

TSP-4-49 / JUD-01-17-2004



OVUS
akciová společnost
Makovského 1392, Praha 6

S M L O U V A
O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR č. 001
podle zákona č. 116/1990 Sb.

Pronajímatel: OVUS, a.s,
se sídlem Makovského 1392/2b, Praha 6
IČ: 63079151
DIČ: CZ63079151
jediní předsedou představenstva JUDr. Milanem Hofbauerem,
dále jen pronajímatel

a

Nájemce: Česká republika - Ministerstvo vnitra
se sídlem Nad štolou 936/3, 170 34 Praha 7
IČ: 00007064
DIČ: CZ 00007064
zastoupená zástupcem ředitele Policie České republiky
Správy hl. m. Prahy
plk. ing. Pavlem Dombrovským
kontaktní adresa: Bartolomějská 7, 11001 Praha 1
dále jen nájemce

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

§ 1. Prohlášení stran

1.1.
Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu Domu služeb a je oprávněn přenechat nebytové prostory ve výše uvedeném objektu do nájmu nájemci podle zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění (dále jen Zákon). Objekt je umístěn v Makovského ulici č.p. 1349, č.or. 2a, Praha 6 - Řepy.

1.2.
Nájemce prohlašuje, že je organizační složkou Ministerstva vnitra České republiky, který není v oblasti nájmu plátcem DPH a že zástupce je osobou oprávněnou za Ministerstvo vnitra uzavřít tuto nájemní smlouvu.

§ 2. Předmět a účel nájmu

2.1.
Předmětem nájmu jsou nebytové prostory č. 001 ve výše uvedeném objektu v rozsahu 1.454 m². Přesná výměra plochy nebytových prostor je patrná z plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy (**příloha č.1**).

2.2.
Nebytové prostory se dávají do nájmu za účelem provozu Úřadovny Policie ČR.

§ 3. Doba nájmu

3.1.
Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou od 01.08.2007 do 31.03.2010.

3.2.
Povinnost platit úhradu za nájemné a služby ve sjednané výši vzniká nájemci od 01.08.2007. Předmět nájmu byl nájemci na základě předávacího protokolu předán vlastníkem objektu (pronajímatelem) dne 01.07.1993.

3.3.
Nájem se automaticky prodlužuje po uplynutí doby, na kterou byl sjednán, nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem, nejméně 3 měsíce před ukončením platnosti této smlouvy, jinak.


3.4.
Nesplní-li nájemce svou povinnost vyklidit a řádně odevzdat pronajímateli nebytové prostory přenechané do nájmu ke dni skončení nájmu, je povinen, od prvního dne následujícího měsíce po ukončení nájmu, platit nájemné ve dvojnásobné výši posledního nájemného.

3.5.
Nájemce může vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím doby, na kterou byla sjednána pouze z důvodů uvedených v § 9, odst. 3 zákona.

3.6.
Pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím doby, na kterou byla sjednána pouze z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 zákona.

§ 4. Cena nájmu

4.1.
Cena nájmu činí Kč 319.880,- měsíčně, slovy třístadevatenácttisícósmssetosmdesát a je stanovena dohodou smluvních stran.
Do výše nájemného se nezapočítávají tzv. ostatní náklady spojené s nájmem nebytových prostor uvedené v oddílu 4.3 této smlouvy. Tyto náklady je nájemce povinen hradit mimo sjednané nájemné.

4.2.
Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle této nájemní smlouvy bude nájemce poukazovat pronajímateli čtvrtletně částkou Kč 959.640,-, a to vždy nejpozději do 5. dne prvního měsíce čtvrtletí, kterého se nájemné týká, převodními příkazy na jeho účet u Komerční banky a.s. Praha 6 č.ú.  pod variabilním symbolem: číslo faktury pronajímatele.

4.3.

Ostatní náklady za standardní osvětlení společných prostor v poměrném podílu, provoz vzduchotechniky, teplo, vodné a stočné, odvod srážkových vod, užívání a úklid společných prostor, úklid sněhu, odvoz odpadků, budou činit za kalendářní měsíc částku, která bude vypočtena podle pronajatých m² poměrně, u vodného a stočného podle vyhlášky Ministerstva zdravotnictví č. 428/2001 Sb. v návaznosti na počet zaměstnanců, z celkových ostatních nákladů na objekt Domu služeb.

4.4.

Ostatní náklady podle čl. 4.3. budou hrazeny nájemcem na základě faktur pronajímatele s rozdělením na jednotlivé náklady.

4.5.


Náklady za elektrickou energii a platby za telefonní linky bude hradit nájemce přímo dodavatelům služeb, se kterými je povinen uzavřít smlouvy.

4.6.

Pronajímatel umožní nájemci nahlédnout do faktur a příslušných účetních dokladů souvisejících s propočtem ostatních nákladů a na požádání umožní vyhotovení jejich kopií.

Postup rozpočítávání ostatních nákladů (služeb) pro prostor č.001 tvoří **přílohu č. 2.**

4.7.

Částku za ostatní náklady podle bodu 4.3. je nájemce povinen na základě faktur poukazovat pronajímateli převodními příkazy na jeho účet u Komerční banky a.s. Praha 6 č.ú.  pod variabilním symbolem číslo faktury pronajímatele ve lhůtě splatnosti.

4.8.

Při prodlení nájemce s platbou nájemného a doučtování ostatních nákladů sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, přičemž lhůta začíná běžet od 1.dne následujícího po datu splatnosti příslušné faktury.

§ 5. Předání, užívání a udržování prostor přenechaných do nájmu

5.1.

Provoz objektu Obchodního domu – Domu služeb řeší pronajímatel - vlastník objektu OVUS, a.s. Provozním řádem, který je závazný pro nájemce a tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy (**příloha č. 3**).

Z provozních důvodů může vlastník objektu tento provozní řád objektu v případě nutné potřeby průběžně měnit nebo upravovat.

5.2.

Nebytové prostory byly nájemci předány ve stavu způsobilém k řádnému užívání k účelu uvedenému v této smlouvě "Protokolem o předání a převzetí objektu" pronajímatelem - vlastníkem objektu dne 01.07.1993. V období od 1.4.2005 do 15.07.2007 byl smluvní vztah uzavřen jako podnájemní s firmou REALIMPEX, a.s., kde byl "Protokol o předání a převzetí objektu" z 1.7.1993 převzat jako příloha

smlouvy. Kopie „Protokolu o předání a převzetí objektu“ 1.7.1993 tvoří rovněž **Přílohu č. 4** této smlouvy. Obě smluvní strany konstatují, že ke dni podpisu smlouvy je předmět nájmu způsobilý k řádnému užívání ve smyslu citovaného protokolu.

5.3.

Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele uzavřít smlouvu o podnájmu prostor přenechaných do nájmu ani jejich částí a nesmí prostory přenechané do nájmu ani jejich část přenechat k užívání třetím osobám, nebo provozovat činnost jinou, než je uvedeno pod bodem 2.2. této smlouvy.

Nedodržení této podmínky je kvalifikovaným důvodem pronajímatele pro odstoupení od této smlouvy ve smyslu ustanovení § 9 odst. 2, zák.č. 116/1990 Sb.

5.4.

Nájemce se zavazuje, že bude udržovat na vlastní náklady nebytové prostory přenechané do nájmu v čistém a užitelném stavu a hradit náklady spojené s běžným užíváním a čištěním prostor, to znamená včetně běžných oprav předmětu nájmu v souladu s platnou právní úpravou.

5.5.

Stavební a technické změny prostor přenechaných do nájmu může nájemce provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Jakékoliv zásahy do elektroinstalace, zdravotnické, vzduchotechniky a další zásahy do stavby jsou zakázané. Žádost o souhlas se změnou je nájemce povinen doložit stanovisky příslušných odborníků / energetiků, hygieniků, hasičů apod./, pokud to vyžaduje ráz změny; případné změny vždy nutno projednat s technickým oddělením pronajímatele - majitele objektu.

Nájemce je povinen projednat změny schválené majitelem objektu se stavebním odborem místního úřadu Praha Řepy a zajistit rekolaudaci.

5.6.

Prostory přenechané do nájmu předá nájemce po ukončení nájmu připravené k převzetí, uklizené, funkční. K datu předání je nájemce povinen vyrovnat dlužné částky a dále je povinen provést převod elektroměru a telefonu na nového nájemce nebo pronajímatele – podle dohody.

§ 6. Pojištění objektu

6.1.

Pronajímatel - vlastník objektu zajistí pojištění objektu proti poškození nebo zničení živelnou událostí.

6.2.

Nájemce odpovídá za škody způsobené na majetku či zdraví pronajímatele nebo třetích osob v rozsahu upraveném platnými právními normami práva občanského.

6.3.

Pronajímatel nenesí odpovědnost za případné ztráty či škody nájemce nebo třetí osoby v prostorách přenechaných do nájmu způsobené nájemcem nebo třetí osobou nebo živelnou událostí (vodou, ohněm apod.) nebo vzniklé z titulu provozu prostoru přenechaného do nájmu.

6.4.

Škody a nutné opravy v prostorách přenechaných do nájmu je nájemce povinen okamžitě písemně hlásit pronajímateli. Nájemce nese odpovědnost za škody na majetku a zařízení pronajímatele, instalovaném v prostorách přenechaných do nájmu. Škody, za které ručí, musí okamžitě odstranit. Neodstraní-li nájemce škody, za které ručí ani po písemné upomínce v určeném termínu, může pronajímatel potřebné práce provést na náklady nájemce. Při nebezpečných škodách se písemné upozornění a určení lhůty nevyžaduje.

6.5.

Nájemce se zavazuje na vlastní náklady a na vlastní odpovědnost provádět kontrolu stavu prostor přenechaných do nájmu z hlediska protipožární prevence a celkové bezpečnosti práce. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů o bezpečnosti práce a protipožárních předpisů.

6.6.

Nájemce po dohodě s pronajímatelem umožní pronajímateli vstupy do prostor přenechaných do nájmu během provozní doby ke kontrole jejich stavu, nebo z jiných důležitých důvodů. Při nebezpečí i mimo provozní dobu.

§ 7. Zvláštní ujednání

7.1.

Tato smlouva je závazná i pro právní nástupce obou smluvních stran. Žádné z ujednání v této nájemní smlouvě nemá vliv na platnost ustanovení § 14 zák. č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších změn a doplnění.

7.2.

Nájemce je povinen v prostoru přenechaném do nájmu zajišťovat požární prevenci podle zákona č. 133/1985 Sb. O požární ochraně, ve znění pozdějších změn a doplnění (naposledy vyhlášen v úplném znění z.č. 67/2001 Sb.). Dále je nájemce povinen v prostoru přenechaném do nájmu provádět pravidelné revize elektro. Pravidelné kontroly a revize hydrantů a protipožárních klapek na VZT provádí pronajímatel - majitel objektu.

7.3.

Všechny skutečnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí platným právním řádem ČR, zejména Zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších změn a doplnění.

7.4.

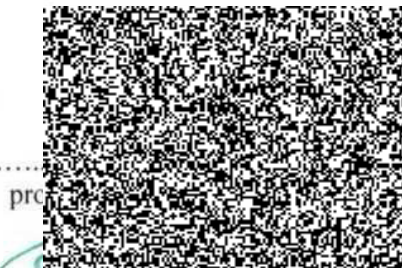
Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, je vážným projevem jejich pravé a svobodné vůle prosté omylu, učiněným určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy.

7.5.

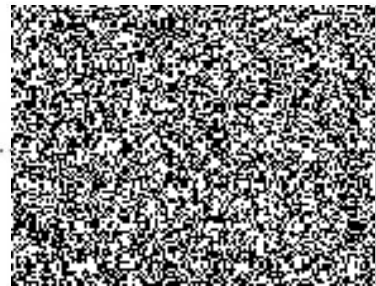
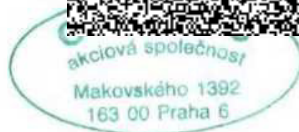
Tato nájemní smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdržela dvě vyhotovení.

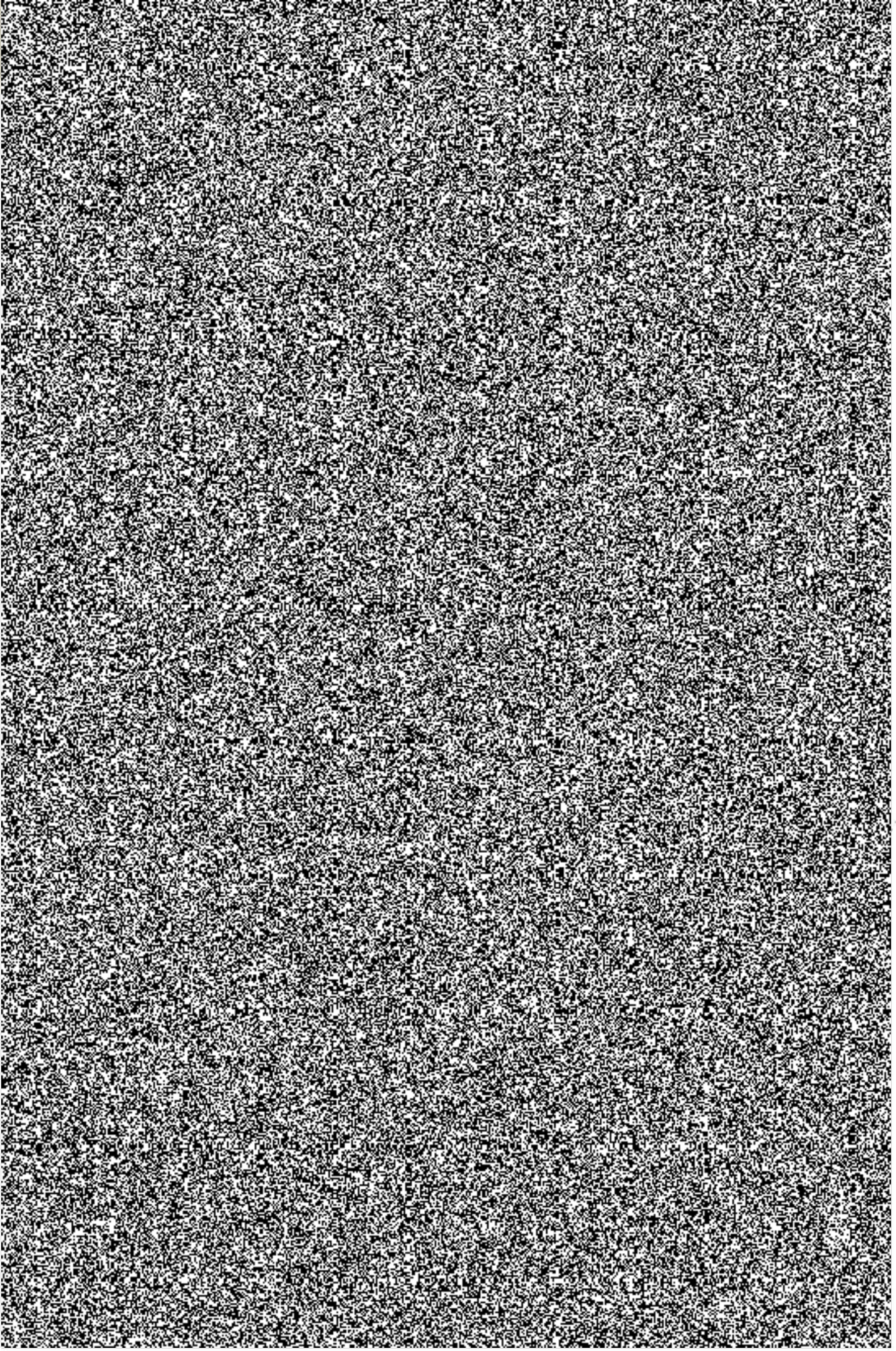
V Praze dne 20.07.2007

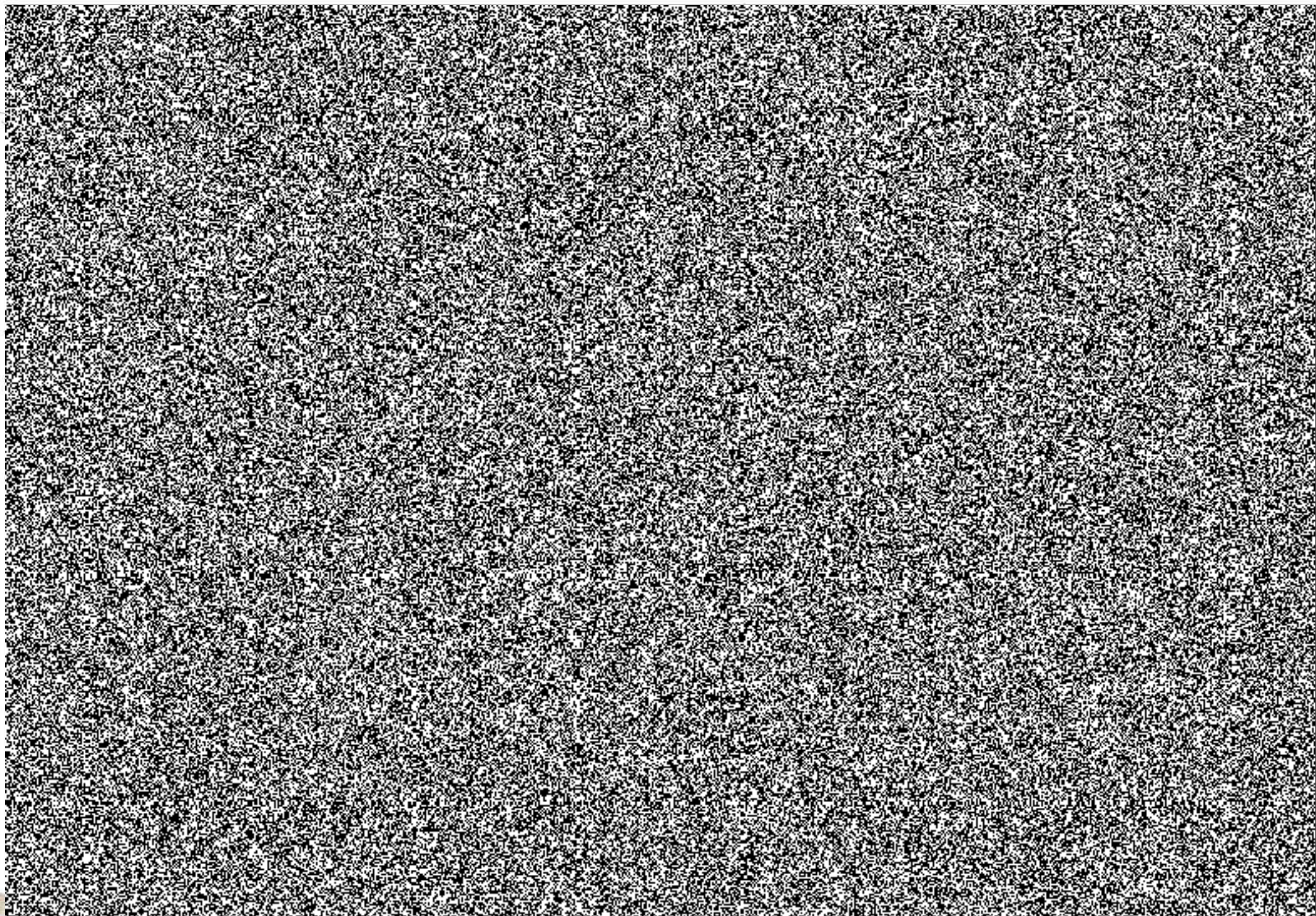
17-07-2007



pro







Postup rozpočítání ostatních nákladů (služeb) spojených s užíváním prostoru č. 001 v objektu Domu služeb obchodního centra OVUS

Obsluha výměníku

Částka fakturovanou dodavatelem (ProThermic, v.o.s.) měsíčně bez DPH 19% se vydělí celkovou plochou Domu služeb pronajatou nájemcům podílejících se na provozu výměňkové stanice, upravenou koeficientem dle Sb. 85/98 příloha č. 245/95. Dostaneme koeficient, který vynásobíme upravenou plochou v m² prostoru č. 001 = **konečná částka k fakturaci + 19% DPH.**

Energie spotřebovaná na teplo a ohřev vody

Od celkové částky fakturované měsíčně dodavatelem (Pražská teplotárenská a.s.) bez DPH 5% odečteme částku, která připadá na prostor lékárny s vlastním měřákem, výslednou sumu vydělíme celkovou plochou v Domě služeb pronajatou nájemcům podílejících se na odběru tepla, upravenou koeficientem dle Sb. Zák. č. 85/98, příloha č. 245/95. Výsledný koeficient vynásobíme celkovým počtem upravených m² v prostoru č. 001 = **konečná částka k fakturaci + 5% DPH.**

Úklid společných prostor

Částku fakturovanou dodavatelem (Mardian s.r.o.) měsíčně bez DPH 19% na celý objekt obchodního domu OVUS rozdělíme procentuelně podle m² na částku fakturovanou nájemcům Centrální prodejny a na částku fakturovanou nájemcům Domu služeb. Tuto sumu pak dále vydělíme celkovou plochou v Domě služeb. Výsledný koeficient se pak vynásobí celkovou plochou v m² prostoru č. 001 = **konečná částka k fakturaci + 19% DPH.**

Stejným způsobem je v zimním období podle stavu počasí fakturován dodavatelem (Mardian s.r.o.) úklid sněhu.

Úklidové a čisticí prostředky

Fakturuje se kvartálně a jsou to přímé náklady pronajímatele OVUS a.s., které byly vynaloženy na pořízení čisticích přípravků. Částka bez DPH 19% se vydělí celkovými pronajatými metry v Domě služeb. Výsledný koeficient vynásobíme celkovou plochou prostoru č. 001 = **konečná částka k fakturaci + 19% DPH.**

Odvoz odpadu

Fakturuje se kvartálně na základě faktury dodavatele (Rumpold-P, s.r.o.). Částku bez DPH 19% vydělíme celkovým počtem osob nahlášeným nájemci v jednotlivých pronajatých prostorách. Výsledný koeficient vynásobíme počtem osob nahlášených v prostoru č. 001 = **konečná částka k fakturaci + 19% DPH.**

Vodné + stočné

Od částky fakturované dodavatelem kvartálně (Pražské vodovody a kanalizace, a.s.) bez DPH 5% a po odečtení všech částek vybraných zálohově od nájemců, kteří během zúčtovacího období odešli, se výsledná suma propočítává podle počtu osob v pronajatých prostorách nahlášených nájemcem následujícím způsobem :

Výpočet doby: spotřeba vody za rok na 1 os. : 365 dnů v roce x počet účtovaných dní (podle odečtového období uvedeného na dodavatelské faktuře) x počet nahlášených osob v prostoru č. 001, dostaneme tzv. normospotřebu na počet nahlášených osob za účtované období.

Celkovou částku fakturovanou dodavatelem bez DPH 5% vydělíme součtem všech dob v Domě služeb a výsledný koeficient vynásobíme normospotřebou v prostoru č. 001 = **konečná částka k fakturaci + 5% DPH.**

Odvod srážkové vody

Částku účtovanou dodavatelem bez DPH 5% vydělíme celkovými pronajatými metry v Domě služeb a výsledný koeficient vynásobíme plochou v m² v prostoru č. 001 = **konečná částka k fakturaci + 5% DPH.**

Obě položky, vodné a stočné + odvod srážkové vody jsou sečteny a fakturovány jednou položkou jako vodné a stočné.

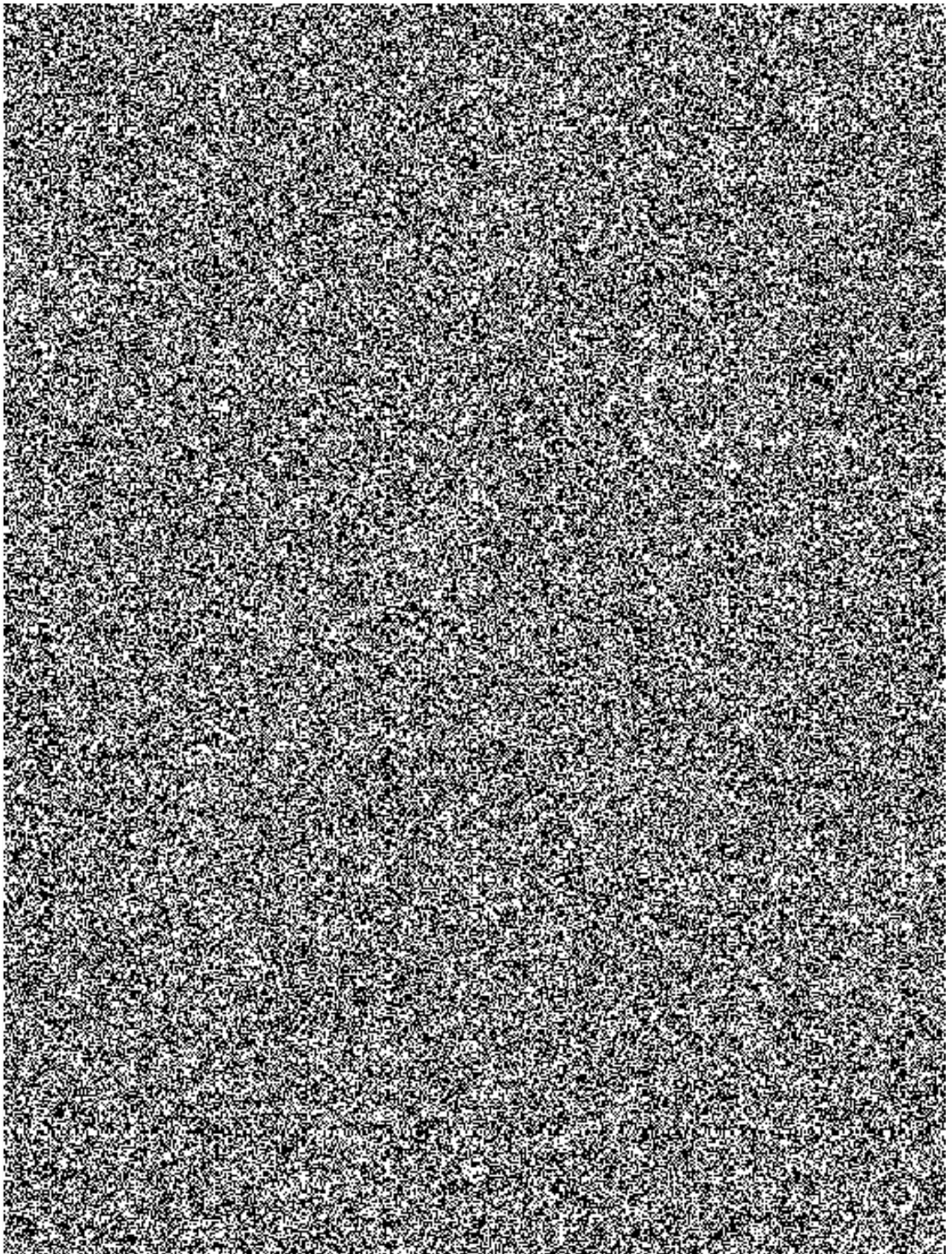
Revize a servis výtahů – osobní výtah Simplex

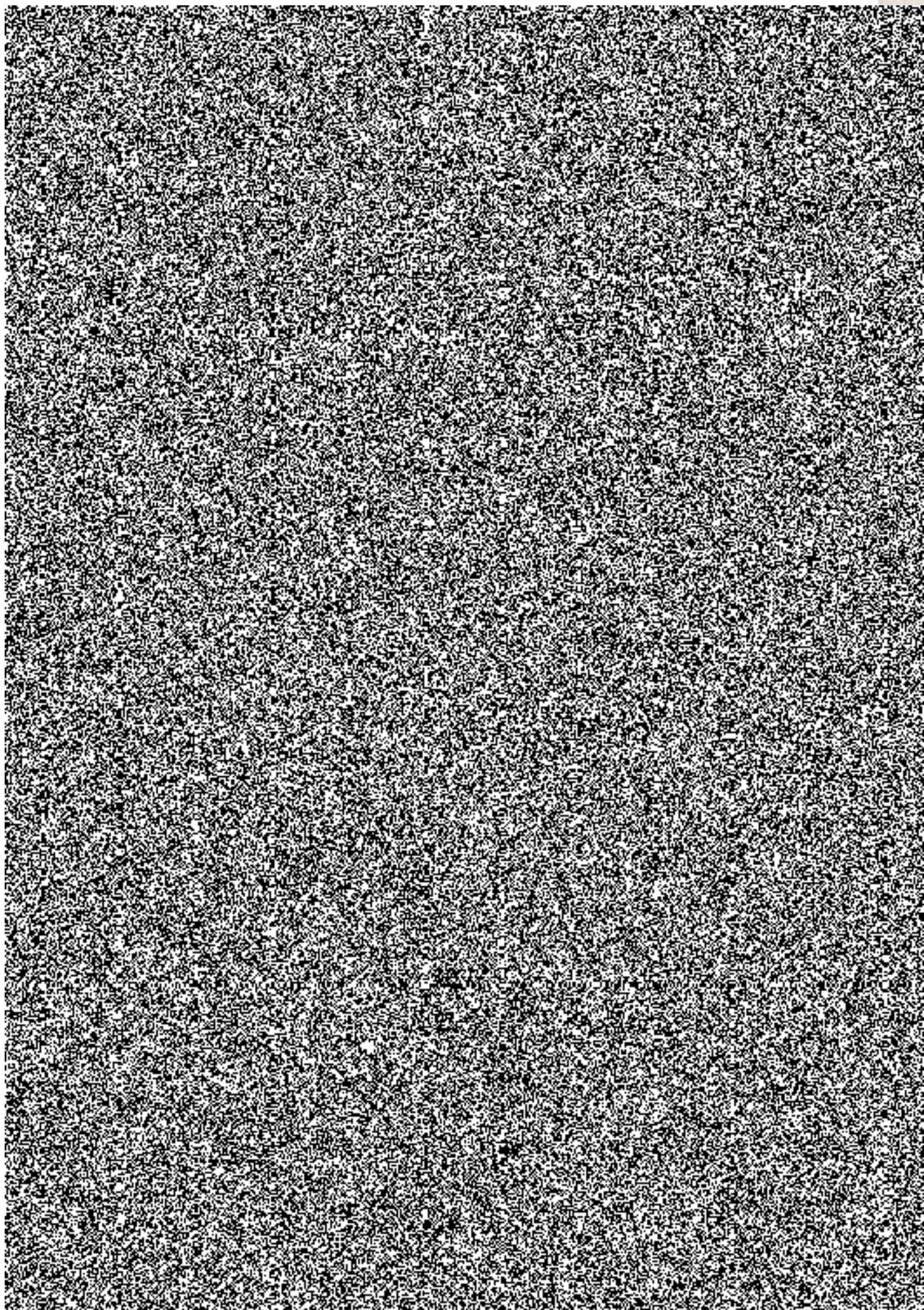
Částka účtovaná dodavatelem kvartálně (Vertical s.r.o.) bez DPH 19% se vydělí celkovými m² pronajatými v Domě služeb, výsledný koeficient se vynásobí počtem pronajatých m² v prostoru č. 001 = **konečná částka k fakturaci + 19% DPH (částka zahrnuje revizi, servis a dopravu)**

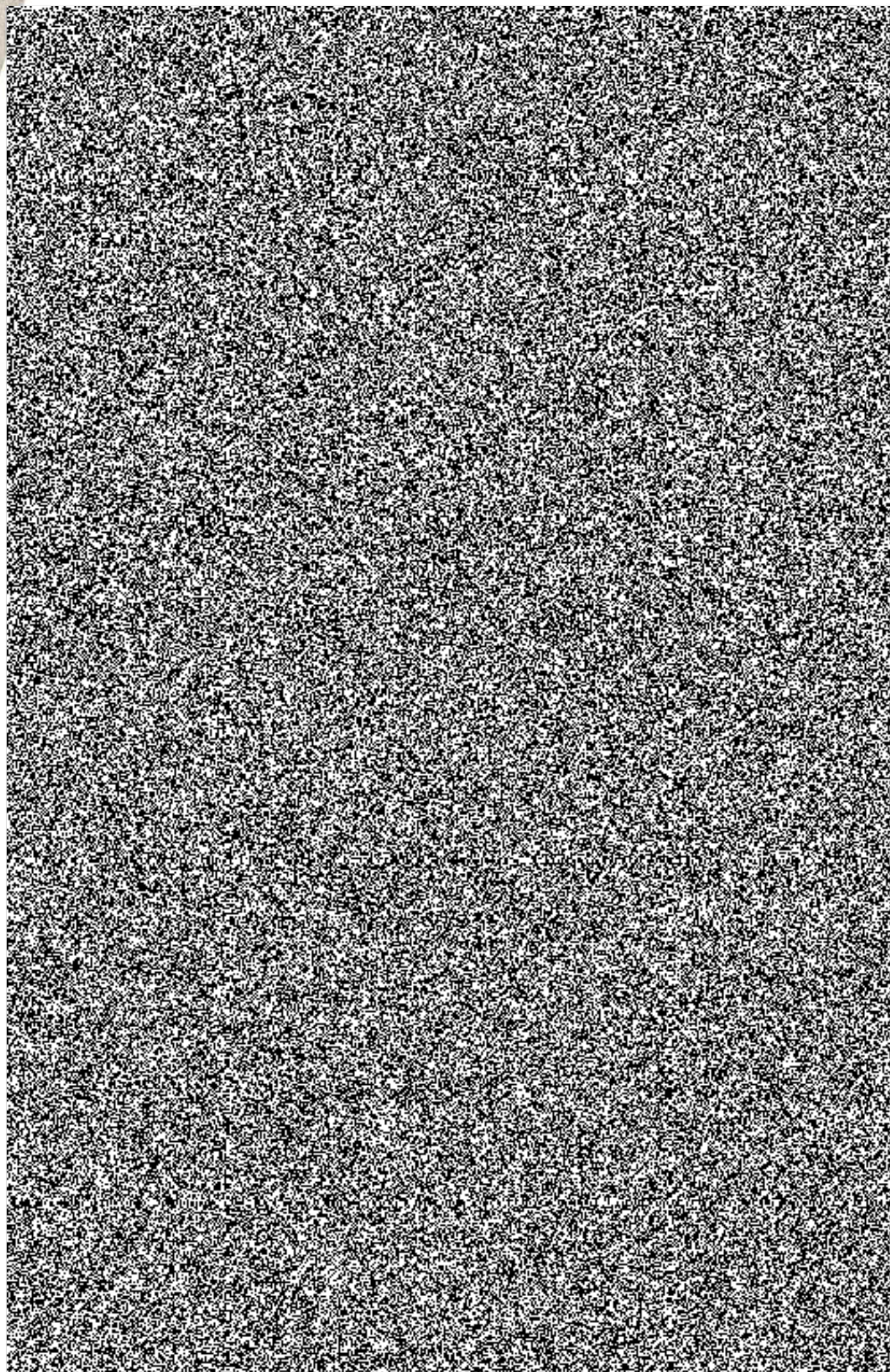
Osvětlení společných prostor a provoz vzduchotechniky

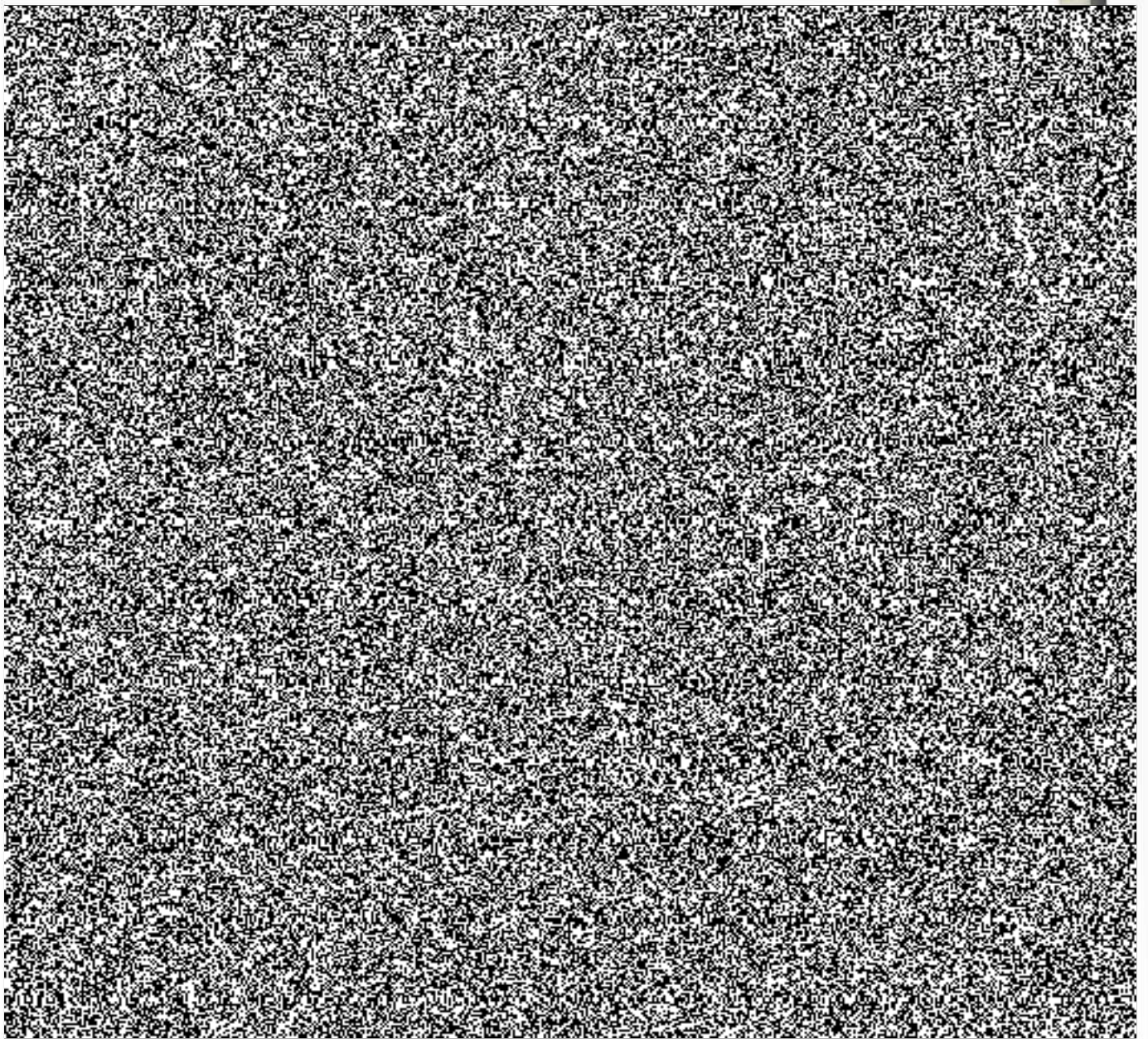
Částka účtovaná dodavatelem (P.R.E.) cca 1x za 4 měsíce bez DPH 19% se vydělí celkovými metry v Domě služeb a výsledný koeficient se opět vynásobí celkovou plochou v m² prostoru č. 001 = **konečná částka k fakturaci +19% DPH.**

VNITŘNÍ
PROVOZNÍ ŘÁD OBJEKTŮ OVUS, a.s.
(Dům služeb, Obchodní dům)

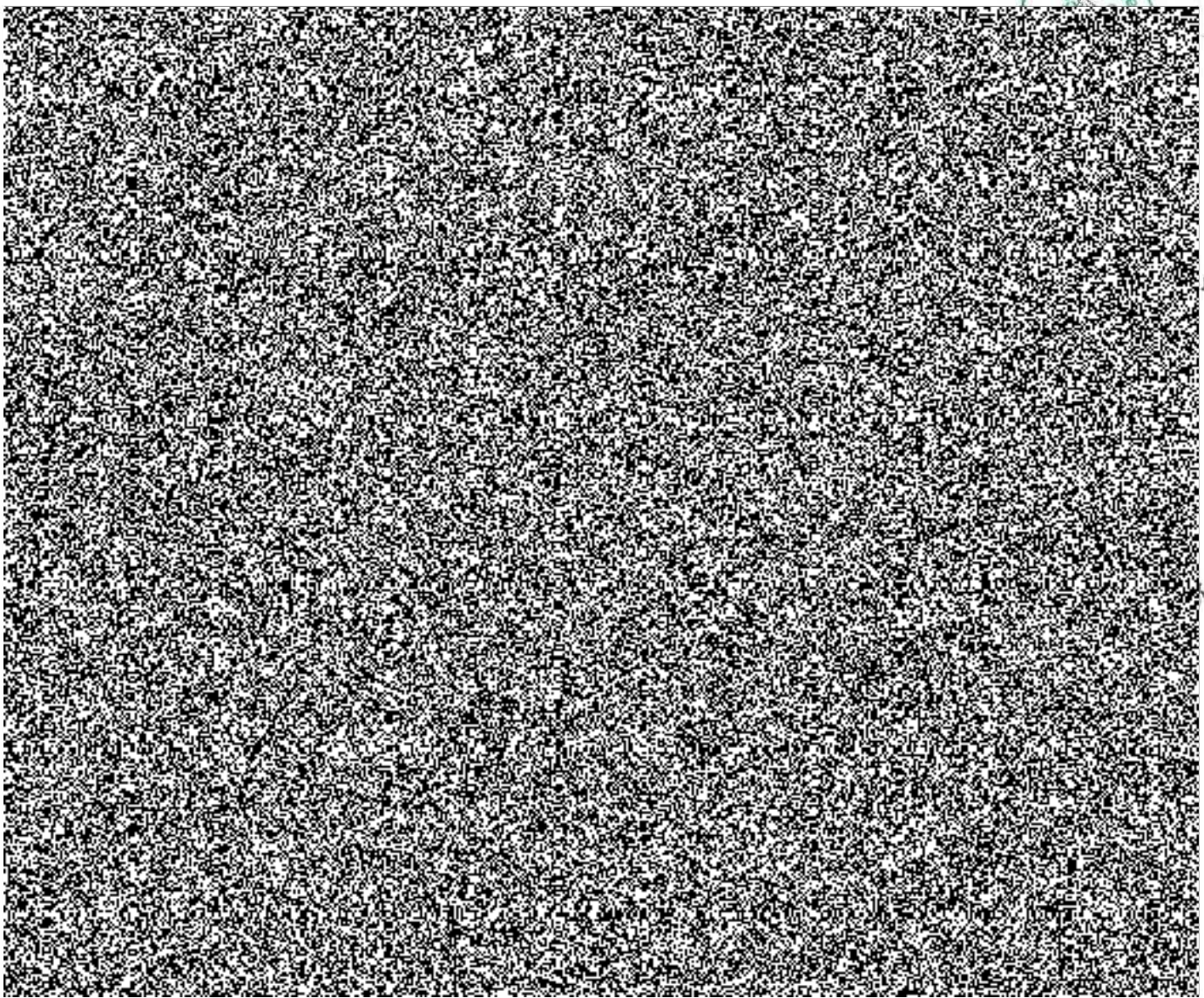








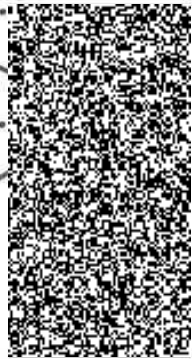
5
1992
1991
6
7



n/

V Praze dne ... 01.07.1993

... **OVUS** ...
... spol. s r.o. ...
Na mokříně 6
162 00 Praha 6
předavařic



POLICIE ČR