

12/02

002/PSU/2004

# POD N Á J E M N Í S M L O U V A

## 1. T – PORT s.r.o.

se sídlem Jankovcova 6, 170 04 Praha 7  
zapsaná v Obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu  
v Praze v oddílu C, vložka 44835

IČ: 65413865

DIČ: 007 - 65413865

bankovní spojení: [REDACTED]

č. účtu: [REDACTED]

zastoupená jednatelem společnosti [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

## 2. Česká republika - Ministerstvo financí České republiky

se sídlem Letenská 15, Praha 1, PSČ 118 10

IČ: 00 00 69 47, DIČ: není plátcem

Zastoupená: generálním ředitelem Generálního ředitelství  
cel, Budějovická 7, Praha 4, PSČ 140 96,

[REDACTED]  
Pověřen k podpisu smlouvy: ředitel Celního ředitelství Ústí n.L.  
Elišky Krásnohorské 2378/24, Ústí n.L. 11, PSČ 400 11

bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen podnájemce)

uzavřeli s odkazem na § 261 odst.6 obchodního zákoníku v platném znění a za použití  
zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor tuto

## pod n á j e m n í s m l o u v u

### I.

Pronajímatel je na základě nájemní smlouvy uzavřené s obchodní společností České přístavy, a.s. se sídlem v Jankovcova 6, Praha 7, PSČ 170 00, IČ 45274592, jako vlastníkem nemovitého a movitého majetku tvořícího přístav Ústí n. L.-Děčín oprávněn přístav provozovat, najatý majetek užívat k vlastní podnikatelské činnosti zejména k provozování překlada a skladování zboží nebo tento majetek případně jeho část přenechat do podnájmu dalšímu subjektu.

## II.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou podnájemci do podnájmu nebytové prostory v objektu Administrativní budovy s dále uvedenou výměrou podlahové plochy a stanoveným účelem nájmu:

#### Administrativní budova

<u>- PŘÍZEMÍ</u>	<u>DRUH</u>
kancelář č. 18a .....	32,85 m2 stáv.
odbavovací hala č. 18 .....	66,20 m2 stáv.
kartotéka č. 19a .....	14,75 m2 stáv.
chodba č. 19b .....	8,05 m2 stáv.
kancelář č. 19c .....	13,30 m2 stáv.
kancelář č. 19d .....	13,45 m2 stáv.
kancelář č. 19e .....	17,45 m2 stáv.
kancelář č. 19f .....	11,80 m2 stáv.
sklad č. 19 .....	28,40 m2 rek.
úklidová místnost č.17 .....	11,46 m2 tech.
WC č. 12 .....	2,15 m2 tech.
WC č. 13 .....	9,25 m2 tech.
WC č. 14 .....	2,30 m2 tech.
WC č. 15 .....	1,80 m2 tech.
WC č. 16 .....	6,90 m2 tech.
kancelář č. 4 .....	20,70 m2 rek.
čekárna č. 4a .....	7,35 m2 rek.
zádveří č. 5 .....	12,65 m2 rek.
chodba č. 6 .....	13,75 m2 tech.
denní místnost č. 7 .....	25,00 m2 rek.
sprcha č. 8 .....	2,65 m2 tech.
WC č. 9 .....	1,55 m2 tech.
kuchyňka č. 10 .....	8,90 m2 tech.
kancelář č. 11 .....	18,90 m2 rek.
místnost č.57 (garáž) .....	103,00 m2 tech.

#### 1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

kancelář č. 108 .....	16,10 m2	rek.
kancelář č. 109 .....	24,75 m2	stáv.
kancelář č. 109A .....	13,90 m2	rek.
kancelář č. 109B .....	8,20 m2	rek.
kancelář č. 110 .....	35,35 m2	stáv.
kancelář č. 111 .....	10,70 m2	rek.

#### - 3. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

kancelář č. 315 .....	11,25 m2	rek.
kancelář č. 316 .....	10,70 m2	rek.
kancelář č. 317 .....	11,45 m2	rek.



kancelář	č. 318 .....	11,25 m2	rek.
kancelář	č. 319+320.....	23,30 m2	rek.
zased.místn.č.	321+322.....	35,85 m2	rek.
kancelář	č. 323 .....	19,10 m2	rek.
kancelář	č. 324 .....	19,30 m2	rek.
chodba-vstupní prostor	.....	17,00 m2	tech.

---

<b>CELKEM - kanceláře</b>	<b>542,05 m2</b>
<b>- technické prostory</b>	<b>180,71 m2</b>

Celkem přenechává pronajímatel touto smlouvou do podnájmu nebytové prostory o ploše **722,76 m2**. Současně pronajímatel přenechává podnájemci do podnájmu část zpevněné plochy na pozemku p.č. 342/6 o výměře **20 m2** (stání č.5,6). Nebytové prostory a část pozemku p.č. 342/6, které se podnájemci touto smlouvou přenechávají do podnájmu, jsou blíže vyznačeny červenou čarou na půdorysných plánech, které tvoří jako příloha č.1 nedílnou součást této smlouvy.

2. Pronajímatel pronajímá výše uvedené nebytové prostory podnájemci za účelem zřízení a provozování kanceláří souvisejících s provozem Celního úřadu Ústí n.L., výše uvedenou zpevněnou plochu části pozemku p.č. 342/6 za účelem parkování služebních automobilů.

### **III .**

#### Nájemné

1. Podnájemce je povinen platit pronajímateli za užívání předmětu podnájmu blíže uvedeného v čl. I, II této smlouvy nájemné. Výše nájemného byla stanovena dohodou obou smluvních stran a to následovně:

- nebytové prostory o celkové ploše **304,10 m2** (rekonstruované kanceláře)  
á **1.426,60 Kč/m2/rok** .....tj. **433 829,00 Kč/rok**

- nebytové prostory o celkové ploše **237,95 m2** (stávající kanceláře včetně stáv.tech.prost.)  
á **611,40 Kč/m2/rok** .....tj. **145 482,60 Kč/rok**

- nebytové prostory o celkové ploše **180,71 m2** (technické prostory další)  
á **509,50 Kč/m2/rok** .....tj. **92 071,70 Kč/rok**

- část pozemku p.č. 342/6 o ploše 20 m2  
á **122,30 Kč/m2/rok** ..... tj. **2.446,00 Kč/rok**

**CELKEM** ..... **673 829,00 Kč/rok**

Smluvené celoroční nájemné činí celkem **673 829,00 Kč** (slovy:

šestsetšedesátřítisícosmsetdvacetdevět korun českých) za kalendářní rok.

Vzhledem k tomu, že kanceláře č. 108,109A,109B a 111 o celkové výměře 48,9 m2 budou předány podnájemci k 1.3.2004, snižuje se výše uvedené celoroční nájemné o dvouměsíční nájemné na tyto kanceláře tj.o 11 626,00 Kč.



**Příslušné upravené nájemné platné pro r. 2004 potom činí 662 203,00 Kč.**  
(slovy:šestsetšedesátdvatisícedvěstětři korun českých) za kalendářní rok.

2. Smluvní roční nájemné po roce 2004 může pronajímatel navyšovat a to dle míry inflace za předchozí rok, oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nájemné se stanoví násobkem nájemného předchozího 12 měsíčního období s koeficientem míry inflace předchozího roku. Zvýšení je účinné vždy od 1.dubna kalendářního roku a jen na další období 12 kalendářních měsíců následujících po této úpravě ceny nájemného. Zvýšení nájemného nelze uplatňovat zpětně.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně do posledního dne prvního kalendářního měsíce uvozujícího dané čtvrtletí ve výši specifikované ve splátkovém kalendáři v pravidelných splátkách, které jsou specifikovány ve "Splátkovém kalendáři", jež tvoří nedílnou součást této smlouvy. Pronajímatel předkládá nájemci splátkový kalendář pro následující období vždy do 31.3. kalendářního roku. Tento "Splátkový kalendář" potvrzený oběma smluvními stranami slouží zároveň jako daňový doklad. Variabilním symbolem plateb je číslo smlouvy. Den splatnosti jednotlivých splátek je zároveň dnem zdanitelného plnění. Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání na bankovní účet pronajímatele.
4. Pokud podnájemce v určeném termínu splatnosti neuhradí dlužné nájemné buď vůbec nebo včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky nájemného za každý započatý den prodlení. Prodlení se počítá ode dne splatnosti do dne, kdy bude částka v uvedené výši připsána na bankovní účet pronajímatele.

## IV.

### Služby související

1. Podnájemce je povinen hradit alikvotní část úhrady za dodávky energií, jakož i cen dalších služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Alikvotní část z fakturované částky pronajímateli dodavatelem těchto služeb je dána procentuálním poměrem, který je určen v případě:
  - a) **dodávky tepla** - počtem m<sup>2</sup> pronajatých nebytových prostor
  - b) **dodávky el.energie** - v 3.NP velikostí instal.příkonu spotřebičů  
- v přízemí samostatným měřením
  - c) **odvozu odpadků a fekálií** - počtem osob v nebytových prostorech
  - d) **dodávky pitné vody** - počtem osob v nebytových prostorech

K hodnověrnému rozúčtování poskytnutých služeb je podnájemce povinen do 31.3.2004 předat pronajímateli písemný přehled o počtu osob sídlících v nebytových prostorech, o instalovaných elektrických spotřebičích (pouze v 3.NP), jejich příkonech a přibližný počet hodin jejich užívání v průběhu týdne (to znamená tzv. celkový týdenní příkon). Tento přehled platí po celou dobu platnosti podnájemní smlouvy, v případě výrazné změny je podnájemce povinen tuto změnu písemně oznámit pronajímateli, a to bez zbytečného prodlení.



2. Takto vypočtené úhrady za poskytované služby je podnájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 14. dnů ode dne, kdy mu bude doručeno písemné vyúčtování ze strany pronajímatele.
3. V případě dodávky tepla je podnájemce povinen zaplatit pronajímateli zálohu, a to ve výši **271 600,- Kč** (slovy:Dvěstěsedmdesátjednatísíc-šestset korun českých) ročně. Tato záloha je splatná v pravidelných splátkách, které jsou specifikovány ve „Splátkovém kalendáři plateb“, jež tvoří nedílnou součást této smlouvy. Konečné vyúčtování topné sezóny bude pronajímatelem provedeno do 28.2. následujícího kalendářního roku.
4. V případě dodávky ostatních služeb je podnájemce povinen zaplatit pronajímateli zálohu, a to ve výši **158 600,- Kč** (slovy:Jednostopadesát-osmtisícšestset korun českých) ročně. Tato záloha je splatná v pravidelných splátkách, které jsou specifikovány ve „Splátkovém kalendáři plateb“, jež tvoří nedílnou součást této smlouvy. Vyúčtování jednotlivých služeb bude prováděno průběžně během roku, nejpozději však do 28.2. následujícího kalendářního roku.
5. Pokud podnájemce buď vůbec nebo včas neuhradí v termínech splatnosti zálohové faktury či případně fakturovaný nedoplatek za vytápění nebytových prostor či ostatní poskytované služby, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z účtované částky za každý den prodlení. Prodlení se počítá ode dne splatnosti do dne, kdy bude částka v uvedené výši připsána na bankovní účet pronajímatele.
6. Úklid a ostrahu pronajatých nebytových prostor si podnájemce zajišťuje sám, popřípadě bude jejich poskytování předmětem dodatku k této smlouvě
7. Pronajímatel předává podnájemci do užívání telefonní linku č. [REDACTED] a [REDACTED] a to po dobu platnosti této smlouvy. Telefonní linky jsou v majetku pronajímatele, který nájemci přeúčtovává veškeré náklady spojené s provozem účtované firmou TELECOM. Dále je pronájemce povinen platit pravidelné měsíční poplatky za údržbu a opravy technického zařízení (tj. vnitřních telefonních rozvodů, které jsou v majetku pronajímatele) ve výši **50,- Kč** za každou telefonní linku (slovy:Padesát korun českých). K těmto částkám je připočítávána DPH v zákonem stanovené sazbě.
8. Takto vyúčtované poplatky za poskytované služby spojené s užíváním telefonní linky je podnájemce povinen uhradit pronajímateli nejpozději do 14. dnů ode dne, kdy mu bude doručena písemná faktura ze strany pronajímatele.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel přenechává podnájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvenému užívání. Vychází se přitom ze skutečnosti, že předmět podnájmu byl podnájemcem užíván ke stejnému účelu již v předchozím období na základě obdobného smluvního vztahu.



2. Podnájemce je povinen sám na svůj náklad provádět veškeré udržovací práce, jakož i opravy předmětu podnájmu v rozsahu stanoveném pro nájemce ustanovením "Provozního řádu" pro užívání přístavů v majetku a.s. České přístavy Praha platného od 1.1.2004 "Provozní řád" je jako příloha č.2 nedílnou součástí této smlouvy.
3. Potřebu ostatních oprav je povinen podnájemce neprodleně hlásit pronajímateli a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která včasným neprovedením takové opravy vzniká.
4. Bude-li podnájemce provádět stavební či jiné úpravy na předmětu podnájmu vlastním nákladem je povinen předem projednat s pronajímatelem rozsah úprav a podmínky realizace.
5. V případě, že stavební a technologické úpravy v nebytovém prostoru jsou prováděny podnájemcem s cílem zajistit zvláštní pracovní potřeby podnájemce, jdou náklady na zajištění těchto úprav zcela k tíži podnájemce, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak. V případě zániku této smlouvy nemá podnájemce za tyto úpravy právo na náhradu vůči pronajímateli.
6. Podnájemce je povinen umožnit pronajímateli na základě jeho předchozího oznámení kdykoliv prohlídku pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu.
7. Údržbu a opravy nebytových prostor, které jdou nad rámec podnájemcem zajišťovaných oprav a údržby stanovených v Provozním řádu, zajišťuje pronajímatel. Podnájemce je povinen umožnit a strpět provedení oprav.
8. Podnájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele vhodným způsobem označit pronajatý prostor bezplatně. Umístí-li však reklamní štít mimo pronajatý nebytový prostor, ale na přístavním území, podléhá toto umístění poplatku.
9. Podnájemce odpovídá za škody na předmětu podnájmu způsobené třetími osobami za podmínek, že půjde o osoby jenž v úřední době celního úřadu pobývají v pronajatých prostorách CÚ za účelem úředního jednání s CÚ.
10. Podnájemce je oprávněn přenechat pronajatý předmět podnájmu nebo jeho část do pronájmu jen s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele.
11. Pronajímatel zaručuje, že během celé doby trvání podnájmu může být pronajímaný nebytový prostor užíván ke stanovenému účelu.
12. Pronajímatel zaručuje, že bez předchozího projednání úprav, oprav a rekonstrukcí (náležejících pronajímateli) s podnájemcem, nebude realizovat taková opatření a provádět takové zásahy, které by znemožnily činnost pronájemce. Záruka se nevztahuje na případné odstraňování následků živelné pohromy.
13. Pronajímatel má pojištěn předmět nájmu pro případ poškození nebo zničení živelnou událostí. Pronájemci se však doporučuje uzavřít s pojišťovnou vlastní pojistnou smlouvu na vlastní majetek. Škody na tomto majetku nelze uplatnit u pronajímatele.
14. Pronajímatel touto smlouvou zmocňuje k rozhodování v provozních záležitostech vyplývajících z této smlouvy vedoucího Přístavní správy Ústí nad Labem (tj. organizační složky pronajímatele).

## VI.

### Trvání nájemního poměru

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem **1.1.2004** a uzavírá se na dobu neurčitou.
2. Obě strany sjednávají pro případ výpovědi šestiměsíční výpovědní lhůtu, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po prokazatelném doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může po předchozím upozornění odstoupit od smlouvy z těchto důvodů:
  - a) podnájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
  - b) podnájemce je více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného
  - c) podnájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele.
4. Podnájemce je povinen nejpozději do 16,00 hod. posledního dne podnájmu předmětné nebytové prostory uvedené v čl. I., II. této smlouvy pronajímateli odevzdat a to formou písemného protokolu, pokud se obě strany před ukončením podnájmu nedohodnou jinak. Nebytové prostory budou vyklizené, čisté a nepoškozené s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Obě smluvní strany souhlasí s tím, že veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, přecházejí na jejich právní nástupce, a nastane-li taková situace, zavazují se svého smluvního partnera o tom ihned písemně informovat.
2. Na právní vztahy touto smlouvou neupravené se vztahuje zákon č. 116/1990 Sb., Občanský zákoník a platné právní předpisy.
3. Změny obsahu této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, a to na základě dohody obou stran této smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá ze stran obdrží po dvou z nich.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
  - příloha č.1 - Půdorysný plánek nebyt.prostor
  - příloha č.2 - Provozní řád pro užívání přístavů v majetku a.s. České přístavy platný od 1.1.2004



- příloha č.3 - Splátkový kalendář plateb pro r. 2004

6. Pronajímatel i podnájemce shodně prohlašují, že tato smlouva byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle, a že nebyla učiněna v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisy svých statutárních orgánů.

Dne .....

27. 02. 2004

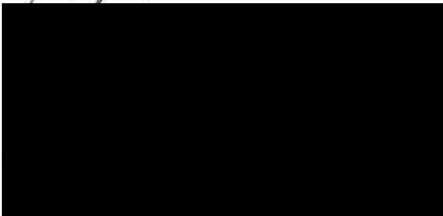
Dne .....

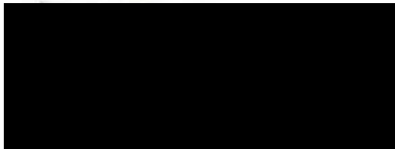
.....  


pronajímatel

.....  



podnájemce








Splátkový kalendář plateb nájemného  
pro rok 2004  
ke smlouvě č.2/2004

<b>Pronajímatel:</b>	<b>DIČ</b>	<b>IČ</b>	<b>Bankovní spojení</b>
T-port,s.r.o. Jankovcova 6 170 04 Praha 7	007 - 65413865	65413865	

<b>Nájemce:</b>	<b>DIČ</b>	<b>IČO</b>	<b>Bankovní spojení</b>
Celní ředitelství Ústí n.L. El. Krásnohorské 2378/24 400 11 Ústí nad Labem	není plátce !	00006947	

Jednotlivé splátky:

<b>Období</b>	<b>Datum splatnosti</b>	<b>Nájemné</b>	<b>DPH 0%</b>	<b>Celková částka</b>
01 - 03 / 2004	31.1.2004	156 832,-	0,-	156 832,-
04 - 06 / 2004	15.4.2004	168 457,-	0,-	168 457,-
07 - 09 / 2004	15.7.2004	168 457,-	0,-	168 457,-
10 - 12 / 2004	15.10.2004	168 457,-	0,-	168 457,-
<b>CELKEM r. 2004</b>		<b>662 203,-</b>	<b>0,-</b>	<b>662 203,-</b>

Variabilním symbolem plateb je číslo smlouvy + pořadové číslo období, za které je platba určena.

Den splatnosti je zároveň dnem zdanitelného plnění.

27. 02. 2004

V Ústí n.L. dne .....

V Ústí n.L. dne.....


  
 .....  
 pronajímatel


  
 .....  
 podnájemce





Splátkový kalendář zálohových plateb  
pro rok 2004  
ke smlouvě č. 2/2004

<u>Pronajímatel:</u>	<u>DIČ</u>	<u>IČ</u>	<u>Bankovní spojení</u>
T-port,s.r.o. Jankovcova 6 170 04 Praha 7	007 - 65413865	65413865	

<u>Nájemce:</u>	<u>DIČ</u>	<u>IČ</u>	<u>Bankovní spojení</u>
Celní ředitelství Ústí n.L. El. Krásnohorské 2378/24 400 11 Ústí nad Labem	není plátce !	00006947	

Jednotlivé splátky:

<u>Období</u>	<u>Datum splatnosti</u>	<u>Záloha teplo</u>	<u>Záloha služby</u>	<u>Celková částka</u>
01 - 03 / 2004	31.1.2004	67 900,-	39 650,-	107 550,-
04 - 06 / 2004	15.4.2004	67 900,-	39 650,-	107 550,-
07 - 09 / 2004	15.7.20034	67 900,-	39 650,-	107 550,-
10 - 12 / 2004	15.10.2004	67 900,-	39 650,-	107 550,-
<b>CELKEM r. 2004</b>		<b>271 600,-</b>	<b>158 600,-</b>	<b>430 200,-</b>


Variabilním symbolem plateb je číslo smlouvy + 029 + pořadové číslo období za které je platba určena.

27. 02. 2004

V Ústí n.L. dne .....

V Ústí n.L. dne ..... 4. 3.





.....  
pronajímatel

.....  
pocnájemce



