

# SMLOUVA O NÁJMU

č. 3/223 EKO

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů  
(dále také jen jako "Smlouva")

## Článek I.

### Smluvní strany

#### 1. EKO-SAB, a.s.

se sídlem Dolní Podhájí 3, 256 01 Struhařov

zastoupená: [REDACTED]

IČ: 47551160, DIČ: CZ47551160

zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10996

bankovní spojení: GE Money Bank, a.s., číslo účtu: [REDACTED]

(dále též jen „pronajímatel“)

a

#### 2. Česká republika – Generální ředitelství cel

se sídlem Budějovická 1387/7, 140 96 Praha 4 - Michle

IČ: 71214011. Není plátce DPH.

zastoupená [REDACTED] ředitelem cel sekce 01 Ekonomiky a informatiky Generálního ředitelství

bankovní spojení: ČNB Praha 1, Na Příkopě 28, číslo účtu: [REDACTED]

(dále též jen „nájemce“)

## Článek II.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je řádným a neomezeným vlastníkem nemovitostí – staveb a pozemků v průmyslovém areálu na adrese Jana Nohy 1237, 256 01 Benešov, katastrální území Benešov u Prahy, evidovaných na listu vlastnictví 3929, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, jehož součástí je i:
  - Budova (stavba občanského vybavení) stojící na pozemku, parcelní číslo 2361/36 (zastavěná plocha a nádvoří)
  - Manipulační plocha na pozemku, parcelní číslo 2361/1 (ostatní plocha).
2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou nebytové prostory umístěné v suterénu, přízemí, 1., 2. a 3. patře budovy zapsané na LV 3829, parcelní číslo 2361/36, jak jsou zakresleny v situačních plánech, které jsou přílohami této Smlouvy. Čísla místností, jejich účely užívání a jejich výměry jsou uvedeny v další příloze této Smlouvy.

-	Výměra nebytových prostor – suterén:	447,61 m <sup>2</sup>
-	Výměra nebytových prostor – přízemí, část 1:	368,95 m <sup>2</sup>
-	Výměra nebytových prostor – přízemí část 2:	219,31 m <sup>2</sup>
-	Výměra nebytových prostor – 1. patro:	361,73 m <sup>2</sup>
-	Výměra nebytových prostor – 2. patro:	169,30 m <sup>2</sup>
-	Výměra nebytových prostor - 3. patro:	107,24 m <sup>2</sup>

-----  
Celková výměra nebytových prostor: 1.674,14 m<sup>2</sup>

Předmětem nájmu dle této Smlouvy je i část pozemku o výměře 665 m<sup>2</sup> zapsaném na LV 3829, parcelní číslo 2361/1 (ostatní plocha) za účelem zřízení a provozování celního prostoru a k parkování služebních motorových vozidel. Pronajatá část pozemku je schematicky vyznačena v příloze této Smlouvy.

Nebytové prostory a vymezená část pozemku jak specifikováno shora se dále v této Smlouvě označují společně též jako „**předmět nájmu**“.

3. Předmět nájmu pronajímatel přenechává do užívání nájemci za podmínek daných touto Smlouvou a nájemce jej přijímá ve stavu jak se tento nachází ke dni uzavření této Smlouvy s tím, že je jako dosavadní nájemce se stavem předmětu nájmu seznámen a tento mu vyhovuje k dohodnutému účelu.

### **Článek III.**

#### **Účel nájmu**

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat pouze jako kancelářské a skladové prostory v rámci své činnosti jako orgán státní správy.
2. Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu nebude skladovat žádné toxické ani jiné nebezpečné látky, ani provozovat jinou činnost, než pro kterou je nájem dle této Smlouvy sjednán.

### **Článek IV.**

#### **Úhrada nájemného a služeb**

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání nebytových prostor ve výši **129,41 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc bez DPH**. Nájemné bude fakturováno bez DPH. Cena za nájem nebytových prostor je stanovena dohodou dle ceny v místě a čase obvyklé. Měsíční výše nájemného tedy činí **216.650,45 Kč bez DPH** za nebytové prostory o velikosti **1674,14 m<sup>2</sup>**.
2. Vedle nájemného bude nájemce platit pronajímateli za spotřebu energií, tepla, vody a za poskytnuté služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výších, jak je níže uvedeno.

V paušální výši bude fakturováno za:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - služby spojené s provozem a údržbou areálu | 9.960,- Kč bez DPH/měsíc |
| - podíl na ostraze objektu                   | 6.333,- Kč bez DPH/měsíc |

Zálohové platby budou fakturovány za:

- |                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| - spotřebu elektrické energie | 20.000,- Kč bez DPH/měsíc |
| - spotřebu tepla              | 20.000,- Kč bez DPH/měsíc |
| - vodné a stočné              | 4.800,- Kč bez DPH/měsíc  |

3. Ke stanovené výši úhrad za spotřebu energií, vody, tepla a za poskytnuté služby si bude pronajímatel účtovat zákonnou sazbu DPH.
4. Za pronájem prostoru určeného jako celní prostor a k parkování služebních vozidel nájemce uhradí částku ve výši **1995,- Kč bez DPH** měsíčně. Nájemné za užívání prostoru je stanoveno dle Výměru Ministerstva financí č. 01/2023 ze dne 15.12.2022, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a v obci Benešov činí 36,-Kč/m<sup>2</sup>/rok.
5. Veškeré sjednané nájemné a poplatky za energie a služby bude nájemce na základě daňového dokladu (faktury) platit měsíčně na účet pronajímatele, a to vždy do 20. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné a poplatky za energie a služby platí. Faktury bude vystavovat pronajímatel a doručí je nájemci datovou schránkou ID 7puaa4c.
6. Po obdržení celkového ročního vyúčtování dodávky vody, elektrické energie a tepla se pronajímatel zavazuje vyúčtovat tyto služby nájemci s vyčíslením nedoplatků nebo přeplatků, a to nejpozději do 31.1. kalendářního roku, který následuje po kalendářním roce za který se služby vyúčtovávají. Náklady na tyto dodávky budou přefakturovány s jednotkovými cenami ve výši účtované prvotním dodavatelem.

Při ročním vyúčtování skutečné spotřeby energií se vychází ze skutečné obsazenosti m<sup>2</sup> nebytových prostor v předmětném kalendářním roce a jejich podílu na celkové spotřebě dle pronajatých ploch v m<sup>2</sup>.

Pronajímatel má právo provádět vyúčtování služeb nájemci v závislosti na jejich vyúčtování ze strany jejich dodavatelů, tedy zpravidla po skončení kalendářního roku.

Celková plocha nebytových prostor pronajímatele v budově stojící na pozemku parcelní číslo 2361/36 k výpočtu činí 1975,92 m<sup>2</sup>. Nebytové prostory v budově užívané nájemcem činí 1674,14 m<sup>2</sup>, což je 84,7 % z celkové plochy. Koeficient pro výpočet skutečné spotřeby energií tedy činí **0,847**.

7. Případný rozdíl (přeplatek nebo nedoplatek) mezi konečným vyúčtováním a uhrazenými zálohami za spotřebu energií mezi sebou smluvní strany vypořádají na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel, a to se splatností 30 dnů a nájemci ji doručí do datové schránky ID 7puaa4c. Nedílnou součástí faktury bude příloha prokazující výši jednotkových cen účtovaných pronajímateli ze strany prvotních dodavatelů.
8. Nájemné může pronajímatel každoročně jednostranně zvýšit o procenta odpovídající úředně stanovené meziroční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen a vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemné je oprávněn pronajímatel zvýšit poté co doručí nájemci své oznámení o uplatnění inflační doložky s novým výpočtem nájemného. Nebude-li v písemném oznámení pronajímatele o uplatnění inflační doložky uveden jiný termín, platí, že je nájemce povinen platit nově stanovené nájemné počínaje kalendářním měsícem, který následuje po kalendářním měsíci, ve kterém pronajímatel oznámil nájemci uplatnění inflační doložky s novým výpočtem nájemného.

#### **Článek V. Doba nájmu**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou do dne 30.6.2028. Smlouvu lze dále prodloužit sepsáním dodatku a jeho podepsáním oběma smluvními stranami.
2. Tuto Smlouvu lze podle § 12a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, nájemcem i pronajímatelem vypovědět i před uplynutím ujednané doby písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně, a to i bez udání důvodů. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet první den kalendářního měsíce, který následuje po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Vzájemnou písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami lze tuto Smlouvu ukončit kdykoli.

#### **Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel:
  - a) je povinen provést bez zbytečného odkladu odstranění závad bránících řádnému užívání předmětu nájmu a opravy přesahující běžnou údržbu.
  - b) je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu klientům nájemce (veřejnosti)
  - c) na základě objednávek nájemce, po vzájemné dohodě stran ohledně termínu a ceny každé konkrétní práce, zabezpečí pronajímatel nájemci i provádění drobných oprav a běžné údržby v předmětu nájmu.
2. Nájemce:



- a) je oprávněn na své náklady umístit na vhodné místo své označení. Za dodržování všeobecných technických nebo jiných předpisů, týkajících se způsobu umístění, upevnění, udržování a z toho vyplývajících nutných opatření, odpovídá výlučně nájemce.
  - b) si zajistí a na svoje náklady bude provádět úklid v předmětu nájmu.
  - c) hradí náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem pronajatých nebytových prostor. Pro vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy se použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Potřebu oprav a údržby přesahující rámec běžné údržby je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a je povinen umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním takové povinnosti vznikla.
  - d) je povinen předem projednat s pronajímatelem veškeré změny a případné stavební úpravy. K jejich provedení je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele
  - e) se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu obecně platné bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy a dále se zavazuje respektovat veškeré obecně platné podmínky pohybu v průmyslovém areálu, ve kterém je předmět nájmu umístěn.
  - f) se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do předmětu nájmu v odůvodnitelných případech a po předchozí domluvě.
  - g) není oprávněn podnajívat předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě.
3. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli případné škody, které vzniknou poškozením či nadměrným opotřebením předmětu nájmu v důsledku porušení povinností plynoucích z této Smlouvy. Případné škody na předmětu nájmu musí být nájemcem neprodleně poté, co se o nich dozví, oznámeny pronajímateli a nájemce je povinen přijmout veškerá opatření k minimalizaci škod na předmětu nájmu.
  4. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit revize a kontroly svých elektrospotřebičů a EZS.
  5. Předání předmětu nájmu pronajímatelem a jeho převzetí nájemcem bude provedeno formou písemného předávacího protokolu. V případě, že nebude takový protokol stranami sepsán, platí, že je předmět nájmu pronajímatelem předán a nájemcem převzat dnem 1.7.2023.
  6. Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději poslední den trvání doby nájmu dle této smlouvy. V případě prodlení se splněním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli.
  7. Smluvní strany se zavazují udržovat v důvěrnosti veškeré informace související s touto Smlouvou. Smluvní strany nepoužijí tyto informace k jinému účelu, než pro řádné plnění závazků a uplatňování práv vyplývajících z této smlouvy. Pro vyloučení pochybností platí, že za porušení ustanovení tohoto odstavce se nepovažuje uveřejnění či poskytnutí informací na základě povinnosti stanovené právním předpisem či na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci.
  8. Strany si včas písemně oznámí změnu údajů potřebných pro řádné naplňování této Smlouvy. Strany si sdělí písemně jména a spojení na osoby pověřené k jednání mezi oběma stranami.

## **Článek VII.**

### **Závěrečná ujednání**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.7.2023, ne však dříve, než dojde k uveřejnění této Smlouvy v registru smluv. S odkazem na zákon č. 340/2015 Sb., o registru smluv, se strany dohodly, že řádné uveřejnění této Smlouvy v registru smluv zabezpečí bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy, nejpozději do 30.6.2023, nájemce jako povinná osoba. Eventuální osobní údaje stran budou před uveřejněním Smlouvy anonymizovány dle příslušných právních předpisů.

2. Dnem nabytí účinnosti této Smlouvy pozbývá platnosti dosavadní Smlouva o nájmu č. 3/218 EKO uzavřená dne 22.6.2018 ve znění jejích veškerých dodatků a právní vztahy stran z užívání předmětu nájmu se nadále řídí pouze touto Smlouvou.
3. Tato Smlouva se uzavírá dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a podléhá českému právnímu řádu. Případné spory budou řešeny věcně a místně příslušným soudem dle zákona 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
4. Veškeré změny této Smlouvy mohou být prováděny pouze písemně ve formě dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Toto potvrzují svými podpisy oprávnění zástupci smluvních stran.
7. **Nedílnou součástí této Smlouvy jsou i její přílohy** – (čísla a výměry jednotlivých místností). Přílohy budou s textem Smlouvy pevně spojeny a strany je eventuelně opatří podpisy nebo parafami. V případě kolize mezi textem Smlouvy a obsahem příloh má přednost text Smlouvy.

V Benešově dne: 28.6.2023

V Praze dne:

**Pronajímatel:**

EKO-SAB, a.s.

Digitálně podepsal  
Datum: 2023.06.29  
07:56:49 +02'00'

člen představenstva EKO – SAB, a.s.

**Nájemce:**

Česká republika – Generální ředitelství cel

Digitálně podepsáno  
29.06.2023 15:03:27

ředitel sekce 01 Ekonomiky a informatiky  
Generálního ředitelství cel

**Suterén - sklep**

pronajímaný prostor	celková výměra v m <sup>2</sup>	plocha v nájmu v m <sup>2</sup>
Schodiště 01	17,71	9
Chodba 02	8,41	8,41
Šatna ženy03	27,75	27,75
Šatna muži 04	32,24	32,24
Předsíň 05	2,55	2,55
WC 06	1,35	1,35
Sklad 07	27,78	27,78
Chodba 08	5,48	5,48
Chodba 09	5,1	5,1
Šatna 010	21,44	21,44
Kancelář 011	43,04	43,04
Instruktor 012	21,74	21,74
Tělocvična 013+1/2 012	42,44	42,44
Chodba 014	22,1	22,1
Sklad 015	10,17	10,17
Kancelář 016	32,24	32,24
Trezor 017	20,7	20,7
Umývárna 018	3,44	3,44
Umývárna 019	3,81	3,81
Předsíň 020	2,07	2,07
Předsíň + pisoár 021	2,55	2,55
WC 022	1,12	1,12
Kuchyňka 023	4,22	4,22
Chodba 024	21,53	11
Vzorky 025	12,77	12,77
místn. kabel. závěrů. 026	15,96	
Archiv celnice 027	57,08	57,08
Přípojky 028	13,52	
Archiv 029	42,94	
Chodba 030	11,02	11,02
Chodba 031	10,11	5
<b>celkem</b>	<b>544,38</b>	<b>447,61</b>

**Přízemí část 1 - vlevo**

pronajímaný prostor	celková výměra v m <sup>2</sup>	plocha v nájmu v m <sup>2</sup>
Chodba 19	5,42	5,42
Chodba 20	11,22	11,22
Kancelář 21	20,94	20,94
Schodiště 22	17	8
Chodba 23	17,32	17,32
Kancelář 24	21,94	21,94
Kancelář 25	20,96	20,96
Kancelář 26	20,94	20,94
Kancelář 27	20,64	20,64
Kancelář 28	21,26	21,26
Kancelář 29	21,44	21,44
Chodba 30	34,73	34,73
Kancelář 31	22,96	22,96
Kancelář 32	20,94	20,94
Kancelář 33	20,64	20,64
Kancelář 34	43,8	43,8
Kancelář 35		
Chodba 36	3,38	3,38
Umývárna 37	3,38	3,38
Kuchyňka 38	3,08	3,08
Úklid 39	2,53	2,53
Sklad 40	1,15	1,15
Předsíň WC muži 41	1,39	1,39
Přední pisoár 42	2,64	2,64
WC 43	1,12	1,12
Předsíň WC ženy 44	2,63	2,63
WC 45	1,12	1,12
Předsíň WC muži 46	2,07	2,07
Předsíň pisoár 47	2,55	2,55
WC 48	1,12	1,12
Kuchyňka 49	4,32	4,32
Zádveří 50	3,32	3,32
<b>celkem</b>	<b>377,95</b>	<b>368,95</b>

**Přízemí část 2 - celní-přepážky**

pronajímaný prostor	celková výměra v m <sup>2</sup>	plocha v nájmu v m <sup>2</sup>
Závěťří 1A	8,53	4
Vstupní hala 1B	64	32
Kantýna 2	18	
Kuřárna 3	8,02	
Výdej jídel 4	18,96	
Zádveří 5	2,5	
Sklad 6	2,4	
Sklad 7	4,92	
WC 8	1,12	
Šatna 10	1,98	
Jídelna 11	35,2	
Předsíňka 15	2,24	1,12
Pisoáry 16	3,7	1,8
WC muži 17	3,36	1,6
WC invalidé 18	2,17	1
Předsíňka 19	2,64	1,3
WC ženy 20	2,24	1,12
Celní obavovací hala 21	147,67	147,67
Vstupní hala 22	6,2	6,2
Kancelář 23	12,3	12,3
Kancelář 24	9,2	9,2
Vrátnice 25	3,04	
Vrátnice 26	6,1	
Umývárna 27	1,65	
WC 28	1,3	
<b>celkem</b>	<b>369,44</b>	<b>219,31</b>



**1. patro vlevo - mýto**

<b>pronajímaný prostor</b>	<b>celková výměra v m<sup>2</sup></b>	<b>plocha v nájmu v m<sup>2</sup></b>
Schodiště 101	17	8
Chodba 102	73	73
Kancelář 103	21,74	21,74
Kancelář 104	20,96	20,96
Kancelář 105	20,94	20,94
Kancelář 106	20,64	20,64
Kancelář 107	43,6	43,6
WC 108 + 109	2,24	2,24
Předsíň 110	2,55	2,55
Kancelář 111	43,6	43,6
Kancelář 112	17,24	17,24
Kancelář 113	20,64	20,64
Kancelář 114	21,26	21,26
Kancelář 115	21,44	21,44
Umývárna 116	3,44	3,44
Komora 117	2,53	2,53
Archiv 118	7,88	
Předsíň 119	2,64	2,64
WC 120, 121	2,24	2,24
Předsíň 122	2,07	2,07
Kuchyňka 123	4,32	4,32
Umývárna 124	3,44	3,44
Kabina pro dálnopis 125	3,2	3,2
<b>celkem</b>	<b>378,61</b>	<b>361,73</b>

**2. Nadzemní podlaží vpravo - daňové**

<b>pronajímaný prostor</b>	<b>celková výměra v m<sup>2</sup></b>	<b>plocha v nájmu v m<sup>2</sup></b>
Kancelář 201	34,8	34,8
Zádveří 202	1,75	1,75
WC 203	1,28	1,28
WC ženy 204	3,89	3,89
WC muži 205	4,11	4,11
Kancelář 206	16,93	16,93
Kancelář 207	14,78	14,78
Chodba 208	16,7	16,7
Kancelář 209	15,6	15,6
Kancelář 210	15,1	15,1
Kancelář 211	15,1	15,1
Kancelář 212	14,06	14,06
Hala 213	8,5	8,5
Sklad 214	6,7	6,7
<b>celkem</b>	<b>169,30</b>	<b>169,3</b>

## 3. nadzemní podlaží

č.leg.	pronajímaný prostor	celková výměra v m2	plocha v nájmu v m2
201	Schodiště	18,48 - 1/3	6
202	Chodba - část společná	68,76	16,5
203	Kancelář	42,54	42,54
204	Kancelář	42,2	42,2
205	Kancelář vedoucího	20,95	
206	Šatna + oddech. místnost	20,69	
207	Sál pro děrovnu	129,96	
208	Umývárna	7,17	
209	Úklidová komora	2,59	
210	Archiv	5,76	
211	Předsíň	2,04	
212	WC ženy	1,12	
213	WC ženy	1,12	
214	Předsíň	1,26	
215	Předsíň + pisoir	3,99	
216	WC muži	1,12	
217	WC muži	1,12	
218	Kuchyňka	3,78	
219	Expanze	1,9	
	<b>celkem</b>	<b>358,07</b>	107,24