

Smlouva o nájmu nebytových prostor

§1

1.1 Pronajímatel: České vysoké učení technické v Praze, Žitná 4, Praha 6, 166 36
zastoupené kvestorem Ing. Pavlem Horáčkem
IČO: 68407700 DIČ: CZ 68407700
bankovní spojení: KB Praha 6, č.ú.
(dále jen pronajímatel)

a

1.2 Nájemce: INTERSPEDITION ZEMAN spol. s.r.o., Vodní 544, Praha 5, 150 00
zastoupená jednatelem Ivanem Zemanem
IČO: 26511924
bankovní spojení: HVB Bank, č.ú.
(dále jen nájemce)

ž

Strany uvedené v § 1.1 a 1.2 jsou dále též označovány společně jako
„strany této smlouvy“

§ 2

Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu ve všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků, jakož i především v souladu se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků na této nájemní smlouvě:

§ 3

PŘEDMĚT SMLOUVY

Pronajímatel pronajímá nájemci níže uvedené nebytové prostory, neboť je dočasně nepotřebuje pro svoji potřebu a pronajímá je pro účely podnikání nájemce v souladu s jejich stavebně technickým určením.

Předmětem smlouvy je nájemní vztah mezi stranami této smlouvy, přičemž jejím účelem je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými předpisy.

§ 4

PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

4.1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou nebytové prostory č.18 o rozloze 36,9 m², č 19 o rozloze 24,5 m² a č.20 o rozloze 22,9 m² v budově A, v areálu ČVUT Plzeňská 221/130, Praha 5 –Motol.

4.2. Nebytové prostory bude nájemce používat jako kancelářské prostory.

4.3. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu nájemci.

Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu.

§ 5

NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB SOUVISEJÍCÍCH S UŽÍVÁNÍM

5.1. Obě strany stanovily dohodou, že v roce 2005 v nebytovém prostoru **čisté nájemné** vychází ze sazby **1781,- Kč/m²/rok**, cena **služeb** dle odst. 5.2. vychází v roce 2005 ze sazby **715,- Kč/m²/rok** + DPH v zákonem stanovené výši.

5.2. Do služeb jsou zahrnuty tyto položky: odvoz odpadu, ostraha objektů 19,00 – 7,00 hod, údržba komunikací a parkoviště úklid společných prostor, údržby většího rozsahu pronajatých prostor.

5.3. Nájemce je povinen předat pronajímateli do 14 dnů od uzavření smlouvy seznam ^{*} elektrospotřebičů, kterými pronajaté prostory vybavil. Úhradu za el. energii spotřebovanou provozem těchto zařízení bude pronajímatel účtovat nájemci zvlášť na fakturu na základě odpočtu dle podružného elektroměru.

5.4. Nájemce dále hradí částky za uskutečněné telefonní hovory na pobočkových linkách a přímé telefonní lince včetně paušálu dle fakturace, dále administrativní služby v rozsahu a cenách dle přehledu v sekretariátu TIC, odchozí a příchozí FAX, rozdělování pošty formou podatelny

5.5. Ceny nájemného a služeb budou, počínaje rokem 2006, zvyšovány podle roční míry inflace (vyjádřené pro rok 2006 přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců roku 2005 proti průměru 12 ti měsíců roku 2004, v dalších letech se postupuje analogicky) vyhlášené ČSÚ vždy za předcházející kalendářní rok. Pro stanovení výše ceny služeb a nájemného je rozhodná jejich výše v roce předcházejícím roku, pro který je cena služeb a nájemného stanovována. Navýšení za první čtvrtletí bude promítnuto jednorázově do některé z následujících splátek.

Pokud dojde během roku ke zvýšení ceny alespoň jednoho ze vstupů služeb alespoň o 20% , bude navýšení ceny služeb v následujícím roce provedeno nikoliv dle předchozího odstavce, ale postupem dle vzorce:

$$C_1 = C_0 * (0,22 H_1/H_0 + 0,05 O_1/O_0 + 0,15 Úk + 0,22 Úd)$$

kde

H - cena za hlídání areál

O - cena za odpad

Úk - úklid společných prostor

Úd - údržba areálu,

přičemž indexem 0 je označována cena před zvýšením, indexem 1 cena po zvýšení.

5.6. Nová výše celkového nájemného nebude pronajímatelem nájemci zvlášť označována.

- 5.7. Nájemce se zavazuje hradit nájemné spolu s ostatními platbami v dílčích měsíčních splátkách předem vždy **do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci, za které se nájem hradí**, a to na základě faktury vystavené finanční účetnou ČVUT. Tento den je zároveň vždy dnem uskutečnění dílčího zdanitelného plnění.
- 5.8. Případnou změnu čísla bankovního účtu je povinna každá strana písemně oznámit druhé straně.
- 5.9. Za den splacení považují obě strany den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele. Dostane - li se nájemce do prodlení se splněním svého peněžitého závazku, sjednávají smluvní strany pro tento případ smluvní pokutu ve výši 0,05 % dlužné částky za každý den prodlení.

§ 6

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 6.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu odpovídajícím smluvenému účelu užívání. Převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu bude protokolováno ve zvláštním zápise, který za pronajímatele a nájemce podepíší oprávněné osoby.
- 6.2. Pronajímatel je povinen zajistit výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 6.3. Oprávněná osoba pověřená pronajímatelem je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu spolu s nájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu, vždy však s doprovodem nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost.
- 6.4. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat úklid a veškerou údržbu společných prostor v budově, ostrahu areálu, službu vrátnice, údržbu komunikací a parkoviště, odvoz odpadu. Ostraha areálu se provádí denně od 19,00 do 7,00 hod., pronajímatel však neručí za majetek nájemce.
- 6.5. V rámci uživatelského režimu může pronajímatel rozhodnout o úhradě za parkování v areálu.

§ 7

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 7.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu této smlouvy po celou dobu nájemního vztahu.

- 7.2. Nájemce je povinen hradit nájemné, paušalizovanou nebo přímou náhradu cen služeb poskytovaných dle výše uvedených ustanovení této smlouvy. Pokud nájemce nebude tyto platby hradit řádně a včas, nebudou mu služby poskytovány.
- 7.3. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním a úklidem prostor uvedených v § 4 odst. 4.1. této smlouvy. Prostor je povinen uklízet průběžně vzhledem k charakteru skladovaného zboží.
- 7.4. Ohrožení majetku, osob, havarijní poruchy technologického zařízení budovy a podobné stavy obecného ohrožení je nájemce povinen oznámit správci areálu nebo v sekretariátu TIC ČVUT v budově 1, ve večerních hodinách (mimo pracovní dobu výše uvedených) pak telefonicky ve vrátnici areálu.
- 7.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v nebo na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
- 7.6. Veškeré stavební a technické úpravy, které by nájemce prováděl v a na předmětu nájmu, podléhají písemnému schválení odboru hospodářské správy rektorátu ČVUT.
- 7.7. Nájemce bere na vědomí, že budovy ani majetek ČVUT v areálu nejsou pojištěny. Svůj cenný majetek si nájemce pojistí vlastní smlouvou. Pronajímatel neručí nájemci za škody, ke kterým by došlo na majetku nájemce jednáním třetích osob.
- 7.8. Nájemce odpovídá pronajímateli za majetkové nebo jiné škody způsobené pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s činnostmi nájemce.
- 7.9. Nájemce se zavazuje dodržovat při užívání pronajatých i společných prostor platné právní předpisy, pravidla bezpečnosti a hygieny práce, ostatní hygienické normy, pravidla požární ochrany a požárně poplachové směrnice objektu, včetně uživatelského režimu budovy a areálu.
- 7.10. Pokud nájemce nebo jeho návštěvníci parkují v areálu, potom pouze na místech pro tento účel vyhrazených. Maximální povolená rychlost pro jízdu v areálu je 15 km/hod. Při opakovaném porušení tohoto ustanovení nebude příslušným vozidlům povolen vjezd do areálu.
- 7.11. Nájemce odevzdá pronajaté prostory vyklizené a ve stavu odpovídajícím běžnému užívání (včetně klíčů) zpět pronajímateli v poslední den nájmu.

§ 8 TRVÁNÍ SMLOUVY

8.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou, a to od 1.5.2005.**

8.2. Nájem nebytových prostor může být ukončen nebo zaniká dle § 10 a násl. zák. č. 116/1990 Sb., zejména:

- a) Písemnou výpovědí kterékoliv ze stran dle ustanovení § 10 zák. č. 116/1990 Sb. bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí v takovém případě **3 měsíce** a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
- b) Písemnou výpovědí ze strany pronajímatele z důvodu porušení odstavce 7.2. této smlouvy nájemcem (tj. zejména při neplnění povinnosti nájemce hradit řádně a včas úhrady dle smlouvy) nebo při nerespektování nové výše ceny nájmu či služeb nájemcem dle odst. 5.5. této smlouvy. Výpovědní lhůta činí v tomto případě **1 měsíc** a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi nájemci.

8.3. Tato smlouva může být ukončena též písemnou dohodou.

8.4. Změna této smlouvy kromě případu uvedeného v odst. 5.6. této smlouvy může být provedena pouze formou oboustranně přijatých písemných dodatků.

§ 9 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

9.1. Veškerá korespondence bude zasílána na poslední prokazatelně známou adresu stran. V pochybnostech se má za to, že k doručení došlo 5. den po odeslání, přičemž odeslání musí být řádně potvrzeno razítkem pošty.

9.2. Tato smlouva je platná a účinná dnem podpisu stran ; potvrzuje se ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana přejímá po jednom.

28.4.2005
V Praze dne

01.05.2005
V Praze dne

.....
Ing. Pavel Horáček
kvestor ČVUT

.....
Ivan Zeman
jednatel