

Hl.m.Praha, se sídlem v Praze 1 – Staré město, Mariánské nám. 2, PSČ 110 01,
zastoupené: Ing. Jiřím Tomanem, ředitelem odboru městského investora Magistrátu hlavního města
Prahy

IČ: 00064581

DIČ: CZ00064581, registrované dle § 94 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

Bank. spojení: PPF banka, a.s., Na Strži 1702/65, Praha 4

č.ú.: 149024-5157998/6000, vedený u PPF, a.s., Na Strži 1702/65, Praha 4

12-06-2007

(dále jen „pronajímatel“)

a

TBG METROSTAV s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C., vložka 39147

Se sídlem: Rohanské nábř. 68, Rohanský ostrov, 168 00 Praha 8

zastupená: Ing. Janem Kupečkem, jednatelem a Ing. Vladimírem Veselým, jednatelem

IČ: 63992990

DIČ: CZ63992990, registrovaná dle § 94 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty

(dále jen „nájemce“)

se v souladu s ust. § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, dohodli níže uvedeného dne, měsíce a roku tak, jak stanoví tato

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTI

č. NAN/21/03/004083/2007

V souladu s ust. § 36 odst. 1 zák. č.: 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, byl dne 1. 2. 2007 pod evid.č.: OMI-5983/07 na základě nabídky nájemce na úřední desce hl.m. Prahy zveřejněn záměr pronajmout nemovitosti uvedené v této smlouvě. V souladu se zveřejněným záměrem a nabídkou nájemce byla uzavřena tato smlouva o nájmu nemovitostí.

Článek 1 Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele, za podmínek této smlouvy, přenechat nájemci do užívání nemovitosti a tomu odpovídající právo nájemce nemovitosti užívat a za toto užívání hradit nájemné ve sjednané výši.

Článek 2 Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitostí:

- budovy bez č.p. a č.ev., administrativní budova a sklad, v obci Praha, zapsané na LV 128, nacházející se na pozemku č. parc. 767/54, zastavěná plocha v k.ú. Karlín, obci Praha, pozemek zapsán na LV 408 (dále jen „**Administrativní budova**“),
- budovy bez č.p. a č.ev., laboratoře, v obci Praha, zapsané na LV 128, nacházející se na pozemku č. parc. 767/60, zastavěná plocha, pozemek zapsán na LV 408 (dále jen „**Budova laboratoří**“) a
- budovy nezapsané v KN umístěné na pozemku č. parc. 767/1, ostatní plocha, pozemek zapsán na LV 408 (dále jen „**Trafostanice**“),

to vše v k.ú. Karlín, obec Praha, zapsáno u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Výpis z listu vlastnictví č. 128 a č. 408 pro k.ú. Karlín, obec Praha, je nedílnou **Přílohou č. 1. a 2.** této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že pozemky pod nemovitostmi a přístupové cesty k nim z veřejné komunikace má pronajaty, na základě smluv s jejich vlastníky.

Článek 3 Účel nájmu

Účelem nájmu je užívání Administrativní budovy jako sídla nájemce, dále jako kancelářských místností, šaten a skladu. Budovy laboratoří bude nájemce užívat jako laboratoře pro zkoušky betonových směsí a Trafostanici v souladu jejím technickým určením pro zásobování elektrickou energií touto smlouvou pronajímaných nemovitostí a současně své betonárny a maltárny v Praze 8, Rohanský ostrov.

Nájemce je oprávněn k činnostem takto specifikovaným, výpis z obchodního rejstříku a doklady o oprávnění provozovat činnosti, které jsou účelem nájmu, tvoří **Přílohu č. 3**, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Pronajímatel prohlašuje, že nemovitosti jsou podle svého stavebně-technického určení vhodné pro sjednaný účel nájmu a toto užívání není v rozporu s charakterem nemovitostí v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy nemovitosti nájemci. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy nemovitostí, prohlašuje, že si tyto prohlédl a že jsou ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.

Článek 4 Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání nemovitostí. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nepřetržitý přístup do nemovitostí.

Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Nemovitostí spolu s nájemcem, zpravidla v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, za účelem kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení a evidence majetku pronajímatele, jestliže je toho zapotřebí. Pronajímatel dohodne termín s

nájemcem předem. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do nemovitostí ve výjimečných případech bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost vyžadující okamžitý zásah. O tomto musí pronajímatel nájemce uvědomit ihned po takovémto vstupu do nemovitostí, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

Pronajímatel nenese odpovědnost za bezpečný provoz, škody a úrazy vzniklé v souvislosti s provozem nebo instalací jakýchkoli technických zařízení nebo rozvodů, které nejsou majetkem pronajímatele nebo nejsou instalovány jeho pověřenými pracovníky, ale jsou provozovány, užívány, nebo instalovány v Nemovitostech nájemcem či jinými subjekty, které jsou k nájemci ve smluvním vztahu. Pronajímatel vzhledem k povinnosti nájemce udržovat a opravovat nemovitosti nenese odpovědnost za úrazy, ztráty nebo škody nájemce či třetích osob způsobené stavem nemovitostí.

Článek 5

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn užívat nemovitosti v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce lze omezit v jeho právech užívat nemovitosti jen z důvodů stanovených dle zákona a touto smlouvou.

Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět údržbu nemovitostí, včetně úklidu přilehlé části chodníku apod. Nájemce nese odpovědnost spojenou s případným nesplněním těchto povinností. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré škody, které mu vzniknou v souvislosti s výkonem nájmu nájemcem a pokuty, které budou pronajímateli uloženy v souvislosti s výkonem nájmu nájemce. Pronajímatel je povinen v případě řízení o uložení pokuty požádat písemně nájemce o součinnosti pro uplatnění veškerých možných námitek pro odmítnutí uložení pokuty a nájemce je povinen tuto součinnost poskytnout.

Nájemce nesmí měnit charakter užití nemovitostí, ani jejich částí. Nájemce není oprávněn změnit předmět podnikání v nemovitostech.

Nájemce je oprávněn přenechat nemovitosti nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s výjimkou, kdy bude přenechávat předmět nájmu do podnájmu společnostem ze skupin „DDM Group“ a „Heidelberg Cement AG“ za podmínky, že výše úhrady za podnájem bude maximálně ve stejné výši jako je výše nájemného.

Nájemce je povinen užívat nemovitosti s péčí řádného hospodáře. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila výkon práv vlastníků sousedních nemovitostí. Zejména se pak zdrží rušivých projevů v souvislosti se svou činností a zajistí, aby výkon práv vlastníků sousedních nemovitostí nebyl ohrožen či znemožněn.

Nájemce se zavazuje řídit se všeobecně platnými předpisy o požární ochraně a bezpečnosti a ochraně zdraví při práci.

Nájemce je povinen do 10 dnů od ukončení nájmu zrušit registraci svého sídla v nemovitostech. Toto je povinen oznámit na obchodní rejstřík, všem známým věřitelům a všem svým smluvním partnerům. V případě porušení této povinnosti sjednávají strany smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč za každý den prodlení s plněním tohoto závazku. Právo na náhradu škody způsobené porušením téže povinnosti není uhrazením smluvní pokuty dotčeno.

Článek 6 Stavební a jiné úpravy

Veškeré budoucí úpravy prováděné nájemcem v nemovitostech po uzavření této smlouvy o nájmu nemovitostí vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i schválení studie nebo projektové dokumentace navrhovaných úprav včetně specifikace, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce. Součástí souhlasu dále musí být dohoda o způsobu odepisování a úhradě takto vložených investic. Pokud souhlas neobsahuje výše specifikované náležitosti, pak je neplatný a případné změny nájemcem provedené je tento po skončení nájemního vztahu na vlastní náklady odstranit. Veškeré náklady spojené s vypracováním studie / projektové dokumentace a úpravami nemovitostí hradí nájemce. Tento souhlas pronajímatele nenahrazuje souhlas příslušných orgánů státní správy.

Investice vložené do realizovaných stavebních úprav je nájemce povinen odepisovat ve svém účetnictví takovým způsobem, aby ke dni skončení nájmu byly tyto v celém rozsahu odepsány. V případě, že smlouva bude ukončena před úplným odepsáním investice, pak veškeré stavební úpravy provedené nájemcem přecházejí bezplatně do vlastnictví pronajímatele, coby nepeněžitá kompenzace hrazená nájemcem vedle nájemného.

Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují zejména veškeré změny stavební a architektonické podstaty Nemovitostí, podstatně měnící Nemovitosti, nebo zasahující do nich, či pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

V případě provádění stavebních úprav zajistí nájemce souhlas stavebního úřadu a ostatních orgánů státní správy s úpravou prostor a následným užíváním pro účely uvedené ve smlouvě a to dle rozsahu stavebních úprav dle ust. § 115 a § 104 zák. č. 183/2006 Sb. Po dokončení úprav a jejich kolaudaci nájemce předá pronajímateli jedno paré úplné projektové dokumentace skutečného provedení včetně dokladové části (revizní zprávy atd.).

Nájemce je oprávněn umístit na své náklady na nemovitostech informační tabuli o své společnosti dle živnostenského zákona. K umístění jiných označení je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Veškerá označení nájemce po skončení nájemního vztahu na své náklady odstraní.

Nájemce je povinen po skončení nájemního vztahu uvést nemovitosti do stavu odpovídajícímu předávacímu protokolu, případně do stavu odpovídajícímu kolaudačnímu rozhodnutí platnému ke dni podpisu této smlouvy při zohlednění běžného opotřebení.

Článek 7 Nájemné

Strany se dohodly na ročním nájemném za užívání Nemovitostí ve výši celkem **600 000,- Kč** (slovy šest set tisíc korun českých).

Z toho roční nájemné činí za:

Administrativní budovu	300 000,- Kč
Budovu laboratoří	150 000,- Kč

Trafostanici 150 000,- Kč

Celkem: 600 000,- Kč

Nájemné bude hrazeno bankovním převodem na shora uvedený účet v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 150 000,- Kč, vždy k poslednímu dni posledního měsíce každého čtvrtletí. V souladu s ust. § 56 odst. 4 zák.č.: 235/2004, o DPH bude nájemné účtováno bez DPH. Uhrazením se rozumí den, kdy bude částka připsána na účet pronajímatele.

V roce podpisu nájemní smlouvy bude uhrazena poměrná část z nájemného snížená o částku za dobu, kdy smlouva nebyla v prvním roce nájmu uzavřena. Poměrná část nájemného bude uhrazena k poslednímu dni příslušného kalendářního čtvrtletí. Dnem rozhodným pro vznik povinnosti hradit touto smlouvou sjednané nájemné je den podpisu smlouvy. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den kalendářního čtvrtletí.

V případě, že nájemce neuhradí nájemné řádně nebo včas, je pronajímatel oprávněn požadovat vedle úhrady dlužného plnění také smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý, i započatý den prodlení.

Nájemné bude každoročně počínaje dnem 1.1.2008 podléhat úpravě odrážející průměrný meziroční index růstu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem za předcházející rok. Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné takto upravené na základě Oznámení o úpravě nájemného, které mu bude pronajímatelem doručeno do 31.3. daného roku. Rozdíl mezi nájemným za první čtvrtletí a jeho navýšením v souladu s Oznámením uhradí nájemce při splatnosti následující splátky nájemného.

Článek 8 Provozní náklady

Účastníci sjednávají, že nájemné bylo sjednáno s přihlédnutím k tomu, že nájemce je povinen hradit veškeré náklady na opravy a údržbu nemovitostí. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat údržbu nemovitostí, a to včetně revizí a oprav. Nájemce zajišťuje zejména stavební údržbu stavebních konstrukcí, pláště budovy, střechy, dešťových okapů a svodů, hromosvodů, elektroúdržbu energetických rozvodů a osvětlení budovy, instalátorskou údržbu rozvodů vody, TUV, kanalizace, ústředního topení, údržbu hydrantů, hasicích přístrojů, telefonní sítě, výtahů atp. Nájemce na své náklady zajišťuje provoz, úklid, údržbu a opravy dveří, oken, stropů, veškerých systémů a ostatních zařízení instalovaných v nemovitostech.

Strany se dohodly, že nájemce bude hradit veškeré náklady spojené s veškerými službami spojenými s užíváním nemovitostí. Zejména náklady na vodné, stočné, elektrickou energii a vytápění, včetně plynového odsávacího systému, centrálního systému dodávky paliva pro vytápění a dodávku teplé vody. Dále hradí náklady na provoz, údržbu a opravy osobních i nákladních výtahů, odvoz a ekologickou likvidaci odpadu, údržbu a čištění všech ploch a boj proti škůdcům, případné poplatky za bezpečnostní služby, náklady na internet, televizi, rozhlas, satelitní připojení včetně zákonných poplatků na televizi a rozhlas, a tak dále. Nájemce je povinen zajistit, aby subjekt, se kterým bude mít uzavřenu smlouvou zahrnující likvidaci odpadů, plnil zákonné povinnosti souvisejících s likvidací odpadů, zejm. v souladu se zák. 185/2001 Sb., o odpadech.

Veškeré služby budou smluvně zajišťovány na základě samostatných smluv uzavřených mezi nájemcem a poskytovateli těchto služeb.

Pronajímatel nenesे odpovědnost za poskytování jakýchkoliv služeb nájemci. Jakékoliv přerušení nebo zrušení dodávky služeb neopravňuje nájemce k uplatnění nároku na slevu nájemného či náhradu škody, pokud toto není zaviněno pronajímatelem.

Jestliže nájemce bude instalovat jakékoliv zařízení, které bude vyžadovat dodatečnou dodávku veřejných služeb, dojde k takovému rozšíření na náklady nájemce a v souladu s plány a stavební dokumentací.

Nájemce je povinen do 5 dnů od uzavření této smlouvy uzavřít smlouvy s poskytovateli médií a všech služeb spojených s provozováním nemovitosti a těmto řádně a včas hradit jejich služby. Po skončení nájmu je povinen do 10 dnů veškeré smlouvy ukončit. Pronajímatel není právním nástupce nájemce v těchto smluvních vztazích. Pokud nájemce uzavře jakoukoliv smlouvu v rozporu s tímto ustanovením, nese veškeré náklady, které s tímto pronajímateli vzniknou.

Nájemce je povinen zajistit, aby měřiče vody, instalované v pronajatých Nemovitostech, byly certifikovány dle příslušných právních a technických předpisů a po dobu trvání nájemního vztahu zajišťovat jejich provozuschopnost a pronajímateli dokládat jejich pravidelné ověřování dle citovaných norem.

Článek 9 Trvání smluvního vztahu

Tato smlouva vchází v platnost a v účinnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Tato smlouva je sjednána na dobu neurčitou.

Tuto smlouvu lze ukončit výpovědí. Výpovědní doba činí tři měsíce a její běh začne prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Účastníci sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i z důvodů specifikovaných v ust. § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, s měsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní doba v takovémto případě začne běžet doručením druhé straně.

V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen uhradit alikvotní část nájemného do 10 dnů od zániku smlouvy.

Výpověď bude druhé smluvní straně předána osobně proti potvrzení o převzetí nebo doručena formou doporučeného dopisu. Za den doručení se považuje den jejího převzetí druhou smluvní stranou při osobním doručení nebo druhý den následující po předání výpovědi k poštovní přepravě formou doporučeného dopisu. Pokud strana, které má být doručeno, odmítne zásilku převzít nebo její převzetí zmaří, je dnem doručení den, kdy k takovému odmítnutí nebo zmaření převzetí došlo.

Pronajímatel se zavazuje předat nájemci Nemovitosti k prvnímu dni nájmu ve stavu způsobilém k jejich užívání a nájemce se zavazuje Nemovitosti v uvedeném stavu převzít. Předání a převzetí se uskuteční na základě písemného předávacího protokolu podepsaného smluvními stranami.

Po skončení nájmu se nájemce zavazuje vrátit užívané nemovitosti prostory vyklizené, a to ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pronajímatel se zavazuje řádně vyklizené nemovitosti převzít zpět na základě písemného předávacího protokolu podepsaného smluvními stranami.

V případě, že po skončení nájmu nájemce nemovitosti řádně nepředá, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného platného v daném měsíci za každý i započatý měsíc, během kterého bude nájemce držet nemovitosti či jejich část. Smluvní pokuta je splatná do 3 dnů od doručení výzvy k její úhradě a nevyklučuje nárok na náhradu škody způsobené stejným porušením povinností.

Článek 10 **Pojištění**

Nájemce je povinen ke dni uzavření této smlouvy a po celou dobu trvání nájmu mít uzavřenu pojistnou smlouvu, kterou budou nemovitosti řádně pojištěny proti živelním škodám a dále proti škodám, které mohou vzniknout v důsledku činnosti nájemce. Pojistka bude uzavřena v dostatečné výši na případnou opravu budovy do stavu před případnou škodnou událostí. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen pronajímateli nahradit škodu bez ohledu na zavinění škodní události i bez ohledu na vyšší moc. Pojistná smlouva je nedílnou **Přílohou č. 5** této smlouvy.

Pokud budou nemovitosti nebo jejich část poškozena požárem, živly, nehodou, či neodvratitelnou nahodilou událostí, avšak tyto nezaniknou, je nájemce povinen zabezpečit jejich opravu z výše uvedené pojistné smlouvy či na vlastní náklady. Nájemce nemá po dobu takovýchto oprav nárok na slevu z nájemného.

Článek 11 **Ustanovení přechodná a závěrečná**

Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků.

V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná.

Pronajímatel a nájemce se zavazují, že si budou neprodleně vzájemně oznamovat veškeré skutečnosti, které jsou důležité pro smluvní vztah (změna sídla, osob oprávněných stranu zavazovat apod.).

Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních, přičemž každá ze stran obdrží po dvou z nich.

Práva a povinnosti touto smlouvou neupravená se řídí ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990 Sb. Režim sjednaných smluvních pokut se řídí příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku. Případné soudní spory mezi pronajímatelem a nájemcem budou řešeny Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky.

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přechází na právní nástupce obou smluvních stran.

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě byly bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.

Smluvní strany souhlasí s tím, aby smlouva byla vedena v evidenci CES, tj. v centrální evidenci smluv, vedené hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná a obsah smlouvy nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu §17 obchodního zákoníku.

Účastníci smlouvy v souladu se zákonem č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů, berou na vědomí, že ve smlouvě jsou obsaženy jejich osobní údaje chráněné výše uvedeným zákonem, s jejich uvedením a evidencí dle vnitřních předpisů pronajímatele výslovně souhlasí.

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že jejich vůle tuto smlouvu uzavřít je svobodná, vážná, určitá a prostá omylu, což stvrzují podpisy osob, jež jsou za smluvní strany oprávněny podpisovat a jejichž právo učinit tento právní úkon nebylo nikým omezeno.

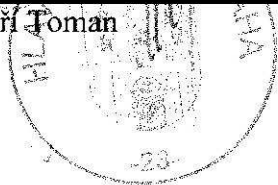
V Praze dne

-5. VI. 2007

za pronajímatele



Ing. Jiří Toman



za nájemce



Ing. Jan Kupeček



Ing. Vladimír Veselý

TBG METROSTAV s. r. o.
Rohanský ostrov, Rohanské nábř. 68
186 00 Praha 8