

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTI

Školská 3 s. r. o.

se sídlem Praha 5, Košíře, Plzeňská č. p. 155, PSČ 150 00

IČ: 265 10 677

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 86720

zastoupená: Josefem Louckým, jednatelem

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

č. účtu: _____

č. účtu: _____

dále jen „pronajímatel“

a

ČR – Úřad práce České republiky

sídlo: Karlovo nám. 1359/1, Nové Město 128 01 Praha 2

zastoupen: JUDr. Jiřím Kubešou, generálním ředitelem

IČ: 72496991

bankovní spojení: Česká národní banka

č. účtu: 37824011/0710

dále jen „nájemce“

uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších změn a doplňků, tuto smlouvu:

1. Předmět a účel nájmu

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy čj. V-37488/2003-101 ze dne 23.9.2003, s právními účinky vkladu ke dni 23.9.2003, výlučným vlastníkem
- administrativní budovy čp. 1143, část obce Žižkov, nacházející se na pozemku parc. č. 2004,
 - pozemku parc. č. 2004 o výměře 473 m², zastavěná plocha a nádvoří,
- v obci Praha, katastrálním území Žižkov, zapsaných na LV č. 1052 pro k. ú. Žižkov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na adrese Žerotínova 38, Praha 3- Žižkov.
- 1.2 Pronajímatel tímto nájemci pronajímá do výlučného užívání a nájemce si od Pronajímatele najímá do výlučného užívání nemovitosti specifikované v čl. 1.1. této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
- 1.3 Předmět nájmu bude nájemce užívat jako prostory administrativní pro výkon státní správy a činnosti související.
- 1.4 Pronajímatel prohlašuje, že v budově čp. 1143 se nacházejí výlučně nebytové prostory, které jsou podle svého stavebně technického určení způsobilé pro účel nájmu dle této smlouvy a že celková výměra podlahové plochy těchto prostor činí **2096,30 m²**.

2. Doba nájmu

- 2.1 Pronajímatel a nájemce sjednávají den vzniku nájmu dnem **1. 2. 2012**. K tomuto dni dojde též k předání předmětu nájmu. Smluvní strany se zavazují vyhotovit o předání předmětu nájmu protokol.
- 2.2 Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou nebo výpovědí některé ze smluvních stran i bez udání důvodu. Pro případ výpovědi se sjednává dvanáctiměsíční výpovědní lhůta, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 2.3 Pronajímatel se zavazuje, že práva nájemce nebudou po celou dobu nájmu omezena, ohrožena či zpochybněna.
- 2.4 Pronajímatel může písemně od této smlouvy odstoupit, jestliže je nájemce o více než 90 dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva ruší s účinky ex nunc. Odstoupením nejsou dotčena vzájemná práva smluvních stran na úhradu pohledávek a případných škod

3. Nájemné

- 3.1 Nájemné činí měsíčně **199,- Kč bez DPH** za **1 m²** podlahové plochy nebytových prostor, tj. měsíčně celkem za **2096,30m²** podlahové plochy **417.164,00 Kč bez DPH**. Nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor je ve smyslu zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, osvobozen od DPH.
- 3.2 Pronajímatel je oprávněn zvýšit v této smlouvě stanovené nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to nejdříve od 1.1.2013. Nové nájemné bude vypočítáno následovně: nové nájemné = $(1+I/100) * \text{současné nájemné}$, kdy I = míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen v prosinci běžného roku proti prosinci roku předchozího, vyhlášená ČSÚ. Pokud bude „I“ záporné, zůstává nájemné v původní výši. Zvýšení nájemného je účinné od měsíce následujícího po doručení příslušného písemného oznámení nájemci.

4. Služby poskytované pronajímatelem

- 4.1 Pronajímatel bude nájemci poskytovat tyto služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
- úklid nebytových prostor
 - ostraha formou elektronického zabezpečovacího systému připojeného na pult centrální ochrany, který zajišťuje okamžitý výjezd zásahové jednotky v případě narušení objektu
 - elektronický požární systém
 - údržba a provoz kotelny
 - údržba a provoz výtahu
 - ostatní údržba
- 4.2 Cena výše uvedených služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je stanovena na **35,- Kč bez DPH/m²/měsíc**, z čehož cena úklidu činí 20,- Kč bez DPH/m²/měsíc a cena ostatních výše uvedených služeb činí 15,- Kč bez DPH/m²/měsíc **tzn. celkově cena služeb činí 73.371,- Kč bez DPH/měsíc**.
- Pronajímatel je oprávněn zvýšit stanovenou cenu jednotlivých služeb, jestliže se zvýší cena jednotlivých služeb účtovaná jejich dodavateli o 5 a více procent. Nová cena bude vypočítána následovně: nová cena služby = $(1+P/100) * \text{současná cena služby}$, kdy P = procento zvýšení ceny služby jejím dodavatelem. O zvýšení ceny služeb je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu nájemce písemně informovat.
- 4.3 Nájemce bude dále platit pronajímateli:
- za pronájem 2 ks optického vlákna - **10.000,- Kč bez DPH** (tj. za 1 ks optického vlákna 5.000,- Kč bez DPH)
 - za pronájem 2 parkovacích míst - **3.000,- Kč bez DPH** (tj. za 1 parkovací místo 1.500,- Kč bez DPH).

- 4.4. Celková cena za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu činí měsíčně **86.371,- Kč bez DPH**.
DPH se účtuje dle právních předpisů aktuálně platných ke dni zdanitelného plnění.
- 4.5. Nájemce bude dále platit pronajímateli:
- za pronájem nábytku ve 4.NP a 6.NP dle předávacího protokolu, který budou přílohou č. 1 této smlouvy – **1,- Kč/rok bez DPH** splatný pozadu vždy k 31.1. následujícího kalendářního roku po dobu trvání této smlouvy.
- 4.6. Nájemce je oprávněn vypovědět poskytování služby úklidu nebytových prostor, a to i bez udání důvodu. Výpověď musí být písemná. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

5. Platby nájemného a ceny služeb poskytovaných pronajímatelem

- 5.1 Nájemné a cena služeb poskytovaných pronajímatelem budou nájemcem placeny čtvrtletně předem, vždy nejpozději k 15. dni prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Platba za období od 1. 2. 2012 do 31.3.2012 bude uhrazena do 15.2.2012.
- 5.2 Platby budou prováděny na základě faktury vystavené pronajímatelem k 1. dni měsíce příslušného čtvrtletí, se splatností 15 dnů od doručení faktury nájemci. Faktura musí splňovat náležitosti účetního a daňového dokladu. Jestliže faktura nebude obsahovat dohodnuté náležitosti nebo bude vystavena předčasně či neoprávněně, je nájemce oprávněn jí vrátit do data její splatnosti doporučeným dopisem, faxem nebo elektronickou poštou pronajímateli. V takovém případě není nájemce v prodlení se zaplacením původní faktury.
- 5.3 Platby nájemného budou prováděny v českých korunách (Kč) bankovním převodem na účet
pronajímatele č. : _____ vedený u I _____
Pokud bude nájem trvat jen po části kalendářního měsíce, je nájemce povinen uhradit jen poměrnou část měsíčního nájemného připadajícího na tuto dobu.
- 5.4 Platby ceny služeb budou prováděny v českých korunách (Kč) bankovním převodem na účet pronajímatele č. 4269917004/2700, vedený u UniCredit Bank Czech Republic, a. s.. Pokud bude nájem trvat jen po část kalendářního měsíce, je nájemce povinen uhradit jen poměrnou část ceny služeb připadajících na tuto dobu.

6. Dodávky médií a služeb neposkytovaných pronajímatelem

- 6.1 Nájemce uhradí spotřebu médií a služeb neposkytovaných pronajímatelem (elektrina, voda, teplo, plyn, odvod odpadních vod, odvoz odpadu) dle skutečné spotřeby.

- 6.2 Cenu médií a služeb neposkytovaných pronajímatelem je nájemce povinen platit zálohově, čtvrtletně předem, počínaje počátkem nájmu podle této smlouvy. Zálohy jsou splatné spolu s nájemným.

V prvním roce nájmu výše záloh činí **35,- Kč/m²/měsíc** tzn. za **2096,30 m²** pronajímané podlahové plochy činí zálohy **73.371,- Kč bez DPH**. DPH se účtuje dle právních předpisů aktuálně platných ke dni zdanitelného plnění.

- 6.3. Každoročně poté, co pronajímatel obdrží konečné vyúčtování od všech dodavatelů médií a služeb za předchozí rok, nejpozději však do 30. 6. roku následujícího po roce, na který se vyúčtování vztahuje, a při skončení nájmu do 3 měsíců od skončení nájmu, provede a doručí pronajímatel nájemci řádné písemné vyúčtování médií a služeb. Případný nedoplatek či přeplatek pronajímatel nájemci fakturou s náležitostmi daňového dokladu se splatností 15 dnů vyúčtuje a případný přeplatek vrátí pronajímatel nájemci do 15 dnů na jeho bankovní účet. Jestliže faktura nebude obsahovat dohodnuté náležitosti nebo bude vystavena neoprávněně, je nájemce oprávněn jí vrátit do data její splatnosti doporučeným dopisem, faxem nebo elektronikou poštou pronajímateli. V takovém případě není nájemce v prodlení se zaplacením původní faktury. Výše měsíčních záloh pro následující období bude stanovena v souladu s výší záloh požadovaných dodavateli médií a služeb.

7. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

7.1. Vybavení a úpravy předmětu nájmu nájemcem

- 7.1.1 Vnitřní vybavení předmětu nájmu může nájemce provést na svůj vlastní náklad. Nájemce je oprávněn provádět vnitřní úpravy předmětu nájmu a instalace vnitřního vybavení předmětu nájmu vždy jen po předchozím souhlasu pronajímatele, který se tímto zároveň zavazuje tento bez závažného důvodu neodepřít. Pro provedení těchto prací si nájemce obstará veškerá nezbytná povolení, souhlasy a vyjádření dotčených orgánů. K tomu mu pronajímatel poskytne veškerou potřebnou součinnost včetně případného udělení potřebných plných mocí. Náklady spojené se získáním veškerých vyžadovaných povolení, souhlasů, vyjádření a náklady spojené s veřejnoprávním schválením změn zamýšlených nájemcem ponese nájemce.

- 7.1.2 Nájemce bude odpovídat za veškeré vnitřní vybavení předmětu nájmu, které provedl nebo bude provádět, pokud se strany nedohodnou jinak, či to nevyplyne z podstaty úpravy.

- 7.1.3 Nájemce je povinen provádět všechny práce, úpravy a instalace dle čl. 7.1.1 v souladu se závaznými právními předpisy a s příslušnými normami technickými, bezpečnostními, protipožárními apod., rozhodnutími a vyjádřeními dotčených orgánů a jiných osob.

7.2. Údržba a opravy

- 7.2.1 Pronajímatel se zavazuje provádět větší údržbu a opravy předmětu nájmu. Nájemce je povinen písemně upozornit pronajímatele na jakékoliv škody a závady na předmětu nájmu a na potřebu větší údržby a oprav. V pochybnostech se má za to, že větší opravou je oprava na, kterou náklad přesáhne 1.000,- Kč (vč. DPH).
- 7.2.2 Pronajímatel bude udržovat a opravovat předmět nájmu dle platných předpisů a bude provádět nezbytnou údržbu a opravy předmětu nájmu tak, aby zajistil jeho řádný provoz.
- 7.2.3 Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes jeho písemné upozornění neodstraní závadu na předmětu nájmu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání.
- 7.2.4 Pronajímatel nebo jím zmocněný zástupce bude oprávněn v případě nutnosti zkontrolovat stav předmětu nájmu během běžné pracovní doby po předchozím upozornění doručeném nájemci, nejméně 48 hodin předem.

7.3. Užívání předmětu nájmu

- 7.3.1 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu, jakož i jeho vybavení, s řádnou péčí a šetrností.
- 7.3.2 Nájemce má právo užívat předmět nájmu po celou dobu nájmu 24 hodin denně, jeho zaměstnanci a třetí osoby, u nichž s tím nájemce souhlasí, mají právo vstupu do předmětu nájmu a vstupu rovněž 24 hodin denně.
- 7.3.3 Pronajímatel prohlašuje a zavazuje se zajistit, že předmět nájmu bude nájemce oprávněn po dobu nájmu řádně v souladu s podmínkami nájmu užívat, a to i v případě převodu na třetí osobu.

7.4. Označení prostor nájemce, informační tabule, systém zámků, systém magnetických karet

- 7.4.1 Nájemce je oprávněn umístit své označení u hlavního vchodu do předmětu nájmu.
- 7.4.2 Nájemce je oprávněn si na svoje náklady objednat u pronajímatele požadovaný počet magnetických karet, které slouží jako vstup do předmětu nájmu v případě, že předmět nájmu u hlavního vchodu je v režimu „vypnutý volný vstup“, popř. zabezpečit předmět nájmu jiným způsobem.

7.4.3 Budova čp. 1143 je vybavena zabezpečovacím zařízením připojeným na centrální pult ochrany. Při předání nebytových prostor předá pronajímatel nájemci požadovaný počet kódů k zabezpečovacímu zařízení + klíče k elektromechanickému zámku u hlavního vchodu do předmětu nájmu. Odpovědnost za kódy a klíče nese nájemce. Jestliže v důsledku nesprávné manipulace s bezpečnostním zařízením nebo nesprávného použití nebo zneužití kódů, dojde ke zbytečnému či neopodstatněnému výjezdu bezpečnostní skupiny, nese náklady s takovýmto výjezdem spojené nájemce.

7.5. Podnájem

Nájemce je, po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část k užívání či do podnájmu třetím osobám.

7.6. Pojištění

Pronajímatel se zavazuje předmět nájmu pojistit proti všem živelním rizikům, jakož i pojištění odpovědnosti za poškození nebo zničení majetku, a to ve výši dostatečné na případnou rekonstrukci budov a předmětu nájmu a k uvedení do stavu obvyklého pro budovy stejného druhu a kvality. Pronajímatel se zavazuje zachovat v platnosti tato pojištění po období trvání nájmu podle této smlouvy.

7.7. Zničení a poškození předmětu nájmu

7.7.1 Pokud bude předmět nájmu zcela nebo částečně zničen požárem nebo jinou nehodou nebo jiným vlivem či nebude z části užitelný nebo přístupný, dojde následně k poměrnému snížení nájemného podle toho, jaká část předmětu nájmu zůstane užitelná, a to do té doby, dokud nebude předmět nájmu uveden do původního stavu.

7.7.2 Nájemce uhradí pronajímateli případné škody, které vznikly poškozením či nadměrným opotřebením pronajatých prostor v důsledku jejich zneužití, a to i za třetí osoby, jimž umožnil do pronajatých prostor přístup. Případné škody na budově a v pronajatých prostorách musí být nájemcem neprodleně poté, co se o nich dozví, oznámeny pronajímateli. Za další škody zapříčiněné pozdním oznámením ručí nájemce.

8. Sankční ujednání

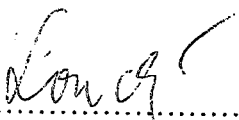
V případě prodlení s plněním jakýchkoli platebních povinností dle této smlouvy zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši určené právními předpisy platnými k prvnímu dni prodlení z dlužné částky za každý den prodlení.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1 Pokud dojde ke změnám skutečností, důležitých pro smluvní vztah (firma, forma společnosti, podstatná změna v předmětu činnosti, změna ve vlastnictví pronajatých prostor apod.) jsou obě smluvní strany povinny se navzájem bez zbytečného odkladu informovat.
- 9.2 Jakékoliv dodatky nebo doplnění této nájemní smlouvy budou platné pouze, pokud budou učiněny v písemné formě a podepsány oběma smluvními stranami.
- 9.3 Nájemce a pronajímatel ponесou každý své vlastní náklady vztahující se k uzavření této nájemní smlouvy.
- 9.4 Pronajímatel i nájemce prohlašují a potvrzují, že mají všechna oprávnění a souhlasy vyžadované dle českého práva ke své činnosti a k tomu, aby řádně plnili své povinnosti podle této smlouvy.
- 9.5 Pověřené osoby:
Za pronajímatele je ve věcech podle této smlouvy oprávněn jednat: Josef Loucký, případně jím pověřená osoba. Za nájemce je ve věcech podle této smlouvy oprávněna jednat ing. Blanka Havlík, případně jí pověřená osoba.
- 9.6 Veškerá oznámení a výzvy, které se vyžadují nebo mohou být učiněny podle této smlouvy mezi smluvními stranami, budou písemné a mohou být doručeny osobně s potvrzením příjemce o přijetí, kurýrem nebo poštou. Oznámení a výzvy zaslané doporučenou poštou se považují, pokud se neprokáže jejich doručení dřívější, za řádně doručené patnáctý den po jejich odeslání. Všechna oznámení a výzvy budou adresovány na adresu účastníků této smlouvy uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresu podle oznámení učiněného v souladu s ustanoveními tohoto článku.
- 9.7 Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží nájemce a jedno vyhotovení pronajímatel.
- 9.8 Účastníci prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich vážné a svobodné vůle prosté omylu a tísně, na důkaz čehož připojují podpisy jejich oprávnění zástupci.

V Praze dne23. 12.....2011

za pronajímatele


.....

Josef Loucký jednatel

V Praze dne13. 12.....2011

za nájemce


.....

JUDr. Jiří Kubeša – generální ředitel