

Nájemní smlouva

Smluvní strany:

STAMEDOP, a.s.,

U Panelárny 538/1, Olomouc, PSČ: 772 21

IČ: 47673729, DIČ: CZ47673729

Zast. [redacted] dle plné moci

Bankovní spojení: [redacted]

Zapsáno v odd. B. vložka 658 OR, KOS Ostrava

(dále „pronajímatel“)

a

Česká republika-Generální ředitelství cel,

Budějovická 7, Praha 4

IČ: 71214011 DIČ: CZ71214011

Zast. [redacted] ředitelkou odboru 13 Hospodářské správy GŘC
oprávněnou jednat ve věcech majetkových na základě Pověření generálního ředitele
GŘC č.j. 53303/2012-900000-11 ze dne 31.12.2012

(dále jen „nájemce“)

se v souladu s platným právem dohodly takto:

I.

1. Pronajímatel je dle výpisu z katastru nemovitostí pro okres a obec Olomouc, kat. úz. Hodolany, LV č. 1050 spolu s EUROGEMA CZ, a.s. se sídlem Blanická 971/19, Hodolany 77900, IČ 26801001 a nájemcem vlastníkem nemovitostí parc. č. st. 1124/1 o výměře 1263 m², jehož součástí je stavba č.p. 917 (administrativní budova), postavená na tomto pozemku (dále jen "nemovitosti"). Spoluvlastnický podíl pronajímatele k nemovitostem, uvedeným v předchozí větě činí 355/1000. Dohodou spoluvlastníků o užívání objektu administrativní budovy Blanická 19 v Olomouci č.j. 7117/03-13 ze dne 29.10.2003 ve znění dodatku č.1 k této dohodě ze dne 27.1.2010 došlo k vymezení prostor v nemovitostech, jak budou užívány jednotlivými spoluvlastníky - tj. bylo dohodnuto, že pronajímatel je oprávněn užívat tyto prostory:

1.PP – suterén	místnost č.	m ²
	005	3,23
	006	2,36
	019	6,92
	020	16,37
	025	17,93
	027	16,17
	031	12,15
	032	5,41
	034	33,48
	035	5,81
----- součet		119,83

<u>1.NP – přízemí</u>	<u>místnost č.</u>	<u>m2</u>
	105	15,01
	122	12,23
	123	15,59
	134	14,68

součet	57,51
--------	-------

<u>3. NP</u>	315	30,05
	316	16,92
	317	16,01
	318	24,15
	319	20,42
	320	19,14
	321	17,51
	322	24,96
	373	20,27
	374	49,24
	375	26,25
	376	31,50
	377	25,29
	378	12,39
	379	13,26
	380	12,37
	381	6,94

součet	366,67
--------	--------

<u>4. NP</u>	418	28,64
	419	15,24
	420	15,70
	421	24,22
	422	20,19
	424	19,47
	425	16,85
	426	26,50

součet	166,81
--------	--------

<u>6. NP</u>	678	12,69
	679	23,90
	680	27,22
	681	19,40

součet	83,21
--------	-------

<u>STAMEDOP,a.s. celkem</u>	<u>794,03</u>
------------------------------------	----------------------

2. Pronajímatel – spoluvlastník administrativní budovy uvedené v čl. I. této smlouvy přenechává touto smlouvou do užívání nájemci nebytové prostory a nájemce přijímá prostory do nájmu za podmínek v této smlouvě specifikovaných.

II.

1. Touto smlouvou se pronajímatel zavazuje za účelem vykonávání administrativních činností nájemcem přenechat nájemci k dočasnému užívání od 01.11.2015 tyto prostory:

1) 1.PP SUTERÉN	119,83 m²
Místnost č. : 005, 006, 019, 020, 025, 027, 031, 032, 034, 035	
Kanceláře :	0,00 m ²
Skladovací prostory :	114,02 m ²
Chodba :	5,81 m ²
2) 1.NP PŘÍZEMÍ	42,50 m²
Místnost č. : 122, 123, 134	
Kanceláře :	42,50 m ²
Skladovací prostory :	0,00 m ²
Chodba :	0,00 m ²
3) 3.NP	169,16 m²
Místnost č. : 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322	
Kanceláře :	139,11 m ²
Skladovací prostory :	0,00 m ²
Chodba :	30,05 m ²
4) 4.NP	151,57 m²
Místnost č. : 418, 420, 421, 422, 424, 425, 426	
Kanceláře :	122,93 m ²
Skladovací prostory :	0,00 m ²
Chodba :	28,64 m ²
5) DVORNÍ TRAKT : 4 parkovací místa pro motorová vozidla	

2. Stav prostor je nájemci ke dni podpisu této smlouvy dobře znám, když měl dostatek příležitostí se s ním seznámit, a to zejména prohlídkou na místě samém.

3. Nájemce je povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu prostory vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Případné poškození nad rámec obvyklého opotřebení je povinen nájemce pronajímateli vyrovnat finančně ke dni předání, a to v cenách obvyklých ke dni předání prostor pronajímateli. Za každý den prodlení s vyklizením a předáním nemovitosti se sjednává smluvní pokuta ve výši 500,00 Kč, splatná do tří dnů po písemném uplatnění nároků pronajímateli na ni.
4. Nájemce není oprávněn prostory dále pronajímat třetím osobám na základě podnájemních či podobných smluv bez souhlasu pronajímatele. Nájemce rovněž není oprávněn v těchto prostorách instalovat a používat doplňková topící tělesa.

III.

Celková **roční úhrada** za užívání prostor je určena smluvně takto :

1) Kanceláře	304,54 m ²	1 950,-Kč/m ² /rok	593 853,-Kč
2) Skladovací prostory	114,02 m ²	650,-Kč/m ² /rok	74 113,-Kč
3) Chodby	64,50 m ²	510,-Kč/m ² /rok	32 895,-Kč
4) Parkovací místa	4 ks		9 983,-Kč

CELKEM.....710 844,-Kč

1. Za přenechání prostor, uvedených v bodě II. této smlouvy, k užívání nájemci bude hrazeno nájemcem pronajímateli nájemné ve výši **59 237,-Kč měsíčně** pozadu a to na základě faktur, vystavených pronajímatelem. Tyto faktury budou vystaveny pronajímatelem po skončení kalendářního měsíce, za který je nájemné fakturováno a splatnost faktury bude činit 30 dnů, následujících po dni jejího doručení nájemci na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. Úhrada této faktury bude nájemcem uskutečňována bezhotovostně. Zdanitelné plnění je shodné s datem vystavení faktury. K ceně nájmu nebude účtována DPH.

Pro případ prodlení s placením úplaty za užívání se sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2. Výše úhrad nájemného a jejich splátek sjednaná v ust. odst. 1 je platná pro kalendářní rok 2015. Počínaje rokem 2016 bude prováděn vždy přepočít sjednané výše celkové úhrady a jejich splátek, a to podle vývoje všeobecného inflačního koeficientu zjištěného Českým statistickým úřadem, vždy za předchozí kalendářní rok, kterýžto koeficient se převezme z vývoje indexu spotřebitelských cen podle metodiky Českého statistického úřadu používané v roce 1998 v rubrice „úhrn“ v řádku b (prosinec předchozího roku = 100%). Sjednaná celková úhrada platná pro předchozí kalendářní rok se přepočte (povýší) vždy procentuální hodnotou tohoto koeficientu zaokrouhlenou na poloviny procent směrem dolů s tím, že přepočít se provede a nová výše celkové úhrady se zašle nájemci písemně nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku. Vyrovnání splátek celkové úhrady za leden až

březen příslušného kalendářního roku je se všemi důsledky součástí splátky na duben splatné do 30 dnů od doručení faktury nájemci. Přepočtené hodnoty celkové úhrady a jejich splátek ve smyslu ustanovení předchozích vět pro příslušný rok nahrazují hodnoty uvedené v ust. odst. 1.

IV.

1. Nájemce je povinen spravovat pronajaté prostory včetně jejich vybavení s péčí řádného hospodáře a předcházet škodám hrozícím na nich. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu pronajatých prostor včetně jejich vybavení do výše 3000,-Kč.
2. Nájemce odpovídá za škody vzniklé jeho zaviněním a porušením jeho závazků z této smlouvy a rovněž odpovídá za škody způsobené osobami, které za účelem jednání s nájemcem vstupují do prostor, uvedených v bodě II. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen se řídit pro nemovitosti platnými předpisy, a to zejména požárními a bezpečnostními.
4. Pojištění a ochranu vneseného zboží a majetku vlastního či vlastních zaměstnanců a pojištění odpovědnosti za škody způsobené či vzniklé jiným osobám si zabezpečí nájemce v potřebném rozsahu na své náklady.
5. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
6. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost v takovém stavu, aby nebyl znemožněn výkon práv nájemce z této smlouvy.

V.

1. Nájemce je povinen bez prodlení pronajímateli písemně sdělit potřebu jakýchkoli oprav nemovitostí či prostor a jejich vybavení nepodléhajících pojmu běžná údržba, k jejímuž provádění je nájemce zavázán. Nesplní-li nájemce oznamovací povinnost ve smyslu předchozí věty, odpovídá za ně nebo nese všechny škody vzniklé či neodvrácené s ohledem na nesplnění oznamovací povinnosti.
2. Na případ vzniku potřeby oprav či rekonstrukce nemovitosti a prostor vyvolaných technickým stavem, stářím nemovitosti či obdobnými skutečnostmi je nájemce povinen strpět omezení svých práv z této smlouvy proti přiměřenému snížení nájemného po dobu trvání takového stavu. Vztahy smluvních stran se pro takový případ vždy zvlášť upraví samostatným dodatkem této smlouvy.
3. Jakékoli změny, opravy, úpravy, adaptace či rekonstrukce prostor včetně jejich vybavení vyjma úkonů podléhajících pojmu běžná údržba je nájemce oprávněn provádět pouze s výslovným písemným předběžným souhlasem pronajímatele a na základě případných, z povahy věci potřebných pravomocných povolení příslušných správních orgánů. Nedojde-li k jiné dohodě smluvních stran formou

samostatného dodatku této smlouvy, nese plnou výši nákladů z takovýchto důvodů vyvolaných a nájemcem vynaložených sám nájemce, při čemž technické zhodnocení majetku pronajímatele vzniklé ve smyslu daňových a účetních předpisů odepisuje nájemce ve svém účetnictví a neodepsanou část takového technického zhodnocení nese nájemce ve svých nákladech i při ukončení nájmu prostor podle této smlouvy, a to bez ohledu na čas a způsob rozvázání této smlouvy, což znamená, že pronajímatel není povinen nájemci vyrovnat zůstatkovou cenu takového technického zhodnocení.

VI.

1. O porušení povinností či závazků nájemce specifikovaných v čl. II odst. 4, či čl. V odst. 3 věta první platí, že jsou podstatným porušením této smlouvy nájemcem a opravňují pronajímatele k výpovědi nájmu bez výpovědní doby. V případě výpovědi nájmu bez výpovědní doby je nájemce povinen vyklidit pronajímané prostory do 30 pracovních dnů ode dne, ve kterém mu byla výpověď doručena.

VII.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**. Výpovědní lhůta činí šest měsíců a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi doporučeně poštou na aktuální adresu druhé smluvní strany.
2. Jakýmkoli ukončením nájmu prostor podle této smlouvy nejsou dotčena práva smluvních stran na finanční vypořádání pohledávek do té doby mezi nimi vzniklých nebo vzniklých i následně v důsledku aplikace sankčních ustanovení této smlouvy či platných obecně závazných právních předpisů.

VIII.

1. V otázkách touto smlouvou zvláště výslovně neupravených se postupuje přímo podle příslušných ustanovení platných obecně závazných právních předpisů, tj. zejména občanského zákoníku v platném znění a Zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb.
2. Jakékoli změny a dodatky této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.
3. Účinností této smlouvy se po vzájemné dohodě ruší dohoda č. 960327/ŘAS ze dne 25.4.1996 včetně všech dodatků o pronájmu nebytových prostor.
4. Tato dohoda je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každý stejnopis má povahu originálu. Každá ze stran této dohody obdrží po dvou stejnopisech.
5. Tato smlouva vstupuje v účinnost dnem **1.11.2015**.

6. Smluvní strany po přečtení prohlašují a svými podpisy potvrzují, že této smlouvě plně porozuměly, že tato smlouva je skutečným projevem jejich vůle pravé, svobodné, vážné a omylu prosté, že není uzavírána v tísní a že vychází z pravdivých skutečností známých smluvním stranám ke dni jejího podpisu

V Olomouci dne: 5.1.2016

V Praze dne: 21-12-2015

pronajímatel:

Ing. J.
ekonom

STAMEDOP, s.r.o.
U Panelárny 538/1
772 11 Olomouc-Chválkovice
IČ 47673729 DIČ CZ47673729

nájemce:

ředitelka odboru 13 Hospodářské správy

GENERÁLNÍ ŘEDĚLSTVÍ ČEL
ODBOR 11
140 96 Praha 4, Bělohorská 7
IČ: 71214011