

N á j e m n í s m l o u v a

č. smlouvy pronajímatele: 83/2010/J
č. smlouvy nájemce: 10050490 OP
č. střediska nájemce: 050108

Smluvní strany

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

se sídlem Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

IČ: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zastoupena Ing. Cyrilem Sukem, CSc., ředitelem Stavební správy Praha

Sokolovská 278/1955, 190 00 Praha 9

bankovní spojení: [REDAKCE] číslo účtu

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Metrostav a.s.,

se sídlem Praha 8, Koželužská 2246, PSČ 180 00,

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 758

IČ: 00014915

DIČ: CZ00014915

zastoupena Ing. Ivanem Hrdinou, výrobně-technickým ředitelem Metrostav a.s.

adresa pro doručování: [REDAKCE]

bankovní spojení: [REDAKCE], č. účtu [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů,

tuto nájemní smlouvu:

Čl. I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem státu - budovou č.p. 1604, postavenou na pozemku parc.č. 4031/8, pozemkem parc.č. 4031/8, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3079 m² a pozemkem parc.č. 4031/10, druh pozemku ostatní plocha o výměře 25 282 m² vše v katastrálním území Libeň, zapsaných na LV č. 1995 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Čl. II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory (kanceláře č. 1-16, 24, 101-123) ve výše uvedené budově č.p. 1604, označené K2. Nájemce bude tyto nebytové prostory užívat jako kanceláře. Současně s nájmem vzniká nájemci právo užívat společné prostory a parkovat na přilehlém pozemku parc. číslo 4031/8 max. pro 10 osobních aut. Dále pronajímatel předává nájemci do užívání část výše uvedeného pozemku parc.č. 4031/10 o výměře 3000 m² z celkové výměry pozemku, a to pro skladovací a manipulační účely. Nájemce bude předmět nájmu využívat jako zázemí pro stavby realizované divizí 5 společnosti Metrostav a. s.
2. Předmět nájmu je vyznačen a specifikován v příloze č. 1 – 3 této smlouvy.
3. Stav předmětu nájmu bude uveden v zápise o předání a převzetí, který bude v den předání a převzetí ve dvou vyhotoveních podepsán nájemcem a pronajímatelem, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran. Součástí zápisu o předání a převzetí bude i seznam majetku pronajímatele, který bude, při zohlednění běžného opotřebení, po skončení nájmu vrácen pronajímateli. Dále bude součástí zápisu o předání a převzetí seznam závad, které bude pronajímatel povinen odstranit ve stanoveném termínu, aby mohl nájemce předmět nájmu řádně užívat.

Čl. III. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za uvedený předmět nájmu se sjednává ve výši 650.000,- Kč + DPH ročně, úhrada bude prováděna 1 x ročně, vždy ke 30. 6.. Úhrada alikvotní části nájemného za kalendářní rok 2010 proběhne k 31. 10. 2010.
2. Úhrada služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uzavřít před započítáním odběrů služeb a energií, nejpozději však do 1 měsíce od účinnosti nájemní smlouvy, smlouvy s dodavatelem služeb a energií.

Čl. IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu pokud nájemce plní své povinnosti vyplývající z této smlouvy řádně a včas.
2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu postupovat s péčí řádného hospodáře, zachovávat klid, pořádek, čistotu, zdržet se jeho narušování, je povinen dodržovat zásady obezřetnosti a bezpečného provozu a dodržovat provozní řád budovy (tvoří přílohu č. 4 této smlouvy), ve které se předmět nájmu nachází.
3. Nájemce je povinen, po předchozí dohodě s pronajímatelem, umožnit bezplatný vstup do předmětu nájmu pověřeným zaměstnancům pronajímatele za účelem provádění kontrol stavu předmětu nájmu a dbát jejich pokynů směřujících k řešení mimořádných událostí a živelných pohrom, nebo k nápravě závadného stavu předmětu nájmu.
Nájemce je dále povinen při mimořádných událostech a živelných pohromách bez náhrady újmy, která mu tím vznikne, strpět na dobu nezbytně nutnou omezení nájemních práv. Po dobu omezené možnosti užívat předmět nájmu bude nájemci poskytnuta odpovídající sleva na nájemném.

4. Nájemce je povinen zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami provoz a údržbu předmětu nájmu, zejména: udržovat vnitřní zařízení a vybavení v provozuschopném stavu (např. vodovodní baterie, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, mechanismy pro ovládání větrání, topného zdroje a topné soustavy, osvětlení, splachování WC, údržba podlahové krytiny a obložení stěn, vymalování, údržba a obnova ochranných nátěrů, mytí oken a dveří, desinfekci, deratizaci), realizovat další srovnatelnou údržbu, např. udržování průchodnosti odpadů, svodů splaškových vod a jejich čištění. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu, společných částí budovy a přilehlého chodníku včetně odstraňování sněhu a ledu, provádět jeho posyp a čistit jej.
5. Nájemce je povinen k likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
6. Nájemce se zavazuje, že bude na předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě provozování činností se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím nájemce na své náklady vypracuje předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.
7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu odpovídá za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů a dalších platných předpisů, ke kterému dojde jeho činností. Nájemce odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce pravomocně udělené nájemci formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.
8. Nájemce je povinen na předmětu nájmu zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné revize, kontroly, plnit další povinnosti v rozsahu uvedeném v bodu 4 tohoto článku a povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen předat pronajímateli v originálech platné revizní zprávy a doklady o kontrolách technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele.
9. Veškeré stavební úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak bude předloženo v žádosti nájemce. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění.
10. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené na předmětu nájmu i za škody způsobené na majetku třetích osob v souvislosti s předmětem nájmu, za které odpovídá v režimu ustanovení § 420 a násl. Občanského zákoníku.
11. Za majetek nájemce umístěný v pronajatých prostorech pronajímatel nenes odpovědnost. .
12. Nájemce je oprávněn umístit na budově název své organizace a to po dobu trvání nájemního vztahu.
13. Nájemce je oprávněn dát předmětu nájmu nebo jeho část do podnájmu po předchozím souhlasu pronajímatele.

14. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit např. změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností, změnu bankovního spojení atd.
15. Nájemce je povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do stavu ke dni předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Původním stavem se rozumí stav předmětu nájmu po provedení udržovacích prací schválených převzatých správcem majetku na základě písemného protokolu. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu.
16. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.
17. Nájemce předá pronajímateli do 20 kalendářních dnů po předání předmětu nájmu do užívání v zapečetěné schráně klíče od všech dveří v předmětu nájmu s tím, že pronajímatel je oprávněn tyto klíče použít v případě hrozící živelné události. O případném použití klíčů bude pronajímatel informovat nájemce bezodkladně. V případě výměny zámkové vložky je nájemce povinen klíče v zapečetěné schráně neprodlené vyměnit.
18. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání a v tomto stavu je svým nákladem udržovat (např. rozvody tepla a topná tělesa, okna), případné generální a havarijní opravy hradí pronajímatel.

Čl. V.

Smluvní pokuta

1. Pronajímatel je oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za každé porušení povinností vyjmenovaných v bodech 3. a 4. tohoto článku č. V, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění.
2. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.
3. Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:
 - nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav musí být vždy konkrétně písemně pronajímatelem specifikován);
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání.
4. Smluvní pokuta za prodlení s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst.8.

Čl. VI. Doba nájmu, skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, s účinností od **1. 8. 2010**.
2. Tato smlouva může být písemně ukončena:
 - a) dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - b) vypovědí smlouvy jednou ze smluvních stran za podmínek dále uvedených

V jednoměsíční výpovědní lhůtě může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět v případě, že nájemce, přes předchozí upozornění, porušuje podstatným způsobem své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

3. Za podstatné porušení smluvní povinnosti nájemcem se považuje:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání a na toto porušení povinnosti byl pronajímatelem písemně upozorněn.
4. V případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, je oprávněn nájemní smlouvu s odůvodněním vypovědět v dvouměsíční výpovědní lhůtě.

Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případě, že pronajímatel porušuje podstatným způsobem své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

5. Za podstatné porušení smluvní povinnosti pronajímatelem se považuje:
 - pronajaté nebytové prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání,
 - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti.
6. Nájemní smlouvu lze vypovědět bez uvedení důvodů v tříměsíční výpovědní lhůtě.
7. Výpovědní lhůta počíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
8. Nájemce je povinen do skončení doby nájmu pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady vyklidit. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč a za každý další měsíc prodlení s vyklizením smluvní pokutu ve výši 250.000,- Kč. Předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude provedeno formou písemného předávacího protokolu, který bude podepsán oběma smluvními stranami.

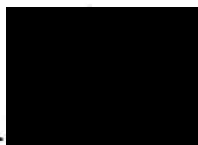
Čl. VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.

2. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (zejm. výpověď) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s dodejkou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15 dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž po spolupodepsání obdrží pronajímatel tři a nájemce dvě vyhotovení.
5. Platnost a účinnost smlouvy nastává dnem jejího uzavření.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1: Situační plánek budova K2 s parkovací plochou
 - Příloha č. 2: Půdorysy podlaží budovy K2
 - Příloha č. 3: Situační plánek s vyznačením pronajaté části parc. č. 4031/10
 - Příloha č. 4: Provozní řád budovy

V Praze dne 30.7.2010

Pronajímatel:



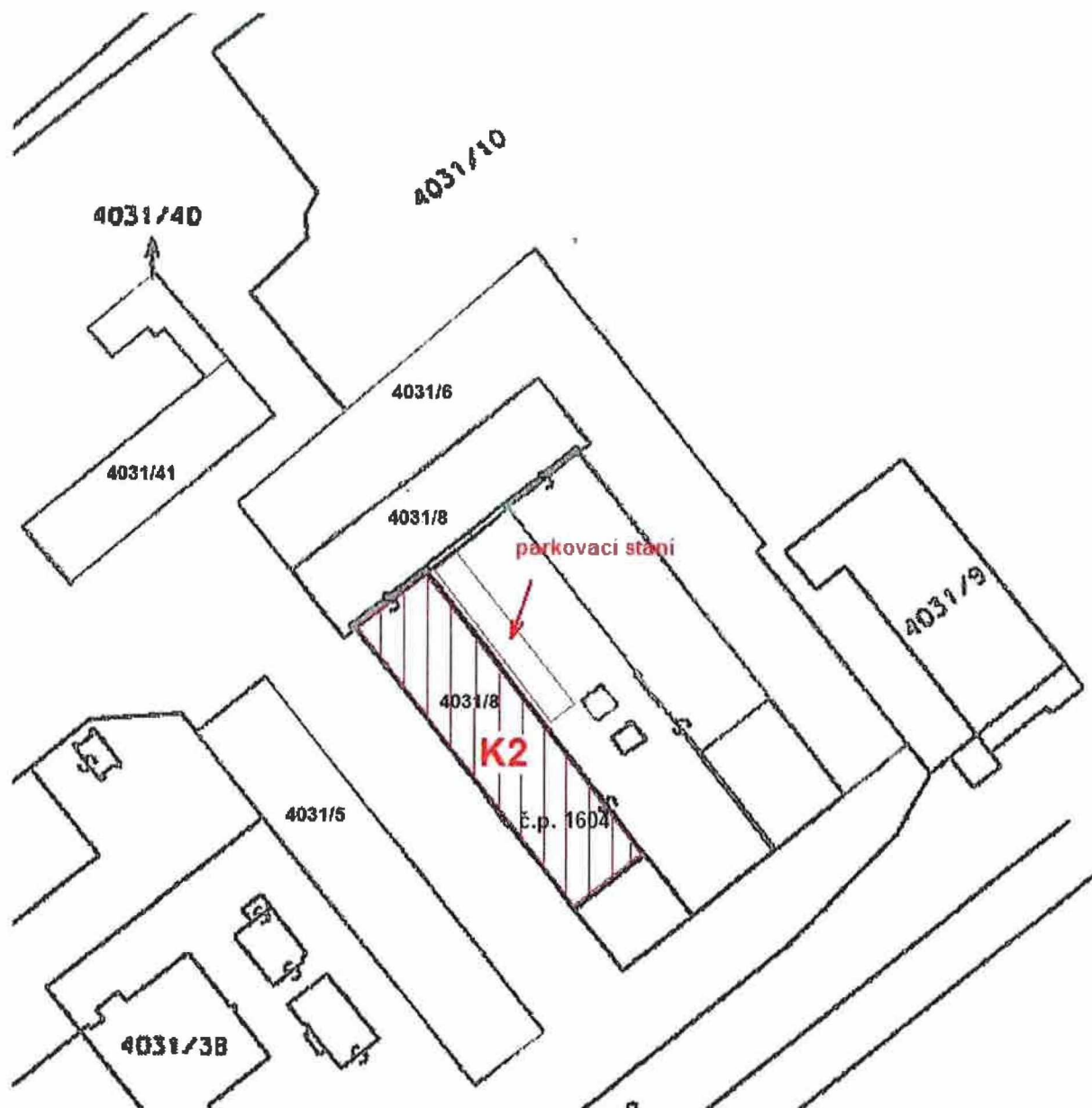
.....
Ing. Cyril Suk, CSc.
ředitel Stavební správy Praha

Nájemce:



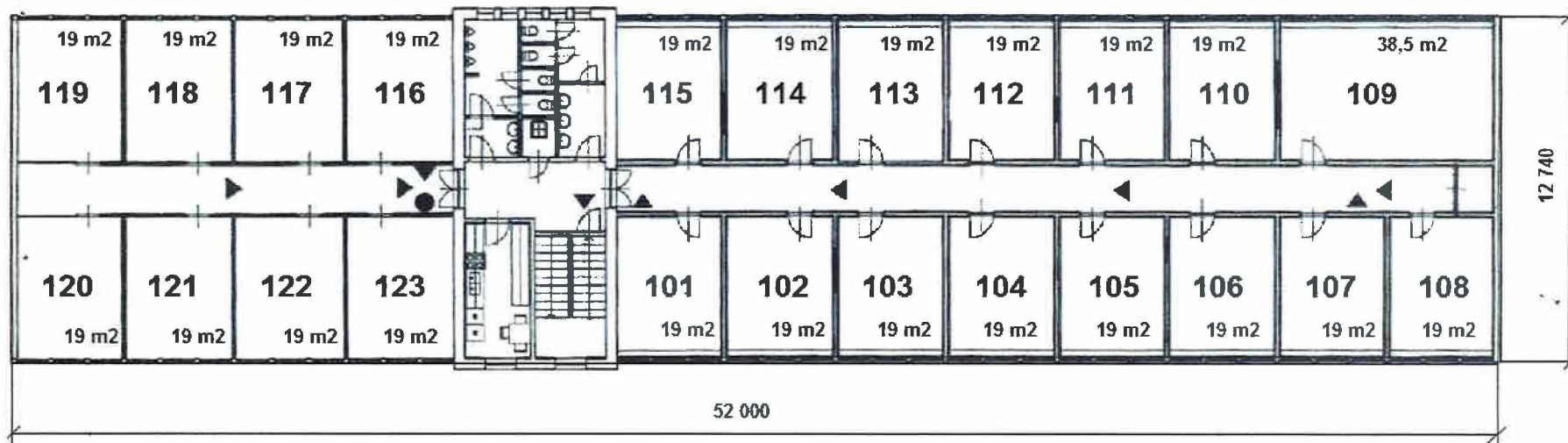
.....
Ing. Ivan Hrdina
výrobně-technický ředitel Metrostav a.s

Situační plánek budova K2 s parkovací plochou

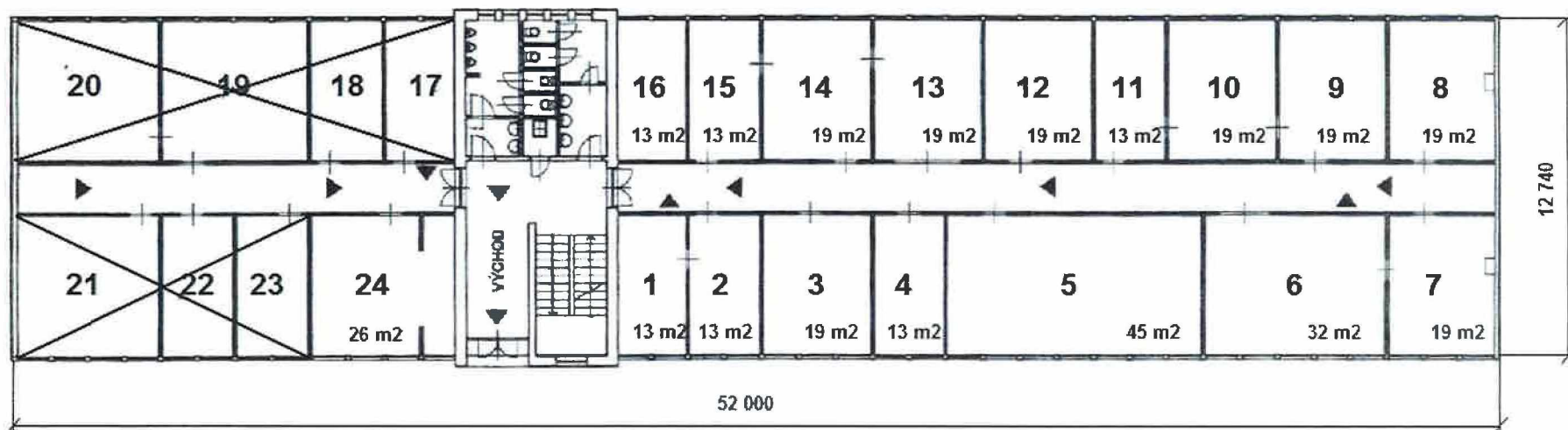


Půdorysy podlaží budovy K2

PŮDORYS 2.NP



PŮDORYS 1.NP



**Situační pláněk části pozemku k užívání o výměře 3000 m² z celkové
výměry parc. č. 4031/10**

