

16/2120/0002

Smlouva o nájmu

nebytových prostor v Dobříši, Mírové nám. 1551

Smluvní strany

Pronajímatel:

BENE DOMUS s.r.o.

Společnost zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 251241

se sídlem: Jiráskova 1424, Poděbrady

Zastoupená: Pavlem Bažantem, jednatelem společnosti

IČO: 04644794

DIČ: CZ04644794

Bankovní spojení:

číslo účtu:

Korespondenční adresa: Jiráskova 1424, Poděbrady

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemce:

Česká republika – Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1

Zastoupená: Ing. Mgr. Radanou Nedvědovou, ředitelkou Sekce ekonomiky

IČO: 72080043

DIČ: CZ72080043

Bankovní spojení:

číslo účtu:

Korespondenční adresa: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Územní pracoviště v Dobříši, Mírové nám. 1551, 263 01 Dobříš

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

společně též „smluvní strany“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („dále jen „občanský zákoník“), a v souladu s § 12a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, tuto

Smlouvu o nájmu

kancelářských prostor v objektu budovy v ulici Mírové nám. 1551, 263 01 Dobříš

(dále jen „smlouva“)

I. Článek

Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že má postavení výlučného vlastníka pozemku p. č. st. 3216/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba – budova č. p. 1551 (jiná stavba), v kat. území Dobříš, zapsaného na listu vlastnictví 2400 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram (dále jen „**budova č. p. 1551**“), a je oprávněn prostory v budově č. p. 1551 přenechat do nájmu jako pronajímatel. Budova č. p. 1551 se nachází na adrese: Mírové nám. 1551, Dobříš.
- 1.2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci do nájmu níže uvedené 4 místnosti v 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 1551 o celkové výměře 76,64 m²:
 - a) kancelář č. 201 – výměra 30,09 m²
 - b) kancelář č. 202 – výměra 13,29 m²
 - c) kancelář č. 203 – serverovna, výměra 17,60 m²
 - d) kancelář č. 205 – výměra 15,66 m²
 - e) dále též „**předmět nájmu**“Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat obslužné plochy (společné prostory) – schodiště, chodby, WC apod. Nájem za obslužné plochy nebude pronajímatelem nájemci účtován.
(dále jen „**předmět nájmu**“).
- 1.3. Předmět nájmu bude užíván nájemcem k činnostem souvisejícím s provozováním územního pracoviště Finančního úřadu pro Středočeský kraj (mimo jiné i k odbavování návštěvníků finančního úřadu, k plnění funkcí nájemce jako organizační složky státu a k činnostem souvisejících s plněním svých funkcí a k provozování administrativní činnosti).
- 1.4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 1.5. Nájemce výslovně prohlašuje, že je mu dobře znám stav předmětu nájmu, a že si jej před uzavřením této smlouvy prohlédl, a že jej v tomto stavu přejímá.
- 1.6. Nájemce se touto smlouvou zavazuje platit za nájem předmětu nájmu sjednané nájemné.

II. Článek

Nájemné a cena služeb souvisejících s nájmem

- 2.1. Smluvní strany se dohodly na výši nájemného za předmět nájmu takto:
Kancelářská plocha: 1 900,- Kč/m²/rok
- 2.2. Výše ročního nájemného je stanovena následovně:
Kancelářská plocha: 1 900,- Kč x 76,64 m² = 145 616,- Kč
- 2.3. **Celkové roční nájemné činí 145 616,- Kč** (slovy: jedno sto čtyřicet pět tisíc šest set šestnáct korun českých).
- 2.4. Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2017 zvýšit formou písemného dodatku ke smlouvě nájemné, a to pouze ve výši odpovídající % roční míře inflace publikované Českým statistickým úřadem (klasifikace CZ-CPA, kód 682 nemovitosti) za předchozí

kalendářní rok s tím, že základem pro výpočet bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného v souladu s ustanoveními této smlouvy. Dlužná částka za nájem za první čtvrtletí, která úpravou vznikne, bude uhrazena při nejbližší splátce následující po tomto sdělení.

- 2.5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude zajišťovat pro nájemce poskytování těchto služeb souvisejících s nájmem (související služby): dodávka elektrické energie, dodávka vody, dodávka tepla a úklid společných prostor v objektu. Náklady na vodné a stočné budou nájemci přeúčtovány 1x ročně na základě skutečné spotřeby (podíl z celkových nákladů dle poměru pronajaté plochy k celkové ploše objektu). Na úhradu ostatních nákladů za uvedené související služby bude nájemce pronajímateli platit zálohy. Výše záloh za tyto související služby byla stanovena v této výši:

Související služby	Výše záloh za čtvrtletí (včetně DPH)	Výše záloh za rok (včetně DPH)
Dodávka el. energie (částka určena dle poměru pronajaté plochy k celkové ploše objektu)	3 600,00 Kč	14 400,00 Kč
Dodávka tepla a TUV (částka určena dle poměru pronajaté plochy k celkové ploše objektu)	4 500,00 Kč	18 000,00 Kč
Úklid společných prostor (částka určena dle poměru pronajaté plochy k celkové ploše objektu)	1 500,00 Kč	6 000,00 Kč
Celkem	9 600,00 Kč	38 400,00 Kč

- 2.6. V záloze na elektrickou energii je zahrnuta částka ve výši 600,- Kč za čtvrtletí, která bude použita jako záloha za spotřebu el. energie v souvislosti s používáním výtahu nájemcem. Úklid kanceláří, které jsou předmětem nájmu, si nájemce bude zajišťovat sám. Odvoz odpadu si nájemce zajistí na svoje náklady. Nájemce bude samostatně hradit náklady za užívání telefonní linky, případně za přenos elektronických dat. Náklady se budou hradit dle skutečně využitých služeb přímo poskytovateli této služby.
- 2.7. Nájemce bude platby nájemného a zálohy za související služby poukazovat v pravidelných čtvrtletních splátkách v úhrnné výši **46.004,- Kč** (slovy: čtyřicet šest tisíc čtyři koruny české), z toho nájemné činí **36.404,- Kč** (slovy: třicet šest tisíc čtyři sta čtyři koruny české) a zálohy za služby **9.600,- Kč** (slovy: devět tisíc šest set korun českých). poukazovat převodem na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE] na číslo účtu: [REDAKCE] a to vždy ve lhůtě do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Při nedodržení splatnosti částky může pronajímatel po nájemci požadovat zaplacení zákonného úroku z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- 2.8. Pronajímatel provede vyúčtování záloh za související služby vždy k 31. 12. příslušného kalendářního roku v termínu do 30. 4. kalendářního roku následujícího a ve stejném termínu toto vyúčtování doručí nájemci. Vyúčtování záloh za související služby bude pronajímatelem provedeno dle platných právních předpisů. Nájemce má právo nahlížet do podkladů k vyúčtování a má právo na námitky v souladu s § 8 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů, které se použije podpůrně pro účely této smlouvy. Rozdíl mezi celkovou výší zaplacených záloh a skutečnou výší nákladů za související služby bude nájemcem doplacen nebo nájemci vrácen ve lhůtě 30 dnů po doručení vyúčtování nájemci, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 2.9. K cenám služeb bude připočtena DPH ve výši dle platných právních předpisů. Pronajímatel bude fakturovat sazbu DPH platnou v den zdanitelného plnění.

- 2.10. Případný nedoplatek služeb vyúčtuje pronajímatel nájemci na základě daňového dokladu – faktury se splatností 21 dnů ode dne jejího doručení nájemci.
- 2.11. Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení fakturu, pokud neobsahuje náležitosti stanovené právními předpisy a smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Pronajímatel je povinen podle povahy nesprávnosti fakturu opravit nebo nově vyhotovit. Do doby doručení doplněné či opravené faktury není nájemce v prodlení se zaplacením. Okamžikem doručení doplněné či opravené faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti faktury v délce 21 dnů.
- 2.12. Výše zálohových plateb může být každoročně upravována vždy k 1.6. příslušného kalendářního roku formou písemného dodatku ke smlouvě v návaznosti na skutečné náklady předchozího roku.

III. Článek

Práva a povinnosti pronajímatele

- 3.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájmu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy a účelu nájmu.
- 3.2. Pronajímatel je za podmínky předchozího ohlášení oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání a za účelem údržby a provádění oprav. V ojedinělých případech je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostoru určeného k podnikání bez předchozího ohlášení, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav, živelná pohroma nebo jiná podobná skutečnost. O tomto vstupu je Pronajímatel povinen okamžitě informovat Nájemce, pokud nebylo možné ho informovat předem. Za tímto účelem předá nájemce pronajímateli náhradní klíče v zapečetěných obalech opatřených podpisem a razítkem nájemce.
- 3.3. Nájemce je oprávněn umístit svá označení na fasádě Budovy č. p. 1551, přičemž umístění těchto označení a jejich velikost musí být předem odsouhlaseno pronajímatelem. Umístění označení nájemce je již zohledněno v nájemném.

IV. Článek

Práva a povinnosti nájemce

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájmu.
- 4.2. Nájemce je povinen hradit nájemné a zálohy za související služby dle této smlouvy.
- 4.3. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat takovým způsobem, aby nedošlo k jejich zničení, poškození nebo znehodnocení.
- 4.4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v Objektu č. p. 1551.
- 4.5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.6. Nájemce je povinen poučit své zaměstnance o bezpečnostních a požárních předpisech a je povinen dbát a kontrolovat dodržování zejména požárních a hygienických předpisů svými zaměstnanci.

- 4.7. Pronajímatel je povinen zajistit úkoly v požární ochraně, případné vybavení pronajatých prostor hasicím přístrojem a provádění revizí elektrických přenosných zařízení (kancelářských a kuchyňských).

V. Článek

Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu

- 5.1. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a hradit náklady s tím spojené. Smluvní strany se dohodly, že v souvislosti s běžnou údržbou a drobnými opravami se tento smluvní vztahy řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Nařízení“), které se použije podpůrně pro potřeby této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že § 6 Nařízení nebude použito a rozsah drobných oprav tak nebude omezován ročním limitem ve smyslu daného ustanovení.
- 5.2. Ostatní údržbu věci předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy je povinen provádět a hradit pronajímatel. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení nezbytných oprav předmětu nájmu, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním jeho povinnosti pronajímateli vznikla. Neprovede-li pronajímatel nezbytnou opravu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, použije se § 2208 občanského zákoníku. Vzniknou-li nájemci činností pronajímatele podle tohoto odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.
- 5.3. Jakékoliv stavební úpravy a změny předmětu nájmu, které nemají povahu nezbytné opravy nebo údržby a jejichž provedení lze odložit na dobu po skončení nájmu, může pronajímatel provést pouze s písemným souhlasem nájemce.
- 5.4. Veškeré stavební úpravy, přestavby či jiné změny prováděné nájemcem v prostorách předmětu nájmu, není-li v této smlouvě stanoveno jinak, vyžadují výslovný, předchozí a písemný souhlas pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.

VI. Článek

Doba nájmu a skončení nájmu

- 6.1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou od 1. 06. 2016.**
- 6.2. Vzhledem k tomu, že nájemce předmět nájmu již převzal a užívá jej na základě předchozí nájemní smlouvy, dojde k předání předmětu nájmu na základě této smlouvy ke dni její účinnosti bez nutnosti sepsání předávacího protokolu.
- 6.3. Nájem lze kdykoliv ukončit dohodou smluvních stran.
- 6.4. Nájem lze ukončit výpovědí, a to i bez udání důvodu, podanou kteroukoliv smluvní stranou. Výpovědní doba činí **šest měsíců** a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 6.5. V případě, že nájemce **hrubým způsobem porušuje tuto smlouvu, případně** je v prodlení s úhradou nájemného nebo zálohy nebo vyúčtování za související služby po dobu delší než jeden měsíc a dlužná částka nebude uhrazena ani po písemném upozornění pronajímatele, je pronajímatel oprávněn **vypovědět tuto smlouvu**

s výpovědní dobou jeden měsíc, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

- 6.6. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej na základě předávacího protokolu pronajímateli ve stavu způsobilém k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Do jednoho měsíce po skončení nájmu vyrovnají smluvní strany veškeré závazky, které ze smlouvy vyplývají.
- 6.7. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu odstranit z předmětu nájmu vlastní označení a zařízení a prostory uvést do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 6.8. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v dohodnutém termínu, uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den z prodlení. Po 30 dnech vyklidí předmět nájmu pronajímatel na náklady nájemce, vyklizené věci vhodným způsobem uloží a vyzve nájemce k jejich převzetí. Pokud po dobu šesti měsíců od výzvy uložené věci nájemce nepřevzme, budou zlikvidovány a o likvidaci bude pořízen protokol.

VII. Článek

Ustanovení přechodná a závěrečná

- 7.1. Smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 06. 2016. Pokud nestanoví smlouva jinak, řídí se smluvní vztah obecně platnými právními předpisy, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 7.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je, nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným.
- 7.3. Veškeré změny této nájemní smlouvy lze provést po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze písemnou formou.
- 7.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po jednom z nich. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.
- 7.5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, a že smlouvě porozuměly, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Dobrušce dne 10.5.16

Pronajímatel:
BENE DOMUS s.r.o.

V Praze dne 4.5.2016

Nájemce:
Česká republika – Generální finanční
ředitelství

Pavel Bažant
jednatel společnosti

Ing. Mgr. Radana Nedvědová
ředitelka Sekce ekonomiky