

SMLOUVA O NÁJMU

č. 3/218 EKO

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

Článek I. Smluvní strany

1. EKO-SAB,a.s.

se sídlem Dolní Podhájí 3, 256 01 Struhařov
jednatel: [redacted] člen představenstva
IČ: 47551160, DIČ: CZ47551160
zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10996
bankovní spojení: [redacted]

(dále též jen „pronajímatel“)

a

2. Česká republika – Generální ředitelství cel

se sídlem Budějovická 1387/7, 140 96 Praha 4 - Michle
IČ: 71214011, DIČ: CZ71214011
zastoupená [redacted] ředitelem sekce 01 Ekonomiky a informatiky Generálního ředitelství cel
bankovní spojení: [redacted]

(dále též jen „nájemce“)

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je řádným a neomezeným vlastníkem nemovitostí - staveb a pozemků v průmyslovém areálu na adrese Jana Nohy 1237, 256 01 Benešov, katastrální území Benešov u Prahy, evidovaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, list vlastnictví 3829, jehož součástí je i:

- budova (nebytový objekt), který je součástí pozemku, parcelní číslo 2361/36 (zastavěná plocha a nádvoří)
- manipulační prostory na pozemku, parcelní číslo 2361/1 (ostatní plocha).

2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou nebytové prostory umístěné v suterénu, přízemí, mezipatře, 1. a 2. patře budovy zapsané na LV 3829, parcelní číslo 2361/36, jak jsou zakresleny v situačních plánech, které jsou přílohami č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 této Smlouvy. Čísla místností, jejich účely užívání a jejich výměry jsou uvedeny v příloze č. 7 této Smlouvy.

- | | |
|--|-----------------------|
| - Výměra nebytových prostor – suterén: | 447,61 m ² |
| - Výměra nebytových prostor – přízemí, část 1: | 368,95 m ² |
| - Výměra nebytových prostor – přízemí část 2: | 227,33 m ² |
| - Výměra nebytových prostor – mezipatro: | 42,24 m ² |
| - Výměra nebytových prostor – 1. patro: | 361,73 m ² |
| - Výměra nebytových prostor – 2. patro: | 123,00 m ² |

Celková výměra předmětu nájmu:

1.570,86 m²

Vedle nebytových prostor pronajímatel dále nájemci dle této smlouvy pronajímá část pozemku o výměře 665 m² zapsaném na LV 3829, parcelní číslo 2361/1 za účelem zřízení a provozování celního prostoru a 21 parkovacích stání pro osobní motorová vozidla. Vyhrazená část pozemku je zakreslená v příloze č. 8.

3. Předmět nájmu pronajímatel přenechává do užívání nájemci za podmínek daných touto Smlouvou a nájemce jej přijímá s tím že:
- pronajímatel se zavazuje na svoje náklady provést rekonstrukci toalet a sprchy ve staré části budovy na pozemku parcelní číslo 2361/36 a to nejpozději do 31.12.2020. V případě nesplnění této podmínky bude pronajímateli účtována smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
 - pronajímatel na zavazuje na svoje náklady provést rekonstrukci kuchyněk ve staré části budovy na pozemku parcelní číslo 2361/36 a to nejpozději do 31.12.2020. V případě nesplnění této podmínky bude pronajímateli účtována smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
 - pronajímatel se zavazuje na svoje náklady ve staré části budovy na pozemku parcelní číslo 2361/36, stavebně oddělit vstup ze schodiště do prostor 1. patra tak, aby byl znemožněn volný vstup z veřejně přístupných prostor do chodeb v 1. patře, a to nejpozději do 31.12.2020. V případě nesplnění této podmínky bude pronajímateli účtována smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.

Článek III. **Účel nájmu**

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat pouze jako kancelářské a skladové prostory v rámci své činnosti jako orgán státní správy.
2. Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu nebude skladovat žádné toxické, ani jiné nebezpečné látky ani provozovat jinou činnost, než pro kterou je nájem dle této Smlouvy sjednán.

Článek IV. **Úhrada nájemného a služeb**

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za užívání nebytových prostor ve výši **100,-Kč/m²/měsíc bez DPH**. Nájemné bude fakturováno bez DPH. Cena za nájem nebytových prostor je stanovena dohodou dle ceny v místě a čase obvyklé. Měsíční výše nájemného tedy činí **157.086,- Kč bez DPH** za předmět nájmu o velikosti **1.570,86 m²**.
2. Vedle nájemného bude nájemce platit pronajímateli za spotřebu energií, tepla, vody a za poskytnuté služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výších jak je níže uvedeno.

V paušální výši bude fakturováno za:

- režii distribučních soustav	7.125,- Kč bez DPH/měsíc
- údržbu vnějších a vnitřních prostor	2.835,- Kč bez DPH/měsíc
- podíl na ostraze objektu	6.333,- Kč bez DPH/měsíc

Zálohové platby budou fakturovány za:

- spotřebu elektrické energie	20.000,- Kč bez DPH/měsíc
- spotřebu plynu	20.000,- Kč bez DPH/měsíc
- vodné a stočné	4.800,- Kč bez DPH/měsíc

3. Ke stanovené výši úhrad za spotřebu energií, vody, tepla a za poskytnuté služby si bude pronajímatel účtovat zákonnou sazbu DPH.
4. Za pronájem pozemku určeného jako celní prostor a k parkování vozidel nájemce uhradí částku ve výši **1.662,50 Kč bez DPH** měsíčně. Nájem za parkování je stanoven dle Výměru Ministerstva financí č. 01/2016 ze dne 27. listopadu 2015, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami a v obci Benešov činí 30,-Kč/m²/rok.
5. Veškeré sjednané nájemné a poplatky za energie a služby bude nájemce platit měsíčně na účet pronajímatele, a to vždy do 20. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné a poplatky za energie a služby platí. Faktury bude vystavovat pronajímatel a doručí je nájemci. Adresa pro doručování faktur je: Česká republika – Generální ředitelství cel, Budějovická 1387/7, 140 96 Praha 4 – Michle.
6. Po obdržení celkového ročního vyúčtování dodávky vody, elektrické energie a plynu se pronajímatel zavazuje vyúčtovat tyto služby nájemci s vyčíslením nedoplatků nebo přeplatků a to nejpozději do 30.4. kalendářního roku.
Při ročním vyúčtování skutečné spotřeby energií se vychází ze skutečné obsazenosti v m² nebytových prostor v předmětném kalendářním roce a jejich podílu na celkové spotřebě dle pronajatých ploch v m².
Celková plocha nebytových prostor pronajímatele v budově stojící na pozemku parcelní číslo 2361/36 k výpočtu činí 1975,92 m². Nebytové prostory v budově užívané nájemcem činí 1570,86 m², což je 79,5 % z celkové plochy. Koeficient pro výpočet skutečné spotřeby energií tedy činí **0,795**.
7. Případný rozdíl (přeplatek nebo nedoplatek) mezi konečným vyúčtováním a uhrazenými zálohami za spotřebu energií mezi sebou smluvní strany vypořádají na základě faktury, kterou vystaví pronajímatel a to se splatností 30 dnů. Adresa pro doručování faktur je: Česká republika – Generální ředitelství cel, Budějovická 1387/7, 140 96 Praha 4, Michle.
8. Nájemné může pronajímatel každoročně zvýšit o úředně stanovenou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, za předchozí kalendářní rok, a to zpětně vždy k 1.1. kalendářního roku. Pronajímatel je povinen na použití inflační doložky nájemce upozornit a předložit písemný dodatek k této Smlouvě.

Článek V. **Doba nájmu**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou do dne 30.6.2023. Smlouvu lze dále prodloužit sepsáním dodatku a jeho podepsáním oběma smluvními stranami.
2. Tuto Smlouvu lze podle § 12a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, nájemcem i pronajímatelem vypovědět i před uplynutím ujednané doby písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně, a to i bez udání důvodů. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet první den kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
3. Vzájemnou písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami lze tuto Smlouvu ukončit kdykoli.

Článek VI.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:

- a) je povinen provést bez zbytečného odkladu odstranění závad bránících řádnému užívání předmětu nájmu a opravy přesahující běžnou údržbu.
- b) je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu klientům nájemce.
- c) na základě objednávek nájemce, po vzájemné dohodě stran ohledně termínu a ceny každé konkrétní práce, zabezpečí pronajímatel nájemci i provádění drobných oprav a běžné údržby v předmětu nájmu.

2. Nájemce:

- a) je oprávněn na své náklady umístit na vhodné místo své označení. Za dodržování všeobecných technických nebo jiných předpisů, týkajících se způsobu umístění, upevnění, udržování a z toho vyplývajících nutných opatření, odpovídá výlučně nájemce.
 - b) si zajistí a na svoje náklady bude provádět úklid v předmětu nájmu.
 - c) hradí náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem pronajatých nebytových prostor. Pro vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy se použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Potřebu oprav a údržby přesahující rámec běžné údržby je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a je povinen umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním takové povinnosti vznikla.
 - d) je povinen předem projednat s pronajímatelem veškeré změny a případné stavební úpravy. K jejich provedení je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
 - e) se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu příslušné bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy a dále se zavazuje respektovat veškeré obecné podmínky pohybu v průmyslovém areálu, ve kterém je předmět nájmu umístěn. Nájemce se zavazuje za tím účelem provést proškolení svých zaměstnanců, případně dalších osob o pohybu v areálu.
 - f) se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do předmětu nájmu v odůvodnitelných případech a po předchozí domluvě.
 - g) není oprávněn podnajímt předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě.
3. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli případné škody, které vzniknou poškozením či nadměrným opotřebením předmětu nájmu v důsledku porušení povinností plynoucích z této Smlouvy. Nájemce odpovídá v plném rozsahu i za osoby, jimž umožnil do předmětu nájmu přístup. Případné škody na předmětu nájmu musí být nájemcem neprodleně poté, co se o nich dozví, oznámeny pronajímateli a nájemce je povinen přijmout veškerá opatření k minimalizaci škod na předmětu nájmu.
4. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit revize a kontroly svých elektrospotřebičů a EZS.
5. Předání předmětu nájmu pronajímatelem a jeho převzetí nájemcem bude provedeno formou písemného předávacího protokolu.
6. Nájemce je povinen předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději poslední den trvání doby nájmu dle této smlouvy. V případě prodlení se splněním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli.
7. Smluvní strany se zavazují udržovat v důvěrnosti veškeré informace související s touto Smlouvou. Smluvní strany nepoužijí tyto informace k jinému účelu, než pro řádné plnění závazků a uplatňování práv vyplývajících z této smlouvy.

8. Strany si včas písemně oznámí změnu údajů potřebných pro řádné naplňování této Smlouvy. Strany si sdělí písemně jména a spojení na osoby pověřené k jednání mezi oběma stranami.

Článek VII. **Závěrečná ujednání**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. V souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, se strany dohodly, že nájemce zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění ve lhůtě stanovené tímto zákonem. Osobní údaje stran budou před odesláním anonymizovány v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
2. Dnem nabytí účinnosti této Smlouvy pozbývá platnosti dosavadní Smlouva o nájmu č. 3/27 EKO ze dne 12.2.2007 včetně veškerých jejích dodatků.
3. Tato Smlouva se uzavírá dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a podléhá českému právnímu řádu. Případné spory budou řešeny věcně příslušným soudem.
4. Veškeré změny této Smlouvy mohou být prováděny pouze písemně ve formě dodatků odsouhlasenými a podepsanými oběma smluvními stranami.

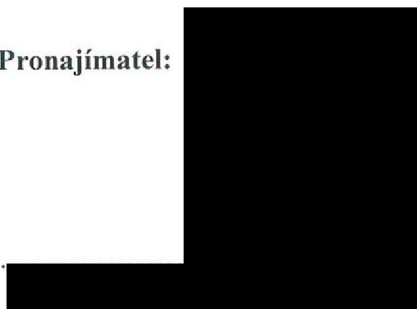
Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Toto potvrzují svými podpisy oprávnění zástupci smluvních stran.

V Benešově dne: 14. 6. 2018

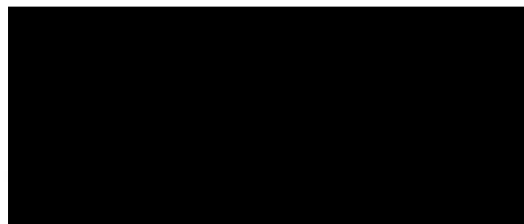
V Praze dne: 22. 6. 2018

Pronajímatel:



člen představenstva EKO – SAB, a.s.

Nájemce:



ředitel sekce 01 Ekonomiky a informatiky
Generálního ředitelství cel

GENERÁLNÍ ŘEDITELSTVÍ CEL
 ODBOR 13 13
 140 96 Praha 4, Budějovická 7
 IČ: 71214011

Příloha č. 7 ke smlouvě č.3/218 EKO
(specifikace pronajatých prostor dle podlaží - výměra a čísla kanceláří)

Suterén:

pronajímáný prostor	celková výměra v m ²	plocha v nájmu v m ²
Schodiště 01	17,71	9
Chodba 02	8,41	8,41
CO 03	27,75	27,75
CO 04	32,24	32,24
Předsíň 05	2,55	2,55
WC 06	1,35	1,35
Šatna 07	27,78	27,78
Chodba 08	5,48	5,48
Sklad 09	5,1	5,1
Kancelář 010	21,44	21,44
Kancelář 011	43,04	43,04
Kancelář 012	42,44	42,44
Kancelář 013	21,74	21,74
Chodba 014	22,1	22,1
Sklad 015	10,17	10,17
Kancelář 016	32,24	32,24
Trezor 017	20,7	20,7
Umývárna 018	3,44	3,44
Umývárna 019	3,81	3,81
Předsíň 020	2,07	2,07
Předsíň + pisoár 021	2,55	2,55
WC 022	1,12	1,12
Kuchyňka 023	4,22	4,22
Chodba 024	21,53	11
místn. pro sděl. zař. 025	12,77	12,77
místn. kabel. závěrů. 026	15,96	
Archiv celnice 027	57,08	57,08
Přípojky 028	13,52	
Archiv 029	42,94	
Chodba 030	11,02	11,02
Chodba 031	10,11	5
celkem	544,38	447,61

Přízemí část 1:

pronajímaný prostor	celková výměra v m ²	plocha v nájmu v m ²
Chodba 19	5,42	5,42
Chodba 20	11,22	11,22
Kancelář 21	20,94	20,94
Schodiště 22	17	8
Chodba 23	17,32	17,32
Kancelář 24	21,94	21,94
Kancelář 25	20,96	20,96
Kancelář 26	20,94	20,94
Kancelář 27	20,64	20,64
Kancelář 28	21,26	21,26
Kancelář 29	21,44	21,44
Chodba 30	34,73	34,73
Kancelář 31	22,96	22,96
Kancelář 32	20,94	20,94
Kancelář 33	20,64	20,64
Kancelář 34	43,8	43,8
Kancelář 35		
Chodba 36	3,38	3,38
Umývárna 37	3,38	3,38
Kuchyňka 38	3,08	3,08
Úklid 39	2,53	2,53
Sklad 40	1,15	1,15
Předsíň WC muži 41	1,39	1,39
Přední pisoár 42	2,64	2,64
WC 43	1,12	1,12
Předsíň WC ženy 44	2,63	2,63
WC 45	1,12	1,12
Předsíň WC muži 46	2,07	2,07
Předsíň pisoár 47	2,55	2,55
WC 48	1,12	1,12
Kuchyňka 49	4,32	4,32
Zádveří 50	3,32	3,32
celkem	377,95	368,95

Přízemí část 2:

pronajímaný prostor	celková výměra v m ²	plocha v nájmu v m ²
Závětrří 1A	8,53	4
Vstupní hala 1B	64	32
Kantýna 2	18	
Kuřárna 3	8,02	8,02
Výdej jídel 4	18,96	
Zádveří 5	2,5	
Sklad 6	2,4	
Sklad 7	4,92	
WC 8	1,12	
Šatna 10	1,98	
Jídelna 11	35,2	
Předsíňka 15	2,24	1,12
Pisoáry 16	3,7	1,8
WC muži 17	3,36	1,6
WC invalidé 18	2,17	1
Předsíňka 19	2,64	1,3
WC ženy 20	2,24	1,12
Celní obavovací hala 21	147,67	147,67
Vstupní hala 22	6,2	6,2
Kancelář 23	12,3	12,3
Kancelář 24	9,2	9,2
Vrátnice 25	3,04	
Vrátnice 26	6,1	
Umývárna 27	1,65	
WC 28	1,3	
celkem	369,44	227,33

Mezipatro:

pronajímaný prostor	celková výměra v m ²	plocha v nájmu v m ²
Schodiště 30		
Galerie 31	4,5	4,5
Kancelář 32	34,9	34,9
Předsíňka 33	1,56	1,56
WC 34	1,28	1,28
celkem	42,24	42,24

1. patro:

pronajímaný prostor	celková výměra v m ²	plocha v nájmu v m ²
Schodiště 101	17	8
Chodba 102	73	73
Kancelář 103	21,74	21,74
Kancelář 104	20,96	20,96
Kancelář 105	20,94	20,94
Kancelář 106	20,64	20,64
Kancelář 107	43,6	43,6
WC 108 + 109	2,24	2,24
Předsíň 110	2,55	2,55
Kancelář 111	43,6	43,6
Kancelář 112	17,24	17,24
Kancelář 113	20,64	20,64
Kancelář 114	21,26	21,26
Kancelář 115	21,44	21,44
Umývárna 116	3,44	3,44
Komora 117	2,53	2,53
Archiv 118	7,88	
Předsíň 119	2,64	2,64
WC 120, 121	2,24	2,24
Předsíň 122	2,07	2,07
Kuchyňka 123	4,32	4,32
Umývárna 124	3,44	3,44
Kabina pro dálhopis 125	3,2	3,2
celkem	378,61	361,73

2. Nadzemní podlaží

pronajímaný prostor	celková výměra v m ²	plocha v nájmu v m ²
Kancelář 201	34,8	34,8
Zádveří 202	1,75	1,75
Úklidová komora 203	1,28	1,28
WC ženy 204	3,89	8,6
WC muži 205	4,11	účtováno v mezipatře
Kancelář 206	16,93	
Kancelář 207	14,78	
Chodba 208	16,7	
Kancelář 209	15,6	
Kancelář 210	15,1	
Kancelář 211	15,1	
Kancelář 212	14,06	
Hala 213	8,5	
Sklad 214	6,7	
celkem	169,30	169,3-46,43 = 123

11