

1766

SMLOUVA O NÁJMU

č. 3/27 EKO

uzavřená níže uvedeného dne , měsíce a roku mezi stranami

1.

Smluvní strany

1. EKO-SAB,a.s.

se sídlem Dolní Podhájí 13, 256 01 Benešov

jednající osoba: [redacted] člen představenstva

IČ: 47551160 , DIČ: CZ47551160

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

bankovní spojení: [redacted]

(dále též jen „pronajímatel“)

a

2. Česká republika – Generální ředitelství cel

se sídlem Budějovická 7,140 96 Praha 4

IČ: 71214011

zastoupená ředitelem Celního ředitelství Praha [redacted]

se sídlem: Washingtonova 7, 113 54 Praha 1

bankovní spojení: [redacted]

(dále též jen „nájemce“)

2.

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, kat. území Benešov u Prahy, evidovaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj , katastrální pracoviště Benešov, list vlastnictví 3829 (dále jen nemovitosti):

- nebytový objekt na pozemku parc. číslo 2361/36 (jiná stavba)

Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou nebytové prostory umístěné v suterénu, přízemí a mezipatře nemovitosti jak jsou zakresleny v situačních plánech suterénu, přízemí , mezipatra a 1.patra nemovitosti, které jsou přílohou č. 1,2,3,4,5 této Smlouvy a jak jsou uvedeny co do čísla místnosti, jejího účelu a výměry v seznamu, který je přílohou č. 6 této Smlouvy (dále jen předmět nájmu). Přílohy strany opatří taktéž svými podpisy nebo parafami.

Výměra nebytových prostor – suterén činí	447,61 m ²
Výměra nebytových prostor – přízemí část 1 činí	368,95 m ²
Výměra nebytových prostor – přízemí část 2 činí	227,33 m ²
Výměra nebytových prostor – mezipatro činí	42,24 m ²
Výměra nebytových prostor – 1 patro činí	361,73 m ²

Celková výměra předmětu nájmu činí

1.447,86 m²

2. Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci za podmínek daných touto Smlouvou do užívání a nájemce jej jak stojí a leží do nájmu přijímá.

3. Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat pouze jako kancelářské a skladové prostory v rámci své činnosti jako orgánu státní správy – celního úřadu.
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.

4. Úhrada nájemného a služeb

1. Smluvní strany dohodly nájemné za užívání nebytových prostor ve výši **80,-Kč/ m2/ měsíc**. Nájemné je osvobozeno od DPH a tato k němu nebude účtována leda, že by takovou povinnost stanovil právní předpis.

Měsíční výše nájemného tedy činí za předmět nájmu o velikosti **1.448 m2** částku **Kč 115.840,-**.

2. Pronajímatel nájemci poskytuje a nájemce nad rámec nájemného hradí tyto služby za tyto ceny:
 - vytápění – v paušální výši **27.096,-Kč + DPH** měsíčně.
 - elektrická energie – v paušální výši **24.046,-Kč + DPH** měsíčně.
 - vodné ,stočné – v paušální výši..... **3.352,-Kč + DPH** měsíčně.

Paušál je dohodnut s ohledem na předpokládanou celkovou spotřebu energií v nemovitosti podle stavu měřičů , které měří energie pro objekt na pozemku 2361/36, v poměru plochy touto Smlouvou pronajatých nebytových prostor k celkové výměře nebytových prostor v nemovitosti. Paušál je dále dohodnut s ohledem na cenovou úroveň medií ke dni uzavření této Smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje provést do 31.12. 2007 opatření směřující k optimalizaci měření spotřeby energií nájemcem.

3. Pronajímatel nájemci touto Smlouvou pronajímá vedle nebytových prostor též plochu **šesti parkovacích stání** pro osobní motorová vozidla a nájemce nad rámec nájemného za nebytové prostory uhradí **Kč 250,- měsíčně za každé parkovací stání, to jest za 6 parkovacích stání Kč 1 500,- měsíčně + DPH** (dále jen nájem za parkování). Parkovací stání budou vyhrazena k užití výlučně pro potřeby nájemce po celou dobu trvání této Smlouvy.

4. Nájemné za nebytové prostory a nájem za parkování a cena služeb jsou splatné na účet pronajímatele (včetně DPH pokud se týká ceny služeb) měsíčně předem vždy do 20. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné za nebytové prostory a nájem za parkování a cena služeb platí, a to na základě faktury - daňového dokladu vystaveného pronajímatelem a doručeného nájemci. Dnem zdanitelného plnění je vždy první den příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné za nebytové prostory a nájem za parkování a cena služeb platí.

5. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst proti pohledávkám pronajímatele z této Smlouvy jakékoli své protipohledávky vůči pronajímateli. Nájemce není oprávněn vůči pronajímateli v souvislosti s touto smlouvou zadržovat jakékoli peněžité platby. Nájemce není oprávněn postoupit bez předchozí písemné dohody s pronajímatelem jakékoli své peněžité pohledávky za pronajímatelem z této Smlouvy na třetí osobu.

6. **Strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné za nebytové prostory i nájemné za parkování v závislosti na vývoji roční míry inflace zjištěné z oficiálních vyjádření Českého statistického úřadu (případně jiného orgánu, který převezme eventuelně působnost Českého statistického úřadu). Zvýšení nájemného v závislosti na roční míře inflace je pronajímatel oprávněn provést prvně v roce 2008 podle zjištěné míry inflace za rok 2007 o procentní hodnotu odpovídající meziročnímu nárůstu míry inflace. Na použití inflační doložky je pronajímatel povinen nájemce písemně upozornit a předložit písemný dodatek k této Smlouvě. Při uplatnění inflační doložky musí pronajímatel vycházet z oficiálního údaje Českého statistického úřadu.**

7. Strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit paušální částky úhrady služeb v závislosti na zvýšení ceny medií od dodavatelů, o tolik procent o kolik se cena těchto medií oproti úrovni ceny medií ke dni uzavření této Smlouvy zvýší. Zvýšení ceny služeb v závislosti na růstu cen medií účtovaných dodavateli je pronajímatel oprávněn provést v kalendářním měsíci, který bude následovat po měsíci ve kterém k nárůstu ceny media došlo. Na zvýšení ceny služby je pronajímatel povinen nájemce písemně upozornit. Zvýšení ceny konkrétního media je pronajímatel povinen nájemci prokázat fakturací ceny media jeho dodavatelem.

5.

Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou ode dne účinnosti této Smlouvy do dne 30.6.2011. V případě, že některá ze stran neoznámí druhé smluvní straně alespoň 3 měsíce před ukončením nájmu dle této Smlouvy, že na ukončení nájmu trvá, prodlužuje se tato Smlouva o další rok. Takto lze Smlouvu prodlužovat i opakovaně.
2. Tuto Smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně pouze z některého z důvodů pro skončení nájmu sjednaného na dobu určitou stanovených zákonem platným ke dni doručení výpovědi. Výpovědní důvod musí být v písemné výpovědi popsán tak aby nebyl zaměnitelný s jiným důvodem.
3. Výpovědní lhůta činí dva měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď je platně podána tehdy pokud zde výpovědní důvod existuje alespoň ke dni podání písemné výpovědi na poštu k doručení jako doporučená zásilka.
4. Vzájemnou písemnou dohodou lze tuto Smlouvu ukončit kdykoli.

6.

Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel:

- a) je povinen provést bez zbytečného odkladu odstranění závad bránících řádnému užívání předmětu nájmu, resp. opravy přesahující běžnou údržbu, jejichž potřebu nájemce oznámí.
- b) umožní přístup do předmětu nájmu pro klienty nájemce
- 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. Ceny stanoví strany dohodou v každém jednotlivém případě a pronajímatel bere na vědomí, že objednávky prací do 3000,-Kč bez DPH má pravomoc činit ředitel celního úřadu a objednávky prací nad 3000,-Kč musí schválit nadřízený orgán nájemce (v době uzavření této Smlouvy je jím generální ředitelství cel Praha). Objednané práce budou splatné po jejich provedení na základě faktury pronajímatele doručené nájemci, ve lhůtě splatnosti uvedené na faktuře, která nebude kratší než 10 dnů ode dne doručení faktury nájemci.

2. Nájemce

- a) je oprávněn na své náklady umístit na vhodné místo své označení. Další zařízení sloužící reklamě mohou být na venkovních plochách předmětu nájmu, včetně okenních skel, umístěna pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele. Za dodržování všeobecných technických nebo jiných předpisů, týkajících se způsobu umístění či upevnění nebo udržování těchto zařízení a z toho vyplývajících nutných opatření, odpovídá výlučně nájemce.
- b) bude na svůj náklad provádět v předmětu nájmu úklid, drobné opravy a běžnou údržbu. Drobnými opravami a běžnou údržbou se rozumí zejména výměny žárovek v osvětlení, výměny zámků, skel v oknech i dveřích, malování atd.
- c) je povinen neprodleně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které svým rozsahem přesahují rámec běžných oprav či udržování, a umožnit po dohodě s pronajímatelem jejich provedení.
- 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 příslušné bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy a dále se zavazuje respektovat veškeré obecné podmínky pohybu v průmyslovém areálu, ve kterém je předmět nájmu umístěn. Nájemce se zavazuje za tím účelem provést proškolení svých zaměstnanců, případně dalších osob ohledně pohybu v areálu.
- f) se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do předmětu nájmu po předchozím dožádání, popř. i dalším osobám po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
- g) nájemce není oprávněn podnajímat 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 dle této Smlouvy. Nájemce odpovídá v plném rozsahu i za osoby, jimž umožnil do předmětu nájmu přístup. 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 zajistit na vlastní náklady veškeré souhlasy, kontroly, revize apod. související s jeho činností v předmětu nájmu. Pronajímatel ani vlastník nezajišťují nájemci jakékoli výše uvedené souhlasy, kontroly, revize apod. Absence takových souhlasů, kontrol či revizí na straně nájemce nemá vliv na úhradu nájemného nebo služeb.

5. Předání předmětu nájmu pronajímatelem a jejich převzetí nájemcem bude provedeno formou písemného předávacího protokolu. V případě pochybností platí, že nájemce podpisem této Smlouvy předmět nájmu řádně převzal a v jeho řádném užívání mu nebrání žádná překážka. Pronajímatel neposkytuje nájemci jiné služby než jsou uvedeny v této Smlouvě.

6. Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději poslední den po skončení 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. Nárok pronajímatele na náhradu škody vedle smluvní pokuty v plné výši tím není dotčen.

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.

8. Strany si včas písemně oznámí změnu údajů potřebných pro řádné naplňování této Smlouvy, zejména fakturačních údajů, změny ve statutárních orgánech atd. Strany si sdělí písemně jména a spojení na osoby pověřené k jednání v rámci této Smlouvy.

9. Pronajímatel po ukončení nájmu dle této Smlouvy odkoupí na žádost nájemce od nájemce počítačové síť, které nájemce v předmětu nájmu instaluje a to za jejich zůstatkovou cenu stanovenou posudkem znalce ke dni ukončení nájmu a za podmínky, že tyto budou plnohodnotně funkční.

7.

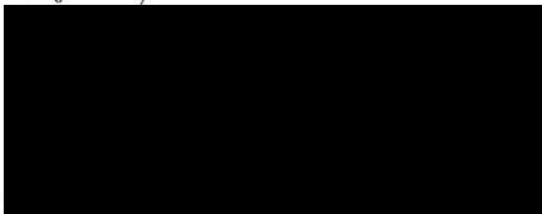
Závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti ode dne 1.1.2007. Dnem účinnosti této Smlouvy zároveň pozbývá platnosti dosavadní Smlouva o nájmu nebytových prostor č. R009/2006 ze dne 1.7.2006.
2. Právní vztahy založené touto Smlouvou se řídí obchodním zákoníkem a v jeho intencích dále občanským zákoníkem a zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
3. Jakékoliv spory vyplývající z této Smlouvy anebo jakékoli spory s touto Smlouvou související budou s konečnou platností rozhodovány v rozhodčím řízení Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle Řádu a Pravidel Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky třemi rozhodci.
4. Tato Smlouva se uzavírá v písemné formě a jakékoliv změny této Smlouvy mohou být prováděny pouze písemnou formou odsouhlasenou oběma smluvními stranami jako její dodatek.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.

V Benešově dne 12. 2. 2007

V Praze dne 6. 2. 07

Pronajímatel:



EKO-SAB, a.s.

člen představenstva

Nájemce:



ředitel Celního ředitelství Praha



Příloha: situační plánky předmětu nájmu a seznam místností podepsané smluvními stranami

Příloha č. 6 ke smlouvě č.3/27 EKO
(specifikace pronajatých prostor dle podlaží - výměra a čísla kanceláří)

Suterén:

pronajímáný prostor	celková výměra v m ²	plocha nájmu v m ²
schodiště 01	17,71	9
Chodba 02	8,41	8,41
CO 03	27,75	27,75
CO 04	32,24	32,24
Předsíň 05	2,55	2,55
WC 06	1,35	1,35
Šatna 07	27,78	27,78
Chodba 08	5,48	5,48
Sklad 09	5,1	5,1
Kancelář 010	21,44	21,44
Kancelář 11	43,04	43,04
Kancelář 12	42,44	42,44
Kancelář 13	21,74	21,74
Chodba 14	22,1	22,1
Sklad 15	10,17	10,17
Kancelář 16	32,24	32,24
Trezor 17	20,7	20,7
Umývárna 18	3,44	3,44
Umývárna 19	3,81	3,81
Předsíň 20	2,07	2,07
Předsíň + pisoár 21	2,55	2,55
WC 022	1,12	1,12
Kuchyňka 023	4,22	4,22
Chodba 024	21,53	11
místn.pro sděl.zař.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
celkem	544,38	447,61

Přízemí část 1:

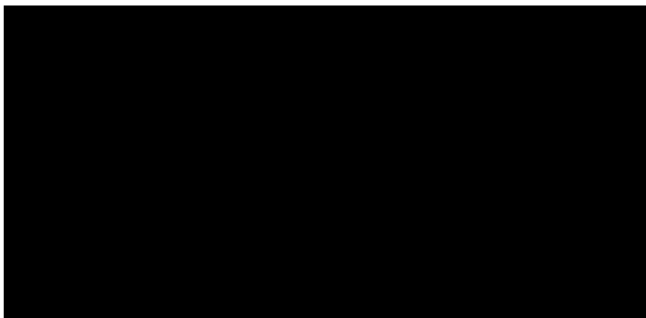
pronajímaný prostor	celková výměra v m²	plocha nájmu v m²
Chodba 19	5,42	5,42
Chodba 20	11,22	11,22
Kancelář 21	20,94	20,94
schodiště 22	17	8
Chodba23	17,32	17,32
kancelář 24	21,94	21,94
kancelář 25	20,96	20,96
kancelář 26	20,94	20,94
kancelář 27	20,64	20,64
kancelář 28	21,26	21,26
kancelář 29	21,44	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 muži41	1,39	1,39
Předsíň 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
celkem	377,95	368,95

Přízem část 2:

pronajímáný prostor	celková výměra v m ²	plocha nájmu v m ²
Závětrí 1A	8,53	4
Vstupní hala 1B	64	32
Kantýna 2	18	
Kuřárna 3	8,02	8,02
Výdej jídel 4	18,96	
Zádveří 5	2,5	
Sklad 6	2,4	
Sklad 7	4,92	
WC8	1,12	
Šatna 10	1,98	
Jídelna11	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
Předsíňka19	2,64	1,3
WC ženy 20	2,24	1,12
Celní odbav.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	
celkem	369,44	227,33

Mezipatro:

pronajímáný prostor	celková výměra v m²	plocha nájmu v m²
Schodiště 30		
Galerie 31	4,5	4,5
Kancelář 32	34,9	34,9
Předsíňka 33	1,56	1,56
WC 34	1,28	1,28
celkem	42,24	42,24



1. patro:

pronajímáný prostor	celková výměra v m ²	plocha nájmu v m ²
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 dálkopis 125	3,2	3,2
celkem	378,61	361,73

