

Komerční zóna Rudná a.s.

Břehová 8

110 00 Praha 1

zastoupená [REDACTED] - členy

představenstva

IČO 61672432

DIČ 001-61672432

Bankovní spojení: [REDACTED]

Č.ú.: [REDACTED] (pro platby nájemného)

[REDACTED] (pro ostatní platby)

- dále označována jako „pronajímatel“ -

a

Ministerstvo financí - GŘC**Celní ředitelství Praha**

zastoupeno ředitelem [REDACTED]

Washingtonova 11

113 54 Praha 1

IČO 481 37 430

DIČ ----

Bankovní spojení: [REDACTED]

- dále označováno jako „nájemce“ -

uzavřely následující nájemní smlouvu:

Úvodní poznámka

Smluvní strany uzavřely dne 16.08.1999 smlouvu o budoucí nájemní smlouvě, ve které se zavázaly bezprostředně po nabytí právní moci rozhodnutí o kolaudaci stavby na pozemku parc. č. 165/1 v katastrálním území Hořelice, obec Rudná, okres Praha – západ uzavřít smlouvu o nájmu nebytových prostor dle příloh smlouvy budoucí. V souladu s touto smlouvou a za níže uvedených podmínek uzavírají smluvní strany dnešního dne tuto nájemní smlouvu:

§ 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby na pozemku parc. č. 165/1 v katastrálním území Hořelice, obec Rudná, okres Praha – západ. Stavba byla kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu Rudná ze dne 19.01.2000 určena pro užívání jako „skladový areál Rudná II. - hala IV.a – celní úřad,“. Kolaudační rozhodnutí tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do nájmu následující nebytové prostory umístěné ve stavbě uvedené v odst. 1:

1.1 kancelářské prostory	1.732,76 m ²
z toho suterén	548,19 m ²
I. nadzemní poschodí	1.042,25 m ²
II. nadzemní poschodí	142,32 m ²
- 1.2 venkovní zpevněné plochy dle **Přílohy č. 2**
3. Stavební realizace a umístění předmětu nájmu je uvedeno v **Příloze č. 2** – Geodetické zaměření kanceláří a venkovních ploch, **Příloze č. 3** – Popis stavební části a **Příloze č. 4** – Půdorysné plány jež se vzájemně doplňují.
V případě rozporů mezi popisem a plány platí popis stavební části. Výkresy objektu a vybavení ve stavebních plánech nejsou součástí smlouvy ani předmětem nájmu. V tomto směru je rozhodující jedině popis stavební části.

Nájemní plochou se rozumí celková plocha vyznačená v Příloze č. 2 červenou barvou. U uvedených nájemních ploch se jedná o plochu ohraničenou středními dělicími čarami obvodových stěn objektu nájmu, s odečtením vnitřních zdí, podpůrných příček, jakož i vestaveb a přístaveb.

V prostoru zpevněných ploch dle Přílohy č. 2 vymezí nájemce na požádání pronajímatele parkovací prostor v rozsahu 7 parkovacích míst.

§ 2

Užití nájemních prostor – účel nájmu

Předmět nájmu se pronajímá k užívání jako:

kancelářské prostory a prostory nutné pro provoz celního úřadu včetně parkovacích ploch dle požadavků zadávací dokumentace pro veřejnou zakázku ze dne 19.5.1999, č.j. 103/31994/1999 podle zákona č. 199/1994 Sb. o zadávání veřejných zakázek, který tvoří **Přílohu č. 5** této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Změny v užívání – v účelu nájmu, které by se od výše uvedeného lišily, je nutno upravit písemným dodatkem této smlouvy. Pokud se týká stavu nájemních prostor, způsobilost nájemních prostor je schválena tak, aby byly využitelné pro účel nájmu.

§ 3

Předání objektu nájmu

1. Předmět nájmu byl předán / převzat dne 14.01.2000 po dokončení připravenosti předmětu nájmu k nastěhování.
2. O předání předmětu nájmu, zejména o předání klíčů na straně jedné, o případných závadách předmětu nájmu na straně druhé, byl vyhotoven písemný

protokol, který tvoří **Přílohu č. 6**. Nároky v souvislosti se závadami předmětu nájmu, které existovaly v okamžiku předání a byly zjevné, mohou být uplatněny pouze v případě, jsou-li uvedeny v předávacím protokolu.

§ 4

Doba nájmu a výpověď

1. Nájemní vztah a tím rovněž povinnost platit nájemné podle § 6 začíná dnem 01.02.2000.
2. Nájemní vztah se uzavírá na dobu 10 let od 1. dne měsíce, který následuje po začátku nájmu. Neoznámí-li jedna smluvní strana druhé nejpozději 12 měsíců před uplynutím nájemní doby, že trvá na ukončení nájmu, nájem se mění na dobu neurčitou. Eventuelní další podmínky užívání předmětu nájmu budou upraveny písemným dodatkem k této smlouvě.
3. Výpověď nájemní smlouvy musí být odeslána doporučeným dopisem.
4. Pokračuje-li nájemce po uplynutí nájemní doby v užívání předmětu nájmu, nepovažuje se nájemní poměr za prodloužený. Pokračování nebo obnovení nájemního vztahu po jeho uplynutí musí být dohodnuty písemným dodatkem smlouvy.

§ 5

Výpověď

1. Pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu ze závažného důvodu po předcházející písemné upomínce s okamžitou platností formou písemné výpovědi, a to zejména :
 - a) dostane-li se nájemce do prodlení se dvěma za sebou následujícími splátkami nájemného nebo jeho podstatné části;

- b) dostane-li se nájemce v období převyšujícím dva termíny platby do prodlení s placením nájemného ve výši dosahující částky nájemného za dva měsíce;
 - c) pokračuje-li nájemce přes napomenutí pronajímatele v užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou nebo přenechá-li ho neoprávněně dalšímu účastníku přes upomenutí;
 - d) nesplní-li nájemce přes písemnou upomínku jiné významné smluvní závazky v rámci přiměřené lhůty stanovené pronajímatelem (např. dle §§ 13, 14).
2. Nájemce může budoucí nájemní smlouvu vypovědět z důležitého důvodu s okamžitou účinností, pokud pronajímatel neplní své podstatné smluvní závazky přes písemné upominání v rámci přiměřené lhůty (např. dle §§ 2 a 3).
 3. Bude-li nájemce na základě zákona nucen ukončit nájemní vztah výpovědí, bude výpovědní lhůta činit 12 měsíců a začne běžet 1. dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena pronajímateli.

§ 6

Nájemné a zajištění jeho hodnoty

1. Celkové nájemné včetně vedlejších nákladů za jednotlivé služby spojené s provozem nebytových prostor (kromě spotřeby el. energie, plynu, vodného a stočného) činí

Měsíčně

313.052,00 Kč

(slovy: třistatřinácttisícpadesát dva haléře),

včetně 5% DPH za paušální částky za vedlejší náklady dle odst. 1.2

z toho:

1.1 cena nájmu netto

2.000,00 Kč/m²/rok

cena nájmu netto za 1.732,76 m² činí

$$1.732,76 \text{ m}^2 \times 2.000,00 \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 3.465.520 \text{ Kč/rok}$$

t.j. 288.793,30 Kč/měsíc

za nebyt. prostory

cena nájmu za parkovací plochy

0 Kč/m²/rok

= 0 Kč/měsíc

za parkovací plochy

DPH 0%

0,00 Kč/m²/rok

= 0 Kč/měsíc

Součet nájemného

288.793,30 Kč/měsíc

1.2. paušální částka za vedlejší náklady dle § 7 160,00 Kč/m²/rok

paušální částka za vedlejší náklady za pronájem 1.732,76 m² činí

$$1.732,76 \text{ m}^2 \times 160,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 277.241,60 \text{ Kč/rok}$$

= 23.103,50 Kč/ měsíc

DPH 5%

13.862,10 Kč/ rok

= 1.155,20 Kč/ měsíc

cena služeb za pronájem parkovací plochy

0 Kč/m²/ rok

= 0 Kč/ měsíc

Součet paušální částky za vedlejší náklady

24.258,70 Kč/ měsíc

(kromě nákladů uvedených v ust. § 8a, § 8b, § 8c této smlouvy)

1.3. Celková cena nájmu včetně paušálních částek za vedlejší náklady dle § 7 této smlouvy činí 2.160,-Kč/m²/rok za nebyt. prostory + 5% DPH příslušná za paušální částky za vedlejší náklady (kromě spotřeby e. energie, plynu, vodného a stočného), t.j. 2.168,00 Kč/m²/rok.

Venkovní plochy, příslušenství a ostatní podle § 1 jsou do nájemného zahrnuty.

Pronajímatel zajistí bezplatný vjezd automobilů do celního prostoru.

2. Nájemné podle č. 1.1 bude v zájmu zajištění hodnoty aktualizováno podle indexu cen tržních služeb (SKP 702 pronájem vlastních nemovitostí) průměrnou

roční mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměru předchozích 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců, který zveřejňuje Český statistický úřad pro komoditu SKP 702). Nájemné se mění každoročně o 50% změny indexu oproti stavu v okamžiku předání předmětu nájmu, resp. k okamžiku poslední provedené úpravy. Aktualizované nájemné je základem pro úpravu v následujícím roce. Aktualizace k zajištění reálné hodnoty nájemného bude provedena poprvé v roce 2001. Aktualizace nájemného bude provedena formou písemného dodatku ke smlouvě, který nájemce uzavře nejpozději do 30 dnů od předložení jeho návrhu pronajímatelem.

3. Náklady podle ustanovení §8a, §8b, §8c budou přefakturovávány měsíčně bez jakékoliv přírážky na základě odečtů jednotlivých podružných měření resp. fakturace jednotlivých distributorů a správců těchto médií nebo v poměru pronajatých podlahových ploch k celkovým plochám budovy, ve které je předmět nájmu umístěn.

§ 7

Vedlejší náklady

Smluvní strany se dohodnou o případném uzavření smluv o dodávce služeb přímo od prvotních dodavatelů. Smluvní strany se jeden měsíc před předpokládaným termínem předání informují, které smlouvy o službách nájemce už uzavřel, resp. ještě mají být uzavřeny.

Uzavření vlastních smluv nájemcem nepřichází v úvahu, pokud by mohly být ohroženy záruční nároky pronajímatele.

1. Kromě nájemného jde k tíži nájemce rovněž příslušný podíl vedlejších nákladů podle poměru jím pronajatých ploch k celkové nájemní ploše v budově, jako např.:
 - 1.1. náklady na zajištění dodávky požární vody
 - 1.2. náklady na obsluhu odlučovačů ropných látek

- 1.3. náklady na provoz a údržbu výtahů v pronajatých prostorách,
 - 1.4. náklady na úklid komunikací a svoz odpadků,
 - 1.5. náklady na úklid domu (spol. ploch/schodišť),
 - 1.6. náklady na péči o zelené plochy, popř. o venkovní areál,
 - 1.7. náklady na osvětlení společně užívaných částí objektu, zejména na vnější a nouzové osvětlení,
 - 1.8. náklady na odstraňování sněhu a náledí,
 - 1.9. náklady na mytí vnějších okenních ploch, dle požadavků nájemce,
 - 1.10. ostatní náklady na provoz, údržbu a opravy všech ostatních, dříve neuvedených technických zařízení objektu, jako zejména parkovacích, ventilačních a klimatizačních zařízení, nouzových zdrojů proudu, nouzového osvětlení, zvonků a domácích telefonů, hasicích přístrojů, ohřívačů vody, jakož i náklady, které s provozem objektu nebo hospodářské jednotky bezprostředně souvisejí.
2. Rozsah služeb zahrnutých v § 7 a rozsah pojistné ochrany určí pronajímatel po seriózní úvaze. Pronajímatel se však bude snažit vyhovět přání nájemce, aby tyto služby byly vykonávány, resp. je dával provádět častěji.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že výše části nájemného odpovídající paušálním částkám stanoveným za poskytované služby bude přehodnocena po 1. roce trvání budoucí smlouvy o nájmu nebytových prostor a písemným dodatkem k této smlouvě upravena podle skutečně vynaložených nákladů za poskytované služby. V následujících letech bude uvedená část nájemného odpovídající paušálním částkám (dále jen paušální částky) upravena podle indexu cen tržních služeb – SKP 74, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Paušální částky se budou každoročně měnit o odpovídající změnu indexu oproti stavu v okamžiku poslední provedené úpravy. Aktualizované paušální částky jsou základem pro úpravu v následujícím roce. Smluvní strany se zavazují uzavřít písemné dodatky ke smlouvě uvedené v tomto odstavci do 30 dnů ode dne, kdy bylo přehodnocení provedeno. Návrh dodatku vždy předloží budoucí pronajímatel.

§ 8a

Náklady na vytápění a TUV

1. Vytápění bude udržováno v provozu podle příslušných požadavků nájemce. Teplota místností bude určena v souladu s příslušnými hygienickými normami.
2. K nákladům na vytápění a TUV patří obzvláště náklady na plyn a jeho dodávku, náklady na provozní elektřinu, obsluhu, běžnou údržbu a technický dozor nad zařízeními k vytápění včetně seřízení odborníkem, měření emisí, čištění topného zařízení, a komínů a provozních prostor, náklady na použití měřidel tepla.
3. Pro rozpočítání nákladů na vytápění a TUV se bude vycházet z poměru pronajatých ploch k celkovým plochám budovy, ve které je předmět nájmu umístěn.

§ 8b

Vodné a stočné

Vodné a stočné bude nájemce hradit pronajímateli ve výši odpovídající poměru pronajatých podlahových ploch k celkové ploše budovy ze skutečně provedených plateb vodného a stočného za celou budovu, ve které je předmět nájmu umístěn.

§ 8c

Elektrická energie

1. Elektrickou energii spotřebovanou v pronajatých prostorách bude nájemce hradit pronajímateli na základě jejího skutečného odběru vykázaného podružným měřidlem.
2. Součástí nákladů na el. energii jsou rovněž nutné náklady na elektroenergetiku, které bude nájemce hradit pronajímateli z celku skutečně vynaložených nákladů za tuto službu, a to podle poměru pronajatých podlahových ploch k celkové ploše budovy, ve které bude předmět nájmu umístěn.

§ 9

Úhrada nájemného, vedlejších nákladů, nákladů na vytápění a TUV, vodného a stočného a elektrické energie

1. Nájemné dle § 6.1.1. se platí vždy za příslušný měsíc, nejpozději do 21. dne od doručení faktury do sídla CÚ Praha IV na účet č. 10089299/6200 u Commerzbank AG, pobočka Praha. Pronajímatel zašle nájemci na vždy měsíčně uhrazované netto nájemné fakturu.
2. Paušální částky stanovené za vedlejší náklady a zahrnuté do brutto nájmu dle § 6. 1.2. se platí vždy za příslušný měsíc, nejpozději do 21. dne od doručení faktury do sídla CÚ Praha IV na účet 10118811/6200 u Commerzbank AG, pobočka Praha. Pronajímatel zašle nájemci na vždy měsíčně uhrazované paušální částky fakturu.
3. Smluvní strany se mohou dohodnout, že nájemné dle § 6.1.1. a paušální částky dle § 6.1.2. budou pro určité období hrazeny dle splátkového kalendáře. Splátkový kalendář musí být podepsán oběma smluvními stranami. Po dobu platnosti splátkového kalendáře se ustanovení odst. 1 a 2 tohoto § neužijí.
4. Náklady uvedené v ustanoveních §8a, §8b, §8c se platí vždy měsíčně pozadu, nejpozději do 21. dne od doručení faktury do sídla CÚ Praha IV na účet 10118811/6200 u Commerzbank AG, pobočka Praha. Pronajímatel zašle nájemci na vždy měsíčně pozadu hrazené náklady uvedené v ustanoveních §8a, §8b, §8c příslušné faktury.
5. Pro včasnost platby je rozhodující den odeslání příslušné peněžité částky.
6. Opožděná platba nájemného opravňuje pronajímatele k tomu, aby nájemci naúčtoval úrok z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby České národní banky v době splatnosti příslušné platby.

§ 10

Poruchy vytápění a technických zařízení, poruchy v dodávce

1. Pronajímatel nepřebírá žádnou záruku za to, že subjekty zásobování své služby (proud, plyn, vody, paliva atd.) nezmění co do druhu, kvality, tlaku, popř. napětí, nebo že je nezastaví.

Pronajímatel je v takovém případě toliko proviněn neprodleně zařídit nezbytná a vhodná opatření k odstranění přerušení dodávky.

2. V případě technických poruch z vyšší moci, na základě úředních nařízení nebo při jiném úplném či částečném znemožnění plnění nelze požadovat vytápění objektu a/nebo provoz technických zařízení - jako např. výtahů, systémů větrání, zařízení k zásobování energií a vodou, atd.

Pronajímatel je v takovém případě toliko povinen provést neprodleně nezbytná a vhodná opatření k odstranění přerušení dodávky.

3. Provozuje-li nájemce zařízení, pro které se vyžaduje obzvláště konstantní napětí a konstantní klimatické poměry v prostorách, zejména výpočetní techniku, oznámí tuto skutečnost pronajímateli za účelem vzájemné dohody o zabezpečení proti výkyvům teploty a napětí pomocí vhodného zařízení. Pronajímatel vybaví 1 místnost určenou nájemcem pro server PC sítě klimatizačním zařízením. Ostatní prostory nájmu budou vybaveny potřebnými zařízeními po vzájemné dohodě na základě dodatku ke smlouvě. Pronajímatel nepřebírá žádnou odpovědnost za vzniklé škody bez ohledu na to, zda vzniknou ve veřejné síti nebo v oblasti domovní techniky budovy, ledaže by byla škoda způsobena hrubou nedbalostí nebo úmyslným zanedbáním běžných předpisů pro údržbu u příslušných zařízení domovní techniky.

§ 11

Údržba a užívání objektu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje, že bude pečovat a udržovat budovu, nemá-li tuto činnost podle odst. 2 provádět nájemce. Náklady na údržbu a opravu nese pronajímatel, nejsou-li tyto náklady předmětem přepočtu na nájemce podle ustanovení § 7 jako vedlejší náklady.
2. Údržba a opravy všech vnitřních zařízení ve svých nájemních prostorách, která podléhají typickému opotřebení užíváním ze strany nájemce, jako např. montáž a náhrada zámků, oken, dveří, vodovodních kohoutků, elektrických zvonků, otevíracích automatických zařízení, světelných těles, zařízení umývár a toalet, bojlerů, uzavírací ventily, termostaty a kohouty na topných tělesech, dílčí počítadla všeho druhu, podlahové krytiny, příčky atd. jsou věcí nájemce. Nemůže-li pronajímatel požadovat provedení oprav, úprav a údržby na základě záruky od generálního dodavatele, popř. firem, které stavbu prováděly, je nájemce povinen v jednotlivém případě nést náklady až do částky Kč 20.000 + DPH 5%, v období příslušného kalendářního roku do max. celkové výše 3% příslušného ročního nájemného netto + DPH, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

Smluvní strany se shodly na tom, že tato částka bude aktualizována každoročně vždy pro nadcházející rok ve smyslu ustanovení § 7 odst. 3 této smlouvy.

Jednotlivé opravy v hodnotě nad Kč 20.000,- + DPH 5% platí pronajímatel. Lze-li předpokládat, že účtovaná částka bude činit více než Kč 20.000,- netto, musí nájemce pronajímatele obratem o tom informovat, aby mohl pronajímatel zajistit opravu případně sám.

3. Nájemce je povinen zacházet s objektem nájmu se všemi jeho součástmi jakož i se společným vybavením (prostory dvora, předsíně, schodiště, výtahy) šetrně a opatrně.

Před instalací strojů, těžkých zařízení a sejfů v nájemních prostorách je nájemce povinen dotázat se u pronajímatele na přípustné maximální zatížení stropů jednotlivých pater a získat jeho písemný souhlas. Nájemce nese odpovědnost za škody vzniklé nedodržením tohoto ustanovení.

4. Škody na a v objektu a v nájemních prostorách musí být oznámeny pronajímateli nebo jím pověřeným osobám, jakmile je nájemce zjistí. Za další škody způsobené opožděným nahlášením je odpovědný nájemce. V případě rizika z prodlení je nájemce sám povinen učinit veškerá potřebná opatření k tomu, aby ochránil pronajímatele před škodou.
5. Nájemce ručí ve vztahu k pronajímateli za škody, které byly způsobeny porušením jeho povinnosti řádného pečlivého zacházení, zejména i tehdy, jsou-li přívody a odpady, toalety a topení obsluhovány neodborným způsobem, prostory nedostatečně větrány, vytápěny, uklízeny nebo nedostatečně chráněny proti mrazu.
6. Nájemce ručí stejným způsobem i za škody, které způsobili jeho zaměstnanci, rodinní příslušníci, pomocné síly, podnájemníci, návštěvníci, dodavatelé, klienti a řemeslníci atd. Nájemce nese důkazní břemeno, že tyto osoby škodu nezavinily.
7. Nájemce je povinen ihned odstranit škody, za něž je odpovědný. Nesplní-li tuto povinnost v přiměřené lhůtě ani po písemné výzvě, může pronajímatel zadat provedení nezbytných prací na účet nájemce. V případě nebezpečí vzniku hrozící škody se písemná upomínka a stanovení přiměřené lhůty nepožaduje.

§ 12

Stavební úpravy

1. Pronajímatel smí provést stavební úpravy nezbytné pro udržování objektu nájmu nebo k odvrácení hrozících rizik nebo k odstranění škod též bez souhlasu nájemce.

Toto platí i pro práce a stavební opatření, která nejsou sice nezbytná, ale jsou účelná, obzvláště za účelem modernizace a/nebo lepšího využití budovy, popř. pozemku. Sem patří i přestavby v souvislosti s novým pronájmem jednotlivých prostor nebo k úpravám nové podoby celého objektu. Nájemce je povinen zpřístupnit prostory a plochy objektu nájmu dotčené těmito opatřeními, jinak je povinen zaplatit vzniklé vícenáklady. Realizaci opatření nesmí být z jeho strany bráněno, ani nesmí být zdržována.

2. Musí-li nájemce strpět práce, jsou vyloučeny nároky na náhradu škody, započtení, snížení nebo zadržení plnění z nájmu. Pronajímatel musí však podle možností brát ohled na zákonné zájmy nájemce .

Nájemce má právo na přiměřené snížení nájemného, znemožňují-li práce užívání více než 25% nájemních ploch po dobu delší než 5 pracovních dnů, anebo je natolik znemožňují, že není možné udržet řádné provádění obchodní činnosti.

3. Modernizační zásahy a stavební úpravy ve svých nájemních prostorech musí nájemce strpět, lze-li to po něm rozumně požadovat. Příslušným způsobem platí ustanovení čísla 2. Náklady, které musí nájemce případně v důsledku těchto opatření vynaložit, musí pronajímatel v rozsahu odpovídajícím okolnostem nahradit. Na základě vzájemné dohody a zákonných možností se nájemce proti úhradě nákladů na stěhování odstěhuje do srovnatelných (co do polohy a vybavení) nájemních prostor v rámci téhož objektu, je-li to v rámci stavebních vylepšení účelné nebo nezbytné.
4. V případě zhodnocení stavby nájemcem pronajímatel nebude bezdůvodně nesouhlasit, aby si nájemce takového zhodnocení odepisoval ve svém účetnictví.

§ 13

Vestavby a přestavby ze strany nájemce
Jiná provozní zařízení

1. Pro vestavby a přestavby v nájemních prostorách, včetně změn technického vybavení potřebuje nájemce písemný souhlas pronajímatele, jemuž musí na požádání předložit vhodné podklady. V těchto případech bude nájemce postupovat v souladu se zákonem č. 199/1994 Sb. o zadávání veřejných zakázek (§ 50 písm. b), čímž nebudou ohroženy záruční nároky dodavatele. Na udělení souhlasu neexistuje žádný nárok. Podmínky pro provádění a úpravy vestaveb budou stanoveny dohodou smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě.
2. Obstarání případně potřebných úředních povolení, jakož i s tím spojené náklady jsou věcí nájemce, který musí rovněž pravidelně kontrolovat bezpečnost zařízení. Nájemce odpovídá za dodržení stavebních a jiných předpisů a za všechny škody jakéhokoli druhu vzniklé během přestavby a instalace. Náklady na instalaci doplňkových vestaveb, provoz a údržbu zařízení nese rovněž nájemce. (Jedná se např. o dodatečnou změnu a přestavbu dispozice prostorového uspořádání, elektroinstalace, klimatizace, atd.)
3. O doplňkovou dodávku energie (vody, elektřiny) a nainstalování doplňkových přívodů elektřiny a vody musí nájemce písemně požádat pronajímatele, podmínky budou upraveny dodatkem ke smlouvě.
4. Nájemce nese odpovědnost za všechny i nezaviněné škody, které vzniknou v souvislosti s realizací a/nebo provozem zařízení jím pořízených nebo pořízených na jeho přání třetím účastníkem, nebude-li dohodnuto jinak. Nebude-li písemně dohodnuto jinak, zproští nájemce pronajímatele nároků vznesených ze strany třetích osob. Nájemce je povinen oznámit písemně pronajímateli jakoukoli zamýšlenou změnu v nebo na objektu nájmu a zejména jakoukoli změnu rizikových poměrů ve smyslu ustanovení požárního pojištění.

§ 14

Podnájem a přenechání / změna nájemce

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.

§ 15

Záruky pronajímatele, náhrada škody

1. Pronajímatel odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti. Odpovědnosti se pronajímatel může zprostit, prokáže-li, že škodu nezavinil.
2. Pronajímatel nese odpovědnost za škody vzniklé hrubým zanedbáváním nájemního objektu a opomenul-li přes včasné oznámení a výzvu ze strany nájemce tyto závady v odpovídající lhůtě odstranit, lze-li v případě nájemce považovat takovou výzvu za přiměřenou. Odpovídající platí pro poruchy a závadný provoz zařízení domovní techniky.
3. Pronajímatel dále neručí za omezení užívání objektu nájmu v důsledku vnějších okolností, jako jsou dopravní objížďky, výkopové práce, uzávěry silnice, přílišné pachy, hluk a prašnost atd., kromě případu, že se tak děje na základě podnětu pronajímatele, a nájemce není povinen podle zákonných předpisů nebo této smluvní úpravy takové okolnosti strpět.
4. Je-li odpovědnost pronajímatele podle předchozích ustanovení vyloučena, nepřísluší nájemci žádné právo na odstranění, nároky na náhradu škody ani právo výpovědi nebo odstoupení od smlouvy. Nájemce má právo na snížení nájemného v případě, zdá-li se omezení tak rozsáhlé a neospravedlnitelné, že s ohledem na druh a polohu objektu, místní běžnost omezení a jejich zapříčinění se zdá takový nárok jako nutný a přiměřený.

§ 16

Pojištění

1. Pronajímatel je povinen uzavřít pojištění zejména proti těmto škodným událostem:
 - 1.1 pojištění budovy proti požáru,
 - 1.2 pojištění živelných rizik (vichřice) a vodovodních škod,
 - 1.3 odpovědnostní pojištění
 - 1.4 pojištění odpovědnosti vlastníka pozemku a budovy
2. Pronajímatel je povinen uzavřít jmenovaná pojištění včas a udržovat je po celou smluvní dobu.
3. Nájemce je oprávněn požadovat na pronajímateli předložení dokladu o uzavření příslušných pojistných smluv.
4. Opomine-li pronajímatel zajistit během smluvní doby odpovídající pojistnou ochranu, je povinen nést všechny z toho vzniklé náklady. Kromě toho je druhá smluvní strana v závažných případech po předchozím napomenutí oprávněna podat okamžitou výpověď.

§ 17

Vstup pronajímatele do nájemních prostor

Pronajímatel nebo jím pověřené osoby smějí vstupovat do nájemních prostor za účelem kontroly stavu stavby, dalšího pronájmu nebo prodeje budovy nebo v podobných případech spolu s experty, zájemci o nájem nebo koupi nebo jinými zúčastněnými subjekty, a sice během běžné provozní doby po předchozí dohodě s nájemcem.

V případě nebezpečí z prodlení je pronajímateli nebo jím pověřeným osobám dovolen přístup kdykoli.

§ 18

Firemní štíty a automaty

1. Nájemce má nárok, aby na své náklady umístil firemní štít. Pro instalaci takového štítu bude nájemci dohodnuto místo na halách. Pronajímatel bude akceptovat označení dané zákonem.

Přáním nájemce musí být vyhověno, zůstane-li tak zachována jednotnost zjevu budovy. Místo firemního štítu může být po vzájemné dohodě stran dodatečně změněno.
2. Nájemce je oprávněn po vzájemné dohodě stran umístit na budovu satelit a anténu pro radiové spojení. Jinak není nájemce oprávněn bez písemného schválení pronajímatele v a na budově, zejména na vnější fasádě nebo na střeše nebo na pozemku, umístit zařízení jakéhokoli druhu (názorné boxy, automaty na zboží, reklamní štíty). Udělí-li pronajímatel souhlas, musí si nájemce obstarat případná potřebná úřední povolení. Nájemce nese veškeré náklady, poplatky a odvody spojené s instalací a umístěním. Souhlas pronajímatele může být odvolán, ukáže-li se, že opatření mělo negativní dopad.
3. Nájemce po vzájemné dohodě zabezpečí, aby firemní štíty, a zařízení nainstalované mimo nájemní prostory bylo zajištěno proti pohybu tak, aby se předešlo jakýmkoli škodám na zdraví osob nebo majetkové ujmě. Dojde-li přesto k takové škodě, odpovídá za ni nájemce bez ohledu na míru zavinění, kromě událostí způsobených vyšší mocí. V případě odvolání povolení musí nájemce obnovit původní stav na své náklady.

§ 19

Obhospodařování a správa objektu

Pronajímatel si vyhrazuje právo, aby pověřil správou třetí firmu za stejných podmínek.

§ 20

Ukončení nájemního vztahu

1. V případě ukončení nájemního vztahu musejí být nájemní prostory předány se všemi klíči v řádném stavu a vyčištěny.
2. Nesplní-li nájemce tuto svoji povinnost uvést nájemní prostory do řádného stavu při jejich vrácení, je pronajímatel v rámci své povinnosti minimalizovat škodu oprávněn a povinen bez předchozí upomínky zadat nebo nechat provést nezbytné práce spojené s úklidem na náklady nájemce, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Nájemce je při ukončení smlouvy povinen odstranit, případně odvézt stavební úpravy a zařízení, jimiž nájemí prostory opatřil, a obnovit dřívější stav prostor, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
4. Nájemce při ukončení nájemní smlouvy odstraní veškeré technické vybavení jím investované do pronajatých prostor, a to zejména síť pro výp. techniku, EZS, EPS, a telefonní ústřednu, na vlastní náklad, pokud nebude smluvními stranami dohodnuto jinak.
5. Se souhlasem pronajímatele může nájemce stavební úpravy a zařízení ponechat na místě. V takovém případě není pronajímatel povinen vyplatit nájemci za to odškodnění. Pronajímatel může rovněž požadovat, aby byla stavební přizpůsobení a zařízení při ukončení nájemního vztahu v nájemních prostorách ponechána. V tomto případě je povinen zaplatit nájemci jejich hodnotu dle znaleckého posudku. Nájemce a pronajímatel se musí v této věci vyjádřit včas, aby mohla být uzavřena příslušná dohoda ještě před vyklizením prostor.
6. Po vypovězení nájemního vztahu nebo 3 měsíce před uplynutím nájemní doby musí dovolit nájemce vyvěšení informace o možnosti pronájmu na svá okna a vstupní dveře.

§ 21

Koupě najaté věci

Nájemce má právo koupit předmět nájmu vč. příslušných vnějších ploch po uplynutí desetiletého pevného nájmu podle § 4.2 věta 1.

Kupní cena bude stanovena znaleckým posudkem. Veškeré další podmínky kupní smlouvy budou dohodnuty v souladu s všeobecně platnými předpisy.

Kupní právo musí být uplatněno nejpozději do 6 měsíců před uplynutím 10-letého pevného nájmu, v opačném případě kupní právo zanikne.

§ 22

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 exemplářích, z nichž každá strana obdrží jedno paré.
2. Pronajímatel se zavazuje informovat přes správce nájemce o uvolňovaných plochách v Areálu logistiky Rudná.
3. Veškeré v této smlouvě zmiňované přílohy se stanou svým přiložením nedílnou součástí této smlouvy.
4. Projevy vůle adresované druhé smluvní straně musí být písemné, jinak jsou neplatné. Formální práva jsou účinná pouze v případě, že jsou vykonávána prostřednictvím doporučeného dopisu.

5. Jsou-li nebo stanou-li se jednotlivá ustanovení této smlouvy neúčinnými nebo neproveditelnými, zůstávají ostatní ustanovení nadále v platnosti. Smluvní strany jsou povinny nahradit neúčinné nebo neproveditelné ustanovení se zpětnou platností v právně platné podobě jinou úpravou, která nejvíce odpovídá hospodářskému účelu neúčinného nebo neproveditelného ustanovení.

Za pronajímatele

Za nájemce

Dodatek č. H-1

k nájemní smlouvě uzavřené mezi

Komerční zóna Rudná a.s., K Vypichu 1086, 252 19 Rudná u Prahy
zastoupená [redacted] členem představenstva
a [redacted] členem představenstva

- dále jen pronajímatel -

a

Česká republika - Ministerstvo financí, Letenská 15, 118 00 Praha 1; IČ: 0006947
zastoupená [redacted] ředitelem Celního ředitelství Praha se sídlem v Praze,
Washingtonova 11, 113 54 Praha 1

- dále jen nájemce -

Výše uvedenou nájemní smlouvou ve znění všech jejích případných předchozích dodatků si nájemce pronajal nájemní prostory a plochy v Logistickém parku pronajímatele v Rudné u Prahy.

Vzhledem k potřebě upřesnění povinností v oblasti požární ochrany uzavírají smluvní strany k uvedené nájemní smlouvě ve znění všech jejích případných předchozích dodatků tento dodatek:

§ 1

Zajištění požární ochrany

1. Nájemce je povinen na vlastní náklad zajišťovat ve všech prostorách a na všech plochách, které je podle nájemní smlouvy ve znění všech jejích případných předchozích dodatků oprávněn užívat (dále „pronajaté prostory“) plnění úkolů v oblasti požární ochrany dle vždy aktuálně platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek a závazných norem.
2. Nájemce je povinen na vlastní náklad dodržovat ve všech pronajatých prostorech podmínky Kolaudačního rozhodnutí vztahujícího se k pronajatým prostorám včetně obsahu Technické zprávy požární ochrany, která určuje rozsah požárního nebezpečí a zabezpečení s ohledem na provozované činnosti. O všech mimořádných činnostech a změnách v prostorech pronajatých dle této nájemní smlouvy, které by mohly mít vliv na požární ochranu, je nájemce povinen neprodleně předem písemně informovat pronajímatele a případné ostatní nájemce objektu v němž se nacházejí pronajaté prostory.
3. Nájemce je povinen na náklady pronajímatele zajišťovat provádění potřebných revizí, kontrol, údržby a oprav všech zařízení a prostředků požární ochrany, které jsou součástí

nebo se nalézají v pronajatých prostorách, a to v souladu s termíny vyplývajícími z obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany a s předpisy výrobců těchto zařízení a prostředků, po celou dobu trvání nájmu uchovávat doklady o jejich provedení a po skončení nájmu tyto doklady předat pronajimateli.

4. Nájemce je povinen **na náklady pronajimatele** podle povahy nájmem v pronajatých prostorách vykonávané činnosti, včetně pro nájemce nebo nájmem provedených vnitřních disposičních a komunikačních změn v pronajatých prostorách a v objektu v němž se pronajaté prostory nacházejí v souladu s obecně závaznými předpisy v oblasti požární ochrany **dovybavit pronajaté prostory potřebným množstvím a typy hasicích přístrojů**, jakož i případně jiných hasicích prostředků a zařízení

§2

Dodržování zajištění požární ochrany

1. Pronajimatel a/nebo jím pověřené osoby mají za účelem kontroly dodržování povinností nájemce v oblasti zajištění požární ochrany vyplývajících z nájemní smlouvy včetně dodatků a obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany právo vstupu do pronajatých prostor po předchozím oznámení nájemci.
2. V případě, že nájemce poruší povinnosti nájemce v oblasti zajištění požární ochrany vyplývající z nájemní smlouvy včetně dodatků a obecně závazných předpisů v oblasti požární ochrany a přes výzvu pronajimatele s poskytnutím přiměřené lhůty, nikoli kratší 14-ti dní k upuštění od jejich porušování a odstranění případných následků jejich porušování, v poskytnuté lhůtě od jejich porušování neupustí a případné následky jejich porušování neodstraní, je jednání nájemce považováno za porušení nájemní smlouvy zvláště hrubým způsobem a zakládá právo pronajimatele na okamžité vypovězení nájemní smlouvy s výpovědní lhůtou 7-mi dní počínaje doručením výpovědi nájemci.

§3

Platnost nájemní smlouvy

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy ve znění všech jejích případných předchozích dodatků platí v plném rozsahu i pro tento dodatek.

Připojené znění tohoto dodatku v německém jazyce odpovídá doslovnému překladu znění dodatku v českém jazyce.

Praha, dne _____

Praha, dne 16.6.03

pronajimatel

nájemce