

Smlouva o nájmu

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

mezi smluvními stranami:

Jaromír Hejl, narozený: xxx
bytem: xxx
kontaktní a fakturační adresa:
Jaromír Hejl, xxx
bankovní spojení: xxx
číslo účtu: xxx
dále jako **pronajímatel** na straně jedné

a

Česká republika - Úřad práce České republiky

sídlo: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
jednající: Ing. Petrem Klimplem - ředitelem Krajské pobočky ÚP ČR v Pardubicích
IČO: 724 96 991
kontaktní a fakturační adresa:
Česká republika – Úřad práce ČR, Krajská pobočka v Pardubicích,
Boženy Vikové-Kunětické 2011, 530 02 Pardubice
bankovní spojení: xxx
číslo účtu: xxx
ID datové schránky: 4p2zpn
dále jako **nájemce** na straně druhé,

I. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1/ Předmětem nájmu je část prvního poschodí nemovitosti o celkové ploše 660 m² - domu čp. 155 objekt občanské vybavenosti - který je součástí pozemků st. p. č. 3510/2 a st.p.č. 3510/3 ve vlastnictví pronajímatele, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 4683 pro obec a katastrální území Česká Třebová (dále jen Pronajatý prostor). Nebytový prostor, který je předmětem nájmu, je zakreslen v plánu, který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.

2/ Pronajímatel se zavazuje do okamžiku předání předmětu nájmu nájemci provést na předmětu nájmu změny či úpravy podle požadavků nájemce. Pronajímatel se zavazuje tyto prostory pronajmout nájemci od prvního dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém bylo nájemci doloženo pravomocné rozhodnutí o provedené kolaudaci a souhlas s užíváním části nemovitosti dle čl. I., bodu 1/ Smlouvy. O předání a převzetí prostor bude sepsán Předávací protokol.

3/ Předmět nájmu se pronajímá za účelem provozování **administrativních činností Úřadu práce ČR, Krajské pobočky v Pardubicích, Kontaktního pracoviště**

Česká Třebová. Nájemce bude v Předmětu nájmu provozovat správní činnosti v oblastech uvedených v ust. § 4 zákona č. 73/2011 Sb., o Úřadu práce České republiky a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to v souladu s účelem nájmu.

II. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1/ Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatého prostoru po celou dobu nájmu.

2/ Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do pronajatého prostoru spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, v běžných pracovních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. o

3/ Pronajímatel je povinen hradit náklady na opravy pronajatého prostoru, ke kterým není podle této smlouvy smluvně zavázán nájemce.

4/ Pronajímatel je povinen na svůj náklad zajišťovat revize majetku vztahujícího se k Předmětu nájmu vyžadované obecně závaznými právními předpisy, a to ve lhůtách a v době stanovené těmito předpisy. Jedná se zejména o revize plynových kotlů, rozvodů elektrické energie, plynu, hromosvodu a ostatní předepsané revize. Pronajímatel rovněž prohlašuje, že předmět nájmu (pronajímané prostory), je pojištěn proti živelním pohromám.

5/ Pronajímatel zajistí stavební připravenost pro montáž elektronického vyvolávacího systému a bezpečnostních přepážek.

III. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1/ Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor ve smlouvou daném rozsahu a k uvedenému účelu po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce je povinen hradit nájemné podle dále uvedených podmínek.

1.1. Nájemce je povinen provádět po dobu nájmu všechny běžné opravy a údržbu (včetně malování) Předmětu nájmu v souladu s právními předpisy (např. v souladu s Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění) svým jménem a na svůj účet. Nájemce nemá právo na náhradu nákladů na běžné opravy anebo údržbu od pronajímatele.

1.2. Nájemce není oprávněn provádět stavební ani jiné úpravy Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

2/ Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny v pronajatém prostoru, které vznikly zapříčiněním nájemce nebo i bez jeho vlivu a vůle. Současně je nájemce povinen ve stejné lhůtě oznámit pronajímateli potřebu provedení oprav pronajatého prostoru, které hradí pronajímatel.

3/ V případě havarijní situace, která může ohrozit celkový stav pronajatého prostoru, je nájemce povinen oznámit havárii pronajímateli a neprodleně zajistit odstranění havarijního stavu, aby nedocházelo k dalším škodám. Pronajímatel náklady s tím spojené uhradí.

4/ Nájemce odpovídá za zničení, poškození či odcizení věcí tvořících součást či příslušenství pronajatého prostoru, kromě běžného opotřebení způsobeného běžným provozem nájemce.

5/ Nájemce je povinen provádět revize majetku ÚP ČR, který je umístěn v pronajatých prostorách.

6/ Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje přenechání pronajatého prostoru nebo jeho části do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo porušení povinností nájemce uvedených v čl. III. odst. 2), 3) této smlouvy.

IV. STAVEBNÍ A JINÉ ÚPRAVY

1/ K provedení případných stavebních změn nebo jiných úprav, kterými bude měněno dispoziční uspořádání pronajatého prostoru, potřebuje nájemce předchozí písemný souhlas pronajímatele, ve kterém budou tyto změny či úpravy výslovně uvedeny. Toto ustanovení se netýká již projednaného a odsouhlaseného umístění bezpečnostních přepážek a vyvolávacího systému v prostoru předmětu nájmu. Souhlas pronajímatele může být projeven písemně jeho podpisem na projektové dokumentaci, která bude za tím účelem zpracována nájemcem.

2/ Smluvní strany jsou povinny sepsat zápis o pracích, k jejichž provedení potřebuje nájemce souhlas pronajímatele.

3/ Smluvní strany se dohodly, že pronajímaný prostor bude připojen na samostatný elektroměr, který zajistí a přihlásí pronajímatel, a při předání prostor budou konečné stavy elektroměru uvedeny do předávacího protokolu, což bude pro nájemce podkladem pro přehlášení odběrného místa na ÚP ČR. Při ukončení nájmu a opuštění prostor nájemcem bude provedeno přehlášení odběrného místa zpět na pronajímatele.

4/ Smluvní strany se dohodly, že pronajímaný prostor bude připojen na plynoměr, který zajistí a přihlásí pronajímatel, a při předání prostor budou konečné stavy plynoměru uvedeny do předávacího protokolu, což bude pro nájemce podkladem pro přehlášení odběrného místa na ÚP ČR. Při ukončení nájmu a opuštění prostor nájemcem bude provedeno přehlášení odběrného místa zpět na pronajímatele.

5/ Smluvní strany se dohodly, že si nájemce zajistí vlastním nákladem svoz komunálního odpadu, včetně nádob na tento odpad. Pronajímatel nájemci vymezí venkovní prostor příslušející k budově pro umístění nádoby (kontejneru) na komunální odpad.

V. NÁJEMNÉ A SLUŽBY

1/ Nájemné je sjednáno ve výši 1.500,- Kč/m² ročně, tj. celkem 990.000,- Kč za pronajatý prostor ročně. **Měsíční nájemné** ve výši **82.500,- Kč** bude nájemce hradit měsíčně na účet pronajímatele č. xxx, vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Nájemné je osvobozeno od DPH dle ustanovení § 56 odstavce 3 zákona č. 235/2004 Sb.

2/ V případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinen uhradit za každý den prodlení smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z nezaplacené částky.

3/ Smluvní strany se dohodly, že součástí nájmu nejsou dodávky elektrické energie, plynu, vodné a stočné, svoz komunálního odpadu, úklid pronajímaných prostor a další služby.

4/ Smluvní strany se dohodly, že dodávky vody zajistí pronajímatel a její spotřebu (**vodné a stočné**) bude nájemce hradit pronajímateli **zálohově ve výši 600,- Kč** měsíčně, a to vždy v termínu úhrady nájemného na stejný účet. Spotřeba vody v pronajatých prostorách bude měřena podružným vodoměrem. Na základě vyúčtování dodávek vody (vodného a stočného) od dodavatele je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši zálohy, a to zasláním sdělení o nové výši zálohy na vodné a stočné nájemci. Nová záloha je platná ode dne doručení sdělení o její nové výši nájemci a od tohoto data je nájemce povinen hradit tuto zálohu v nové výši. Zálohy na vodné a stočné budou 1x ročně vyúčtovány (přeplatek bude pronajímatelem vrácen nájemci na účet, který je uveden v záhlaví Smlouvy a doplatek nájemce uhradí na účet pronajímatele).

5/ Smluvní strany se dohodly, že úklid pronajímaných prostor bude zajišťovat pronajímatel za cenu v místě a čase obvyklou a tuto službu bude nájemci následně v uhrazené výši měsíčně přeúčtovávat. V případě, že pronajímatel nebude nadále schopen tuto službu pro nájemce zajišťovat, je oprávněn zajišťování této služby jednostranně ukončit s tím, že písemné oznámení o této skutečnosti musí být nájemci doručeno s dostatečným časovým předstihem, nejpozději 6 měsíců před datem plánovaného ukončení zajišťování této služby. Pronajímatel je v takovém případě povinen zajišťovat tuto službu až do doby výběru dodavatele úklidových služeb nájemcem v souladu s příslušnými právními předpisy a uzavření smlouvy o zajišťování dodávek úklidových služeb s tímto vybraným dodavatelem.

6/ Dalšími službami, které nejsou součástí nájmu, jsou výdaje za spotřebu el. energie ve společných prostorách, za spotřebu vody ve společných WC a umývárkách, za úklid společných prostor a revize a servis výtahu. Tyto služby bude pronajímatel nájemci přeúčtovávat na základě jejich uhrazené výše v poměru dle všech uživatelů společných prostor a výtahu.

7/ Smluvní strany dále sjednaly, že lze přeúčtovat nájemci pouze náklady za servis a pozáruční opravy zařízení ve výlučném užívání nájemce (tj. klimatizace, led osvětlení a elektronické ovládání dveří).

8/ Sjednaná výše nájemného nemůže být změněna jinak, než písemným dodatkem k této smlouvě.

9/ Počínaje dnem 01. 01.2020 je pronajímatel oprávněn nájemné jednostranně zvýšit o částku odpovídající průměrné roční míře inflace předchozího roku stanovené Českým statistickým úřadem. Oznámení o navýšení nájemného dle tohoto bodu musí být nájemci doručeno v písemné podobě. Nájemné bude zvýšeno nejdříve od prvního dne následujícího měsíce po dni doručení oznámení o zvýšení nájemného.

VI. DOBA NÁJMU

1/ Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to 10 let ode dne jejího uzavření. Po uplynutí sjednané doby nájmu se nájemní vztah automaticky mění na uzavřený na dobu neurčitou. Od okamžiku, kdy se nájemní vztah automaticky změní na nájemní vztah uzavřený na dobu neurčitou, jsou obě smluvní strany oprávněny nájem vypovědět z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu, ve tříměsíční výpovědní době.

2/ Nájem může pronajímatel vypovědět s výpovědní dobou 1 měsíce v případě, že nájemce je přes písemné upozornění o více než dva měsíce v prodlení s placením nájmu.

3/ Nájem může pronajímatel vypovědět s výpovědní dobou 1 měsíce v případě, že nájemce hrubě nebo opětovně porušuje své povinnosti plynoucí z této nájemní smlouvy.

4/ Nájem může nájemce vypovědět s výpovědní dobou 1 měsíce v případě, že předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činností, k němuž byl určen.

5/ Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně.

6/ Nájem může být také kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy ukončen dohodou smluvních stran.

7/ Pronajatý prostor bude předán nájemci v termínu podle čl. I, bodu 2/ této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Při předání pronajatých prostor bude pořízen smluvními stranami předávací protokol, ve kterém budou zaznamenány veškeré podstatné skutečnosti související s předáním pronajatého prostoru a s jeho budoucím užíváním.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1/ Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno činit toliko písemně. V případě, že některá ustanovení této smlouvy se stanou neplatnými či neúčinnými, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná i neúčinná ustanovení tak, aby svým obsahem nebránila obecně platným právním předpisům a odpovídala smyslu ustanovení původních.

2/ Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech exemplářích o šesti stranách textu s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po dvou.

3/ Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

4/ Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy oběma smluvními stranami a účinnosti dnem předání a převzetí předmětu nájmu.

5/ Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své vůle, svobodně a vážně a srozumitelně, aniž by jednaly v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoli z nich a na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojují své podpisy.

Příloha č. 1: plánek pronajatých nebytových prostor

V České Třebové dne 11. 6. 2019

V Pardubicích dne 20. 5. 2019

.....
Jaromír Hejl, pronajímatel

.....
Ing. Petr Klimpl, ředitel Krajské
pobočky v Pardubicích