předmětu nájmu nájemci, bankovní garanci ve výši uvedené v Přehledu pod bodem 4 e), a to [REDAKCE]. Nebude-li garance předložena před začátkem nájemního poměru dohodnutým v bodu 5 a) Přehledu, není pronajímatel povinen předmět nájmu k datu začátku nájemního poměru dohodnutému v bodu 5 a) Přehledu předat. Povinnosti nájemce platit úhrady dohodnuté v § 3 odst. 1) až 6) tím nejsou dotčeny.

- 2) Bankovní záruka ve výši shora uvedené částky musí být platná po celou dobu trvání nájemní smlouvy s připočtením 3 měsíců, musí být vystavena prvotřídní bankou a musí pronajímatele opravňovat k částečnému nebo úplnému čerpání bankovní záruky, jestliže nájemce nesplní ustanovení této nájemní smlouvy.

Předá-li nájemce pronajímateli bankovní záruku, která je platná kratší dobu než po celou dobu trvání této nájemní smlouvy s připočtením 3 měsíců, je nájemce povinen za účelem zajištění nároků pronajímatele během celé doby trvání nájemního poměru s připočtením 3 měsíců předat pronajímateli vždy nejpozději 14 dní před uplynutím platnosti předané bankovní záruky novou bankovní záruku ve smyslu tohoto paragrafu s dobou platnosti minimálně 1 rok. Nepředá-li nájemce pronajímateli novou bankovní záruku nejpozději 14 dní před uplynutím platnosti příslušné předané bankovní záruky, je pronajímatel oprávněn předanou bankovní záruku použít.

- 3) Bankovní garance slouží zejména k zúčtování případných nároků na náhradu škody pronajímatele a ke krytí otevřených závazků nájemce z vyúčtování elektřiny, plynu a telefonních poplatků, jakož i případných nedoplatků nájemného a provozních nákladů, a to jak během trvání nájemní smlouvy, tak i po jejím zrušení nebo skončení. Pokud takové nedoplatky nevzniknou, bude garance po ukončení nájemní smlouvy vydána nájemci ve lhůtě 15 dnů.
- 4) Bude-li bankovní garance během trvání nájemní smlouvy použita, doplní nájemce pronajímateli rozdílovou částku do 14 dnů po jeho výzvě. Tímto se výslovně ujednává, že nedoplnění částky garance ve shora uvedené lhůtě se rovná neplacení nájemného, a pronajímatel je tudíž podle § 7 této smlouvy oprávněn k výpovědi nájemní smlouvy.

§ 11 Vedlejší ujednání

Ústní vedlejší ujednání k této smlouvě neexistují. Všechny dodatečné změny či doplňky vyžadují bezpodmínečně písemnou formu.

§ 12 Platnost nájemní smlouvy

- 1) Je-li nějaké ustanovení této smlouvy neúčinné, nejsou tím ostatní ustanovení smlouvy dotčena.
- 2) Právní nástupnictví týkající se vlastnických vztahů společnosti, v jejímž vlastnictví se budova nachází, nemění práva a povinnosti nájemce.
- 3) Změna vlastnického práva k nemovitosti nemění nájemní smlouvu. Z tohoto důvodu nesmí ani pronajímatel ani nájemce nájemní smlouvu vypovědět.

§ 13 Příslušnost soudu

Všechny spory vznikající z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, které se nepodaří odstranit jednáním mezi pronajímatelem a nájemcem, budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR podle jeho Řádu třemi rozhodci.

§ 14 Vyhotovení

Tato smlouva se vyhotovuje po 2 (dvou) vyhotoveních v českém a anglickém jazyce, z nichž po jednom v obou jazycích náleží každé smluvní straně. V případě rozporu je rozhodující české znění smlouvy. Přílohy připojené ke smlouvě tvoří neoddělitelnou součást nájemní smlouvy.

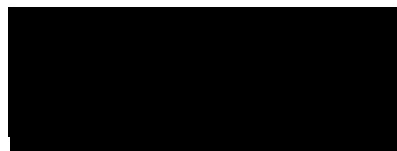
§ 15 Lhůty

Všechny lhůty vyplývající ze zákona nebo nájemní smlouvy jsou dodrženy, jestliže předmětná písemnost byla prokazatelně podána nejpozději posledního dne lhůty na poštu nebo proti datovanému potvrzení předána pronajímateli.

Končí-li lhůty v sobotu, neděli nebo ve svátek, prodlužuje se příslušná lhůta na bezprostředně následující pracovní den.

V Praze dne 3.8.2006

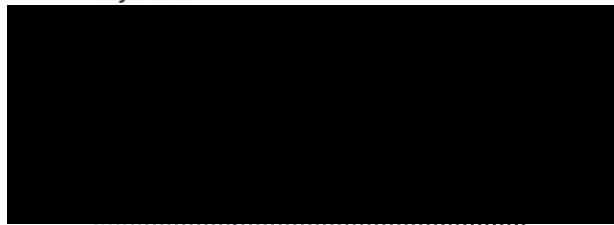
Pronajímatel:



RUBÍN REAL v.o.s.

V Praze dne 22.7.2006

Nájemce:



Operátor trhu s elektřinou, a.s.

PŘÍLOHY: Příloha 1 Smluvní situační plán
Příloha 2 Popis stavby a vybavení
Příloha 3 Výpisy z obchodního rejstříku pronajímatele a nájemce
Příloha 4 Výpočet nájemného (pro evidenční účely)
Příloha 5 Plán prostorového uspořádání