



9.10

S M L O U V A

o nájmu nebytových prostor podle ust. § 3 zák. č. 116/1990 Sb.

uzavřená mezi

1. FRIM Mělník, s.r.o., se sídlem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Vestecská č.p. 998, PSČ 250 01, IČ: 25629395, DIČ: 057-25629395, zastoupenou statutárně jednatelem panem Radkem Mifkou (samostatně dále jen „Pronajímatel č. 1“)

a

2. SECOLO 21 s.r.o., se sídlem Praha 10-Vršovice, Na Vrších 1491/9, PSČ 101 00, IČ: 26716712, DIČ: 010-26716712, zastoupenou statutárně jednatelem panem Ing. Zdeňkem Laštůvkou (samostatně dále jen „Pronajímatel č. 2“), (společně dále jen „Pronajímatelé“) na straně jedné

a

Česká republika – Finanční ředitelství v Praze, se sídlem Praha 2, Žitná 12, PSČ 120 00, IČ: 00006874, organizační složkou státu, zastoupenou ředitelem PhDr. Pavlem Trnkou CSc. (dále jen „Nájemce“) na straně druhé

I.

Právní titul Pronajímatelů

Pronajímatelé jsou z právního titulu kupní smlouvy uzavřené dne 28. 11. 2002 mezi nimi jako kupujícími na straně jedné a prodávajícím Ing. Petrem Zemkem, r.č. 440113/016, bytem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Vlčí krtí 1250 na straně druhé, podle níž byl vklad práva do katastru nemovitostí povolen dne 31. 1. 2003 rozhodnutím Katastrálního úřadu Praha-východ č.j. V7241/2002 s právními účinky od 20. 12. 2002, m.j. podílovými spoluvlastníky budovy (jiná stavba) č.p. 31 Stará Boleslav na parcele č. 7/1 a pozemku č. parc. 7/1 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 8140 m², zapsaných u Katastrálního úřadu Praha-východ na listu vlastnictví č. 5373 pro obec Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, katastrální území Stará Boleslav, a to každý z Pronajímatelů podílem id. 1/2 vzhledem k celku.



Kopie výpisu z listu vlastnictví č. 5373 pro katastrální území Stará Boleslav, dokládající dispoziční právní titul Pronajímatelů k uzavření této nájemní smlouvy, tvoří přílohu č. 1 smlouvy jako její nedílná část. Nemovitosti jsou lokalizovány na adrese Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Mělnická 31.

II.

Vymezení předmětu a účelu nájmu a služeb s nájmem spojených

(1) Pronajímatelé touto smlouvou přenechávají za dále vymezených podmínek Nájemci k jeho výlučnému užívání za účelem umístění provozních prostor orgánu finanční správy a výkonu příslušné činnosti tohoto orgánu:

a) kancelářské plochy a zasedací místnost o celkové výměře 603 m², umístěné v prvním poschodí objektu č.p. 31 (bývalé jízdárny),

b) chodby, sociální zařízení, archiv, sklad materiálu CO, schodiště a vstupní halu, umístěné rovněž v prvním poschodí objektu č.p. 31 (bývalé jízdárny) o celkové výměře 468 m²,

c) kancelářský prostor určený pro umístění archivu o výměře 80 m², umístěný v „objektu č. 1“ (samostatném objektu pod tímž popisným číslem).

Smluvní strany ve shodě prohlašují, že tato identifikace předmětu nájmu je mezi nimi nesporná a dostatečně určitá a že jsou rovněž mezi nimi vzájemně nesporné uváděné plošné výměry jednotlivých součástí předmětu nájmu s ohledem na způsob výpočtu nájemného.

(2) Smluvní strany ve shodě konstatují, že předmět nájmu je Nájemcem k datu uzavření a k datu účinnosti této nájemní smlouvy kontinuálně užíván v plném rozsahu k identickým činnostem, když Nájemce dosud předmět nájmu užíval k identickým účelům v právním postavení nájemce z titulu nájemní smlouvy uzavřené s předcházejícím vlastníkem nemovitostí Ing. Petrem Zemkem dne 15. 5. 1997 s účinností od téhož data, do jehož právního postavení jako strany konstatované nájemní smlouvy Pronajímatelé jako noví vlastníci předmětných nemovitostí ze zákona vstoupili. Z tohoto důvodu se strany dohodly na tom, že k datu účinnosti této smlouvy nebude mezi nimi realizováno formální protokolární předání předmětu nájmu. Toto konstatování se netýká nově pronajímaného prostoru archivu dle odst. 1 písm. c), který bude Nájemci ke dni účinnosti této smlouvy protokolárně předán.

(3)Vzhledem k obsahu odst. 2 Nájemce prohlašuje, že je plně obeznámen se stavem předmětu nájmu a tento jako plně způsobilý sjednanému účelu užívání od Pronajímatelů do svého užívání přebírá.

(4)Dnem nabytí účinnosti této smlouvy o nájmu nebytových prostor se ruší dle dohody účastníků stávající nájemní smlouva ze dne 15. 5. 1997, ve znění dodatků č. 1 až 4 a nahrazuje se touto smlouvou, aniž by s ukončením stávajícího nájemního vztahu byly spojeny jakékoli vzájemné nároky jejich účastníků.

(5)S nájmem jsou spojeny následující služby, jejichž kontinuální příjem se zavazují Pronajímatelé Nájemci po technické stránce (z hlediska funkčnosti rozvodů uvnitř objektu) zajišťovat: dodávky elektrické energie, dodávky plynu a dodávky vody včetně zajišťování odvodu vody odpadní a splaškové. Tím zůstává nedotčen dosavadní praxí daný právní režim dodávek těchto služeb, kdy Nájemce stojí v samostatných smluvních vztazích k dodavatelům elektrické energie a plynu, vůči nimž také provádí přímé platby a pouze vodné a stočné mu je vyúčtováváno ze strany Pronajímatelů, resp. jimi pověřené správcovské firmy. Toto se vztahuje na části předmětu nájmu dle odst. 1 písm. a) a b). Pokud jde o součást předmětu nájmu vymezenou v odst. 1 pod písm. c), jsou v nájmem již zahrnuty náklady Pronajímatele spojené s dodávkami elektrické energie, plynu, jakož i vodné a stočné. Pokud jde o likvidaci odpadu z provozní činnosti Nájemce, zajišťuje si Nájemce jako jeho původce obdobně odvoz a likvidaci odpadu ve vlastní režii. Součástí služeb spojených s nájmem nebytových prostor, které přímo zajišťují pro Nájemce Pronajímatelé prostřednictvím dále specifikované správcovské firmy, je dále provádění drobné údržby a zajišťování obsluhy plynového kotle, a to za úplatu, která bude Nájemci vyúčtována jedenkrát ročně, a to vždy do 15. 12. každého kalendářního roku. Pronajímatelé se rovněž zavazují bez zvláštních cenových nároků zajišťovat kontinuálně standardní úklid přístupových cest k objektu v rámci běžné údržby těchto prostor a míst.

(6)Z titulu této nájemní smlouvy přísluší Nájemci právo užívat tři nevyhrazená parkovací místa určená pro parkování osobních automobilů v příslušném nemovitostním areálu (na pozemku č. parc. 7/1), přičemž úplata za užívání těchto parkovacích míst je již zahrnuta ve sjednaném nájmem za užívání nebytových prostor.

III. Časový režim nájemní smlouvy

(1) Tato nájemní smlouva se uzavírá s účinností od 1. 4. 2004, a to na dobu určitou – do 31. 5. 2027. Nájemci se současně touto smlouvou zřizuje opční právo na jednostranné prodloužení účinnosti této nájemní smlouvy, a to o pět let, počítáno od data 31. 5. 2027. Nájemce je takto oprávněn jednostranným projevem vůle – výkonem práva opce prodloužit účinnost nájemní smlouvy o pět let maximálně třikrát. Opční právo Nájemce se považuje za řádně vykonané s právními důsledky prodloužení účinnosti smlouvy, pokud Nájemce nejpozději šest měsíců před uplynutím smluvního období písemnou formou oznámí Pronajímatelům, že uplatňuje právo na prodloužení účinnosti této nájemní smlouvy.

(2) Účinnost smlouvy lze jednostranně ukončit pouze písemnou výpovědí dle ust. § 9 odst. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Sb., obsahující výslovnou specifikaci některého kvalifikovaného výpovědního důvodu dle příslušné kogentní právní úpravy. Výpovědní doba činí šest měsíců a její běh počíná prvého dne měsíce následujícího od doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

(3) K datu ukončení účinnosti nájemní smlouvy je Nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a v takovémto stavu jej protokolárně předat Pronajímatelům. Pro případ nesplnění tohoto závazku Nájemce z důvodů ležících nikoliv na straně Pronajímatelů se k tíži Nájemce sjednává smluvní pokuta ve výši dvojnásobku částky odpovídající dennímu nájemnému za každý den prodlení.

IV. Nájemné a další platby

(1) Nájemné se sjednává ve výši Kč 1 800,- ročně za 1 m² pronajaté plochy kanceláří a zasedací místnosti (tj. pro část předmětu nájmu dle čl. II odst. 1 písm. a)), dále ve výši Kč 900,- za 1 m² pronajaté plochy ročně z části předmětu nájmu dle čl. II odst. 1 písm. b) a ve výši Kč 1 500,- za 1 m² pronajaté plochy ročně, pokud jde o část předmětu nájmu dle čl. II odst. 1 písm. c). Takto vypočtené nájemné tedy činí celkem Kč 1 626 600,- (slovy: Jedenmiliónšestsetdvacetšesttisícšestset korun českých) ročně. Z nájemného náleží každému z Pronajímatelů 50 %.

(2) Nájemné bude placeno měsíčně předem, a to poměrnými měsíčními splátkami, jejichž výše k datu účinnosti této smlouvy činí Kč 135 550,-, na základě faktur vystavovaných každým z Pronajímatelů vždy na 50 % poměrné měsíční splátky s 10-denní lhůtou splatnosti, přičemž právo každého z Pronajímatelů fakturovat odpovídající část měsíční splátky nájemného vzniká vždy prvního dne kalendářního měsíce, za který tento cenový nárok Pronajímatelům vůči Nájemci přísluší.

(3) Vodné a stočné za dodávky vody realizované v rámci služeb spojených s nájmem nebytových prostor do součástí předmětu nájmu dle čl. II odst. 1 písm. a) a b) bude Nájemcem placeno na základě vyúčtování realizovaných ze strany správcovské firmy na základě vyúčtování ze strany dodavatelského subjektu na základě reálné spotřeby vykázané samostatným měřidlem. Tato vyúčtování se předpokládají čtvrtletně zpětně. K datu účinnosti této nájemní smlouvy se nesjednává režim zálohového placení vodného a stočného z dodávek vody realizovaných do součástí předmětu nájmu dle čl. II odst. 1 písm. a) a b), nicméně Pronajímatelé jsou oprávněni kdykoliv v budoucnu placení takových záloh Nájemci stanovit jednostranným oznámením.

(4) Počínaje datem 1. 1. 2005 jsou Pronajímatelé oprávněni jedenkrát ročně, a to vždy s účinností od 1. 3. aktuálního kalendářního roku trvání tohoto nájemního vztahu, valorizovat výši Nájemného jednostranným předpisem ve výši odpovídající 50 % oficiálního údaje o výši růstu spotřebitelských cen v České republice za období uplynulého kalendářního roku, tak jak bude vyhlášen Českým statistickým úřadem (index C.P.I. - Consumer Price Index). Den doručení příslušného jednostranného předpisu valorizace nájemného Nájemci má právní účinky uzavření smluvního dodatku.

(5) Pro případ prodlení Nájemce s úhradou faktury řádně vystavené ze strany některého z Pronajímatelů se za každý den prodlení k tíži Nájemce sjednává úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky.

(6) Smluvní strany se dohodly na tom, že proti pohledávkám Pronajímatelů založeným fakturací z titulu této smlouvy není Nájemce oprávněn provádět žádné jednostranné zápočty. Toto ujednání se vztahuje i na případy principiálního nároku Nájemce na slevu z nájemného v případech, kdy výkon užívacího práva Nájemce bude z důvodů ležících nikoli na jeho straně omezen.

V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

(1) Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat bez časového omezení, tj 24 hodin denně a sedm dnů v týdnu.

(2) Úklid pronajatých prostor si dle dohody smluvních stran bude zajišťovat Nájemce ve vlastní režii. Vedle drobné údržby, jak vyplývá z čl. II odst. 5, jsou Pronajímatelé povinni zajišťovat bez zbytečného odkladu odstraňování eventuálních havarijních stavů a opravy konstrukčních prvků a rozvodů médií, a to na vlastní náklady s výjimkou závad prokazatelně vzniklých činností Nájemce, jež budou odstraňovány na náklady Nájemce. Při provádění takovýchto oprav a likvidaci havarijních stavů je Nájemce povinen strpět zásah do svého užívacího práva v míře nezbytně nutné. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznamovat písemnou formou Pronajímatelům prostřednictvím pověřené správcovské firmy potřebu provádění běžných oprav a oprav spojených s likvidací eventuálních havarijních stavů.

(3) Jakékoli stavební úpravy, rekonstrukční či adaptační práce přesahující rámec běžné údržby, je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě jejich předcházejícího odsouhlasení ze strany Pronajímatelů. V případě provádění stavebních úprav je Nájemce povinen spolu s žádostí o odsouhlasení povinen předložit Pronajímatelům projektovou dokumentaci. Poskytnutím souhlasu Pronajímatelů zůstávají nedotčeny povinnosti Nájemce jako stavebníka dle obecně závazných právních předpisů. Po realizaci odsouhlasených stavebních úprav je Nájemce povinen předložit Pronajímatelům dokumentaci skutečného provedení a předat jim příslušné revizní zprávy. Nebude-li dohodnuto jinak, je k datu ukončení nájemního vztahu Nájemce povinen uvést předmět nájmu se zřetelem k jím provedeným stavebním úpravám do původního stavu.

(4) Nájemce je oprávněn mít nadále umístěno na objektu, v němž je předmět nájmu lokalizován, označení odpovídající názvu orgánu finanční správy.

(5) Nájemce je při výkonu své provozní činnosti povinen respektovat veškeré požadavky protipožárních, hygienických a dalších obecně závazných právních předpisů.

(6) Pronajímatelé se zavazují zajistit kontinuální průchodnost zadním únikovým východem z objektu.

VI. Pojištění

Pronajímatelé jsou povinni po celou dobu trvání tohoto smluvního vztahu udržovat pojištění objektu proti živelným pohromám.

VII.

Výkon práv a povinností strany Pronajímatelů

Pronajímatelé budou až do případného písemného odvolání zajišťovat výkon svých práv a povinností z titulu této smlouvy prostřednictvím pověřené správcovské firmy, kterou je subjekt Správa nemovitostí Brandýs nad Labem v.o.s., se sídlem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Mělnická 31, PSČ 250 01, IČ: 26747677.

VIII.

Závěrečná ujednání

(1) Platnost změn a doplňků smlouvy je vázána na dodržení formy písemného číslovaného dodatku.

(2) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom exempláři obdržel každý z Pronajímatelů a dva stejnopisy Nájemce.

V Brandýse nad Labem-Staré Boleslavi dne 31.3.04 V Praze dne 31.3.2004

za Pronajímatele č. 1:



Radek Mifka, jednatel

za Pronajímatele č. 2:



Ing. Zdeněk Laštůvka, jednatel

za Nájemce:

.....
PhDr. Pavel Trnka CSc., ředitel



v zastoupení
PhDr. Jaromír Svoboda
zástupce ředitele