



Smlouva nájemní č. 1/2019

Část I

Smluvní strany

Pronajímatel: ELITE Office Park, a.s.
Sídlo: Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV, 460 01
zapsaný v obchodním rejstříku, vedeném u Krajského soudu v Ústí
nad Labem oddíl B, vložka 1757
Zastoupená: Ing. Michalem Kulhánkem, předsedou představenstva
Jaroslavem Bernatem, členem představenstva
IČ: 276 83 087
DIČ: CZ27683087
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Č. účtu:

(dále také jen jako „pronajímatel“)

a

Firma: Česká republika - Úřad práce České republiky
Sídlo: Dobrovského 1278/25, Praha 7, PSČ 17000
**Kontaktní
a fakturační adresa:** Krajská pobočka Úřadu práce České republiky v Liberci,
Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec IV, 460 01
Zastoupená: Mgr. Pavlem Dymokurským, pověřeným řízením KrP ÚP
v Liberci
IČ: 72496991
DIČ: není plátcem DPH
Bankovní spojení: ČNB
Č. účtu:

(dále jen jako „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „smluvní strany“)

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku podle zákona č. 89/2012 Sb. tuto:

n á j e m n í s m l o u v u :



Část II

Podstatné náležitosti smlouvy

A. Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 580 v ulici Dr. Milady Horákové, která je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na listu vlastnictví č. 2675 pro katastrální území Liberec (dále jen „budova“), který je přiložen k této smlouvě jako její příloha č. 1.
- 2) Pronajímatel dává na základě této smlouvy nájemci – jmenovitě krajské pobočce Úřadu práce České republiky se sídlem v Liberci, Dr. Milady Horákové 580/7, Liberec 1, do užívání nebytové prostory v **8. nadzemním podlaží** budovy o pronajímatelné ploše **25 m²**. Pronajímané prostory, které jsou předmětem této smlouvy, jsou vyznačené na situačním plánu podlaží připojeném k této nájemní smlouvě jako příloha č. 2.
- 3) Pronajímatel se zavazuje zajistit do pronajímaných i společných prostor bezbariérový přístup.
- 4) Nájemce se zavazuje od pronajímatele převzít nebytové prostory uvedené v odst. 2) tohoto článku ke dni 1. 2. 2019. Převzetí pronajímaných prostor bude provedeno na základě protokolu, ve kterém budou pronajímané prostory blíže specifikovány.
- 5) Součástí pronajímaných prostor je i kancelářský nábytek.

B. Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu pronajímaných nebytových prostor v 8. nadzemním podlaží budovy je jejich užívání nájemcem jako kancelářských prostor určených k provozování služeb a administrativní činnosti úřadu práce podle platných právních předpisů – **pro projekt „Podpora zaměstnanosti dlouhodobě evidovaných uchazečů o zaměstnání“**, reg. č. CZ.03.1.48/0.0/0.0/15_121/0010247.

C. Doba nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá na dobu od **1. 2. 2019 do 31. 12. 2020**.

D. Nájemné a jeho úhrada

- 1) Nájemce se zavazuje pronajímateli platit roční nájemné ve výši **Kč 3.500,-** (slovy: třítisícpěset korun českých) za jeden m² pronajímaných prostor v 8. nadzemním podlaží budovy o pronajímatelné ploše 25 m². Celkové roční nájemné za pronajímané prostory tedy činí **Kč 87.500,-** (slovy: Osmdesátšedmtisícpěset korun českých). V souladu s §56a odst. 4 zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nebude k nájemnému účtována DPH.
- 2) Celkové roční nájemné bude nájemce pronajímateli platit v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **Kč 7.292,-** (slovy: Sedmtisícdvěstědevadesát dva korun českých) splatných vždy k desátému dni příslušného kalendářního měsíce, a to na základě daňového dokladu, který pronajímatel nájemci vystaví nejpozději do 10 pracovních dnů před dnem splatnosti příslušné splátky nájemného.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného se zvyšuje z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:



- a) Inflaci se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející, vyjádřená v procentech;
 - b) Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné z důvodů inflace, počínaje 1. lednem kalendářního roku, který následuje po kalendářním roce, v němž součet míry inflace daného kalendářního roku a předcházejících kalendářních let sjednaného nájmu dosáhne nejméně 20%. Nájemné je možné zvýšit pouze o míru inflace vypočtenou podle věty první tohoto písmene.
 - c) Pro součet míry inflace podle písm. b) je vždy rozhodující kalendářní rok, ve kterém bylo nájemné naposledy zvýšeno. Od tohoto kalendářního roku se míra inflace potřebná ke zvýšení nájemného počítá znovu.
 - d) Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.
 - e) Zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodu inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příští splatného nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
 - f) Pronajímatel je povinen své rozhodnutí o zvýšení nájemného z důvodu inflace nájemci písemně oznámit bez zbytečného odkladu.
- 4) Jakákoliv finanční plnění poskytovaná na základě a v souvislosti s touto nájemní smlouvou se považují za uskutečněná v den připsání platby na účet smluvní strany, které je finanční plnění poskytováno.

E. Provozní náklady a jejich úhrada

1) Pojem provozní náklady, jak je užíván v této nájemní smlouvě, zahrnuje následující náklady na služby:

1. Náklady na spotřebu elektrické energie.
2. Náklady na spotřebu teplé a studené vody (vodné, stočné).
3. Náklady na provoz ventilace, vytápění a chlazení s takovou teplotou a v takových množstvích, která pronajímatel považuje za standardní s tím, že o nedělich, svátcích budou tyto služby zajišťovány jen na žádost nájemce, který ponese veškeré náklady na ně.
4. Náklady na úklid a údržbu všech společně užívaných prostor.
5. Náklady na osvětlení všech společně užívaných prostor budovy.
6. Náklady na odvoz domovního odpadu.
7. Náklady na zajištění výtahové služby v běžném rozsahu.
8. Náklady na bezpečnostní službu.
9. Servisní poplatky.
10. Pronajímatel zajistí nájemci úklid pronajatých prostor v dohodnutém rozsahu

2) Nájemce se zavazuje hradit poměrný podíl nájemce na provozních nákladech, a to ve stejné lhůtě splatnosti jako je stanovena splatnost nájemného, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu



založeného touto smlouvou. Poměrný podíl nájemce na nákladech spojených s provozem budovy je stanoven ve výši odpovídající poměru pronajímané plochy k celkové ploše budovy.

3) Provozní náklady se platí zálohově měsíčně ve výši **Kč 132,-** (slovy: Jednostřicet dva korun českých) za každý jeden m² pronajímaných prostor, celkem tedy **Kč 3.300,-** (slovy: Třítisícetřista korun českých) za každý kalendářní měsíc trvání nájmu dle této nájemní smlouvy.

V dalším kalendářním roce tvoří zálohy vždy jednu dvanáctinu (1/12) skutečných provozních nákladů v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce vynaložených a vyúčtovaných. Výši těchto záloh oznámí pronajímatel nejpozději 10 pracovních dnů před začátkem splatnosti. Rozpis jednotlivých provozních nákladů bude oznámen samostatným přehledem k této nájemní smlouvě.

4) V případě, že skutečné provozní náklady během kalendářního roku výrazně přesáhnou stanovené zálohy na provozní náklady, může pronajímatel zálohy poměrně zvýšit. Pronajímatel však musí nájemce o zvýšení záloh informovat nejpozději ve lhůtě 10 dnů před datem jejich úhrady.

5) Pronajímatel do 90 dnů po uplynutí kalendářního roku nájemci předloží písemné vyúčtování skutečných provozních nákladů spolu s výpočtem vyrovnání provozních nákladů za uvedený rok. Nájemce pronajímateli uhradí vyrovnání provozních nákladů do třiceti (30) dnů po obdržení oznámení. Pokud pronajímatel ve výše uvedené lhůtě neuvědomí nájemce o konečném vyúčtování, nezproští tato skutečnost nájemce povinnosti úhrady provozních nákladů. Pokud je částka konečného vyúčtování nižší než zaplacené zálohy, zavazuje se pronajímatel takový přeplatek vyúčtovat nájemci řádným dobropisem a přeplatek nájemci převést na jeho účet do třiceti (30) dnů po obdržení oznámení.

6) Nájemce má do 30 dnů od převzetí ročního vyúčtování poté, co o tom nejméně 3 dny předem písemně upozorní pronajímatele, právo provést kontrolu účetních knih a záznamů pronajímatele, týkajících se položek ovlivňujících provozní náklady podle této nájemní smlouvy za předchozí kalendářní rok. Pokud nájemce pronajímateli nejpozději do 15. července příslušného roku prokazatelně a v písemné formě doloží, že skutečné provozní náklady za příslušný kalendářní rok byly nadhodnoceny, pronajímatel uhradí nájemci částku, která byla nájemci účtována navíc.

F. Sankce

Jakékoliv platby nájemného a platby za služby nebo jiné platby placené nájemcem pronajímateli, které nejsou zaplacené v den splatnosti na účet pronajímatele, budou v dlužné výši úročeny až do doby úhrady ve výši zákonného úroku z prodlení.

Část III

Práva a povinnosti pronajímatele

Článek I.

Práva pronajímatele

A. Zajištění řádného provozu budovy

Pro zajištění řádného provozu budovy má pronajímatel následující práva, vykonatelná s oznámením, není-li níže uvedeno jinak, aniž by se to považovalo za vyklizení nebo jakékoli rušení



nájemních práv a aniž by byl nájemce zproštěn závazku platit nájemné anebo jiných jeho závazků vyplývajících z této nájemní smlouvy:

- 1) změnit název budovy s tím, že změnu jména je povinen pronajímatel oznámit nájemci šedesát dní předem,
- 2) instalovat, přidávat a udržovat jakoukoliv grafickou úpravu zvenčí nebo uvnitř budovy,
- 3) měnit všechny druhy grafické úpravy objektu, změny okenních žaluzií, okenic, rolet nebo podobných zařízení, veškeré vnitřní osvětlení, příslušenství nebo zařízení budovy,
- 4) po oznámení zaslaném s přiměřeným předstihem ukázat ve vhodné době pronajímané prostory potencionálním kupcům či nájemcům,
- 5) měnit uspořádání vchodů a společných prostor v budově,
- 6) mít vlastní universální klíče k pronajímaným prostorám a použít je k odemčení a vstupu do pronajatých prostor výlučně pro případ zásahu při havárii nebo záchranné akci směřující k záchraně života či ochraně zdraví nebo majetku. O tom je pronajímatel povinen neprodleně vyrozumět nájemce. Pokud si nájemce pořídí vlastní zámkový systém na magnetické karty, je povinen bezodkladně předat pronajímateli od každého zámku jednu kartu. Tyto univerzální klíče a karty budou uloženy pod uzávěrou v prostorách budovy, které nejsou přístupny třetím osobám a budou pod dozorem bezpečnostní služby. O použití univerzálních klíčů nebo karet bude vždy pořízen písemný záznam, ve kterém bude jmenovitě uvedeno, kdo a kdy porušil uzávěru a jaký byl účel jejich použití.

B. Vstup za účelem oprav a kontroly

Pokud se nebude jednat o případ nouze, má pronajímatel právo vstoupit do pronajímaných prostor na základě předchozího oznámení učiněného v přiměřené době, a to za účelem jejich kontroly nebo čištění nebo provedení oprav, úprav či doplňků a nájemce nebude mít právo z takového důvodu na žádnou slevu z nájemného nebo jeho snížení.

Článek II.

Povinnosti pronajímatele

A. Opravy a údržba prováděné pronajímatelem

- 1) Pronajímatel má povinnost provádět údržbu budovy a všech zařízení, která jsou v jeho vlastnictví, jestliže se nejedná o běžnou údržbu.
- 2) Pronajímatel se zavazuje neprodleně, nejdéle však do 24 hodin od nahlášení, opravovat vzniklé poruchy na vnitřních zařízeních a předmětech všeho druhu, pokud je porucha na zařízení nebo předmětu v jeho vlastnictví. Pokud je taková porucha na zařízení nebo předmětu ve vlastnictví třetí osoby, kde nemá právo pronajímatel provádět opravy sám, zavazuje se neprodleně zajistit zahájení odstraňování takové závady, a to nejdéle do 24 hodin od nahlášení poruchy. Pokud poruší tento svůj závazek, je povinen pronajímatel k úhradě prokazatelně vzniklé škody, je-li tato škoda v příčinné souvislosti s porušením tohoto závazku.
- 3) Přílohou č. 3 této nájemní smlouvy jsou kontaktní údaje smluvních stran.



B. Klíče a zámky

Pronajímatel se zavazuje dodat nájemci prvé vybavení klíčů od každých dveří do pronajímaných prostor, přičemž si ponechá jeden zapečetěný klíč od pronajatého prostoru, který bude umístěn na dispečinku v recepci. Další klíče pronajímatel zajistí na své náklady podle objednávky podepsané nájemcem nebo jeho zmocněným zástupcem. Bez písemného povolení pronajímatele nesmějí být instalovány další zámky na žádných dveřích v pronajímaných prostorách a nájemce si kromě kopií klíčů dodaných pronajímatelem nepořídí sám žádné kopie klíčů ani jejich pořízení nepovolí třetím osobám. Po ukončení této nájemní smlouvy nájemce pronajímateli vrátí všechny klíče od pronajímaných prostor.

C. Nerušené užívání

Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní držet a nerušeně užívat pronajímané prostory a dále společné prostory v souladu s podmínkami této nájemní smlouvy za předpokladu, že nájemce včas uhradí nájemné a další částky s nájmem spojené a v této smlouvě dohodnuté a dále splní všechny své závazky a ujednání obsažené v této nájemní smlouvě.

D. Pojištění

Pronajímatel se zavazuje pojistit budovu proti požáru a jiným rizikům z živelných pohrom a udržovat toto pojištění.

Část IV

Práva a povinnosti nájemce

Článek I.

Práva nájemce

A. Instalace provedené nájemcem

- 1) Jakékoli instalace do budovy provedené nájemcem jsou přípustné jen tehdy, udělí-li k tomu pronajímatel předchozí písemný souhlas, kterým bude kryt jak rozsah instalací, tak i jejich finanční vyjádření a dohoda o jejich krytí.
- 2) Pro případ ukončení nájmu se pronajímatel s nájemcem dohodne na tom, zda provedené instalace si nájemce odnese nebo je ponechá v pronajatých prostorách. V tomto případě uhradí pronajímatel nájemci pořizovací cenu nebo cenu ve výši odhadu, který provede soudní znalec.

B. Užívání společných prostor

Nájemce má právo spolu s ostatními nájemci v budově užívat vestibul v přízemí budovy, výtahy, sociální zařízení a další prostory budovy případně označené pronajímatelem jako společné prostory.



C. Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat část pronajímaných prostor do podnájmu třetí osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

D. Grafické označení pronajímaných prostor

Grafické označení pronajímaných prostor si zajistí nájemce sám na své náklady a může je do budovy nebo na budovu instalovat až po předchozím souhlasu pronajímatele.

Článek II.

Povinnosti nájemce

A. Opravy a běžná údržba prováděné nájemcem

- 1) Nájemce se zavazuje opravit veškeré škody na pronajímaných prostorách nebo budově, způsobené nájemcem či jeho zaměstnanci.
- 2) Nájemce je dále povinen průběžně provádět běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor. Běžnou údržbou se rozumí zejména: malování, čištění podlah.

B. Domovní řád

Nájemce se zavazuje dodržovat základní pravidla a předpisy upravující užívání budovy a pronajímaných prostor, které jsou obsaženy v domovním řádu, který je přílohou č. 4 této nájemní smlouvy.

C. Nerušený výkon práv ostatních nájemců

Nájemce se zavazuje v pronajatých prostorách a společných prostorách jednat tak, aby nerušil výkon práv ostatních nájemců, aby je neobtěžoval či nerušil při výkonu jejich práv nájemních anebo jiných.

D. Právní postavení nájemce

Nájemce se zavazuje neprodleně po nabytí jejich účinnosti podle práva informovat pronajímatele písemně o jakýchkoli změnách ve své právní formě nebo právním postavení.

E. Péče o pronajímané prostory

Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímané prostory pronajímateli ve stejném stavu, v jakém je původně převzal s přihlédnutím k běžné míře opotřebení odpovídající účelu a trvání nájmu. Předání pronajímaných prostor bude provedeno na základě protokolu.



Část V

Ukončení nájmu

A. Výpověď

- 1) Nájem založený touto smlouvou je možné před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, ukončit výpovědí jedné nebo druhé smluvní strany.
- 2) Výpovědní důvody musí být v souladu s ust. § 2308 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 3) Výpovědní lhůta činí 6 měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

B. Dohoda

Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit také dohodou obou smluvních stran.

C. Smluvní pokuta při nevyklizení pronajatých prostor

Pro případ, že nájemce neuvolní pronajímané prostory v den ukončení platnosti této nájemní smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli jako smluvní pokutu dvojnásobek základního nájemného účtovaného nájemci za poslední měsíc platnosti nájemní smlouvy, a to za každý, byť započatý měsíc nebo za každých, byť započatých 30 kalendářních dní, kdy nájemní prostor nevyklidí. Setrvání nájemce v pronajímaných prostorách zcela nebo zčásti po skončení nájemního poměru se nevyvratitelně nepovažuje za prodloužení práva nájemního. Nájemce se zavazuje odškodnit pronajímatele za veškeré nároky na náhradu škody vznesené jakoukoli jinou osobou, které pronajímatel mohl po ukončení této nájemní smlouvy pronajímané, leč nájemcem nevyklizené prostory, nebo jejich část pronajmout, jakož i nahradit pronajímateli ušlý zisk z neinkasovaného nájmu z nevyklizených prostor nebo jejich části.

D. Právo přednostního nájmu

Nájemce má právo způsobem a za podmínek stanovených dále touto smlouvou požadovat po pronajímateli prodloužení doby nájmu pronajímaných prostor, a to za totožných podmínek stanovených touto smlouvou, nedohodnou-li se nájemce s pronajímatelem písemně jinak. Pro řádné uplatnění práva na prodloužení doby nájmu musí nájemce doručit pronajímateli písemnou žádost o prodloužení doby nájmu, a to nejpozději ve lhůtě 6 měsíců před ukončením doby nájmu podle této nájemní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě splnění výše uvedených podmínek je pronajímatel povinen prodloužit nájemci dobu nájmu o období požadované nájemcem a uvedené v písemné žádosti.



Část VI

Ostatní smluvní ujednání

A. Vyloučení prohlášení

Nebude-li v době převzetí pronajímaných prostor pronajímatelem a nájemcem písemně dohodnuto jinak, má se mezi smluvními stranami nevyvratitelně za to, že převzetí pronajímaných prostor nájemcem je důkazem toho, že pronajímané prostory jsou v dobrém a pro účel nájmu dle této smlouvy vhodném a nájemcem požadovaném stavu. Jakékoli další prohlášení v opačném nebo odlišném smyslu nemá právních účinků.

B. Plnění prováděná pronajímatelem za nájemce a jejich úhrada

Pokud nájemce nesplní jakýkoliv ze svých závazků nebo ujednání podle této nájemní smlouvy a bude-li takové porušení nebo neplnění překračovat dobu 30 dní od data, kdy o tom byl nájemce vyrozuměn, má pronajímatel právo napravit veškerá taková neplnění jménem nájemce a na jeho náklady a provést v této souvislosti veškeré nezbytné práce nebo úhrady. V takovém případě je ale povinen nájemce o takovém kroku předem písemně informovat.

C. Škody způsobené požárem nebo jinou pojistnou událostí

Pro případ požáru nebo jiné pojistné události v pronajímaných prostorách nájemce o tom ihned informuje pronajímatele a ohlásí požár hasičům bez ohledu na to, zda takové hlášení již podal nebo mohl podat někdo třetí. Budou-li pronajímané prostory částečně zničeny požárem nebo jinou pojistnou událostí tak, že se stanou částečně nebo zcela neobyvatelnými, sníží se poté nájemné podle této smlouvy, resp. po dobu neobyvatelnosti nebude nájemné nárokováno. Pronajímatel se pro ten případ zavazuje bezodkladně zahájit a provést opravy s patřičnou péčí do standardního stavu budovy. Nájemné nebude sníženo, resp. nebude prominuto v případě, že požár byl založen úmyslně nebo z nedbalosti nájemce, zaměstnance nájemce nebo osoby jednající jménem nájemce nebo z pověření nájemce.

D. Oznámení

Jakákoli oznámení nebo jiná sdělení druhé smluvní straně požadovaná touto smlouvou musejí být učiněna v písemné formě a doručena druhé straně na adresu jejího sídla, jinak se považují za neplatná.

E. Úplná smlouva a změny

Tato nájemní smlouva obsahuje přílohy, které jsou s ní pevně spojeny, jsou podepsány oběma smluvními stranami a tvoří její nedílnou součást. Jakékoli změny smlouvy nebo jejích příloh vyžadují formu písemného, řadovou číslovkou opatřeného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.



Část VII

Závěrečná smluvní ujednání

- 1) Pronajímatel i nájemce prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli svobodně a nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a po náležitém seznámení se s jejím obsahem, jakož i s obsahem příloh.
- 2) Nevymahatelnost nebo neplatnost jakéhokoli ustanovení této nájemní smlouvy neovlivňuje vymahatelnost nebo platnost jakýchkoli jiných ustanovení této nájemní smlouvy. V případě, že kterékoli ustanovení této nájemní smlouvy bude dle rozhodnutí soudu považováno za nevymahatelné nebo neplatné, a to z jakéhokoli důvodu, budou smluvní strany vzájemně jednat a dohodnou se na novém, vymahatelném a platném ustanovení, jež co nejvíce odpovídá významu nevymahatelného nebo neplatného ustanovení.
- 3) Tato smlouva obsahuje úplnou dohodu smluvních stran týkající se předmětu této nájemní smlouvy. Veškeré předcházející návrhy a sdělení týkající se záležitostí řešených v této nájemní smlouvě, ať již ústní či písemné, se tímto nahrazují touto nájemní smlouvou.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dva.
- 5) Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

- 4 -01- 2019

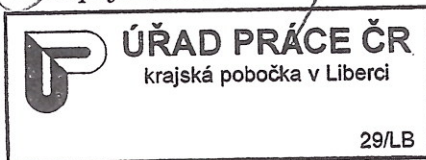
V Liberci dne:

ELITE Office Park, s.r.o.

Úřad práce ČR

Mgr. Michal Kulháněk,
předseda představenstva

Mgr. Pavel Dymokurský,
zastupující ředitel KrP v Liberci



Jaroslav Bernat,
člen představenstva

- Přílohy:**
1. LV budovy, v níž se nachází pronajímané nebytové prostory
 2. Situační plány pronajímaných prostor