

Nájemní smlouva

Smluvní strany:

STAMEDOP, a.s.

Letohradská 939/7b, Praha 7, PSČ: 170 00

IČ:47673729, DIČ: CZ47673729

bankovní spojení: [REDACTED]

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

Zastoupen: panem [REDACTED] – předsedou představenstva

(dále „pronajímatel“)

a

Česká republika-Generální ředitelství cel,

Budějovická 1387/7, 140 96, Praha 4 -Michle

IČ:71214011 DIČ: CZ71214011 (není plátce)

Zast. [REDACTED] ředitelka Odboru 13 hospodářské správy, na základě pověření
generálního ředitele GRČ č.j. 15488/2025-900000-13010, ze dne 4.4.2025

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále „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 vlastníkem nemovitostí zastavěná plocha a nádvoří na parcele č. 1124/1 na adrese Blanická 917/19. **(dále jen "nemovitost")**. Spoluvlastnický podíl pronajímatele k nemovitostem, činí 355/1000. Strány výslovně prohlašují, že dohodou spoluvlastníků o užívání objektu administrativní budovy na adrese Blanická č. p. 917/19, 779 00 Olomouc ze dne 10.6.2025 ve znění dodatku č. 1 k této dohodě 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.	m2
	025	18,03
	027	16,18
	031	11,82
	032	2,93
	032.1	3,03
	034	33,38
	035	6,84
Celkem		92,21

1. NP - přízemí	místnost č.	m2
	104	10,11
	105	15,01
	106	13,59
	108	25,64
	109	9,77
	110	19,88
	111	17,37
	112	4,73
	113	15,40
	114	8,59
	116	75,74
	117	19,19
	118	0,81
	119	0,95
	122	12,06
	123	15,54
	128	24,01
	128.1	2,42
	128.2	3,02
	128.3	1,08
	134	15,17
	136	15,49
Celkem		325,57

3. NP	místnost č.	m2
315	Chodba	29,37
316	Kancelář	16,39
317	Kancelář	15,99
318	Kancelář	22,59
319	Kancelář	19,92
320	Kancelář	18,47
321	Kancelář	17,90
322	Kancelář	25,17
373	Kancelář	22,74
374	Kancelář	34,14
374.1	Sklad	4,05
374.2	Sklad	2,79
374.3	Sklad	3,24
375	Kancelář	18,00
376	Kancelář	24,30
376.1	Sklad	5,98
377	Kancelář	20,46
377.1	Sklad	1,95
378	Kancelář	13,02
379	Kancelář	13,37

3. NP	místnost č.	m2
380	Kancelář	12,45
381	Chodba	15,75
381.1	Konferenční místnost	13,33
Celkem		371,37

4. NP	místnost č.	m2
419	Kancelář	14,93
Celkem		14,93

6. NP	místnost č.	m2
678	Kancelář	13,84
679	Kancelář	25,04
680	Kancelář	30,77
681	Kuchyně	10,81
681.1	Chodba	7,21
681.2	Koupelna	3,1
681.3	WC	2,16
682	Strojovna výtahu	10,44
Celkem		103,37

Celkem STAMEDOP, a.s..... 907,45 m2

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 k dočasnému užívání, a to s účinností od 1. listopadu 2025 tyto prostory:

1) **1.PP Suterén:** **92,21 m2**

Místnost č.: 025, 027, 031, 032, 034, 035

Kanceláře:

Skladovací prostory: 85,37 m2

Chodba: 6,84 m2

2) **1.NP Přízemí:** **213,87 m2**

Místnost č.: 104, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 122, 123, 128, 134, 136

Kanceláře: 193,99 m2

Skladovací prostory:

Chodba: 19,88 m2

3) 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 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.
5. Nájemné nezahrnuje spotřebu plynu, vody a el. energie. Tyto náklady na teplo, vodné, stočné a el. energii budou nájemci přeučtovány na základě vyúčtování jejich celkové spotřeby, a to od data podpisu této smlouvy. Při tomto výpočtu se vychází z velikosti pronajímané plochy vzhledem k celkové ploše objektu. Jedná se o 10,73 % z celkové dodavatelské faktury na budovu, kterou bude nájemce hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem.

III.

1. Celková měsíční úhrada za užívání pronajatých prostor, specifikovaných v čl. II. je určena smluvně takto:

kanceláře	194 m ²	244,31 Kč/m ² /měsíc	47.396,14 Kč/měsíc;	(2931,72,-Kč/m ² /rok)
skladové prostory	85,37m ²	81,32 Kč/m ² /měsíc	6.942,29 Kč/měsíc;	(975,84-Kč/m ² /rok)
chodby	26,72 m ²	64,08 Kč/m ² /měsíc	1.712,22 Kč/měsíc;	(768,96-Kč/m ² /rok)
4 parkovací místa			9.983,00 Kč/měsíc	

CELKEM..... 66 034 Kč

Nájemné za pronajímané plochy, uvedené v čl. II této smlouvy, bude hrazeno nájemcem pronajímateli měsíčně **pozdů** se splatností **30 dní**, a to na základě faktur, vystavených pronajímatelem. Tyto faktury budou vystaveny pronajímatelem první den kalendářního měsíce, za který je nájemné fakturováno. **Měsíční nájemné činí 66.034,- Kč.** Pronajímatel bude zasílat faktury na emailovou adresu nájemce: podatelna_generalnireditelstvicel@celnisprava.gov.cz. Úhrada faktur bude nájemcem uskutečňována bezhotovostně. Zdanitelné plnění je shodné s datem vystavení faktury. K nájmu nebude účtována daň z přidané hodnoty.

Pro případ prodlení s úhradou některé splátky má nájemce právo účtovat úrok z prodlení **0,05 %** z dlužné částky za každý den prodlení. Úrok z prodlení je splatný do třiceti dnů na základě písemného vyúčtování pronajímatele.

2. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle odst. 1 tohoto článku se každoročně, vždy k 1. lednu zvýší o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (inflace) za uplynulý rok vyhlášený Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude pronajímatelem nájemci písemně oznámen. Nájemce je povinen doplatit částku navyšující nájemné od 1. 1. příslušného roku při nejbližší platbě nájemného následující po písemném oznámení nového výpočtu nájemného. Takto stanovené nájemné je výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy, a proto není zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě potvrzující tuto úpravu. První navýšení nájemného o přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen bude provedeno roce 2026 ve výši míry inflace za rok 2025 a bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

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 5000,-Kč za jednotlivou opravu, přičemž celková částka nepřekročí k tíži nájemce 30 tis. Kč/rok.
2. Nájemce odpovídá za škody vzniklé jeho zaviněním a porušením jeho závazků z této smlouvy a zodpovídá za náhradu škody vzniklé zaviněním jeho obchodních partnerů a zákazníků na nemovitosti či jiném s nemovitostí souvisejícím majetku pronajímatele či jeho dalších nájemců.
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. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu stavu pronajatých prostor a dodržování závazků nájemce z této smlouvy v běžné provozní době nájemce, po předchozí domluvě.
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.

VI.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ve vztahu k prostorům uvedeným v čl. II. odst. 1. bod 1) a bod 2) (tedy prostory „1.PP Suterén“ a „1.NP Přízemí“) v délce trvání 36 měsíců (slovy: třiceti šesti) ode dne jejího podpisu smluvními stranami a ve vztahu k prostorům uvedeným v čl. II. odst. 1. bod 3) (tedy prostory „Dvorní trakt: 4 parkovací místa pro motorová vozidla“) v délce trvání 12 měsíců (slovy: dvanácti) ode dne jejího podpisu smluvními stranami. Po uplynutí této doby určité se smlouva automaticky prodlužuje na dobu neurčitou za podmínek stanovených touto smlouvou. Pro případ, kdy kterákoli ze stran nemá zájem ve smluvním vztahu pokračovat a nesouhlasí s automatickým prodloužením, je povinna dát písemně tuto skutečnost na vědomí protistraně, a to písemným sdělením o nezájmu v pokračování v tomto smluvním vztahu. Pro případ, kdy dojde k prodloužení této smlouvy na dobu neurčitou dle věty druhé tohoto odstavce se smluvní strany dohodly, že výpovědní doba činí 6 měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. Ustanovením odst. 1 není dotčeno právo nájemce vypovědět nájem bez výpovědní doby dle úpravy čl. VI.
3. Jakýkoli převod práv a povinností nájemce z této smlouvy právním úkonem nájemce vyjma prodej podniku nebo jeho části podle platné obecně závazné právní úpravy se vylučuje.
4. 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.

VII.

1. V otázkách touto smlouvou zvlášť 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. a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.
2. Jakékoli změny a dodatky této smlouvy musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.
3. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních. Strany výslovně prohlašují, že touto nájemní smlouvou není dotčena dohoda uzavřená mezi stranami, kterými jsou Česká republika – Generální ředitelství cel, EUROGEMA CZ, a.s. a STAMEDOP, a.s. ze dne 10.6.2025.

4. Strany potvrzují, že tato smlouva zcela nahrazuje Nájemní smlouvu ze dne 5.1.2016 ve znění pozdějších dodatků, uzavřenou mezi stranami, kterými jsou Česká republika – Generální ředitelství cel a STAMEDOP, a.s. s tím, že s účinností od 1.11.2025 se na smluvní nájemní vztah mezi účastníky této smlouvy, kterými jsou Česká republika – Generální ředitelství cel a STAMEDOP užití ustanovení této smlouvy. Podpisem této smlouvy tedy dochází k ukončení Nájemní smlouvy ze dne 5.1.2016 ve znění pozdějších dodatků, uzavřené mezi stranami, kterými jsou Česká republika – Generální ředitelství cel a STAMEDOP.
5. 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 Praze dne: 30. 10. 2025

[Redacted signature]

za nájemce

Ředitelka Odboru 13 hospodářské správy
Generální ředitelství cel



V Olomouci dne: 29. 10. 2025

[Redacted signature]

STAMEDOP, a.s.
Letohradská 939/7b
170 00 Praha 7
73729 DIČ CZ47673729

za pronajímatele

předseda představenstva
STAMEDOP, a.s.