

SMLOUVA

o nájmu

ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Cebron s.r.o.

*společnost zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C,
vložka 162683*

se sídlem U Pentlovky 468/3, 181 00 Praha 8

IČO: 29-04-79-51

DIČ: CZ-29-04-79-51

Bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

*zastoupena Ing. Stanislavem Jirovským, jednatelem společnosti
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné*

Česká republika – Generální finanční ředitelství

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

*Korespondenční adresa: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Územní pracoviště v Českém
Brodě, Sportovní 501, 282 01 Český Brod*

IČO: 72080043

DIČ: CZ72080043

Bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

*Zastoupená Ing. Jiřím Grünseisenem ředitelem Sekce ekonomiky
(dále jen „nájemce“) na straně druhé
společně též „smluvní strany“*

SMLOUVU

o nájmu

(dále jen „Smlouva“)

Článek I.

Právní vztah k objektu

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1417, jehož součástí je i budova, a to na adrese Sportovní č. p. 501 (dále jen „AB Sportovní“), v obci Český Brod PSČ 282 01, v katastrálním území Český Brod, zapsáno na LV 3680, vedeném Katastrálním úřadem pro

Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm v Kolíně, a jeho dispoziční právo disponovat předmětem nájmu v rozsahu takto uzavřené Smlouvy není ničím omezeno.

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá nebytové prostory v budově uvedené v čl. I. Finančnímu úřadu pro Středočeský kraj, se sídlem Žitná 563/12, 120 00 Praha 2, Územní pracoviště v Českém Brodě k výkonu jeho činnosti stanovené mu zákonem a k činnostem souvisejícím.
2. Předmětem nájmu jsou prostory nacházející se v objektu specifikovaném v čl. I. této Smlouvy, o celkové výměře 489,87 m², z toho kancelářské plochy o výměře 355,06 m², ostatní plochy o výměře 134,81 m² a vyhrazené venkovní stání s příjezdem pro osobní automobily návštěvníků a zaměstnanců na přilehlém parkovišti vlevo proti AB Sportovní, a to v rozsahu max. 10 osobních automobilů o výměře 195,5 m² (dále jen „předmět nájmu“)
3. Přesná specifikace předmětu nájmu s popisem rozměrů je uvedena v **příloze č. 1** a v **příloze č.2**, které jsou nedílnou součástí této Smlouvy

Článek III. Nájemné a jeho úhrada

1. Smluvní strany se dohodly na ročním smluvním nájemném za užívání předmětu nájmu celkem ve výši Kč 688.187,60 Kč (slovy: šest set osmdesát osm tisíc sto osmdesát sedm korun českých a šedesát haléřů). Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 172.046,90 Kč (slovy: jedno sto sedmdesát dva tisíce čtyřicet šest korun českých a devadesát haléřů) vždy do konce 1. kalendářního měsíce daného čtvrtletí. Cena za m² kancelářské i ostatní plochy je stanovena ve výši 1351,20 Kč (slovy: jeden tisíc tři sta padesát jedna korun českých a dvacet haléřů) a cena za m² venkovního stání 162,62 Kč (slovy: jedno sto šedesát dvě koruny české a šedesát dva haléřů) ročně.

Nájemné	Výměra/m2	Cena za m2/rok bez DPH	Cena za m2/rok s DPH	Cena za m2/rok celkem	Nájemné/čtvrtletí celkem	Nájemné/rok celkem
kancelářská plocha	355,06	1 351,20	nájemné za kan.plochu - osvobozeno od DPH	1 351,20	119 939,30	479 757,20
ostatní plocha	134,81	1351,20	nájemné za ost.plochu - osvobozeno od DPH	1351,20	45 538,80	182 155,20
venkovní stání	195,50	134,40	162,62	162,62	6 568,80	26 275,20
pronájem slaboproudých rozvodů tel.ústředny		14 876,00	18 000,00	18 000,00	4 500,00	18 000,00
celkem	685,37				176 546,90	706 187,60

2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem, a to s účinností od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo písemné oznámení o zvýšení nájemného doručeno nájemci., 3. Nájemce se zavazuje platit za užívání pronajatých nebytových prostor a parkování pronajímateli nájemné ve čtvrtletních splátkách, a to na základě daňového dokladu pronajímatele splatného vždy do konce 1. kalendářního měsíce daného čtvrtletí.

Článek IV.

Stanovení ceny služeb a způsob jejich vyúčtování

1. Cena spotřebované elektrické energie bude přeúčtována na základě odpočtu odebraných kWh dle podružných elektroměrů umístěných ve 3. a 4.NP AB Sportovní (ve 3.NP bude odečtena spotřeba za nebytové prostory, které nejsou předmětem nájmu). Za osvětlení schodiště a společných prostor bude účtována paušální částka ve výši 1.000,-Kč/měsíc. Tato částka byla stanovena poměrem plochy užívané nájemcem k poměru celkové plochy předmětu nájmu.

2. Cena odebrané vody bude přeúčtována pronajímatelem na základě odpočtu skutečně odebrané vody dle podružného vodoměru pro 4.NP.

3. Cena stočného a srážek bude pronajímatelem přeúčtována nájemci ve výši ceny připadající na m³, skutečně spotřebované vody fakturované dodavatelem (1.SčV a.s. - v roce 2015 činí cena stočného 44,18Kč/m³ a srážek 44,18Kč/m³).

4. Dodávka teplé vody je zabezpečena prostřednictvím elektrických průtokových ohřivačů, cena je tak zahrnuta ve spotřebě elektrické energie.

5. Dodávka tepla a cena tepla. Dodávku tepla zajistí pronajímatel z vlastní plynové kotelny umístěné v suterénu AB Sportovní. Cena bude vyúčtována v GJ za dodané teplo přepočtem ze spotřebovaného množství zemního plynu v AB Sportovní, odměřeného v m³ na plynoměru na vstupu odběrného místa, které bude sníženo o spotřebovaný zemní plyn v kuchyni (-spotřeba na 1 provozní den kuchyně činí 12m³ a byla komisionálně odečtena za přítomnosti nájemce) a dále sníženo o 62%, což představuje alikvotní podíl pronajatých kancelářských ploch nájemcem k celkové ploše kanceláří v objektu AB Sportovní. Cena 1 GJ je každoročně stanovena Energetickým regulačním úřadem (pro Český Brod v roce 2015 činí 520,-Kč/GJ).

6. Bezpečnostní služba a ostraha objektu. Nájemce má vlastní zabezpečení pronajatých prostor jak EZS, tak EPS, které je napojeno na EZS a EPS objektu AB Sportovní s připojením na Pult centrální ochrany JABLOTRON (ve smyslu Provozního řádu AB Sportovní). Za tyto služby bude pronajímatel účtovat nájemci dohodnutou cenu ve výši 2.800,-Kč/ měsíc. Tato částka byla stanovena poměrem plochy užívané nájemcem k poměru celkové plochy předmětu nájmu.

7. Úklid a cena úklidu společných prostor. Pronajímatel zabezpečí úklid společných prostor, tj. v přízemí ve vstupním vestibulu, na přístupovém schodišti v 1., 2., 3. a 4.NP a na přístupové komunikaci před AB Sportovní. Podíl nákladů se stanovuje ve výši poměru pronajatých nebytových prostor nájemcem. Za tuto službu bude pronajímatel účtovat nájemci dohodnutou cenu ve výši 3.000,-Kč/měsíc.

8. Drobné opravy a údržba pronajatých prostor. Zajišťuje pronajímatel na své náklady, které jsou součástí základního nájemného (netýká se oprav vybavení a zařízení v majetku nájemce, stejně tak malování pronajatých prostor).

Náklady za služby uvedené v bodech 1.-7. budou hrazeny nájemcem zálohově, vždy na příslušné čtvrtletí se splatností do konce 1. měsíce daného čtvrtletí na základě zálohových faktur pronajímatele. Výše záloh na jednotlivá čtvrtletí příslušného roku stanoví pronajímatel vždy do

31.12. předchozího roku a ke stejnému datu provede vyúčtování skutečných nákladů za služby běžného roku. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy výše záloh na za služby uvedené v bodech 1.-7. v případě změny cen od dodavatelů.

Článek V.

Užívání předmětu nájmu

1. Obě strany konstatují, že ke dni uzavření této Smlouvy je předmět nájmu ve stavu způsobitelném k obvyklému užívání ke stanovenému účelu. Pronajímatel se zavazuje, že je bude v tomto stavu svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné poskytování služeb jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k účelu a v rozsahu dle bodu II. této Smlouvy a prohlašuje, že se seznámil s Provozním řádem AB Sportovní a bude zajišťovat vlastním nákladem služby spojené s provozem nebytových prostor ve výlučném užívání, zejména jeho úklid.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a údržby v pronajatých nebytových prostorech, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli nebo třetí osobě.
4. Stavební úpravy, či rekonstrukce v pronajatých nebytových prostorech je možné provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
5. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnesených a odložených věcech klientů nájemce. Pronajímatel zajistí pojištění nemovitosti na vlastní náklady. Pojištění se nevztahuje na inventář, vybavení pronajímaných prostor a věci odložené.
6. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a plnit úkoly požární ochrany vyplývající z Provozního řádu AB Sportovní a z platných právních předpisů. Dále je nájemce povinen provádět pravidelné revize vlastních elektrospotřebičů umístěných v pronajatých nebytových prostorech.
7. Nájemce není oprávněn dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
8. Pronajímatel je oprávněn činit prohlídky pronajatých nebytových prostor touto Smlouvou pronajatých v přítomnosti nájemce a to za účelem kontroly, zda nájemce užívá pronajaté nebytové nebytové prostory řádným způsobem, a nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do pronajatých prostor na jeho požádání. Plánované kontroly budou nájemci oznámeny písemně alespoň 3 dny před jejich konáním.
9. Pronajímatel a nájemce potvrzují dohodu o pronájmu telefonní ústředny umístěné v AB Sportovní, po dobu platnosti této Smlouvy a to v následujícím rozsahu:
 - a) Nájemce poskytne pronajímateli pronájem tel. ústředny SIEMENS HIPATH 3800 s 30-ti vnitřními linkami ve výši 18 000,00 Kč (slovy: osmnáct tisíc korun českých) ročně. Tato částka je splatná v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 4.500,00 Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých) vždy do konce 1. kalendářního měsíce daného čtvrtletí na účet nájemce.
 - b) Pronajímatel bude nájemci účtovat částku ve výši 18 000,00 Kč (slovy: osmnáct tisíc korun českých) ročně za využívání slaboproudých rozvodů tel. ústředny SIEMENS HIPATH 3800. Tato částka je splatná v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 4.500,00 Kč

(slovy: čtyři tisíce korun českých) vždy do konce 1. kalendářního měsíce daného čtvrtletí na účet pronajímatele.

- c) Telefonní ústředna bude umístěna v budově pronajímatele Sportovní 501, Český Brod a bude majetkem České republiky, s příslušností hospodařit Generálnímu finančnímu ředitelství.
- d) Případné investiční náklady na programování části 1 tel. ústředny pro potřeby nájemce hradí nájemce.
- e) Případné investiční náklady na programování části 2 tel. ústředny pro potřeby pronajímatele hradí pronajímatel.
- f) Případné investiční náklady na telefonní rozvody pro potřebu pronajímatele hradí pronajímatel.
- g) Případné pořízení telefonních přístrojů a obslužných pracovišť spojovatelky či sekretářských zařízení pro svou vlastní potřebu si hradí každá smluvní strana sama.
- h) Provozní poplatky účtované telefonním operátorem skládající se z hovorného, paušální sazby za účastnickou stanicí jakož i za doplňkové služby budou-li zřízené (provolba, tarifkace s 16 kHz) hradí ta smluvní strana, na jejíž jméno zní telefonní přihláška ke každé účastnické stanici zapojené do pobočkové ústředny.
- i) Provozní náklady spojené s preventivní údržbou, opravami a servisem hradí nájemce, pokud není škoda prokazatelně způsobena zaviněním některého z pracovníků pronajímatele.
- j) Náklady spojené se splněním požadavku na úpravu programu ústředny hradí ta smluvní strana, která si úpravu vyžádala u servisní organizace.

Článek VI.

Doba nájmu a způsoby ukončení nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 1. dubna 2024.
2. Skončení nájmu se řídí zákonem č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět v případě, že nájemce bude opakovaně v prodlení s úhradou nájemného dohodnutou v čl. III. Smlouvy anebo bezdůvodně neumožní pronajímateli provést prohlídku pronajatých prostor ve smyslu čl. V. odst. 8 Smlouvy. Nájemce může Smlouvu vypovědět v případě, že pronajímatel opakovaně porušuje povinnosti pronajímatele uvedené v § 2205 písm. b) a c) zákona č. 89/2012, občanský zákoník. Výpovědní doba v obou případech činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájemce má právo ve vchodu do AB Sportovní, umístit na stěnu objektu informační desku, (dle dispozice pronajímatele)
5. Při skončení platnosti Smlouvy mají účastníci Smlouvy povinnost vzájemně vypořádat své závazky, a to ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od ukončení nájmu.
6. Nájemce je povinen při skončení nájmu vyklidit pronajaté nebytové prostory nejpozději do posledního dne nájmu a vrátit pronajímateli pronajaté nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. Při ukončení nájmu bude vyhotoven předávací protokol.

Článek VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne 1. 4. 2016.
2. Změny a doplnění Smlouvy je možné provádět pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
3. Smlouva o nájmu je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Všechny uvedené ceny v této Smlouvě jsou v Kč a neobsahují aktuálně platnou výši DPH.
5. Pro zajištění součinnosti dle této smlouvy se jako kontaktní osoby určují:

Za pronajímatele :

Za nájemce :

Účastníci této Smlouvy potvrzují svými vlastnoručními podpisy platnost této Smlouvy. Prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

V Praze dne 4.3.2016

CEBRON s.r.o.
Ing. Stanislav Jirovský
jednatel společnosti

za nájemce:

ČR-Generální finanční ředitelství
Ing. Jiří Grünseisen
ředitel Sekce ekonomiky

Příloha č. 1: Specifikace předmětu nájmu

Příloha č. 2 :Specifikace předmětu nájmu-pasporty podlaží

Příloha č.1 ke Smlouvě o nájmu Cebron s.r.o. - GFR, platné od 1.4.2016 (+pasporty 1., 2., 3. a 4.NP)

Podlaží	Název místnosti	Číslo místnosti	Celk.plocha m2	Pronaj.plocha m2	Poznámka
1.NP	Vstupní vestibul	1.01	13,30	6,51	x)a
2.NP	Schodiště	2.01	23,30	11,41	x)a
3.NP	Schodiště	3.01	23,30	11,41	x)a
	Chodba	3.04	39,39	20,48	x)b
	Pokladna/chodba	3.05	4,40	4,40	
	Pokladna	3.06	15,20	15,20	
	Komora	3.13	1,32	1,32	
	Kancelář/server	3.17	16,22	16,22	
	Sklad/server	3.18	9,86	9,86	
	Kancelář/sklad	3.19	17,55	17,55	
	Kancelář	3.20	18,90	18,90	
	Kancelář	3.21	18,90	18,90	
	4.NP	Schodiště	4.01	23,30	11,41
Kancelář		4.02	19,00	19,00	
Kancelář		4.03	19,98	19,98	
Chodba		4.04	50,83	50,83	
Kancelář		4.05	18,90	18,90	
Kancelář		4.06	17,82	17,82	
Kancelář		4.07	18,90	18,90	
Kancelář		4.08	25,90	25,90	
Umývárna		4.09	5,95	5,95	
WC		4.10	1,14	1,14	
WC		4.11	2,00	2,00	
Umývárna		4.12	5,95	5,95	
WC		4.13	1,32	1,32	
WC		4.14	2,00	2,00	
Kancelář		4.15	23,54	23,54	
Kancelář/podatelna		4.16	18,90	18,90	
Kancelář		4.17	17,82	17,82	
Kancelář/tech.místnost		4.18	18,90	18,90	
Spisovna		4.19	19,98	19,98	
Spisovna		4.20	18,63	18,63	
Spisovna		4.21	10,08	10,08	
Spisovna		4.22	8,76	8,76	
Pronájem celkem			551,24	489,87	
Venkovní parkování			400,00	195,50	x)a

legenda:

x)a - poměr pronajatých ploch v AB k celk.plochám v AB

x)b - poměr pronajatých ploch ve 3.NP k celk.plochám 3.NP

V Praze dne 6.12.2015

1.000000 - VÝSTAVBA

č.m.	název místnosti	plánová plocha
1.01	Vstupy	11,30
1.02	Chodba	6,85
1.03	WC	1,27
1.04	Chodba	1,96
1.05	Veřeře	11,00
1.06	kancelář	14,80
1.07	Schodiště	1,896
1.08	Koridory	17,20
1.09	Chodba	13,60
1.10	Sklad	12,60
1.11	kancelář	16,70

č.m.	název místnosti	plánová plocha
1.12	kancelář	23,60
1.13	kancelář	20,91
1.14	Technická místnost	28,20
1.15	Sklad	4,78
1.16	Sklad	20,86
1.17	Technická místnost	9,40
1.18	Technická místnost	3,60
1.19	Chodba	18,70
1.20	Sklad	2,31
1.21	Technická místnost	9,60
1.22	Sklad	5,20
1.23	Výhledové šachty	2,31

č. m.	název místnosti	plocha m ²
2.01	SchopBf6	13,30
2.02	Chodba	5,40
2.03	Kancelář	20,00
2.04	Umývárna	3,35
2.05	Umývárna	3,10
2.06	WC	1,00
2.07	WC	1,12
2.08	WC	1,00
2.09	WC	1,16
2.10	WC	7,70
2.11	Kancelář	17,82
2.12	Kancelář	15,80

č. m.	název místnosti	plocha m ²
2.13	Chodba	5,11
2.14	Jídelna	11,35
2.15	Kuchyně	88,10
2.16	Kancelář	9,37
2.17	Sklep	17,82
2.18	Salno	8,45
2.19	Umývárna	1,93
2.20	WC	1,33
2.21	Sklep	3,62
2.22	Výhledová šachta	3,90
2.23	Chodba	8,63
2.24	Kancelář	15,84

LEČENÍDA MÍSTNOSTI:

č. m.	název místnosti	plocha m ²
3.01	Schůzovna	13,30
3.02	Chodba	5,40
3.03	Kancelář	20,00
3.04	Chodba	19,39
3.05	Pozvánka	4,40
3.06	Kancelář	15,20
3.07	Kancelář	15,90
3.08	Kancelář	18,90
3.09	Kancelář	43,90
3.10	Umývárna	5,95
3.11	WC	1,14
3.12	WC	2,00

č. m.	název místnosti	plocha m ²
3.13	Kanero	1,32
3.14	WC	1,14
3.15	WC	2,67
3.16	Umývárna	5,95
3.17	Kancelář	16,22
3.18	Kancelář	9,56
3.19	Kancelář	17,55
3.20	Kancelář	18,90
3.21	Kancelář	18,90
3.22	Kancelář	19,68
3.23	Kancelář	18,90
3.24	Kancelář	10,41

32

LEGENDA - MÍSTNOSTI

c.m.	název místnosti	plocha m ²
4.01	Schodiště	23,30
4.02	Kancelář	19,00
4.03	Kancelář	19,98
4.04	Chodba	50,83
4.05	Kancelář	18,90
4.06	Kancelář	17,82
4.07	Kancelář	18,90
4.08	Kancelář	25,90
4.09	Umývárna	5,95
4.10	WC	1,14
4.11	WC	2,00

c.m.	název místnosti	plocha m ²
4.12	Umývárna	5,95
4.13	WC	1,32
4.14	WC	2,00
4.15	Kancelář	23,54
4.16	Kancelář	18,90
4.17	Kancelář	17,82
4.18	Kancelář	18,90
4.19	Kancelář	19,98
4.20	Kancelář	18,63
4.21	Kancelář	10,08
4.22	Kancelář	8,76