

SMLOUVA Č. 180 O NÁJMU

Článek I. Smluvní strany

1.1. DevelopTEC Hodonín, s.r.o.

IČ: 28536215, DIČ: CZ28536215,
se sídlem: Praha 8 - Karlín, Sokolovská 394/17, PSČ 186 00
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
tel: xxxxxxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxxxxxx
jednatel/zastoupený jednatelem společnosti xxxxxxxxxxxx
dále jen „Pronajímatel“ na straně jedné

a

1.2. Česká republika - Státní pozemkový úřad

IČ: 01312774, DIČ: CZ01312774,
se sídlem: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx
zastoupená: xxxxxxxxxxxx
dále jen „Nájemce“ na straně druhé

uzavírají dle § 2202 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu („Smlouva”)

Článek II. Prohlášení smluvních stran

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem souboru nemovitostí, obsahující výrobní, kancelářské a skladové prostory, a to všech budov a pozemků, které jsou v katastru nemovitostí zapsány na LV č. 607 pro katastrální území a obec Hodonín, Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín (dále jen jako „**Areál**“). Specifikace budov a pozemků tvořících Areál je uvedena v části B výpisu z katastru nemovitostí, který tvoří přílohu č. 7. této Smlouvy.
- 2.2. V Areálu se nachází budova s čp/če 1/6, postavená na pozemku parc. č. St.458/1 k.ú. Hodonín, která je Pronajímatelem v Areálu označena pod číslem: č. B3 a pod názvem: Administrativní budova (dále jen „**Budova**“) a ve které se v 1 NP a 2 NP nacházejí prostory, které jsou označeny číslem místnosti v příloze č. 1 této smlouvy a dále jsou zobrazeny pod číslem místnosti na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2a této Smlouvy, a jejichž celková výměra činí 610,8 m² (dále jen jako „**Nebytové prostory č.1**“).
- 2.3. V Areálu se nachází budova bez čp/če, postavená na pozemku parc. č. St.458/13 k.ú. Hodonín, která je Pronajímatelem v Areálu označena pod číslem: č. B20 a pod názvem: Garáže u skladu č. 6 a ve které se v 1 NP nacházejí prostory, které jsou označeny číslem místnosti v příloze č. 1 této smlouvy a dále jsou zobrazeny pod číslem místnosti na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2b této Smlouvy, a jejichž celková výměra činí 27 m² (dále jen jako „**Nebytové prostory č.2**“).
- 2.4. V Areálu se nachází budova bez čp/če, postavená na pozemku parc. č. St.9574 k.ú. Hodonín, která je Pronajímatelem v Areálu označena pod číslem: č. B27 a pod názvem: Garáže Tranzito a ve které se nacházejí v 1 NP prostory, které jsou označeny číslem místnosti v příloze č. 1 této smlouvy a dále jsou zobrazeny pod číslem místnosti na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2c této Smlouvy, a jejichž celková výměra činí 29,5 m² (dále jen jako „**Nebytové prostory č.3**“).
- 2.5. Nebytové prostory č.1, Nebytové prostory č.2 a Nebytové prostory č.3 jsou dále souhrnně uvedeny jako **Nebytové prostory**.

Článek III. Předmět smlouvy, účel nájmu, doba trvání nájmu

- 3.1. Smluvní strany se podpisem této Smlouvy dohodly, že Nájemce si tímto od Pronajímatele najímá **Nebytové prostory** a část pozemku č. 10431 k.ú. Hodonín, konkrétně parkovací místa

určená pro parkování osobního automobilu nebo motocyklu s pořadovým číslem 18,19,20,21. Uvedená parkovací místa jsou označena pořadovým číslem také na ploše stání a jsou dále vyznačena na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2d této Smlouvy (dále jen „**Parkovací plocha**“).

- 3.2. Smluvní strany se podpisem této Smlouvy dohodly, že Nájemce bude Nebytové prostory a Parkovací plochu užívat pro výkon státní správy za účelem: kancelářské prostory a archiv.
- 3.3. Nájem se sjednává na **dobu určitou** a to ode dne **1. 3. 2018 do 28. 2. 2026**. K předání Nebytových prostor dojde následovně:
- a) prostory v 2 NP Budovy, které jsou ke dni uzavření této Smlouvy v nájmu České republiky – Ministerstvo zemědělství na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 15 ze dne 1. 12. 2011, se považují za předané okamžikem uzavření této Smlouvy;
 - b) jiné prostory v 2 NP Budovy, než uvedené výše v písm. a) tohoto článku této Smlouvy se budou považovat za předané ke dni, kdy je Pronajímatel v součinnosti s Nájemcem vyklidí (když k vyklizení dojde přemístěním archivu Pronajímatele do 3 NP Budovy v součinnosti s Nájemcem, který v současnosti užívá prostory v 3 NP Budovy jako kanceláře a tyto kanceláře si přemístí právě do 2 NP Budovy);
 - c) prostory v 1 NP Budovy budou předané nejpozději do 31. 12. 2018, a to poté, co Pronajímatel po provedení stavebních úprav prostor v 3 NP Budovy přestěhuje své kanceláře, umístěné v 1 NP Budovy, do upravených prostor 3 NP Budovy, přičemž pro započetí stavebních úprav je nutná součinnost Nájemce spočívající v tom, že si přemístí své datové zázemí (server, kabeláž, atd.) z 3 NP Budovy do 2 NP Budovy, k čemuž Nájemce přistoupí po skončení příslušného výběrového řízení;
 - d) Nebytové prostory č. 2 a Nebytové prostory č. 3 a Parkovací plocha se považují za předané ke dni uzavření této Smlouvy.
- 3.4. **Pronajímatel a nájemce se dohodli, že do doby předání prostor v 1 NP Budovy dle písm. c) článku 3.3. této Smlouvy, Pronajímatel poskytne Nájemci k užívání náhradní nebytové prostory o stejné nebo vyšší výměře v jiné části Areálu, a to s tím, že poskytnutí takových náhradních prostor nemá vliv na sjednanou výši nájemného a cen za poskytované další služby a facility služby.**

Článek IV. Nájemné a služby spojené s nájmem

- 4.1. Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném za Nebytové prostory ve výši **61.337,- Kč** (slovy: šedesát jeden tisíc tři sta třicet sedm korun českých) bez DPH a na měsíčním nájemném za Parkovací plochu ve výši **2.000,- Kč** (slovy: dva tisíce korun českých) bez DPH. Nájemné bude vyúčtováno společně s úhradou za poskytování dalších služeb, a to způsobem uvedeným v odst. 4.7. tohoto článku.
- 4.2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci služby spočívající v:
- a) dodávkách médií, čímž se rozumí dodávky elektrické energie, tepla, vody a odvádění odpadních vod, přičemž po dobu, kdy Pronajímatel nezajistí dodávku tepla, bude Pronajímatel dodávat plyn; a
 - b) poskytování dalších služeb, čímž se rozumí poskytování služeb specifikovaných v příloze č. 3. této Smlouvy; a
 - c) poskytování facility služeb, čímž se rozumí poskytování služeb specifikovaných v příloze č. 4. této Smlouvy
- Nájemce se zavazuje od Pronajímatele tyto služby odebírat a hradit jejich ceny, a to ve výši a dle způsobu rozúčtování, jak je uvedeno v odst. 4.6., 4.7. a 4.8. tohoto článku.
- 4.3. V případě, že celkový příkon technologií Nájemce, instalovaných v Nebytových prostorách bude vyšší než 50 kW, bude Nájemce povinen tuto skutečnost Pronajímateli oznámit a bude povinen Pronajímateli dle jeho požadavků vyplňovat odběrový diagram. Nájemce bude mít

obdobnou povinnost v případě, kdy mu Pronajímatel oznámí, že jeho spotřeba elektrické energie překročila 50 kW za hodinu.

- 4.4. V případě, že odhadovaná spotřeba tepla Nájemcem překročí 100 MJoulů za hodinu, bude Nájemce povinen tuto skutečnost Pronajímateli oznámit a bude povinen Pronajímateli dle jeho požadavků vyplňovat odběrový diagram. Nájemce bude mít obdobnou povinnost v případě, kdy mu Pronajímatel oznámí, že jeho spotřeba tepla překročila 100 MJoulů za hodinu.
- 4.5. V případě, že odhadovaná spotřeba vody Nájemcem překročí 5 hektolitřů za hodinu, bude Nájemce povinen tuto skutečnost Pronajímateli oznámit a bude povinen Pronajímateli dle jeho požadavků vyplňovat odběrový diagram. Nájemce bude mít obdobnou povinnost v případě, kdy mu Pronajímatel oznámí, že jeho spotřeba vody překročila 5 hektolitřů za hodinu.
- 4.6. Ceny dodávek médií budou hrazeny zálohově a to tak, že budou rozepsány do platebního kalendáře – daňového dokladu dle § 31a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, který bude vyhotovován vždy na období jednoho kalendářního roku k 1.1. každého kalendářního roku, přičemž pro období ode dne vzniku nájmu do konce prvního kalendářního roku trvání nájmu se platební kalendář vystavuje společně s touto Smlouvou. Následující platební kalendáře budou zasílány emailem na emailovou adresu Nájemce uvedenou v odst. 1.2. článku I. této Smlouvy. Splatnost záloh je k 10. dni v daném kalendářním měsíci. Platební kalendář slouží jako daňový doklad, nárok na odpočet daně však vzniká Nájemci až ke dni přijetí úplaty Pronajímatelem. Vyúčtování záloh na dodávky médií provede Pronajímatel vždy za předcházející kalendářní rok, případně ke dni ukončení nájmu, po obdržení příslušných faktur od dodavatelů médií (vyjma médií, které bude Pronajímatel dodávat sám), přičemž může vyúčtovat ceny dodávek médií i samostatně. Nebude-li pro některou z dodávek médií nainstalováno pro účely zjištění spotřeby v Nebytových prostorách podružné měřicí zařízení, bude spotřeba stanovena dle podílu výměry Nebytových prostor na celkové výměře pronajímaných prostor budovy, ve které se Nebytové prostory nacházejí. V případě, že se Nebytové prostory bez podružného měřicího zařízení nacházejí ve více budovách, bude podíl na spotřebě pro každou z budov vypočten samostatně. Pronajímatel je povinen zajistit, aby ceny dodávek médií byly maximálně ve výši cen, které budou místně obvyklé.
- 4.7. **Úhrada za poskytování dalších služeb** se sjednává v paušální částce 12,50 Kč (slovy: dvanáct celých padesát korun českých) bez DPH za 1 m² výměry Nebytových prostor měsíčně, celkem tedy ve výši **8.341,- Kč** (slovy: osm tisíc tři sta čtyřicet jedna korun českých) za kalendářní měsíc bez DPH. Tato měsíční paušální částka bude společně s nájemným, sjednaným dle odst. 4.1. tohoto článku, splatná vždy k 10. dni v kalendářním měsíci a bude vyúčtována Pronajímatelem Nájemci měsíčně fakturou, a to vždy k 1. dni v kalendářním měsíci, který bude zároveň dnem uskutečnění zdanitelného plnění. Faktura bude zasílána emailem na emailovou adresu Nájemce uvedenou v odst. 1.2. článku I. této Smlouvy.
- 4.8. Úhrada za poskytování facility služeb se sjednává v paušální částce 29 Kč (slovy: dvacet devět korun českých) bez DPH za 1 m² výměry **Nebytových prostor č.1** měsíčně a pronájem kontejneru 1100 l, celkem tedy ve **výši 19.065,- Kč** (slovy: devatenáct tisíc šedesát pět korun českých) za kalendářní měsíc bez DPH. Tato měsíční paušální částka bude společně s nájemným, sjednaným dle odst. 4.1. tohoto článku, splatná vždy k 10. dni v kalendářním měsíci a bude vyúčtována Pronajímatelem Nájemci měsíčně fakturou, a to vždy k 1. dni v kalendářním měsíci, který bude zároveň dnem uskutečnění zdanitelného plnění. Faktura bude zasílána emailem na emailovou adresu Nájemce uvedenou v odst. 1.2. článku I. této Smlouvy.
- 4.9. Nájemné, zálohy na ceny dodávek médií dle odst. 4.6. tohoto článku, paušální platba za ceny za poskytování dalších služeb dle odst. 4.7. tohoto článku a paušální platba za ceny za poskytování facility služeb dle odst. 4.8. tohoto článku jsou splatné k rukám Pronajímatele na bankovní **účet č. xxxxxxxxxxxxxxxx**.
- 4.10. Pronajímatel nevyžaduje složení kauce na nájemném.

Článek V. Další a závěrečná ujednání

- 5.1. Smluvní strany se řídí Všeobecnými obchodními podmínkami platnými a účinnými od 1.12.2017 („VOP“), tvořícím přílohu č. 5 této Smlouvy a provozním řádem Areálu, tvořícím přílohu č. 6 této Smlouvy. Podpisem této Smlouvy Nájemce potvrzuje, že se s VOP před podpisem Smlouvy seznámil. Odlišně od VOP se sjednává, že Nájemce není povinen provádět činnosti, které mu má poskytovat Pronajímatel v rámci facility služeb (příloha č. 4).
- 5.2. Tato Smlouva je sepsána a uzavřena podle právního řádu České republiky.
- 5.3. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány buď:
- u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu, přičemž místem rozhodčího řízení bude Praha, sídlo Rozhodčího soudu nebo
 - u obecného soudu, přičemž smluvní strany se podle ust. § 89a o.s.ř. dohodly na místní příslušnosti soudu prvního stupně, do jehož územního obvodu náleží sídlo Pronajímatele v okamžiku uzavření této smlouvy.
- Tato alternativní rozhodčí doložka opravňuje žalobce, aby zvážil, zda zahájí řízení podle postupu výše u Rozhodčího soudu nebo u obecného soudu s tím, že zahájení řízení u jednoho z nich vylučuje zahájení a vedení řízení u druhého. V případě rozhodování sporů v rozhodčím řízení je rozhodnutí rozhodce ve sporu konečné.
- 5.4. Přílohy k této Smlouvě tvoří:
1. Kalkulace nájmu
 2. Situační plány
 3. specifikace dalších služeb
 4. specifikace facility služeb
 5. VOP
 6. provozní řád Areálu
 7. Části A, B výpisu z katastru nemovitostí
 8. Pověření k podpisu - nájemce
- 5.5. Tato Smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
- 5.6. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena při pravé, vážné a svobodné vůli, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 5.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- 5.8. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.

V Hodoníně, dne

V Hodoníně, dne

.....
DevelopTEC Hodonín, s.r.o.
Pronajímatel

.....
xxxxxxxxxxxxxx
ředitel Sekce provozních činností

Příloha č. 1 - kalkulace prostor nájmu

nabídka pro společnost:	SPU ČR
zastoupená:	xxxxxxxxxxxxx
telefonní kontakt:	xxxxxxxxxxxxx
e-mail:	xxxxxxxxxxxxx

číslo objektu v areálu:	3
Interní označení:	Administrativní budova

SPU B3				nájemné		služby		facility MNG	
místnost	podlaží	účel	výměra	základní sazba	cena prostor				
			m2	Kč/měs	Kč/měs	Kč	Kč/měs	Kč	Kč/měs
17	1.NP	mapovna, spisovna	18	120	2160	12,50	225	29	525
18	1.NP	mapovna, spisovna	17,9	120	2148	12,50	224	29	522
19	1.NP	mapovna, spisovna	10,4	120	1248	12,50	130	29	303
22	1.NP	mapovna, spisovna	11	120	1320	12,50	138	29	321
23	1.NP	mapovna, spisovna	15,5	120	1860	12,50	194	29	452
25	1.NP	mapovna, spisovna	16,5	120	1980	12,50	206	29	481
20 - 50%	1.NP	chodby	3,8	50	190	12,50	48	29	111
37 - 50%	1. NP	vstupní hala	18,3	50	915	12,50	229	29	534
21	1.NP	sociál. zázemí	1,9	120	228	12,50	24	29	55
26	1.NP	sociál. zázemí	1,6	120	192	12,50	20	29	47
24	1.NP	sklad	5,9	120	708	12,50	74	29	172
2	2.NP	kancelář	20,4	100	2040	12,50	255	29	595
6	2.NP	kancelář	29	100	2900	12,50	363	29	846
12	2.NP	kancelář	25,1	100	2510	12,50	314	29	732
14	2.NP	kancelář	35,6	100	3560	12,50	445	29	1038
15	2.NP	kancelář	35	100	3500	12,50	438	29	1021
25	2.NP	kancelář	39	100	3900	12,50	488	29	1138
27	2.NP	kancelář	22	100	2200	12,50	275	29	642
28	2.NP	kancelář	22	100	2200	12,50	275	29	642
29	2.NP	kancelář	25	100	2500	12,50	313	29	729
11	2.NP	server	12,8	100	1280	12,50	160	29	373
13	2.NP	zasedací místnost	49,8	100	4980	12,50	623	29	1453
26	2.NP	archiv	25	100	2500	12,50	313	29	729
4	2.NP	schodiště	11	50	550	12,50	138	29	321
20-50%	2.NP	schodiště	4,50	50	225	12,50	56	29	131
9-50%	2.NP	kuchyně	5,35	100	535	12,50	67	29	156
16	2.NP	kuchyně	9,1	100	910	12,50	114	29	265
3	2.NP	chodby	5	50	250	12,50	63	29	146
5	2.NP	chodby	8,5	50	425	12,50	106	29	248
17	2.NP	chodby	14	50	700	12,50	175	29	408
19-50%	2.NP	chodby	6	50	300	12,50	75	29	175
22-50%	2.NP	chodby	36	50	1800	12,50	450	29	1050
30-50%	2.NP	chodby	12	50	600	12,50	150	29	350
1-50%	2.NP	sociál. zázemí	10,3	100	1030	12,50	129	29	300
18	2.NP	sociál. zázemí	20,4	100	2040	12,50	255	29	595
21-50%	2.NP	sociál. zázemí	7,15	100	715	12,50	89	29	209
Celkem			610,8		57 099		7 635		17 815
DPH			21%		11 991		1 603		3 741
Cena celkem vč. DPH					69 090		9 238		21 556

SPU garáže & parking				nájemné		služby		facility MNG	
místnost	podlaží	účel	výměra	základní sazba	cena prostor				
			m2	Kč/měs	Kč/měs	Kč	Kč/měs	Kč	Kč/měs
20/3	Garáže	garáž	27	75	2025	12,50	338	29	0
27/1	Garáže	garáž	29,5	75	2213	12,50	369	29	0
18-21	parking	číslov. park. místa	4	500	2000	0,00	0	0	0
83,30%		Kontejner 1100l							1250
Celkem			56,5		6 238		706		1 250
DPH			21%		1 310		148		263
Cena vč. DPH					7 547		855		1 513

Celkem			667,3		63 337		8 341		19 065
DPH			21%		13 301		1 752		4 004
Cena celkem vč. DPH					76 637		10 093		23 069

Zálohy na energie	el. energie		9000
Zálohy na energie	voda		900
Zálohy na energie	plyn		14000
Kauce			0

Ceny nájmu jsou kalkulovány bez DPH a energií

Smlouva je na dobu určitou (8 let) a to do 31.1.2026

DevelopTEC Hodonín nevyžaduje kauci na nájemném.

Číslo objektu v areálu slouží k vyhledání v katalogu umístěného na www.skladyhodonin.cz

Služby obsahují: Ostrahu objektu 24/7/365, veřejné osvětlení, jeho údržba a revize, dále údržba zpevněných ploch, zeleně a stromů, kanalizace, střech, hydrantů a sekání zelených ploch.

Nabídka je platná 30 dnů od vystavení

xxxxxxxxx
DevelopTEC Hodonín s.r.o.
Bratislavská 1, Hodonín
xxxxxxxxx 950
xxxxxxxxxxx
www.skladyhodonin.cz

V Hodoníně dne

21.1.2018