

S M L O U V A O N Á J M U

nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

Smluvní strany:

KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.

se sídlem Kodaňská 1441/46, 110 00 Praha 10

IČ: 26457822

DIČ: CZ 26457822

zapsaná u rejstříkového soudu v Praze, C 83569

zastoupená Ivem Pfannenstielem

jednatel společnosti

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika – Ministerstvo životního prostředí

se sídlem Vršovická 65, 100 10 Praha 10

IČ: 00164801

zastoupená Jaroslavou Jarešovou

ředitelkou odboru vnitřní správy

(dále jen „nájemce“)

v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění a občanským zákoníkem

uzavírají

tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

I.

Předmět a účel nájmu

1.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v objektu, jehož je vlastníkem v Praze 10, Kodaňská 1441/46. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3884 pro katastrální území Vršovice, vedený katastrálním úřadem Praha – město, osvědčující vlastnické právo pronajímatele k předmětu nájmu je přílohou č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Prostory, které si nájemce pronajímá jsou specifikovány takto:

1.1.1. v budově B/11. patro o rozměrech celkem 29,19 m² (z toho podíl na společných plochách činí 7,59 m²) - jakožto kancelářské prostory,

1.1.2. v budově C/suterén - 2 o rozměrech celkem 400 m² archivační plochy - jakožto archivační prostory

pro účel sjednaný tj. jako kancelářské a archivační plochy, spojené s jejich užíváním sloužící k činnosti, ke které je nájemce oprávněn.

Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a platit nájemné a služby spojené s jejich užíváním pronajímateli.

II.

Výše nájemného, úhrada za služby a splatnost

2.1. Nájemce se zavazuje, že bude hradit pronajímateli nájemné a to následujícím způsobem:

2.1.1. za prostory uvedené v článku 1.1.1. částku ve výši 339,- Kč/m²/měsíc včetně DPH (slovy třístatřicetdevětkorunčeských).

Kromě nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli úhradu za dodané služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru ve výši 150,- Kč/m²/měsíc (slovy jednostopadesátkorunčeských) bez DPH.

2.1.2. za prostory uvedené v článku 1.1.2. částku ve výši 238,- Kč/m²/měsíc včetně DPH (slovy dvěstětřicetosmkorunčeských).

Kromě nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli úhradu za dodané služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru ve výši 100,- Kč/m²/měsíc (slovy jednostokorunčeských) bez DPH.

Pronajímatelem poskytované služby jsou uvedené v článku VI, odstavec 6.1.

Ceny služeb, které pronajímatel poskytuje nájemci v souvislosti s užíváním nebytových prostor, jsou pronajímatelem specifikovány v „Položkovém rozpisu ceny dodávaných služeb“ (dále jen Položkový rozpis), jež je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2 smlouvy.

Nájemné za užívání pronajatého nebytového prostoru a úhrady za služby podléhají dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění základní sazbě tj. 19 %.
Během trvání této smlouvy může pronajímatel nájemci jednostranně upravit výši částky na úhradu služeb, pokud existuje důvod vyplývající ze změny cen služeb.

2.2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za pronajaté nebytové prostory a úhradu za dodané služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytových prostor bude nájemcem hrazeno trvalým příkazem na účet pronajímatele vždy k 10. dni v měsíci a to na základě splátkového kalendáře, který je přílohou č. 3 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

2.3. Po celou dobu nájmu nájemce bude pronajímateli hradit v plné výši úhrady za veškeré telefonní hovory z instalovaných telefonních aparátů a faxů rozúčtované podle tarifu telefonní ústředny. Smluvní strany se dohodly, že úhrady za spoje včetně DPH budou pronajímatelem nájemci fakturovány měsíčně a jsou splatné vždy do 7 dnů po doručení faktury a tyto úhrady budou uhrazeny převodem na běžný účet pronajímatele uvedený v daňovém dokladu, pro případ hotovostní platby v sídle pronajímatele.

Hovorné se shoduje s ceníkem společnosti ČESKÝ TELECOM, a.s.

2.4. Pro případ prodloužení nájemce s placením nájemného nebo jakýchkoliv jiných splatných závazků nájemce (úhrada za služby apod.) podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat smluvní pokutu ve výši 0,025 % Kč za každý i započatý den prodloužení, přičemž právo na smluvní pokutu vzniká pronajímateli prvním dnem prodloužení. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

2.5. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy výše nájmu a to vždy v závislosti na koeficientu vyhlášeným ČSÚ, vyjadřujícím přírůstek procentní změny průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru dvanácti předchozích měsíců. Případná úprava platí vždy od data vyhlášení přírůstku s účinností od 1.1.příslušného kalendářního roku.

III.

Doba nájmu

3.1. Nájemní vztah vzniká dne 1. 4. 2006 a je sjednán na dobu určitou, t.j. do 31. 3. 2007.

IV.

Ukončení smlouvy výpovědí

4.1. Skončení nájmu před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění.

V.

Práva a povinnosti nájemce

5.1. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklému užívání,
- b) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele, jeho odborných pracovníků (správce objektu, bezpečnostní, revizní, požární technici apod.), jakož i dodržovat všechna opatření učiněná pronajímatelem k zabezpečení ostrahy budovy,
- c) bez prodlení hlásit pronajímateli všechny závady, poruchy a poškození vzniklé v pronajatých nebytových prostorách,
- d) nájemce nesmí v pronajatých prostorách umístit vybavení (zařízení) těžší než 350 kg/m²,
- e) neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- f) platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním nebytových prostor, sjednané touto smlouvou,
- g) strpět kontrolu pronajatých nebytových prostor pronajímatelem,
- h) při skončení nájmu odevzdat pronajaté nebytové prostory řádně vyklizené s klíči pronajímateli formou písemného zápisu,
- i) nést plnou majetkovou odpovědnost za způsobenou škodu,
- j) vrátit pronajímateli magnetické karty opravňující ke vstupu do objektu vystavené pronajímatelem osobám, které toto právo ztratily z důvodu skončení pracovního či jiného důvodu ve vztahu k nájemci. Tyto magnetické karty zůstávají po celou dobu platnosti majetkem pronajímatele a jsou vystavovány proti vratné záloze ve výši 130,- Kč/ks,
- k) sjednat na celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu a pojištění svého majetku a inventáře, který se nachází v pronajatých nebytových prostorách.

VI.

Povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit dodávku níže uvedených služeb, jejichž úhrada je hrazena nájemcem dle odstavce 2.1.1. a 2.1.2. a zahrnuje:

- a) úklid pronajatých prostor včetně úklidu společných prostor, příslušenství, venkovních komunikací a přílehlých prostor včetně desinfekce, dezinfekce a deratizace, úklid prostor dle bodu 1.1.2. provádět za účasti nájemce,
- b) osvětlení společných prostor a pronajatých nebytových prostor, dodávku teplé a studené vody,
- c) dodávku plynu podle regulačních stupňů vyhlášených příslušnými institucemi,
- d) čištění a kontrolu komínů, kouřovodů a spotřebičů paliv,
- e) odvoz odpadků,
- f) údržbu a správný chod klimatizace podle platných předpisů,
- g) kontrolu, opravy a plnění hasicích přístrojů umístěných ve společných prostorách, dále kontrolu funkčnosti a opravy požárního vodovodu,
- h) udržování budovy a společných prostor v dobrém stavu způsobilém řádnému užívání,
- i) užívání recepčních salonků,
- j) udržování základního pojištění budovy proti živelným pohromám,
- k) běžné údržbářské práce při opravách inventáře, rozvodů apod., vzniklých nezaviněním nájemcem,
- l) ostrahu objektu.

VII.

Jiná ujednání

7.1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory při ukončení nájemního vztahu odevzdá ve stavu, který odpovídá obvyklému opotřebení podle doby užívání. V případě nadměrného opotřebení prostor se nájemce zavazuje uhradit náklady spojené s odstraněním následků nadměrného opotřebení.

7.2. Nájemce se zavazuje zaplatit jednorázově úhradu za nájemné a služby od data běhu výpovědní lhůty do jejího ukončení.

7.3. Nájemce se zavazuje, že pokud se vyskytnou mimořádné dislokační potřeby pronajímatele, souhlasí se změnou své dislokace při zachování rozsahu a kvality současného umístění. Případná změna dislokace půjde k tíži pronajímatele.

7.4. Pronajímatel neodpovídá za případnou ztrátu majetku nájemce umístěného v pronajatých nebytových prostorách.

VIII.

Závěrečná ujednání

8.1. Tato smlouva pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zejména zákonem č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor a předpisy souvisejícími, v platném znění.

8.2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit na základě dohody smluvních stran pouze formou písemných dodatků.

8.3. Pronajímatel bezvýhradně souhlasí se zveřejněním své identifikace a dalších parametrů smlouvy, včetně dohodnuté ceny.

8.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že smlouvu uzavřely po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně.

8.5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po 1 stejnopise.

8.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dne 1.4. 2006.


V Praze dne :

1. 4. 2006

za pronajímatele:

za nájemce:


KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.
Ivo Pfannenstiel
jednatel společnosti


Česká republika -
Ministerstvo životního prostředí
Jaroslava Jarešová
ředitelka odboru vnitřní správy

- Příloha 1: Výpis z katastru nemovitostí
- Příloha 2: Položkový rozpis poplatků za dodávané služby
- Příloha 3: Splátkový kalendář
- Příloha 4: Plánek pronajímaných prostor
- Příloha 5: Výpis z obchodního rejstříku pronajímatele
- Příloha 6: Pověření k podpisu nájemní smlouvy pí. Jarešovou za MŽP
- Příloha 7: Předávací protokol

Kat. území: 6100 Hlavní město Praha
Kat. území: 732257 Vršovice

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 3884

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o., Kodaňská 1441/46, Praha 10, Vršovice, 110 00 Praha 1

26457822

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
856/1	12698	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
856/3	2	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území
857/1	4586	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

Typ budovy

Typ budovy

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Způsob ochrany

Na parcele

Vršovice, č.p. 1441

jiná st.

památkově chráněné území

857/1

- právní vztahy jsou dotčeny změnou

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Právní vztahy pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 215,000.000,- Kč s příslušenstvím

BROOKS STATION HOLDING INC., 2711

Budova: Vršovice, č.p. 1441

V-24916/2004-101

Centerville Road, Suite 400,

Parcela: 856/1

V-24916/2004-101

Wilmington - Delaware 19808,,

Parcela: 856/3

V-24916/2004-101

Spojené státy

Parcela: 857/1

V-24916/2004-101

Stina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.04.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2004.

V-24916/2004-101

Věcné břemeno (podle

jistiny)

zřizování, provozování, údržby a úprav podzemního vedení komunikační sítě

dle čl. II smlouvy o zřiz. věc. bř. (GP č. 916-39/2004)

TS NOVERA a.s., Sokolovská 131/86, Parcela: 856/1

V-30724/2005-101

Praha 8, Karlín, 186 00 Praha 8,

Č/ÍČO: 61058904

Stina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.08.2005.

V-30724/2005-101

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Stina

Smlouva kupní ze dne 19.02.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.02.2002.

V-7064/2002-101

Pro: KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o., Kodaňská 1441/46, Praha 10,

Č/ÍČO: 26457822

Okres: 3100 Hlavní město Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 3884

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

Vršovice, 110 00 Praha 1

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: V-51351/2005-101
V-51670/2005-101
Z-86434/2005-101

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu,
Katastrální pracoviště Praha

Vyhotoveno: 25.01.2006 11:59:56

Ízení PÚ: 1256/06

Vyhotovil:

Podpis, razítko:

Příloha č. 2 smlouvy o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním uzavřené dne ...1.6.... 2006 mezi KODÁNSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o. a Českou republikou – Ministerstvem životního prostředí

Položkový rozpis poplatků za dodávané služby

1. cena za služby – kancelářské prostory,

služba	Kč/měsíc/m2
dodávka elektrické energie	13,49
dodávka studené vody	2,34
dodávka teplé užitkové vody	3,90
ostraha	19,79
stočné	4,52
odvoz odpadků	9,78
teplo	35,76
klimatizace	35,27
úklid kanc.prostor	17,31
úklid společných prostor	5,79
servisní služby údržby	2,07
Celková částka bez DPH	150,00
DPH 19%	28,50
Celková částka včetně DPH	178,50

2. cena za služby – archivační prostory

služba	Kč/měsíc/m2
dodávka elektrické energie	8,99
dodávka studené vody	1,56
dodávka teplé užitkové vody	2,60
ostraha	13,19
stočné	3,01
odvoz odpadků	6,52
teplo	23,84
klimatizace	23,51
úklid kanc.prostor	11,54
úklid společných prostor	3,86
servisní služby údržby	1,38
Celková částka bez DPH	100,00
DPH 19%	19,00
Celková částka včetně DPH	119,00

Příloha č. 3 smlouvy o nájmu nebytových prostor a úhradě služeb spojených s jejich užíváním uzavřené dne ... 2006 mezi KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o. a Českou republikou – Ministerstvem životního prostředí

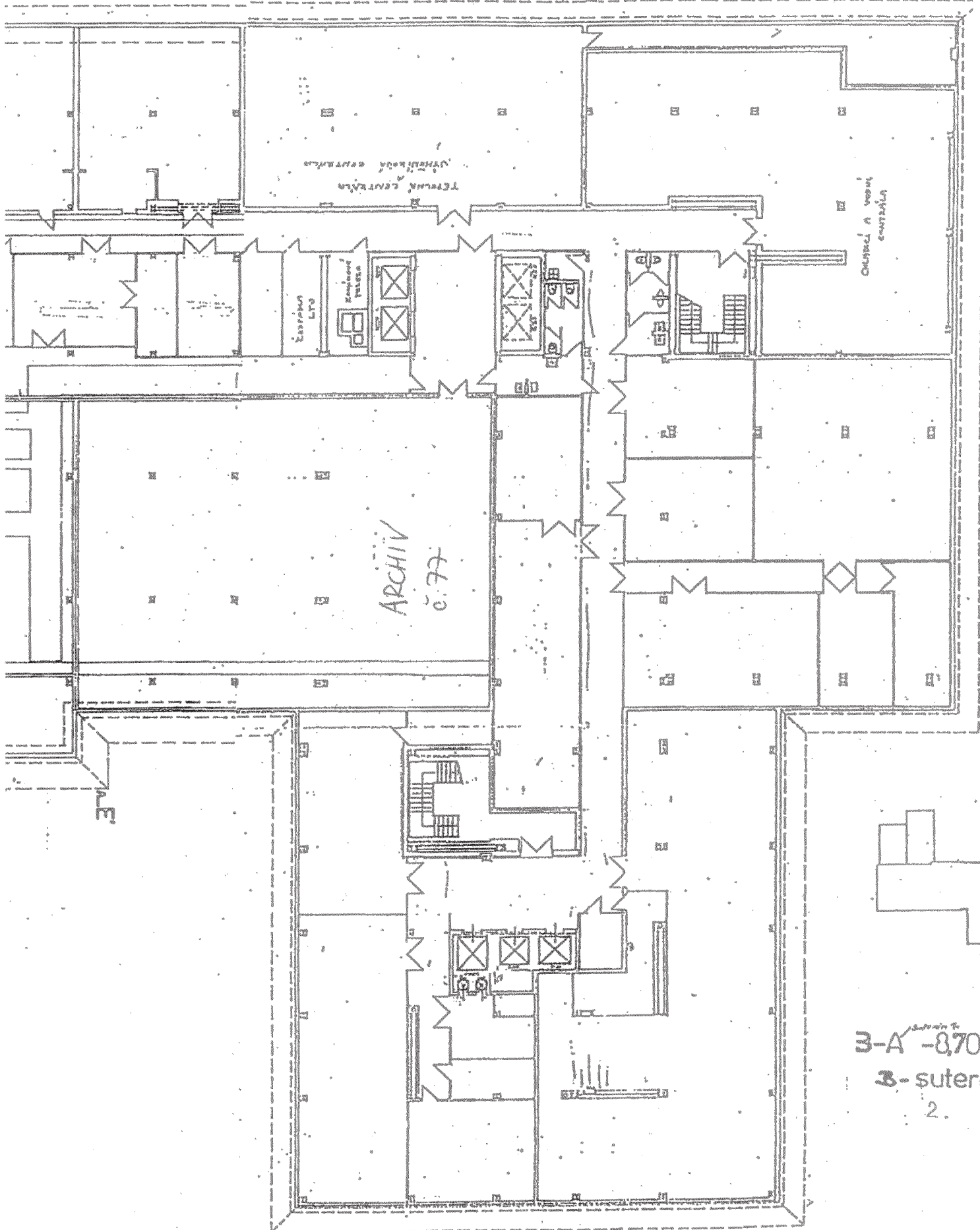
Splátkový kalendář

Bankovní spojení pronajímatele:
č.účtu pronajímatele:

období	ke dni	částka vč. DPH
úhrada za duben 2006	15.4. 2006	157 905,80 Kč
úhrada za květen 2006	10.5. 2006	157 905,80 Kč
úhrada za červen 2006	10.6. 2006	157 905,80 Kč
úhrada za červenec 2006	10.7. 2006	157 905,80 Kč
úhrada za srpen 2006	10.8. 2006	157 905,80 Kč
úhrada za září 2006	10.9. 2006	157 905,80 Kč
úhrada za říjen 2006	10.10. 2006	157 905,80 Kč
úhrada za listopad 2006	10.11. 2006	157 905,80 Kč
úhrada za prosinec 2006	10.12. 2006	157 905,80 Kč
úhrada za leden 2007	10.1. 2007	157 905,80 Kč
úhrada za únor 2007	10.2. 2007	157 905,80 Kč
úhrada za březen 2007	10.3. 2007	157 905,80 Kč
Celkem platby za sjednané období		1 894 869,60 Kč

E

AC



ARCHIV
č. 77

KUCHYŇSKÝ
LIVO

TEPELNÁ CENTRÁLA
VÝHŘEVNÁ CENTRÁLA

ÚSTŘEDNÍ
VÝHŘEVNÝ
ÚSTŘEDNÍ

E

3-A^{substan}-3,70C
3-suteré
2.

V ý p i s

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 83569

Datum zápisu: 4.června 2001

Obchodní firma: KODAŇSKÁ OFFICE CENTER, s.r.o.

Sídlo: Praha 10, Vršovice, Kodaňská 46/1441, PSČ 110 00

Identifikační číslo: 264 57 822

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět činnosti:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- realitní činnost
- činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- výroba, instalace, elektrických strojů a přístrojů
- zámečnictví
- vodoinstalatérství a topenářství

Statutární orgán:

jednatel: Steven Leonard Davis, dat.nar. 13.10.1959
Praha 4, Do Dubin 13/1138, PSČ 148 00
den vzniku funkce: 7.prosince 2005

jednatel: Ing. Aleš Vobruba, r.č. 591228/2112
Praha 4, Na Chodovci 2488, PSČ 140 00
den vzniku funkce: 7.prosince 2005

jednatel: Ivo Pfannenstiel, r.č. 651022/1652
Jablonec nad Nisou, Kokonínská 1661/7, PSČ 466 01
den vzniku funkce: 7.prosince 2005

Jednatelé jsou oprávněni jednat jménem společnosti samostatně.

Společníci:

ENDURANCE ASSET s.a r.l.

L-2535, Luxembourg, Boulevard Emmanuel Servais 8
Lucemburské velkovodství

Vklad: 200 000,- Kč

Splaceno: 100 %

Obchodní podíl: 100%

Zástavní právo: Zástavní právo k obchodnímu podílu

ENDURANCE ASSET s.a r.l. ve prospěch BankAustria

Creditanstalt AG, se sídlem Vordere Zollamtsrasse 13,
1030 Vídeň, Rakousko, zapsané v obchodním rejstříku

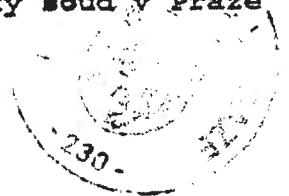
pod číslem FN 150714p vedeném Obchodním soudem ve
Vidni, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva
k obchodnímu podílu ze dne 7.12.2005 k zajištění
pohledávek ze smlouvy o úvěru ze dne 7.12.2005.
Datum zápisu zástavního práva: 18.ledna 2006

Základní kapitál: 200 000,- Kč

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

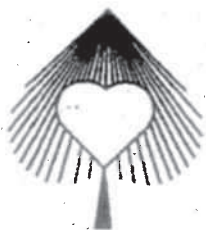
Městský soud v Praze

Číslo výpisu: 60430/2006



Vyhotovil:





MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Ing. Miroslav Jandura
ředitel úřadu ministerstva

V Praze dne 7. června 2005
Čj. ÚM/474/05

POVĚŘENÍ

Pověřuji tímto zaměstnankyni Ministerstva životního prostředí (dále jen „MŽP“) paní

Jaroslavu Jarešovou,

ředitelku odboru vnitřní správy, [REDACTED], činit právní úkony směřující ke vzniku, změně nebo zániku právních vztahů dle zákona č. 219/2001 Sb. Jedná se zejména o uzavírání smluv, dohod, podepisování zápisů při nakládání s majetkem státu mezi organizačními složkami aj.

