

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA č. 08/2015

uzavřená ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „smlouva“)

mezi smluvními stranami:

DKO s.r.o.

se sídlem: Tolstého 1455/2, 586 01 Jihlava
jednatelkou: Věrou Podhorskou, jednatelkou
IČO: 46991883
DIČ: CZ46991883
společnost je zapsaná v OR vedeném Krajským soudem Brně, oddíl C, vložka č. 8557
bank. spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]

jako nájemce na straně jedné (dále jen „nájemce“)

a

Česká republika – Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 - Nové Město
zastoupená: Ing. Jiřím Grünseisenem, ředitelem Sekce ekonomiky
IČO: 72080043
DIČ: CZ72080043
bank. spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]

jako podnájemce na straně druhé (dále jen „podnájemce“)

adresa pro zasilání písemností a faktur: Finanční úřad pro Kraj Vysočina
Tolstého 1455/2, 586 01 Jihlava

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Na základě Smlouvy o nájmu uzavřené dne 1. 10. 2002 s vlastníky nemovitostí užívá nájemce pozemek p.č. 2971 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3.349 m² a objekt občanské vybavenosti č.p. 1455 (dále jen „objekt“), který je součástí uvedeného pozemku. Nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 5494 vedeném pro k.ú. a obec Jihlava u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava.
Podle článku XI. výše uvedené Smlouvy o nájmu ze dne 1. 10. 2002 je nájemce oprávněn přenechat samostatné nebytové prostory v objektu č.p. 1455 v Jihlavě do podnájmu. Smlouva o nájmu tvoří přílohu č. 1., která je nedílnou součástí smlouvy.
2. Podnájemce užívá samostatné nebytové prostory v objektu č.p. 1455 v Jihlavě, a to na základě Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 12. 12. 1994 ve znění Smlouvy o nájmu ze dne 15. 1. 1997 uzavřené s vlastníky objektu č.p. 1455 v Jihlavě a na základě Dohody o změně účastníka Smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 30. 11. 2004 a Podnájemní smlouvy DKO č. 2002/06 ze dne 23. 1. 2003 uzavřených mezi nájemcem a podnájemcem, ve znění jejich dodatků. Služby s nájmem spojené poskytuje pronajímatel nájemci na základě Dohody o poskytování služeb za úhradu ze dne 3. 1. 2006, ve znění dodatků.

3. V souvislosti s rozšířením užívané plochy o 186 m² ostatní plochy v I. poschodí objektu č.p. 1455 v Jihlavě a z důvodu zpřehlednění a sjednocení smluvních vztahů uzavírají smluvní strany tuto smlouvu, která dnem nabytí účinnosti současně ruší a nahrazuje smlouvy popsané v odst. 2 tohoto článku.

Článek II. Předmět podnájmu

1. Za podmínek stanovených touto smlouvou nájemce přenechává podnájemci do užívání nebytové prostory v objektu č.p. 1455 v Jihlavě popsané v článku I., odst. 1. smlouvy v umístění a členění:

- suterén	garáže	95,20 m ²
- přízemí:	kancelářské plochy	161,00 m ²
	ostatní plochy	77,50 m ²
- I. poschodí:	A kancelářské plochy	301,50 m ²
	ostatní plochy	150,40 m ²
	B kancelářské plochy	141,50 m ²
	ostatní plochy	297,30 m ²
- II. poschodí:	A kancelářské plochy	337,50 m ²
	ostatní plochy	111,80 m ²
	B kancelářské plochy	558,80 m ²
	ostatní plochy	131,10 m ²
- III. poschodí:	A kancelářské plochy	337,50 m ²
	ostatní plochy	111,80 m ²
	B kancelářské plochy	353,10 m ²
	ostatní plochy	307,20 m ²
- IV. poschodí:	A kancelářské plochy	358,46 m ²
	ostatní plochy	174,58 m ²
	B kancelářské plochy	450,66 m ²
	ostatní plochy	278,20 m ²

(dále je „předmět podnájmu“)

Celková výměra předmětu podnájmu činí 4.735,10 m², z toho kancelářská plocha činí 3.000,02 m², ostatní plocha činí 1.639,88 m² a plocha garáží činí 95,20 m².

2. Předmět podnájmu je vyznačen v příloze č. 2. Plán budovy, která tvoří nedílnou součást smlouvy.
3. Podnájemce je oprávněn užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu podnájmu (vstupní hala, výtah, schodiště apod.).
4. Správu budovy vykonává nájemce.
5. V rámci sjednaného nájemného je podnájemce dále oprávněn užívat osm parkovacích míst nacházejících se na pozemku p.č. 2978/5 v k.ú. Jihlava a spoluužívat všechny příjezdové a přístupové cesty k parkovacím stáním a předmětu podnájmu. Parkovací místa jsou vyznačena v příloze č. 3, která tvoří nedílnou součást smlouvy.

Článek III. Účel podnájmu

Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu k užívání za účelem umístění a výkonu činností Finančního úřadu pro Kraj Vysočina a dalších útvarů Generálního finančního ředitelství.

Článek IV. Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu podnájmu bylo sjednáno dohodou smluvních stran takto:

kancelářská plocha	1.577,00 Kč/m ² /rok, tj.	4.731.031,54 Kč/rok
ostatní plocha	1.083,00 Kč/m ² /rok, tj.	1.775.990,04 Kč/rok
garáže	748,00 Kč/m ² /rok, tj.	71.209,60 Kč/rok
celkem		6.578.231,18 Kč/rok

po zaokrouhlení na číslo dělitelné 12 činí sjednané nájemné: 6.578.232,-- Kč/rok
(slovy:šestmilionůpětsetsedmosmtisícdvěstětřicetdvěkorunyčeské)

- Nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši **548.186,- Kč**.
- Začne-li nebo skončí-li podnájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží nájemci pouze odpovídající část nájemného z výše měsíčního nájmu.
- Nájemné je osvobozeno od daně dle ust. § 51 odst. 1 písm. g) ve spojení s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- Sjednané nájemné může být navýšeno vždy k 1. 3. příslušného roku pouze po vzájemné dohodě smluvních stran formou písemného dodatku, a to maximálně o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným orgánem.
- Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s podnájemem, jejichž výčet je uveden v článku V. smlouvy a které jsou hrazeny samostatně.

Článek V. Služby spojené s podnájemem

- Nájemce se zavazuje poskytovat podnájemci služby spojené s užíváním předmětu podnájmu, a to v rozsahu a specifikace dále uvedené v tomto článku.
- Nájemce poskytuje podnájemci dodávku plynu (topení a teplá voda), elektrické energie, vody (vodné a stočné), úklid, ostrahu budovy, odvoz odpadu, spojovací služby, revize, požární ochranu a náklady spojené s obsluhou kotelny.
- Dodávka plynu, elektrické energie, vodné a stočné bude podnájemcem hrazena měsíčně podle skutečné spotřeby a podle ceny účtované dodavateli jednotlivých médií.
- Cena ostatních služeb (úklid, ostraha budovy, odvoz odpadu, spojovací služby, revize, PO a obsluha kotelny) je stanovena dohodou smluvních stran paušální částkou, která byla vypočtena jako poměrná část z celkových nákladů za předchozí rok v návaznosti na užívanou

plochu (předmět podnájmu) s výjimkou úklidu, jehož vymezení, rozsah a četnost jsou uvedeny v příloze č. 4 smlouvy – standardizace úklidu, která tvoří nedílnou součást smlouvy.

5. Výše paušální platby za ostatní služby byla po dohodě smluvních stran stanovena částkou 360,- Kč/m² užívané plochy za rok (bez DPH) takto:

- úklid	203,67 Kč/m ² /rok
- ostraha budovy	56,36 Kč/m ² /rok
- odvoz odpadu	8,87 Kč/m ² /rok
- spojovací služby	43,38 Kč/m ² /rok
- revize, požární ochrana	19,00 Kč/m ² /rok
- <u>náklady spojené s obsluhou kotelny</u>	<u>28,72 Kč/m²/rok</u>
celkem	360,00 Kč/m ² /rok bez DPH

celkem za ostatní služby rok bez DPH 1.704.636,00 Kč
(slovy: jedenmiliónsedmsetčtyřtisícešestsetřicetšestkorunčeských)
tj. za měsíc **142.053,- Kč + DPH**

6. Výši paušální platby za ostatní služby může nájemce po dohodě smluvních stran změnit formou písemného dodatku ke smlouvě v návaznosti na skutečně vynaložené náklady předchozího roku, a to na základě vyúčtování jednotlivých položek předloženého nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku.
7. K cenám služeb bude připočtena DPH ve výši dle platných právních předpisů.

Článek VI. Platební podmínky

1. Nájemné a ostatní služby hrazené paušální částkou jsou splatné měsíčně na základě faktury vystavené nájemcem.
2. Dodávka plynu, elektrické energie, vodné a stočné bude podnájemcem hrazena podle skutečné spotřeby na základě měsíčního vyúčtování majícího charakter daňového dokladu vystaveného nájemcem.
3. Jednotlivé faktury vystaví nájemce vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce.
4. Splatnost faktur je 21 dnů ode dne jejich doručení podnájemci. Platby se považují za uhrazené dnem připsání příslušné částky na účet nájemce.
5. Faktura musí obsahovat náležitosti stanovené touto smlouvou a platnými právními předpisy. Neobsahuje-li faktura uvedené náležitosti nebo jsou-li tyto údaje uvedeny chybně, je podnájemce oprávněn fakturu bez zaplacení vrátit. Nájemce je povinen podle povahy nesprávnosti fakturu opravit nebo nově vyhotovit. Do doby doručení doplněné či opravené faktury není podnájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení doplněné či opravené faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti faktury v délce 21 dnů.
6. Pro případ prodlení podnájemce s úhradou nájemného a služeb s podnájmem spojených sjednaly smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Článek VII. Práva a povinnosti smluvních stran:

Nájemce:

1. Nájemce přenechává podnájemci předmět podnájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, zavazuje se v tomto stavu jej po dobu podnájmu udržovat a zajistit podnájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu podnájmu podle této smlouvy.
2. Nájemce dává podnájemci souhlas k zabezpečení předmětu podnájmu způsobem odpovídajícím jeho činnosti a zavazuje se umožnit mu provozování a umístění docházkového a přístupového systému, elektrické požární signalizace, poplachové zabezpečovací a tísňové signalizace a kamerového systému pro potřeby podnájemce.
3. Nájemce je povinen umožnit podnájemci instalovat vně a uvnitř budovy přiměřené označení podnájemce, úřední desku, zákonem stanovené symboly a informace. Uvedená zařízení zřizuje podnájemce výhradně vlastním nákladem a je povinen je nejpozději v den skončení podnájmu vlastním nákladem odstranit. Jejich umístění je již zohledněno v ceně nájemného.
4. Nájemce se zavazuje umožnit podnájemci v předmětu podnájmu využívat samostatná vnitřní datová, telekomunikační, případně jiná technologická zařízení potřebná pro zabezpečení provozu podnájemce.
5. Nájemce nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu za účelem jeho prohlídky pouze za přítomnosti odpovědného zástupce podnájemce v pracovní dny a v pracovní dobu, a to po předchozím písemném oznámení učiněném s přiměřeným předstihem. Souhlas s prohlídkou předmětu podnájmu nebude bez závažného důvodu podnájemcem odepřen.
6. Bez předchozího písemného souhlasu podnájemce je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu podnájmu pouze v případě nezbytné nutnosti, zejména je-li to nutné k odvrácení vzniku škody, vyjma vstupu do zabezpečené oblasti se zvláštním režimem (viz příloha č. 2), do které je podnájemce povinen umožnit vstup pouze hasičskému záchrannému sboru v případě požáru nebo jiného nebezpečí. V této souvislosti je podnájemce srozuměn s tím, že nájemce má v držení náhradní klíče k předmětu podnájmu, a to v zapečetěných obalech opatřených podpisem podnájemce.
7. Nájemce je povinen odstranit v co nejkratší době od nahlášení podnájemcem vady předmětu podnájmu tak, aby jej podnájemce mohl nerušeně a v plném rozsahu užívat, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se nájemce zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s podnájemcem v každém jednotlivém případě.
8. Nájemce je povinen zajistit řádně a včas dodávky služeb s podnájmem spojených. Nájemce neodpovídá podnájemci za poruchy v dodávkách energií od dodavatelů.

Podnájemce:

9. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.
10. Podnájemce se zavazuje nepřenechat předmět podnájmu nebo jeho část k užívání jiné fyzické nebo právnické osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce.

11. Podnájemce je oprávněn jakékoliv stavební úpravy předmětu podnájmu provádět pouze po předchozím písemném souhlasu nájemce a na své náklady, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Souhlas ze strany nájemce nebude bezdůvodně odmítán.
12. Podnájemce je oprávněn na své náklady provést výměnu zámkových vložek u dveří bez předchozího souhlasu nájemce. O nové klíče bude rozšířen soubor klíčů v zapečetěných obalech.
13. Podnájemce se zavazuje dodržovat v předmětu podnájmu platné právní předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí, odpadů a ekologie, hygienické předpisy a předpisy v oblasti požární ochrany. Podnájemce je povinen dodržovat provozní řád budovy, ve které se nachází předmět podnájmu a interní předpisy, které svým obsahem souvisí s předmětem podnájmu. Nájemce se zavazuje podnájemce s těmito předpisy seznámit.
14. Podnájemce po dobu trvání podnájemní smlouvy na vlastní náklad provádí nebo zajišťuje běžnou údržbu předmětu podnájmu.
 - a) Věcné vymezení běžné údržby prováděné podnájemcem:
Podnájemce je povinen na vlastní náklad provádět nebo zajistit následující opravy:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování,
 - výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
 - opravy měřičů tepla a teplé vody.
 - b) Vymezení běžné údržby prováděné nájemcem dle finančního limitu:
Podnájemce je povinen na vlastní náklad provést nebo zajistit další opravy neuvedené v předchozím odst. a), bodu 14. článku VII. smlouvy, jestliže výše nákladů bez DPH v jednotlivém případě údržby nebo opravy nepřesáhne částku 1.000,- Kč.
15. Podnájemce je povinen oznámit nájemci bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést nájemce.
16. Podnájemce bere na vědomí, že na majetek a veškeré zařízení podnájemce se nevztahuje pojistná smlouva nájemce. Podnájemce si sám zajistí zabezpečení podnajatých prostor a majetku v jeho vlastnictví. Pro řešení veškerých pojistných událostí je povinen pořídit fotodokumentaci škodní události a je povinen ji neprodleně poskytnout nájemci.
17. Podnájemce je povinen vrátit po ukončení podnájmu nájemci předmět podnájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání a převzetí bude sepsán písemný zápis.

Článek VIII. Doba podnájmu

1. Podnájem se uzavírá na dobu neurčitou, nejdéle na dobu trvání nájmu dle Smlouvy o nájmu uzavřené dne 1. 10. 2002 (příloha č. 1).
2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna smlouvu vypovědět písemně bez udání důvodů. Vypovědní lhůta činí 24 měsíců.

3. V případě, že nájemce obdrží výpověď z nájemní smlouvy, může podnájemci vypovědět podnájemní smlouvu ve lhůtě tří měsíců. Nájemce se zavazuje zaslat kopii výpovědi podnájemci.
4. Výpovědní lhůta dle odst. 2. a 3. článku VIII. smlouvy počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Případné spory vzniklé z titulu tohoto podnájemního vztahu, se smluvní strany zavazují řešit především jednáním a dohodou.
2. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro tento smluvní vztah ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí stranu.
4. Smlouva je závazná i pro případné právní nástupce obou smluvních stran. Oznámení o změně smluvní strany bude sděleno písemně druhé smluvní straně do 15-ti dnů od rozhodné události.
5. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat po dohodě obou smluvních stran pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem smlouvy, že smlouva nebyla uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 2. 2015.
8. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou exemplářích.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 Nájemní smlouva ze dne 1. 10. 2002
Příloha č. 2 Plán budovy
Příloha č. 3 Plán Parkovacích míst
Příloha č. 4 Standardizace úklidu

V Jihlavě dne 27. 04. 2015

Nájemce:
DKO s.r.o.

V Praze dne 20 -04- 2015

Podnájemce:
Česká republika – Generální finanční ředitelství

Věra Podhorská
jednatelka

Ing. Jiří Grünseisen
ředitel Sekce ekonomiky

Smlouva o nájmu

I. Smluvní strany

Pronajímatel:

Odborový svaz KOVO – spoluvlastník s podílem 7615/10.000

se sídlem: nám. W. Churchilla 2, 113 59 Praha 3

IČO: 49276832

DIČ: není plátcem DPH

evidovaný: v evidenci odborových organizací u Ministerstva vnitra ČR
pod čj. VS/1-19 788/93 - E

Odborový svaz dopravy – spoluvlastník s podílem 652/10.000

se sídlem: nám. W. Churchilla 2, 113 59 Praha 3

IČO: 00409502

DIČ: není plátcem DPH

evidovaný: v evidenci odborových organizací u Ministerstva vnitra ČR
pod čj. VSP/1 – 2153/90 - E

Odborový svaz zaměstnanců poštovních, telekomunikačních a novinových služeb – spoluvlastník s podílem 728/10.000

se sídlem: nám. W. Churchilla 2, 113 59 Praha 3

IČO: 00225487

DIČ: není plátcem DPH

evidovaný: v evidenci odborových organizací u Ministerstva vnitra ČR
pod čj. VSC/1-17 381/93 – E

Odborový svaz námořníků – spoluvlastník s podílem 9/10.000

se sídlem: nám. W. Churchilla 2, 113 59 Praha 3

IČO: 00251003

DIČ: není plátcem DPH

evidovaný: v evidenci odborových organizací u Ministerstva vnitra ČR
pod čj. VSC/1 – 8470/91 - E

Odborový svaz státních orgánů a organizací – spoluvlastník s podílem 996/10.000

se sídlem: Senovážné nám. 23, 112 82 Praha 1

IČO: 00469351

DIČ: není plátcem DPH

evidovaný: v evidenci odborových organizací u Ministerstva vnitra ČR
pod čj. VS/1-19 831/93 – E

(dále pronajímatelé)

a

Nájemce:

DKO s.r.o.

IČO: 46991883

DIČ: 314 - 46991883

se sídlem: Jihlava, Tolstého 2

zastoupený: jednatelem Radkem Blechou, [REDACTED]
OR KS v Brně, oddíl C, vložka 8557/15

(dále nájemce)

uzavírají nájemní smlouvu, ve smyslu ustanovení § 663 a násl., občanského zákoníku

II.

Právní záruky stran

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu:
č.p. 1455 v Jihlavě, na parc. č. 2971 a pozemku parc. č. 2971, o výměře 3.373 m², zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 5494 pro obec a okres Jihlava, katastrální území Jihlava u Katastrálního úřadu v Jihlavě.
 - jejichž součástí jsou kanalizační přípojka a venkovní úpravy
 - zpevněné plochy (asfaltové, z dlažebních kostek, betonové, opěrné zdi a venkovní schody).
2. Nájemce – je řádně založená a registrovaná obchodní společnost ve smyslu obchodního zákoníku (registr Obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 8557/15).

III.

Předmět nájmu a jeho využití

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nemovitý majetek, tj. objekt a pozemek uvedený v čl. II. odstavec I této smlouvy, včetně veškerého zabudovaného zařízení výhradně za podmínek této smlouvy.
2. Uvedené nemovitosti je nájemce oprávněn používat za účelem k němuž jsou určeny a to v rozsahu stavebního a živnostenského povolení. Nájemce se zavazuje, že bude v pronajatých objektech provozovat zejména:
 - správa nemovitostí
 - zprostředkovatelská činnost
 - zámečnictví
 - koupě zboží za účelem prodeje a jeho další prodej
 - polygrafická výroba
 - pronájem bytových a nebytových prostor
 - zhotovování propagačních a reklamních věcí
 - organizování různých forem vzdělávání, školení, kurzů, přednášek a dalších akcí
 - pořádání divadelních představení, koncertů, hudebních a tanečních vystoupení, výstav výtvarných děl, užitého umění a prací lidové výtvarné tvořivosti, festivalů a přehlídek v oblasti kultury a umění

a činnost, případně související. Každá další provozovaná činnost musí být předem písemně odsouhlasena pronajímatelem. Nesplnění této povinnosti bude kvalifikováno jako hrubé porušení této nájemní smlouvy a důvod k odstoupení od ní.

IV. Doba trvání nájmu

Nájem se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

V. Nájemné, jeho výše, valorizace a splatnost

1. Nájemné, za nájem předmětu nájmu uvedený v článku II., odst. 1 této smlouvy činí Kč 2,800.000,- (slovy: dva milióny osm set tisíc korun českých) bez DPH za rok.
Pro období od 15.7.2002 do 31.12.2002 činí nájemné Kč 1,540.000,- (slovy: jeden milión pět set čtyřicet tisíc korun českých) bez DPH.
2. Roční nájemné je splatné ve 12 měsíčních splátkách dle splátkového kalendáře, který je uveden v příloze číslo 1. Příloha číslo 1 je nedílnou součástí této smlouvy.
Nájemné pro rok 2002 je splatné v měsíčních splátkách dle splátkového kalendáře, který je rovněž uveden v příloze číslo 1.
Nájemné je splatné na účet pronajímatele u [redacted] číslo účtu [redacted]
3. Veškeré náklady spojené s provozováním předmětu nájmu budou hrazeny přímo nájemcem podle převedených smluv na služby a dodávky el. energie, plynu, vodné a stočné, likvidace odpadů, telefonů a podobně.
4. Nájemné bude valorizováno počínaje nájemným za rok 2003. Pronajímatel zvýší roční nájemné o tolik procent, kolik činí výše průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem vyhlášeného Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Valorizované nájemné bude splatné počínaje první měsíční splátkou po obdržení vypočteného zvýšení nájemného od pronajímatele.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce odpovídá za splnění podmínek stanovených zákonem o živnostenském podnikání a dalšími právními předpisy k předmětu podnikání se vázícími. Je proto povinen zajistit na své náklady i provádění periodických revizí stanovené příslušnými předpisy a odstraňovat zjištěné závady, které svým rozsahem spadají do rozsahu běžné údržby a oprav, které dle této smlouvy a přílohy číslo 2 je povinen provádět nájemce na svůj náklad. V případě, že závady zjištěné z periodických revizí, které jsou stanoveny příslušnými předpisy, vznikly zanedbanou nebo nedokonalou údržbou, která je povinností nájemce, odstraní takovéto závady na svůj náklad nájemce.
2. Nájemce odpovídá za bezpečný a bezporuchový provoz předmětu nájmu.
3. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí svou činností nebo nečinností na předmětu nájmu.

4. Nájemce je povinen hradit daně a poplatky vázící se k činnostem provozovaným v předmětu nájmu.
5. Nájemce bere na vědomí, že věci jím vnesené do pronajaté nemovitosti nejsou pronajímatelem pojištěny.
6. Nájemce se zavazuje v pronajatém prostoru na svoje náklady sjednat, udržovat v platnosti a řádně platit pojištění vlastního majetku a dále pojištění odpovědnosti z podnikatelské činnosti v následujícím rozsahu:
 - obecná odpovědnost
 - odpovědnost za škody způsobené na věcech, které pojištěný oprávněně užívá, ale není jejich vlastníkem
 - odpovědnost za škody způsobené jinak než na zdraví a majetku (finanční škody)Nájemce je povinen pronajímatelům předložit k nahlédnutí uzavřené pojistné smlouvy a tyto jsou oprávněni zajistit si jejich fotokopie.
7. Nájemce je povinen podat pronajímatelům 1 x za rok písemnou zprávu o stavu předmětu nájmu a to nejpozději do 31.3. následujícího roku. Součástí této zprávy budou uvedena doporučení na opravy, rekonstrukce, event. další připomínky, které slouží ke zlepšení a zvýšení kvality pronajaté nemovitosti.
8. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy vázící se k provozování předmětu nájmu včetně vyhrazených zařízení, instalací a technologií, dále provozní předpisy vydané pronajímateli v souladu s obecně platnými předpisy a normami, a to zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, hygieny, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, půda, odpadové hospodářství apod.) a provozní předpisy provozních budov a vést příslušnou dokumentaci v těchto oblastech.
9. Instalace reklam a vývěsek na pronajatých nemovitostech může být provedena pouze s písemným souhlasem pronajímatelů.
10. Veškeré škody zaviněné nájemcem nebo třetí osobou, která je ve vztahu k nájemci či jeho podnikatelské činnosti, budou nájemcem odstraněny na jeho náklady.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatelů

1. Pronajímatelé jsou povinni po celou dobu platnosti smlouvy pojistit na své náklady předmět nájmu pro případ rizik a škod, zejména proti rizikům způsobených ohněm, větrem, živelnými pohromami apod.
2. Pronajímatelé hradí v průběhu platnosti této smlouvy daně a poplatky z předmětu nájmu, které se váží k vlastnickému vztahu, a to jak místní, tak všeobecné. V případě, že po dobu platnosti této smlouvy budou právním předpisem změněny stávající daně, nebo poplatky, bude výše nájemného o příslušnou finanční částku pronajímateli jednostranně zvýšena.
3. Pronajímatelé nebo jimi písemně zmocněná osoba jsou oprávněni provádět v termínech předem dohodnutých s nájemcem prohlídky všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly technického stavu pronajatých prostor, a zda nájemce užívá předmět nájmu v souladu se smlouvou.

VIII.

Údržba a opravy předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen pronajaté objekty udržovat v řádném technickém stavu a dbát o to, aby bylo předcházeno škodám na nich. Dále je povinen provádět ošetřování všech pozemků, které jsou součástí nájemní smlouvy, a to v souladu s požadavky orgánů územní a státní správy.

2. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu předmětu nájmu. Rozsah a výklad pojmu „běžná údržba“ pro účely této smlouvy je uveden v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je povinen na své náklady provádět opravy předmětu nájmu stanovené pro účely této smlouvy v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemce je povinen zpracovat a předložit do 31.10. každého roku pronajímatelům plán oprav hrazených nájemcem prováděných v následujícím roce.

IX. Havárie

1. Pro případ havárií na předmětu nájmu, nebo pojistné události je nájemce povinen o tomto neprodleně informovat pronajímatele a postupovat podle pokynů pro řešení pojistných událostí.
Současně je povinen odpovídajícími prostředky účinně zabránit rozšíření následků havárie.
Vypořádání takto účelně vynaložených nákladů se řídí Občanským zákoníkem.
2. V případě havárie se pronajímatelé zavazují poskytnout nájemci součinnost při odstraňování jejich následků.

X. Rekonstrukce a modernizace

1. Změny na předmětu nájmu dle tohoto článku je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů.
2. Zásadou pro rekonstrukce a modernizace objektů je důsledná ochrana investic obou smluvních stran a písemná forma vzájemných ujednání ve všech záležitostech, které se rekonstrukce a modernizace týkají.
3. Opravy, úpravy, rekonstrukce a modernizace, které jsou nad rámec běžné údržby a oprav (viz. bod VIII. , odst. 2,3 této smlouvy), budou provedeny po dohodě s pronajímateli.
Tyto činnosti zhodnocující objekty jsou majetkem nájemce a ten je bude řádně odepisovat, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

XI. Podnájem

Nájemce je oprávněn dát část předmětu nájmu (samostatné nebytové prostory) do užívání nebo podnájmu třetím osobám.

XII. Skončení nájmu

Nájem může skončit:

1. Dohodou smluvních stran

2. Výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, přičemž výpověď musí být učiněna písemně a prokazatelně doručena druhé smluvní straně, a to buď osobně, nebo zasláním na doručenkou do vlastních rukou.
3. Odstoupením od smlouvy
 - 3.1. Pronajímatelé můžou odstoupit od smlouvy v případě, že
 - 3.1.1. nájemce užívá nebo provozuje předmět nájmu v rozporu s účelem dohodnutým v této smlouvě
 - 3.1.2. nájemce závažným nebo opakovaným způsobem porušuje ustanovení této smlouvy
 - 3.1.3. užívá předmět nájmu, nebo trpí-li užívání předmětu nájmu, i přes písemnou výstrahu takovým způsobem, že pronajímatelům vzniká škoda nebo jim hrozí škoda značného rozsahu
 - 3.1.4. provede stavební změny na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatelů a hrozí-li v důsledku těchto změn na předmětu nájmu pronajímatelům škoda značného rozsahu
 - 3.1.5. nájemce je v prodlení s placením nájemného po dobu delší než 3 měsíce
 - 3.1.6. rozhodnutím orgánu státní správy nebo soudu bylo pravomocně rozhodnuto o skutečnostech, které brání trvale užívání předmětu nájmu způsobem stanoveným touto smlouvou
 - 3.1.7. nájemce je v konkursu podle zákona č. 328/1991 Sb.

3.2. Nájemce může odstoupit od smlouvy v případě, že

- 3.2.1. předmět nájmu se stal bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání
- 3.2.2. pronajímatelé závažným způsobem nebo opakovaně porušují ustanovení této smlouvy

Pronajímatelé i nájemce může odstoupit od smlouvy bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy zjistil důvody pro toto odstoupení.

4. Zánikem předmětu nájmu.

XIII.

Vypořádání nároků při skončení nájmu

1. Nájemce je povinen nejpozději do 14 dnů po skončení nájmu převést smluvní vztahy vážící se např. k dodávce elektřiny, plynu, odvozu odpadu, telefonních linek apod. pronajímatelům.
Pronajímatelé jsou povinni při převodu uvedených médií spolupracovat.
2. Nájemce je povinen nejpozději do 14 dnů po skončení nájmu předat předmět nájmu pronajímatelům ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, včetně všech pronajímateli schválených technických zhodnocení. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 2/365 ročního nájemného za každý den prodlení. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že do předání (vrácení) předmětu nájmu pronajímatelům nebo jeho převzetí pronajímateli ve smyslu čl. XII bod 3, nese plnou odpovědnost za všechny případné škody na předmětu nájmu.

3. Ke dni skončení nájemního vztahu jsou smluvní strany povinny vyrovnat případné vzájemné dluhy a pohledávky, eventuálně uzavřít dohodu o jejich vypořádání.
4. Nájemce je povinen ke dni skončení platnosti nájemního vztahu nabídnout k odkoupení pronajímatelům vnitřní vybavení a zařízení předmětu nájmu, které je v jeho vlastnictví, v rozsahu a množství obvyklém pro provozovanou činnost v předmětu nájmu a v cenách odpovídajících znaleckému posudku soudního znalce určeného pronajímateli, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce je svou nabídkou na odkup vázán po dobu 30 dnů.

XIV.

Předání předmětu nájmu nájemci

1. Nájemce byl seznámen se stavem předmětu nájmu, který odpovídá popisu uvedenému v předávacím protokolu a takto předmět nájmu přebírá a tuto skutečnost stvrzuje v předávacím protokolu svým podpisem. Součástí předávacího protokolu je předání stavebně-technické dokumentace, revizních zpráv a dalších dokladů, nutných pro provoz předmětu nájmu.
2. Prostory jsou vybavené inventářem ve vlastnictví nájemce dle inventárního seznamu, který také provádí jeho odepisování.

XV.

Zvláštní ujednání

1. Smluvní strany berou na vědomí, že všechny spory, které by mohly vzniknout z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, mohou být řešeny v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR podle jeho Řádu, a to jediným rozhodcem určeným podle jeho Řádu. Smluvní strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nálezu ve lhůtách v něm uvedených.
2. Společným zástupcem, jednajícím za pronajímatele ve všech věcech s výjimkou změn a doplňků této smlouvy je zástupce, jmenovaný Odborovým svazem KOVO.
3. Veškeré změny a doplňky k této smlouvě musí mít písemnou formu. Nájemní smlouva se vyhotovuje v šesti stejnopisech, které mají platnost originálu a pronajímatel obdrží 5 stejnopisů a nájemce 1 stejnopis.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetli a projednali a uzavírají ji bez výhrad, podle své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nevýhodných podmínek.
5. Tato nájemní smlouva je platná dnem podpisu zástupců smluvních stran a účinná od 13.6.2002.

Přílohy:

1. Splátkový kalendář na rok 2002 a 2003
2. Specifikace rozsahu prací a činností běžné údržby a oprav hrazených nájemcem
3. Výpis z LV + snímek katastrální mapy
4. Výpis z OR KS
5. Protokol o předání a převzetí

V Praze dne 1. 10. 2002

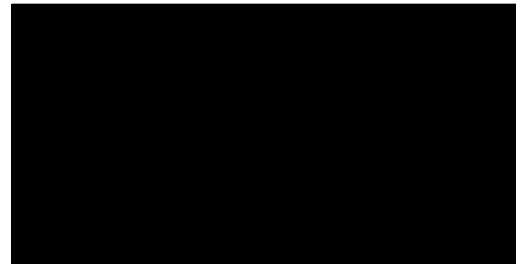
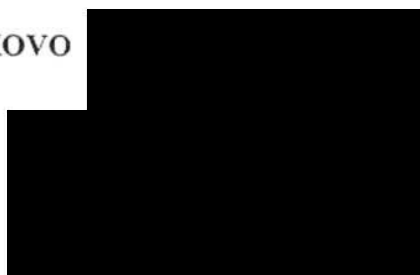
Nájemce:



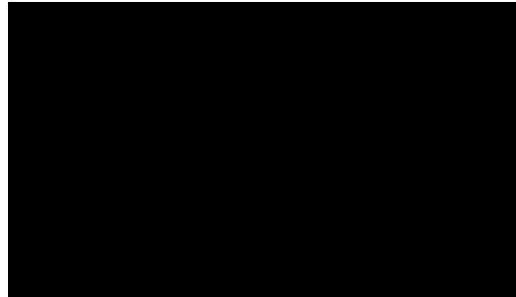
.....
Radek Blecha
jednatel společnosti DKO s.r.o.

Pronajímatelé – společníci:

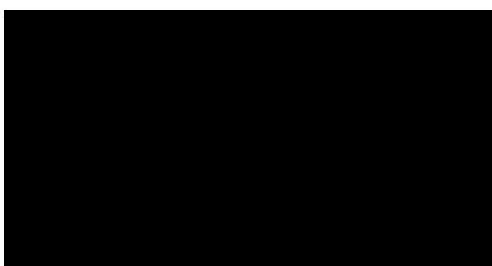
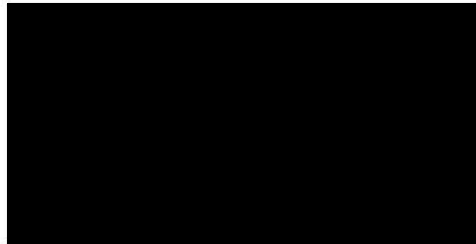
Odborový svaz KOVO



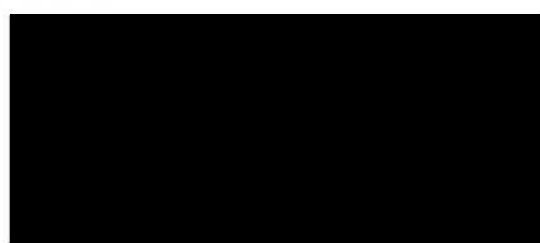
Odborový svaz dopravy



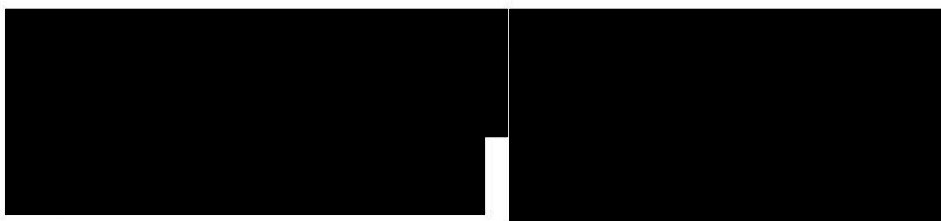
Odborový svaz zaměstnanců poštovních, telekomunikačních a novinových služeb



Odborový svaz námořníků

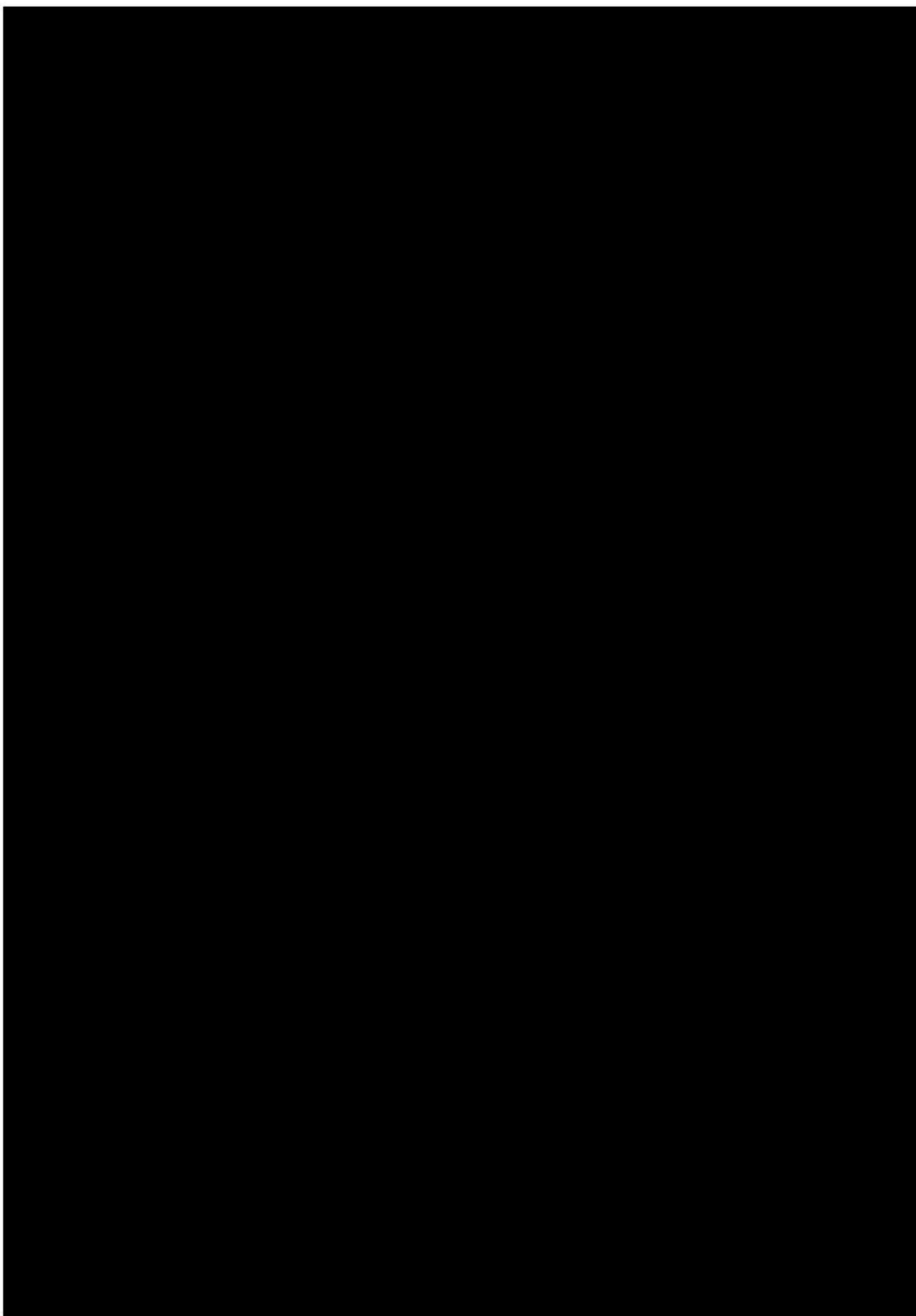


Odborový svaz státních orgánů a organizací



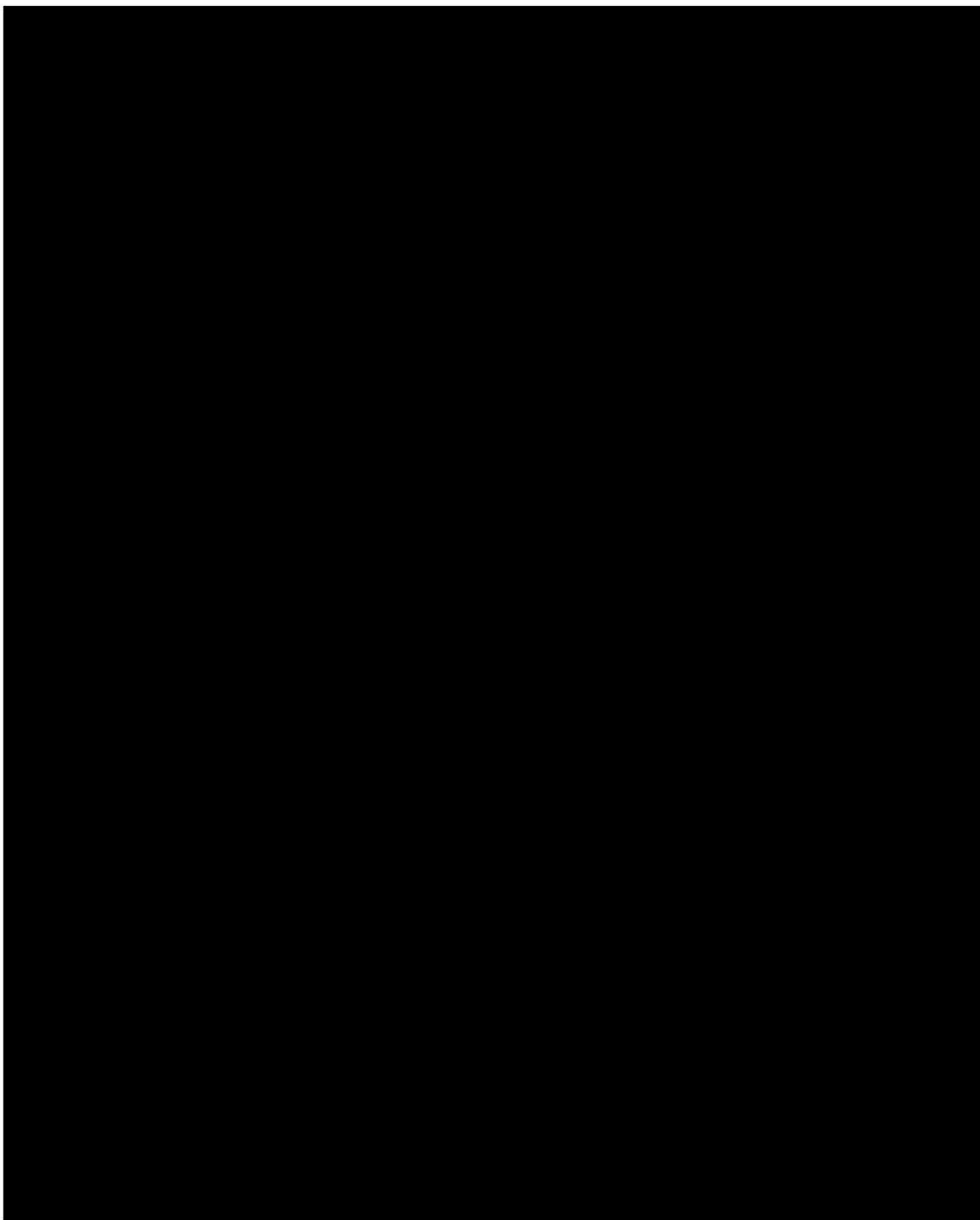
Příloha č. 2 podnájemní smlouvy č. 08/2015 - Plán budovy

Přízemí A



Příloha č. 2 podnájemní smlouvy č. 08/2015 - Plán budovy

1. poschodí A



Příloha č. 2 podnájemní smlouvy č. 08/2015 - Plán budovy

1. poschodí B



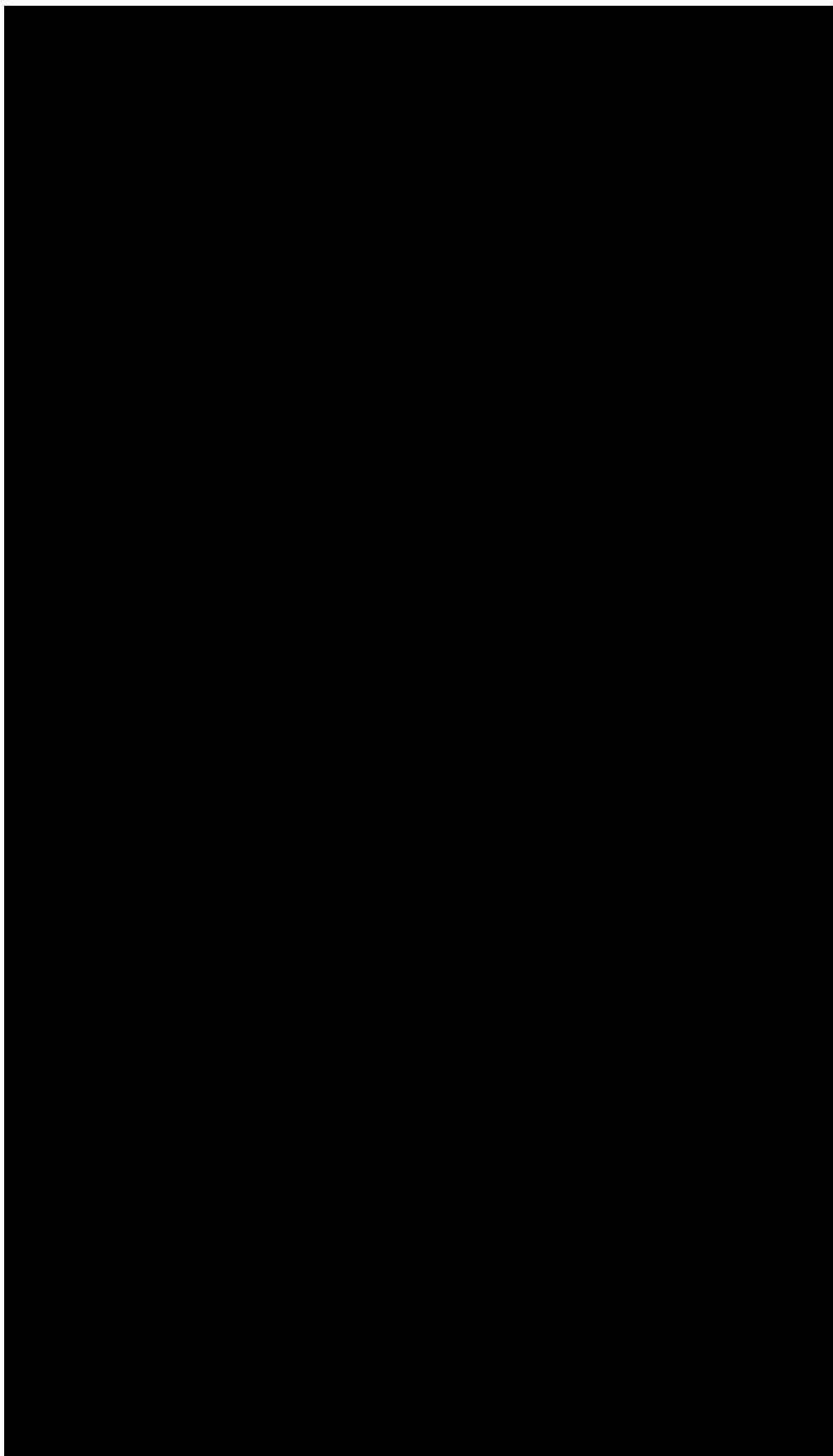
Příloha č. 2 podnájemní smlouvy č. 08/2015 - Plán budovy

2. poschodí A

č. 209 utajená místnost

Příloha č. 2 podnájemní smlouvy č. 08/2015 - Plán budovy

2. poschodí B



Příloha č. 2 podnájemní smlouvy č. 08/2015 - Plán budovy

3. poschodí A

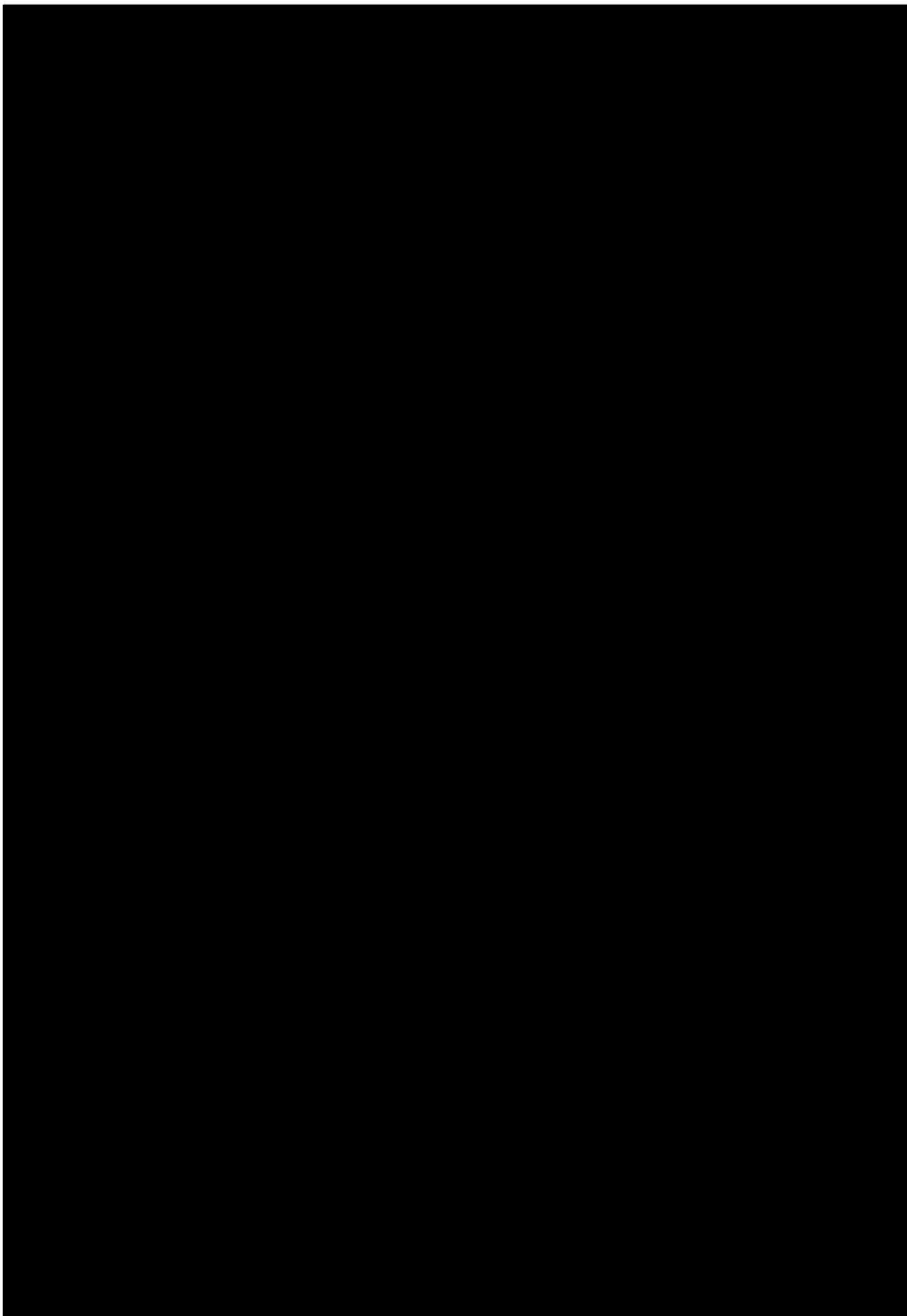


Příloha č. 2 podnájemní smlouvy č. 08/2015 - Plán budovy

3. poschodí B



Příloha č. 3 podnájemní smlouvy č. 08/2015 - Plán parkovacích míst



Příloha č. 4. podnájemní smlouvy č. 08/2015

	kanceláře	chodba	WC	schodiště	sklad	archiv	terasa	garáž	Celkem
	A	B1	B2	C1	C2	D	E		
1.podzemí								95,20	
0.patro	161,00	37,90	19,80	0,00	0,00	19,80	0,00		238,50
1.patro	301,50	76,00	35,80	0,00	0,00	38,60	0,00		451,90
1.patro B	141,50	50,60	21,20	0,00	39,50	186,00	0,00		438,80
2.patro A	337,50	76,00	35,80	0,00	0,00	0,00	0,00		449,30
2.patro B	558,80	109,90	21,20	0,00	0,00	0,00	0,00		689,90
3.patro A	337,50	75,80	36,00	0,00	0,00	0,00	0,00		449,30
3.patro B	353,10	144,90	21,20	0,00	12,60	128,50	0,00		660,30
4.patro A	358,46	64,37	18,95	33,05	44,03	0,00	14,18		533,04
4.patro B	450,66	73,94	50,40	22,12	7,65	124,09	0,00		728,86
	3000,02	709,41	260,35	55,17	103,78	496,99	14,18	95,20	4735,10

Typ úklidu	A	A koše	B1	B2	C1	C2	D	F	okna
sazba	1,72	0,21	1,10	1,72	1,10	1,72	1,04	1,09	16,00
četnost/měs.	4,4	21,0	21,0	21,0	2,2	4,4	1,0	21,0	0,083

	A	A koše	B1	B2	C1	C2	D	společné prostory	okna	
m ²	3000,02	3000,02	709,41	260,35	55,17	103,78	496,99	348,50	3003	
Kč	5160,03	630,00	780,35	447,80	60,69	178,50	516,87	379,87	48048,00	
Kč/měsíc	22704,15	13230,09	16387,37	9403,84	133,51	785,41	3322,47	7977,17	4004,00	77948,01
Kč/rok	272449,82	158761,06	196648,45	112846,10	1602,14	9424,88	39869,66	95725,98	48048,00	935376,09

197,71

Čistící prostředky

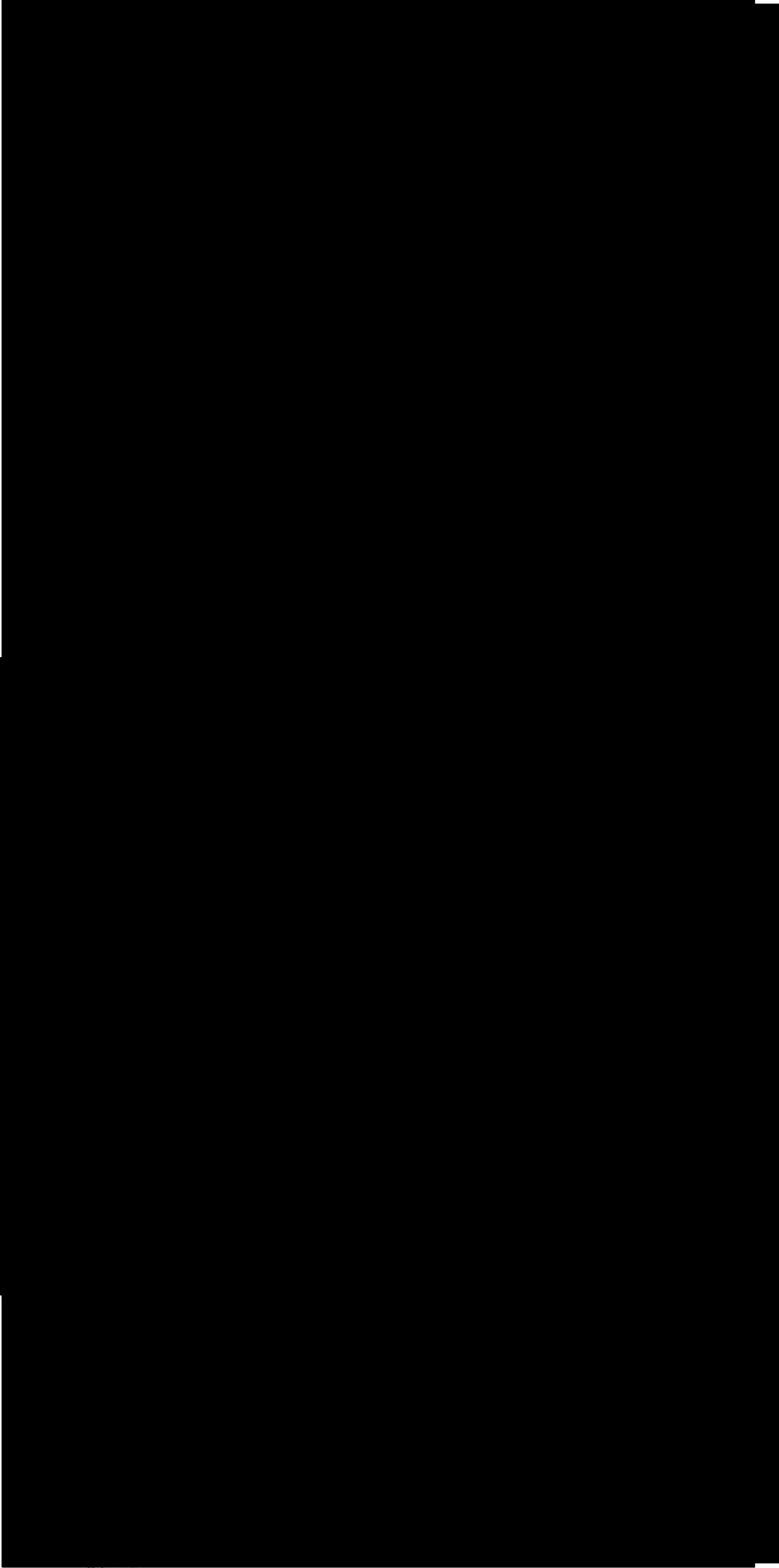
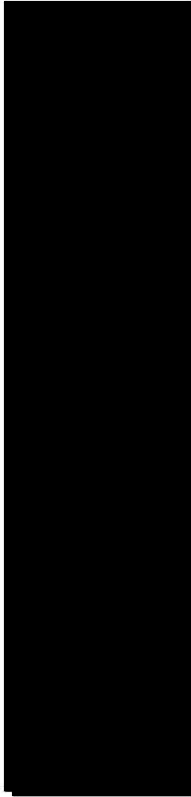
sazba	0,0540	0,0012	0,0430	0,0680	0,0540	0,0540	0,0540	0,0430	0,3900
četnost/měs.	4,4	21	21	21	2,2	4,4	1	21	0,083

	A	A koše	B1	B2	C1	C2	D	společné prostory	okna	
m ²	3000,02	3000,02	709,41	260,35	55,17	103,78	496,99	348,5	3003	
Kč	162,00	3,60	30,50	17,70	2,98	5,60	26,84	14,99	1171,17	
Kč/měsíc	712,80	75,60	640,60	371,78	6,55	24,66	174,64	314,70	97,60	2418,93
Kč/rok	8553,66	907,21	7687,17	4461,36	78,65	295,90	2095,66	3776,35	1171,17	29027,13

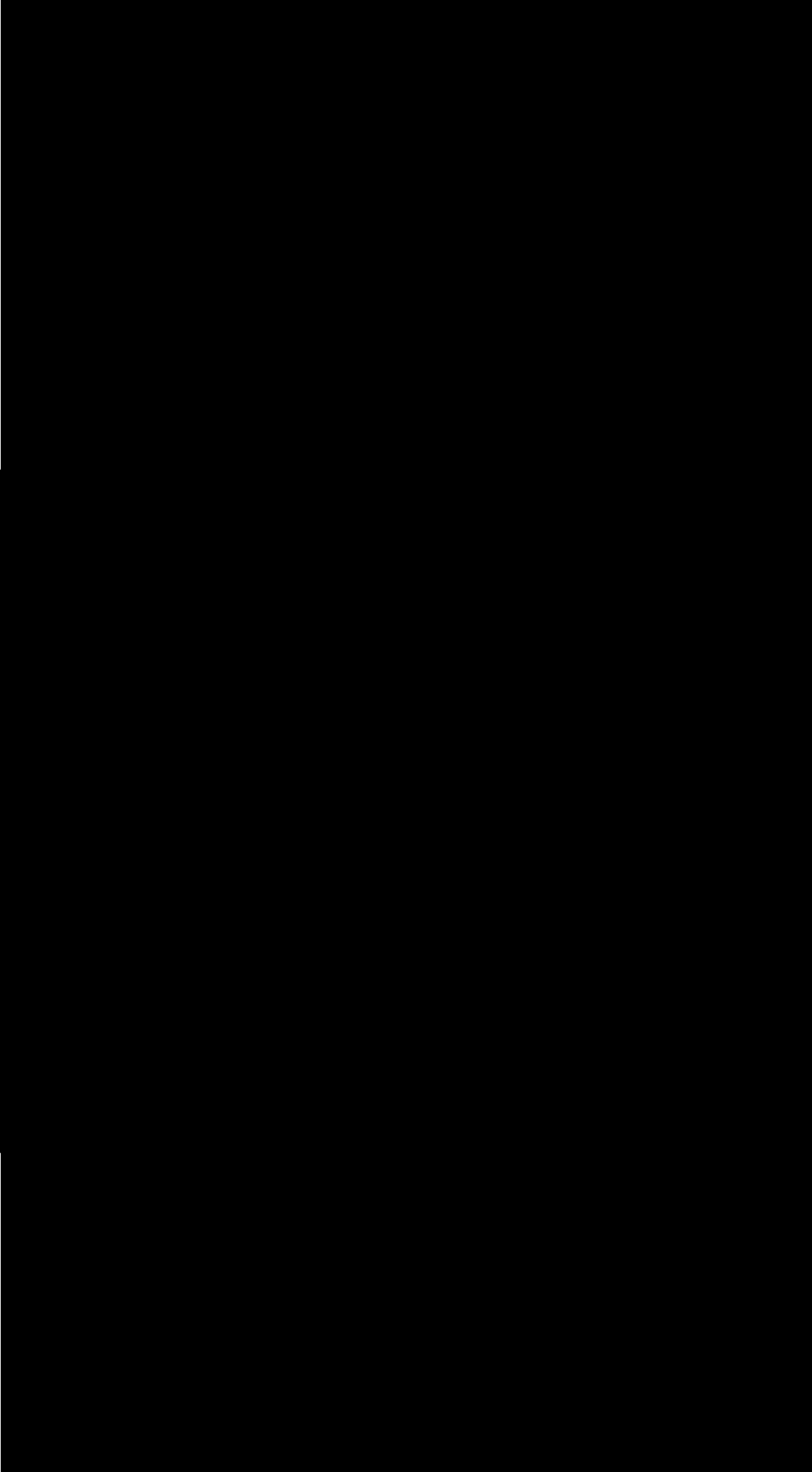
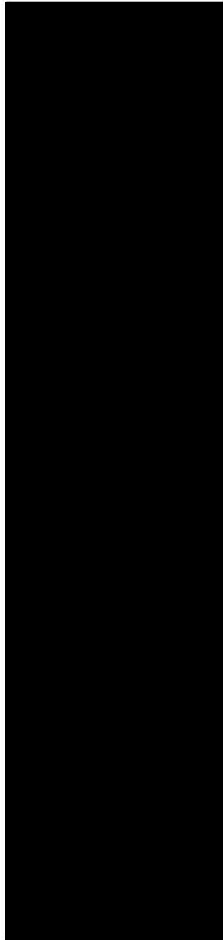
5,96

203,67

4. patro A



4. patro B



Generální finanční ředitelství, Oddělení hospodářské správy Brno
Finanční úřad pro Kraj Vysočina

Doklad o provedené kontrole budoucího smluvního vztahu

AVIS číslo smlouvy/dodatku	15/2900/0003
Číslo jednací	
Vyřizuje	[redacted]

Obchodní partner	DKO s.r.o., Tolstého 2, 586 01 Jihlava
Předmět plnění	Podnájemní smlouva – dislokace FÚ pro Kraj Vysočina – sjednocení a nahrazení existujících smluv a rozšíření plochy o archiv
Místo plnění	Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 155/2, 586 01 Jihlava

Schválil	Jméno a příjmení	Vyjádření, datum a podpis	
Osoba odpovědná za účetní případ	[redacted]	souhlasím	15. 04. 2015 [redacted]
Kontrola technických údajů ¹	-----		
Kontrola z právního hlediska	[redacted]	souhlasím	17. 4. 2015 [redacted]
Příkazce operace	[redacted]	souhlasím	17. 4. 2015 [redacted]
Správce rozpočtu	[redacted]	souhlasím	17. 4. 2015 [redacted]

¹ u smluv obsahujících měřitelné údaje či technologické postupy