

SMLOUVA o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

NEMOROS Real Estate s.r.o.

se sídlem: Štěpánská 629/59, 110 00 Praha 1

IČ: 285 75 776, DIČ: CZ28575776

zapsaná v Obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 190971

zastoupená jednatelem Roman Rossi

tel: 724 090 840, e-mail: reditel@nemoros.cz

(dále též pronajímatel)

a

Česká republika – Generální finanční ředitelství

Se sídlem: Lazarská 15/7 Praha 117 22

IČ: 00006912

Zastoupená: Ing. Zdeňkem Tesařem, ředitelem Odboru správy majetku a investic

Kontaktní osoba: Ing. Václav Sokol, vedoucí oddělení hospodářské správy

Tel.: 495851111, e-mail: podatelna2700@fs.mfcr.cz

(dále též nájemce)

Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. 1589 pro obec a k.ú. Broumov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod, zejména budovy čp. 60, způsob využití bydlení, stojící na pozemku p.č. st. 181. Adresa na které se uvedené nemovitosti nacházejí je Opočenského č.p.60, Broumov.

Nájemce potřebuje pro svou činnost nebytové prostory v předmětné budově, a proto se obě strany dohodly na uzavření této smlouvy o nájmu:

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v uvedené budově, jejichž soupis a výměra podlahových ploch jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy. Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysných plánků, které jsou Přílohou č. 2 této smlouvy, která je též její nedílnou součástí. Obě smluvní strany se dohodly na změně (snížení) rozsahu pronajatých prostor od 1. 4. 2013 dle přílohy č.1 písm. b) této smlouvy

a) Celková výměra podlahových ploch pronajatých prostor v období od 1. 1. 2013 do 31. 3. 2013 činí **801,53 m²**

b) S účinností od 1.4.2012 celková výměra podlahových ploch pronajatých prostor činí **552,15 m²**

2) Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat zejména tyto společné prostory budovy: chodníky, vchody, chodby, společná schodiště, společné výtahy, únikové východy v případě ohrožení.

3) Účelem nájmu je zajištění obchodních prostor a prostor zázemí pro nájemcovu hlavní činnost, která je stanovena zákonem č. 456/2011 Sb., o Finanční správě, v platném znění, tj. činnost ve státní správě, a jen k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem používány.

4) Pronajaté prostory budovy může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a v souladu s jejich stavebním určením vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí a nesmí přitom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Nájemce se zavazuje dodržovat zákonné požární předpisy, zejména pak týkající se skladování hořlavých látek, udržování volných únikových cest, práce s ohněm apod.

5) Nájemce stvrzuje podpisem této smlouvy, že mu byly nájemní prostory řádně předány do užívání.

Článek II.

Nájemné

1) Celkové roční nájemné je vypočteno z cen stanovených dohodou, a to v částce 1.380,- Kč/1m² kancelářské prostory a 800,- Kč/1m² za ostatní prostory a sklady.

Roční nájemné za všechny pronajaté nebytové prostory v období od 1. 1. 2013 do 31. 3. 2013 činí **885.729,- Kč** (slovy: osm set osmdesát pět tisíc sedm set dvacet devět korun českých). Nájemné je osvobozeno od DPH.

Od 1.4.2013, vzhledem ke snížení rozsahu pronajatých prostor dle čl. I odst. 1 písm. b) této smlouvy a příloh této smlouvy, roční nájemné činí celkem 610.680,- Kč (slovy: šest set deset tisíc šest set osmdesát korun českých). Nájemné je osvobozeno od DPH.

2) Nájemné je splatné bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele, vedený u Volksbank CZ, a.s., č. ú. 4200130270/6800, a to v pravidelných kvartálních splátkách dle čl. II odst. 1 této smlouvy, a to vždy předem, tedy nejpozději do 20-tého dne měsíce předcházejícího hrazenému čtvrtletí, (20. březen na 2. kvartál atd.). Smluvní strany se dohodly na doručování daňových dokladů e-mailem. Neobdrží-li nájemce daňový doklad e-mailem, je povinen si jej u pronajímatele dodatečně vyžádat. Toto však neopravňuje nájemce neuhradit nájemné řádně a včas v daném termínu.

3) Nezaplatí-li nájemce nájemné řádně a včas, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky.

4) Pronajímatel a nájemce dohodli tuto inflační doložku: počínaje 1. lednem 2014 bude částka ročního nájemného navyšována každoročně o tolik procent, kolik bude činit inflace zjištěná průměrem Indexu spotřebitelských cen za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Základem výpočtu bude vždy částka ročního nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Částka představující nárůst ročního nájemného bude rovnoměrně rozdělena na jednotlivé čtvrtletní platby nájemného. Pro určení inflačního nárůstu je rozhodný údaj příslušného orgánu státní správy ČR (Český statistický úřad).

Článek III.

Doba nájmu

1) Tato nájemní smlouva se sjednává na dobu neurčitou, s účinností ode dne 1. 1. 2013.

Článek IV.

Služby spojené s užíváním nebytových prostor

- 1) V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen „služby“), zejm. dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, odvod odpadních vod, úklid společných prostor budovy, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a případné telekomunikační a další služby.
- 2) Jako službu, jejíž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno bude pronajímatel nájemci zabezpečovat:
 - a) Dodávku el. energie společ. prostor
 - b) dodávku studené vody a odvod odpadních vod
 - c) odvoz a likvidace odpadu a všechna práva a povinnosti vyplývající ze zákona o odpadech přecházející na pronajímatele
 - d) technickou údržbu objektu a společných technologických zařízení
 - e) úklid a údržbu společných prostor
- 3) V nájemném nejsou zahrnuty náklady a poplatky telefonní služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Telekomunikační služby si bude nájemce zajišťovat sám, svým vlastním nákladem. Dodávku el. energie pro běžnou spotřebu i pro vytápění prostor el. topením si zajišťuje nájemce sám na svoje náklady.
- 4) Za poskytování služeb v souvislosti s užíváním pronajatých prostor bude nájemce platit pronajímateli kvartálně paušální náhradu. K paušální náhradě za poskytované služby je připočítána DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy.
- 5) Přehled paušálních náhrad za poskytované služby včetně uvedení sazby DPH k poskytovaným službám je uveden v Příloze č. 3, která bude aktualizována v případě změny cen dodávaných energií a služeb či sazeb daně z přidané hodnoty. Zjistí-li pronajímatel u nájemce zvýšený odběr energií a služeb oproti běžné kancelářské činnosti, (např. zvýšenou spotřebu vody či el. energie) je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemci platby za dodávky těchto energií či služeb. Změna ceny bude nájemci oznámena písemně e-mailem. Nesouhlasí-li nájemce se stanovenou výší ceny, je povinen toto oznámit písemně pronajímateli. Nedohodnou-li se smluvní strany na nové výši paušální náhrady, považuje se nájemní smlouva za vypovězenou s platností ke dni oznámení o změně ceny a nájemní smlouva bude ukončena k datu uplynutí výpovědní lhůty dle ustanovení této nájemní smlouvy.
- 6) Paušální náhrada je splatná ve stejných lhůtách a stejným způsobem jako pravidelné splátky nájemného dle čl.II. odst.3 této nájemní smlouvy.
- 7) Nezaplatí-li nájemce řádně a včas smlouvené paušální náhrady, náleží nájemci smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky.
- 8) Jakákoli reklama, cedule, letáky, poutače, reklamní polepy apod. v rámci nemovitosti pronajímatele může být nájemcem instalována výhradně po schválení reklamní agenturou pověřenou pronajímatelem a za stanovenou úplatu. Výhradním dodavatelem a schvalovatelem reklamních prvků na nemovitostech pronajímatele je společnost NEMOROS s.r.o., IČ: 277 75 992, kontakt: Kateřina Prusková, tel.: 608 946 779, e-mail: reklama@nemoros.cz

Článek V.

Udržování prostor ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání

- 1) Pronajímatel je povinen poskytnout nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru svázáno.
- 2) Nájemce se zavazuje zajišťovat na své náklady obvyklé udržování pronajatých prostor, které užívá výlučně sám, přičemž za takové obvyklé udržování se pro účely této smlouvy považuje malování, čištění koberců a krytin, obkladů stěn, dveří a oken, včetně všech ráků, výplní a skel. Na žádost nájemce mohou být tyto služby zajištěny pronajímatelem za odpovídající úplat. Škody způsobené nájemcem na nemovitosti a majetku pronajímatele je nájemce povinen pronajímateli nahradit.
- 3) Pronajímatel se zavazuje, že za účelem řádného užívání nebytových prostor ke smlouvenému účelu nájmu poskytne souhlas, resp. bezdůvodně neodepře nájemci poskytnutí souhlasu s nezbytnými úpravami v objektu (případně i na pozemku k němu náležejícímu) pro případná zřízení, změny a přeložení koncových bodů datových okruhů (optických, metalických a mikrovlnných) a sítě LAN;
- 4) V případě, že se v prostorách pronajatých nájemcem nacházejí zařízení pronajímatele (např. hlavní uzávěr vody, plynu, atp.) je pronajímatel oprávněn vstoupit do těchto prostor pouze se souhlasem nájemce, vyjma havárií a situací obecného ohrožení; v takovém případě je pronajímatel povinen informovat neprodleně nájemce o takovém vstupu, jeho důvodu a rozsahu, případně rozsahu provedených úkonů.

Článek VI.

Stavební úpravy

Jakékoliv stavební úpravy, opravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých prostor, instalace rozvodů inženýrských sítí, EZS, EPS, vstupních kamerových systémů, počítačových sítí, anténních systémů, vestavěných a přistavěných skříní, lepených podlahových krytin (dále též jen stavební úpravy) může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s vlastníkem nemovitosti, jejímž obsahem bude i ujednání o vyhotovení projektové dokumentace skutečného provedení stavebních úprav. Veškeré takové úpravy hradí v plné výši nájemce a s tímto souhlasí.

Článek VII.

Další podmínky nájmu

- 1) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
- 2) Pronajímatel je povinen v přiměřené lhůtě předem seznámit nájemce s rozsahem zamýšlených stavebních oprav, úprav či manipulace s technickými a technologickými zařízeními v budově k zajištění a zabezpečení způsobilého užívání, které hodlá provést v pronajatých prostorách.
- 3) Nájemce se zavazuje zajistit, že on, jeho zaměstnanci i jeho obchodní partneři budou dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených tak pronajímatelem.

4) V případě pronájmu skladových ploch nese nájemce zodpovědnost za bezpečnost skladovaného materiálu, jeho řádné uložení a transport v rámci budovy tak, aby nedošlo k ohrožení jak bezpečnosti budovy a osob, tak z pohledu požární ochrany.

5) V garážích a garážových stáních se zakazuje skladovat jakýkoliv hořlavý, nebo výbušný materiál, nebo materiály rozšiřující zápach, či jinak ohrožující svoje okolí. V případě úniku kapalin z vozidla je nájemce povinen úniky ihned odstranit a řádně zlikvidovat. V garážových stáních je zakázáno mytí vozidel.

Článek VIII. Ostatní ujednání

1) Pronajímatel umožní nájemci i jeho zaměstnancům a obchodním partnerům a návštěvám přístup do budovy, a to nepřetržitě, pokud se obě strany nedohodnou na jiném režimu otevírání a zavírání budovy.

2) Nájemce se zavazuje, že bude odpad pro jeho sběr a odvoz třídit ve smyslu platných právních předpisů, pokud k tomu vytvoří vlastník nemovitosti vhodné podmínky a zajistí poskytnutí potřebného vybavení.

3) Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

4) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

5) Veškeré oznámení nebo sdělení prováděná kteroukoli smluvní stranou v souvislosti s touto smlouvou musí mít písemnou formu a musí být řádně doručena druhé smluvní straně. Běžná provozní oznámení, upomínky plateb, oznámení o změně ceny energií a služeb či změně nájemného inflací apod. jsou považovány za řádně doručené při zaslání e-mailem. Dodatky a změny smlouvy, výpověď smlouvy, nebo upozornění na porušování smlouvy musí být doručeny písemně, a to: předány osobně v pracovní den v obvyklých pracovních hodinách tj. mezi 9.00 - 16.00 hod., dnem jejich předání, kdy se za doručenu považuje i úmyslně nepřevzatá listina, nebo odeslány doporučeným dopisem na poslední známou adresu příjemce, dnem jeho převzetí a v případě, že dopis není převzat, třetím dnem po podání takového doporučeného dopisu k poštovní přepravě.

Článek IX. Ukončení nájemního vztahu

1) Nájem končí mimo jiných důvodů stanovených právními předpisy

a) písemnou dohodou smluvních stran;

b) výpovědí, přičemž výpovědní lhůta činí 12 měsíců a počíná běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně zánikem předmětu nájmu;

c) zánikem předmětu nájmu;

d) nesouhlasem nájemce se stanovenou výší plateb za dodávky energií a služeb dle čl. IV této smlouvy, kdy výpovědní lhůta počíná běžet dnem oznámení pronajímatele o změně cen, výpovědní lhůta v tomto případě činí 3 měsíce;

e) odstoupením od smlouvy, kdy pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud nájemce užívá Nebytové prostory k jiné činnosti než činnosti uvedené v této smlouvě nebo pokud nájemce umožní užívání nebytových prostor třetí osobě bez souhlasu pronajímatele nebo pokud bude nájemce v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrad za plnění spojených s nájmem nebo jejich záloh, po dobu déle než 15 kalendářních dnů; odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ode dne doručení

odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

2) Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč za každý i započatý den prodlení v případě, že v den skončení nájmu nájemce nepředá pronajímateli řádně vyklizené nebytové prostory. Pronajímatel je také oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,-Kč za každý i započatý den v případě, že nájemce bez souhlasu pronajímatele umožní třetí osobě užívat nebytové prostory nebo pokud bude nebytové prostory nájemce užívat k jiné činnosti než činnosti uvedené v této smlouvě.

3) Nájemce předává prostory ve stavu vymalovaném, s podlahovou krytinou a v neponičeném stavu. Nájemce bere na vědomí, že pokud bude užívat nebytové prostory bez souhlasu pronajímatele a bez právního důvodu, je pronajímatel oprávněn znemožnit mu jejich užívání a že jeho jednání by mohlo být posouzeno jako naplnění skutkové podstaty trestného činu neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru.

Článek X. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž si každá strana ponechá jeden stejnopis.
- 2) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem stanoveného počátku nájmu dle čl. III této smlouvy. Nabytím účinnosti této smlouvy se zcela ruší platnost nájemní smlouvy ze dne 1.3.2008 včetně všech jejích dodatků uzavřené mezi oběma smluvními stranami před podpisem této smlouvy.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a jejímu obsahu porozuměly a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 29.12.2012

V Praze dne 29.12.2012

Nájemce:



ČR - Generální finanční ředitelství

Ing. Zdeněk Tesař
ředitel Odboru správy
majetku a investic

Česká republika -
Generální finanční ředitelství
117 22 Praha 1, Lazarská 15/7

-2-

Pronajímatel:



NEMOROS Real Estate s.r.o.

Roman Rossi
jednatel



Štěpánská 629/59, 110 00 Praha 1
IČ 285 75 776 DIČ: CZ28575776

Příloha č. 1

smlouvy o nájmu nebytových prostor v budově č. p. 60 v Broumově, ul. Opočenského, uzavřené mezi **Finančním ředitelstvím v Hradci Králové** jako nájemcem a NEMOROS Real Estate s.r.o. jako pronajímatelem

- a) Seznam pronajatých prostor včetně výměry podlahových ploch pronajatých v období od 1. 1. 2013 do 31. 3. 2013
- b) Seznam pronajatých prostor včetně výměry podlahových ploch pronajatých s účinností od 1. 4. 2013

a) Seznam pronajatých prostor včetně výměry podlahových ploch pronajatých v období od 1. 1. 2013 do 31. 3. 2013

1PP- S01 sklad, archiv	o výměře	61,38 m ²
1NP- 003 podatelna, kancelář	o výměře	36,97 m ²
1NP- 013 sklad	o výměře	2,64 m ²
2NP- 102, 103, 108, 109, 110, 111 kanceláře	o výměře	130,25 m ²
3NP- 201, 202, 203, 208, 209, 210, 211 kanceláře	o výměře	130,25 m ²
4NP- 301, 302, 303, 309, 310, 311, 312 kanceláře	o výměře	124,09 m ²
ostatní prostory, haly, WC	o výměře	315,95 m ²
Celkem		801,53 m²

b) Seznam pronajatých prostor včetně výměry podlahových ploch pronajatých s účinností od 1. 4. 2013

Seznam pronajímaných ploch

1PP- S02 sklad, archiv	o výměře	24,20 m ²
1NP- 003 podatelna, kancelář	o výměře	36,97 m ²
1NP- 013 sklad	o výměře	2,64 m ²
3NP- 201, 202, 203, 208, 209, 210, 211 kanceláře	o výměře	130,25 m ²
4NP- 301, 302, 303, 309, 310, 311, 312 kanceláře	o výměře	124,09 m ²
ostatní prostory, haly, WC	o výměře	234,00 m ²
Celkem		552,15 m²

Příloha č. 2

smlouvy o nájmu nebytových prostor v budově č. p. 60 v Broumově, ul. Opočenského, uzavřené mezi **Finančním ředitelstvím v Hradci Králové** jako nájemcem a NEMOROS Real Estate s.r.o. jako pronajímatelem

Půdorysné označení pronajímaných prostor

Příloha č. 3

smlouvy o nájmu nebytových prostor v budově č. p. 60 v Broumově, ul. Opočenského, uzavřené mezi **Finančním ředitelstvím v Hradci Králové** jako nájemcem a NEMOROS Real Estate s.r.o. jako pronajímatelem

Rozpis služeb

Služby, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno bude pronajímatel nájemci zabezpečovat

Služby s 14% DPH, kvartálně

vodné, stočné

8.650,- Kč

Celkem **8.650,- Kč** včetně 14% DPH,

Služby s 20% DPH, kvartálně

El. energie spol. prostor

7.500,- Kč

Servis výtahů a spol. prostor

3.600,- Kč

odvoz a likvidace odpadu

2.600,- Kč

úklid spol. prostor

0,- Kč

Celkem **13.700,- Kč** včetně 20% DPH,

Změna rozsahu služeb ke dni 1.4.2013

Služby s 14% DPH, kvartálně

vodné, stočné

5.900,- Kč

Celkem **5.900,- Kč** včetně 14% DPH,

Služby s 20% DPH, kvartálně

El. energie spol. prostor

5.900,- Kč

Servis výtahů a spol. prostor

2.500,- Kč

odvoz a likvidace odpadu

1.800,- Kč

úklid spol. prostor

13.400,- Kč

Celkem **23.600,- Kč** včetně 20% DPH,



za nájemce



NEMOROS
Real Estate s.r.o.
Štěpánská 629/59, 110 00 Praha 1
IČ 285 75 776 DIČ: CZ28575776

za pronajímatele