



SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle § 2201 a násl. s přihlédnutím k ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“), mezi smluvními stranami

1. Obchodní firma: BENE DOMUS, s.r.o.
Sídlo: Jiráskova 1424, Poděbrady, 290 01
Identifikační číslo: 04644794
DIČ: CZ04644794
Zastoupená: Pavlem Bažantem, jednatelem
Obchodní rejstřík: vedený Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 251241
Bankovní spojení: ČSOB
Číslo účtu: x x x x x x x x
(dále také jako „Pronajímatel“)

a

2. Název: ČR – Úřad práce České republiky
Sídlo: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
Zastoupení: Mgr. et Mgr. Radimem Gabrielem, ředitelem krajské pobočky Úřadu práce ČR v Ústí nad Labem
Adresa: Úřad práce České republiky, krajská pobočka v Ústí nad Labem, Dvořákova 1609/18, 400 21 Ústí nad Labem
Identifikační číslo: 72496991
Tel: x x x x x x / x x x x x x
e-mail: x x x x x x x x
(dále také jako „Nájemce“)

(společně dále také jako „Smluvní strany“)

níže uvedeného dne, měsíce a roku (dále také jako „Smlouva“) v následujícím znění.

1. Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Nájemci prostor určený k podnikání, kanceláře č. 303 o výměře 16,3 m² a kancelář č. 313 o výměře 12,1 m² (dále také jako „Prostor určený k podnikání“) ve 3. nadzemním podlaží budovy č.p. 2767 postavené na pozemku parc. č. 448/I v kat. úz. Žatec, obci Žatec zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj na LV č. 3866 (dále jen „Budova“).
- 1.2. Prostor určený k podnikání bude Nájemcem užíván pro účely provozování předmětu podnikání Nájemce uvedeného ve výpisu Nájemce z obchodního rejstříku.
- 1.3. Nedílnou součástí a přílohou č. 1 této Smlouvy je dále situační plánec s vyznačením Prostoru určeného k podnikání.

2. Nájemné, úhrada za služby spojené s užíváním Prostoru určeného k podnikání

- 2.1. Nájemce se zavazuje za užívání Prostoru určeného k podnikání platit Pronajímateli nájemné ve výši **31.260,- Kč** ročně, tj. **2.605,- Kč** měsíčně. Nájemné je v souladu s platnými zákony osvobozeno od DPH.
- 2.2. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná splátka nájemného.
- 2.3. Nájemné za užívání Prostoru určeného k podnikání je splatné vždy k 15. dni kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to na účet Pronajímatele uvedený v této Smlouvě. Při bezhotovostních platbách měsíčních splátek nájemného bude Nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s variabilním symbolem uvedeným na faktuře zaslané Pronajímatelem Nájemci. Jestliže Pronajímatel nezašle fakturu Nájemci do doby její splatnosti, uvede Nájemce při bezhotovostní platbě variabilní symbol uvedený na poslední faktuře, která mu byla doručena, nebyla-li mu doručena žádná faktura, uvede své IČ.
- 2.4. Pronajímatel a nájemce dohodli tuto inflační doložku: Počínaje 1. lednem 2017 může být částka ročního nájemného navyšována každoročně o tolik procent, kolik bude činit inflace zjištěná průměrem Indexu spotřebitelských cen za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Základem výpočtu bude vždy částka ročního nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Částka představující nárůst ročního nájemného bude rovnoměrně rozdělena na jednotlivé kvartální platby nájemného. Pro určení inflačního nárůstu je rozhodný údaj příslušného orgánu státní správy ČR (nyní Český statistický úřad) zveřejněný v k tomu určeném periodiku (nyní Hospodářské noviny – údaj zveřejňován k cca k 15. lednu každého roku). Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Kvartální splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající nové (upravené) výši nájemného. Rozdíl mezi výši měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacenými před doručením oznámení a výši měsíčních splátek odpovídající nové (upravené) výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.
- 2.5. Pronajímatel se zavazuje zajistit poskytování služeb spojených s užíváním Prostoru určeného k podnikání v obvyklém množství a kvalitě. Jedná se o tyto služby:
- a) dodávky tepelné energie
 - b) vodné a stočné
 - c) dodávky el. energie
 - d) odvoz odpadu
 - e) úklid společných prostor a úklid kanceláří pronajatých dle bodu 1.1. nájemní smlouvy a to dle smluvní dohody 3 x týdně
- Další služby spojené s užíváním Prostoru určeného k podnikání, jako např. telekomunikační služby, bude Nájemce odebírat na základě samostatného smluvního vztahu uzavřeného svým jménem a na svůj účet přímo s poskytovateli těchto služeb.
- 2.6. Za poskytování služeb uvedených v odst. 2.5. písmo a) - e) této Smlouvy se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli měsíční paušál ve výši **2.250,- Kč** včetně příslušné DPH, a to současně s úhradou nájemného dle čl. 2.3. této Smlouvy.

Paušál za jednotlivé služby (v Kč měsíčně včetně DPH) :

a) dodávky tepelné energie

+

b) vodné a stočné, TUV

1.110,- Kč včetně 15% DPH

c) dodávky el. energie

+

d) odvoz odpadu

+

e) úklid společných prostor

1.140,- Kč včetně 21% DPH

Celkem měsíčně

2.250,- Kč včetně DPH

K bezhotovostním platbám měsíčních splátek paušálu bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s variabilním symbolem uvedeným na faktuře zaslané pronajímatelem.

- 2.7. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel má právo provést úpravu výše paušálu za poskytování služeb uvedených v článku 2 odst. 2.6 písmo a) až e), jednostranným písemným oznámením v podobě doporučeného dopisu zaslaného Nájemci na adresu jeho sídla, a to v závislosti na pohybu cen, které budou účtovány dodavateli jednotlivých služeb a/nebo v závislosti na množství odbíraných médií uvedených v článku 2 odst. 2.6 písm. a) až e). Ceny služeb se tímto způsobem zvyšují od měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení Nájemci. Fikce doručení podle odstavce 6.4 této Smlouvy bude mimo jiné použita i na případ jednostranného písemného oznámení Pronajímatele o zvýšení cen poskytovaných služeb.
- 2.8. Má-li být peněžitý závazek podle této Smlouvy plněn v českých korunách (Kč), Smluvní strany tímto souhlasí, že bude-li Kč kdykoli v době účinnosti této Smlouvy nahrazena jednotnou evropskou měnou (EURO) jako jedinou zákonnou měnou České republiky, pak budou veškeré platby na základě této Smlouvy, plněné ode dne účinnosti této změny, bez dalšího vyjadřovány a hrazeny v EURO. Převodním kursem mezi Kč a EURO bude kurs stanovený příslušným orgánem Evropské unie, případně České republiky.
- 2.9. Bude-li Nájemce moci užívat Prostor určený k podnikání omezeně výhradně z důvodu, že Pronajímatel neplní své povinnosti ze Smlouvy a/nebo ze zákona, má Nájemce v takovém případě nárok na poměrnou slevu z nájemného. V případě omezené možnosti užívat Prostor určený k podnikání z jiných důvodů Nájemce žádný nárok na slevu z nájemného nemá.
- 2.10. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakoukoliv svou pohledávku vůči Pronajímateli vůči pohledávce Pronajímatele na zaplacení nájemného a/nebo na zaplacení záloh za služby.

3. Doba nájmu

- 3.1. Nájemní vztah vzniká dnem 1. 4. 2017 a je sjednán na dobu neurčitou.
- 3.2. Nájemní vztah založený touto Smlouvou je možno ukončit dohodou Smluvních stran. Smluvní strany mohou jednostranně ukončit nájemní vztah výpovědí bez uvedení důvodu s dvouměsíční

výpovědní lhůtou počínající první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně

3.3. Pronajímatel může tuto nájemní smlouvu také ukončit výpovědí s desetidenní výpovědní lhůtou v případě že:

- a) Nájemce užívá pronajatý Prostor určený k podnikání v rozporu s touto Smlouvou,
- b) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajatý Prostor určený k podnikání, přes písemné upozornění porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v Budově,
- c) bylo rozhodnuto o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, jež brání užívání pronajatého Prostoru určeného k podnikání,
- d) Nájemce přenechá pronajatý Prostor určený k podnikání nebo jeho část do podnájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele,
- e) Nájemce je o více než patnáct dnů v prodlení s placením nájemného, náhrad za služby spojené s užíváním Prostoru určeného k podnikání, smluvní pokuty nebo úroků s prodlení.

Desetidenní výpovědní lhůta počne běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

4. Práva a povinnosti Nájemce

- 4.1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat Prostor určený k podnikání pouze v rozsahu a k účelu stanoveném touto Smlouvou a v souladu s obvyklým užíváním po celou dobu trvání smluvního vztahu.
- 4.2. Nájemce je oprávněn umístit na Budově své firemní označení svoji reklamu pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele. Náklady na instalaci firemního označení hradí Nájemce. Souhlas Pronajímatele s umístěním firemního označení reklamy nenahrazuje nezbytné souhlasy státní správy a samosprávy, které je povinen opatřit si Nájemce. Při skončení nájemního vztahu odstraní Nájemce znamení, kterými Budovu opatřil, a uvede dotčenou část Budovy do původního stavu.
- 4.3. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou jeho provozní činností a/nebo provozní činností jeho podnájemců v Prostoru určenému k podnikání na majetku a zdraví třetích osob nebo Pronajímateli, resp. jeho zaměstnancům.
- 4.4. Hodlá-li Nájemce změnit v Prostoru určenému k podnikání předmět podnikání, je povinen to oznámit Pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.
- 4.5. Nájemce se zavazuje neposkytnout Prostor určený k podnikání do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 4.6. Nájemce je dále povinen:
 - a) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny Pronajímatele,
 - b) bez prodlení hlásit Pronajímateli všechny závady, poruchy a poškození vzniklé v Prostoru určenému k podnikání, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli,

- c) po celou dobu trvání nájemního vztahu zajišťovat, výlučně na své náklady, běžnou údržbu v Prostoru určeného k podnikání, nutnou pro udržení Prostoru určeného k podnikání v dobrém stavu a na své náklady provádět drobné opravy, přičemž za takové obvyklé udržování se pro účely této smlouvy považuje malování, opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt. Dále za drobné opravy se považuje oprava kliky, zámkové vložky, výměna žárovek, výměna ovládacích termostatů etážového topení.
- d) Nájemce je povinen zacházet s řádnou péčí s veškerým zařízením daným Nájemci do užívání nebo se zařízením, které je Nájemcem užíváno jakožto součást Prostoru určeného k podnikání, a je povinen udržovat jej v dobrém a provozuschopném stavu a v případě potřeby zajistit jeho opravu.,
- e) v případě havarijní situace neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu nutných oprav Prostoru určeného k podnikání,
- f) neprovádět žádné stavební úpravy ani jiné úpravy v Prostoru určenému k podnikání bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem, jejíž součástí je i výslovná specifikace těchto úprav, jejich popis a finanční rozpočet. Veškeré tyto úpravy provádí na vlastní náklady Nájemce s tím, že v případě ukončení nájemního vztahu uvede Nájemce ke dni ukončení nájmu Prostoru určeného k podnikání na své náklady do původního stavu a nemá nárok na finanční vypořádání vložených investic, pokud Pronajímatel nebude požadovat jejich ponechání. V takovém případě náleží Nájemci náhrada technického zhodnocení Budovy v ocenění, kterou by měl majetek při rovnoměrném odepisování podle zákona o daních z příjmů v platném znění.
- g) platit včas a řádně nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru určeného k podnikání,
- h) umožnit vstup zástupcům kontrolních správních orgánů do Prostoru určeného k podnikání a
- i) umožnit Pronajímateli a/nebo jím pověřeným osobám vstup do Prostoru určenému k podnikání.

5. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv Nájemce po celou dobu nájmu.
- 5.2. Pronajímatel je za podmínky předchozího ohlášení oprávněn vstupovat do Prostoru určeného k podnikání za účelem kontroly jeho užívání a za účelem údržby a provádění. V ojedinělých případech je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostoru určeného k podnikání bez předchozího ohlášení, pokud to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav, živelná pohroma nebo jiná podobná skutečnost. O tomto vstupu je Pronajímatel povinen okamžitě informovat Nájemce, pokud nebylo možné ho informovat předem.

6. Ostatní ujednání

- 6.1. Po ukončení nájmu se Smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dní vyrovnat veškeré své závazky a pohledávky vyplývající z užívání Prostoru určeného k podnikání
- 6.2. Pro případ prodlení Nájemce se splněním povinností vyklidit Prostor určený k podnikání náleží Pronajímateli smluvní pokuta ve výši 200,- Kč za každý den prodlení. Pokud Nájemce Prostor určený k podnikání nevyklidí ani v dodatečně přiměřené lhůtě poskytnuté mu Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Prostoru určeného k podnikání, vyklidit jej a věci nacházející se v Prostoru určeného k podnikání uschovat, a to vše na náklady Nájemce. Zaplacení smluvní pokuty nemá vliv na právo Pronajímatele požadovat po Nájemci náhradu způsobené škody. Po dobu prodlení Nájemce s vyklizením Prostoru určeného k podnikání má Pronajímatel dále právo na zaplacení nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním Prostoru určeného k podnikání dle čl. 2 této Smlouvy.

- 6.3. Pro případ prodlení Smluvních stran se splněním peněžitého závazku podle této Smlouvy Smluvní strany dále sjednávají úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 6.4. Veškeré písemnosti zasílané podle této Smlouvy a/nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy budou vyhotoveny písemně v českém jazyce a budou doručeny osobně nebo prostřednictvím poštovní přepravy či obdobné služby. Jestliže druhá Smluvní strana písemnost z jakéhokoliv důvodu nepřevzme, je za den doručení považován pátý pracovní den následující po prokázaném odeslání písemnosti. O skutečnostech souvisejících s plněním této Smlouvy, které nesou odkladu, se Smluvní strany budou informovat prostřednictvím faxu, e-mailu a v naléhavých případech telefonicky. Všechny písemnosti budou zasílány na následující adresy:

Nájemce: Úřad práce České republiky
Krajská pobočka v Ústí nad Labem
Oddělení projektů EU
Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem

Tel: ~~XXXXXXXXXX~~
e-mail: ~~XXXXXXXXXX~~

Pronajímatel: BENE DOMUS, s.r.o.
Tel: ~~XXXXXXXXXX~~
Email: ~~XXXXXXXXXX~~

- 6.5. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu navzájem informovat o změně adres pro doručování písemností dle této Smlouvy, jakož i ostatních spojení uvedených v tomto článku, přičemž změna těchto údajů je vůči druhé straně účinná okamžikem doručení příslušného oznámení, není-li uvedeno pozdější datum.
- 6.6. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2307 Občanského zákoníku. Nájemce nemůže převést nájem na základě této Smlouvy s převodem podnikatelské činnosti, jíž Prostor určený k podnikání slouží.
- 6.7. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 Občanského zákoníku. Skončí-li tak nájemní vztah výpovědí ze strany Pronajímatele, nemá Nájemce právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal při převzetí zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

7. Prohlášení Smluvních stran

7.1. Pronajímatel prohlašuje, že

- je výlučným vlastníkem Prostoru určeného k podnikání,
- na Prostoru určeném k podnikání neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani práva třetích osob, která by měla vliv na výkon práv Nájemce podle této Smlouvy.

7.2. Nájemce prohlašuje, že

- není v úpadku, v platební neschopnosti ani není předlužen dle ust. § 3 zákona č. 182/2006 Sb., insolvenční zákon, ve znění pozdějších předpisů,

- b) uzavření Smlouvy bylo schváleno příslušným orgánem Nájemce, pokud se takové schválení vyžaduje v souladu s příslušnými právními předpisy nebo vnitřními předpisy platnými pro Nájemce.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
- 8.2. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně Předmětu nájmu.
- 8.3. Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze na základě písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 8.4. V případě, že se kterékoliv ustanovení této Smlouvy stane neplatným, neúčinným, nebo nevynutitelným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná, účinná, resp. vynutitelná, pokud z povahy této Smlouvy nebo z jejího obsahu anebo z okolností, za nichž byla uzavřena, nevyplývá, že takové neplatné, neúčinné, resp. nevynutitelné ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovéto neplatné ustanovení ustanovením novým, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního ustanovení.
- 8.5. Veškeré spory vzniklé z této Smlouvy, včetně sporů vzniklých v souvislosti s jejím uzavřením a její platností, jakož i sporů týkajících se práv a povinností Smluvních stran, které nebylo možné vyřešit smírnou cestou ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne, kdy jedna ze Smluvních stran písemně uvědomila druhou Smluvní stranu o výskytu sporu, budou s konečnou platností rozhodovány v rozhodčím řízení před Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky. Místem rozhodčího řízení bude Praha. Rozhodčí řízení bude vedeno v českém jazyce. Rozhodčí senát bude složen ze tří (3) rozhodců. Každá ze Smluvních stran je povinna jmenovat jednoho (1) rozhodce. Třetí rozhodce, předseda rozhodčího senátu, bude zvolen na základě dohody prvních dvou (2) rozhodců. Pravomocný rozhodčí nálezný bude závazný pro obě Smluvní strany.

V Poděbradech, dne 14.3.2017

V Ústí nad Labem, dne 01. 04. 2017

za pronajímatele
Pavel Bažant

za nájemce
Mgr. et Mgr. Radim Gabriel

BENE DOMUS s.r.o.

Jiráskova 1424, 290 01 Poděbrady
IČ: 04644794 - DIČ: CZ04644794

Příloha č. 1 půdorysné označení pronajímaných ploch smlouvy o nájmu nebytových prostor v budově č.p. 2767 v Žatci, Obránců míru uzavřené mezi nájemcem a pronajímatelem.

