**Smlouva**

**O nájmu nebytových prostor**

Uzavřená podle zak.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění, uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

**1. Pronajímatel :

EB -ELEKTRO BARTOŠ, s.r.o.**Se sídlem: místecká 657,74401 Frenštát p/RZastoupený: Leo Bartoš- jednatel společnosti IČO: 65141121 , DIČ: CZ65141121
ID datové schránky: mkvj4vBank.spojení: xxxxxxxxxxxxxxx, č.ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxTel/ fax.: 556836902/556835954Kontaktní pracovník: Kamil Pánek,Tel : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

*(Dále jen pronajímatel ) - na straně jedné*

a

**2. Nájemce:**
 Česká republika - Úřad práce České republiky

sídlo: Dobrovského 1278/25, Praha 7

zastoupena: PhDr. Kateřinou Sadílkovou, MBA - generální ředitelkou

IČ: 72496991

kontaktní a fakturační adresa: ÚP ČR - Krajská pobočka v Ostravě, Zahradní 368/12, Ostrava

zastoupena: Ing. Petr Prokop, ředitel Krajské pobočky ÚP ČR v Ostravě

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ID datové schránky: twrzpnd

 *(Dále jen nájemce)- na straně druhé*

**č1.I.**

**Předmět a účel smlouvy**

**I.1.** Pronajímatel je vlastníkem stavby občanského vybavení č.p. 1660, na ulici Místecká ve Frenštátě pod Radhoštěm, která je součástí pozemku p.č. st. 3019, kdy tato nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Novém Jičíně na LV č.5845,pro obec a k.ú. Frenštát pod Radhoštěm.

I.2 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o výměře 220 m2, umístěné ve druhém nadzemním podlaží stavby občanského vybavení č.p. 1660, na ulici Místecká ve Frenštátě pod Radhoštěm, sestávající z těchto místností:

**-místost č.1 + schodiště o výměře 25 m2**

**-místnost č.2 o výměře 25 m2**

**-místnost č.3 o výměře 18 m2**

**- místnost č.4 o výměře 25 m2**

**-místnost č.5 o výměře 14 m2**

**-místnost č.6 o výměře 15 m2**

**-místnost č.7 o výměře 49 m2**

**-místnost č. 21 o výměře 2,5 m2**

**-WC č.22 o výměře 4,5 m2**

**-místnost č.23 o výměře 24 m2**

**-WC č. 24,25,26,27,28,29 ( poměrná část výměry) o výměře 16 m2**

**- servrovna o výměře 2 m2**

**I.3** Pronájem nebytových prostor je sjednán za účelem provozování Úřadu práce České republiky, krajská pobočka v Ostravě, kontaktní pracoviště ve Frenštátě pod Radhoštěm.

**č1.II**

**Doba nájmu**

**II.1.** Tato smlouva **je uzavřená na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.1.2020**

**II.2.** Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě

**tří měsíců,** která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

**II.3** Nájemní smlouvu lze rovněž ukončit dohodou smluvních stran.

**č1.III**

**Výše a splatnost nájmu a úhrad za poskytované služby**

**III.1** Cena nájmu nebytových prostor je stanovena dohodou smluvních stran a to ve výši : 24.113,- Kč měsíčně, tj 289.356,- Kč ročně.

**III.2** Struktura dodávek služeb a jejich cena /stanovena paušálně/ jsou dohodnuty takto : :

 **měsíčně**  **ročně**

Spotřeba plynu-topení 5566,- Kč+DPH 66.792,- Kč+DPH

Spotřeba pitné vody 633,- Kč+DPH 7.596,- Kč+DPH

Denní úklid 4385,- Kč+DPH 52.620,- Kč + DPH

Odvoz a likvidace domov. Odpadů 380,- Kč+DPH 4.560,- Kč + DPH

 **Celkem služby 10.964,- Kč+DPH 131.568,- Kč + DPH**

**III.3** Úhrada za spotřebu elektrické energie bude probíhat jednou měsíčně na základě skutečné spotřeby a cenové úrovně ČEZ ESCO a.s. + DPH

**III.4** Nájemce se zavazuje platit nájemné a paušální úhradu za poskytované služby pravidelně měsíčně na základě faktury vystavené a odeslané pronajímatelem vždy do 1.dne příslušného kalendářního měsíce. Splatnost faktur je patnáct dnů ode dne vystavení .

**III.5** Nájemné lze zvýšit o míru inflace určenou a oficiálně stanovenou ČSÚ za rok předcházející, na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, dodatkem ke smlouvě potvrzeným oběma smluvními stranami. Další úprava výše nájemného a služeb je možná po dohodě smluvních stran.

**III.6** Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájmu, anebo služeb spojených s nájmem, je oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně. To se netýká případů, kdy dojde k pozastavení části úhrad za služby v případě jejich neposkytnutí podle této smlouvy.

**III.7** Při platbě za část měsíce je účtována částka za nájem a služby rovna jedné třicetině celkové měsíční úhrady za každý den, včetně dne počátku a den konce.

**č.1.IV**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

**IV.1.** Pronajímatel je dle § 2205 písm. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších právních předpisů povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání a v tomto stavu je svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno. Je tak povinenabezpečit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

**IV.2.** Pronajímatel se v případě potřeby oprav a úprav nad rámec běžné údržby a běžné opravy zavazuje uhradit tyto na svůj účet – údržba a opravy elektroinstalace, vodoinstalace, topení, stavebních konstrukcí a dále povinnosti vyplývající z Přílohy č.1 této smlouvy „**Upravující oblast požární ochrany a bezpečnosti“**

**IV.3.** Pronajímatel nebo jiná jim pověřená osoba je oprávněn vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu spolu s nájemcem kdykoliv, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalších vedení, jestliže je toto zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn ve výjimečných případech vstoupit do prostor tvořících předmět nájmu bez doprovodu nájemce, jestliže to vyžaduje vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O takovém vstupu však pronajímatel musí neprodleně nájemce informovat, nebylo-li možno jej informovat předem.

**IV.4.** Pronajímatel zajišťuje běžný denní úklid pronajímaných prostor, jehož úhrada je součástí plateb za poskytované služby.

**IV.5.** Pronajímatel se zavazuje umožnit přístup do prostor ÚP hendikepovaným klientům ÚP (občanům s omezenou schopností pohybu) a to prostřednictvím výtahu a instalováním elektronického hlásiče u objektu.

**IV.6.** Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci telefonické spojení přes ústřednu umístěnou po dohodě v pronajatých prostorách a umožnit nájemci využívání datových sítí.

**IV.7.** Pronajímatel se zavazuje provádět vlastním nákladem kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska požární prevence a bezpečnosti práce. Na svůj účet vybaví prostory předepsanou hasební technikou a svými náklady zabezpečí případnou výměnu hasební techniky a zabezpečuje pro ni předepsané pravidelné revize a prohlídky.

**IV.8.** Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ke dni 1.1.2020

**č1.V**

**Práva a povinnosti nájemce**

**V.1** Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy po celou dobu trvání nájemního vztahu.

**V.2.** Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav ( nad rámec běžné údržby a běžné opravy), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav.

**V.3.** Nájemce je povinen hradit nájemné a paušální úhradu za služby spojené s užíváním nebytového prostoru a poskytované pronajímatelem dle ustanovení č1. III. A bodu 2 této smlouvy.

**V.4.** Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář, v předmětu nájmu zajistí na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu – údržba počítačové sítě a všech IT komponentů ve svém vlastnictví,zabezpečení internetového připojení,telefonních služeb,údržba klimatizace/pozáruční servis/, zajištění příslušných revizních prohlídek těchto zařízení, výmalba a oprava výmalby v pronajatých prostorách a dále povinnosti vyplývající z Přílohy č.1 této smlouvy „**Upravující oblast požární ochrany a bezpečnosti“**

**V.5.** Nájemce nesmí přenechat nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu.

**V.6.** Nájemce je oprávněn umístit na chodbě ve druhém nadzemním patře domu č.p. 1660 vývěsky- nástěnky , potřebné ke své činnosti, a to po dohodě s pronajímatelem.

**V.7**. Nájemce je oprávněn umístit před domem č.p. 1660 vývěsky - nástěnky, potřebné ke své činnosti, a to po dohodě s pronajímatelem.

**V.8.** Nájemce je povinen při skončení této smlouvy, nejpozději poslední den nájmu, prostory vyklidit a vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej do užívání převzal, to vše s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

 **V.9.** Veškeré stavební úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v písemné žádosti nájemce.

**č.1.VI**

**Ustanovení obecná**

**VI.1.** Nájemce je povinen spravovat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře a předcházet škodám hrozícím na nich. Nájemce odpovídá za škody vzniklé jako zaviněním a porušením závazků z této smlouvy a ručí za náhradu škody vzniklou zaviněním jeho klientů na nemovitosti či nebytových prostorách dalších nájemců. Neručí však za škody způsobené byť i klientem nájemce, avšak bez přímé souvislosti s využíváním služeb nájemce. Pronajímatel neodpovídá za škody a úrazy vzniklé v pronajatých nebytových prostorách a za dodržování bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, s výjimkou případů, kdy by ke škodě či úrazu došlo porušením bezpečnostních předpisů či jiných obecně platných právních předpisů ze strany pronajímatele.

**VI.2**. Nájemce a pronajímatel se zavazují plnit všechny povinnosti vyplývající pro oblast požární ochrany ze zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. Ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. O požární prevenci , dále pro oblast bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci ze zákoníku práce a předpisů navazujících na tyto právní normy, a to dle přílohy č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

**č.1.VII**

 **Ustanovení přechodná a závěrečná**

**VII.1**. veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit formou písemného dodatku.

**VII.2.** tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž dva obdrží nájemce a dva pronajímatel**.**

**VII.3.** práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zák. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění.

**VII.4**. tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, s účinností od 1.1.2020

VIII.5. Nedílnou součástí smlouvy je protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, který tvoří přílohu číslo 2 smlouvy.

V Ostravě dne 17.12.2019

Za pronajímatele: Za nájemce:

**Příloha č. 1**

**Upravující oblast požární ochrany a bezpečnosti práce dle smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi těmito smluvními stranami:**

**EB ELEKTRO BARTOŠ s.r.o.**

Místecká 657, 744 01 Frenštát p/R

Zastoupena Leo Bartoš (jako pronajímatel)

A

**Úřad práce České republiky, krajská pobočka v Ostravě,** se sídlem Zahradní 368, 701 60 Ostrava, zastoupená ředitelem krajské pobočky **Ing. Petrem Prokopem ( jako nájemce)**

***Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli na koordinovaném postupu při zajišťování podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany. Obě smluvní strany si proto v souladu s platnými předpisy k dnešnímu dni rozděluji příslušné úkoly a kompetence v uvedených oblastech následovně:***

1. **Pronajímatel:**
2. Zajišťuje úkoly požární ochrany (dále jen PO) z titulu vlastníka a pronajímatele ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb. O PO ve znění pozdějších předpisů (237/2000 Sb.) a

Prováděcí vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. O požární prevenci, zejména:

* V pronajatých prostorách obstarává a instaluje dle projektové dokumentace stavby v potřebném množství a druzích věcné prostředky PO, případně jiná požárně bezpečnostní zařízení a udržuje je v řádném stavu,
* Provádí pravidelnou kontrolu a údržbu instalovaných věcných prostředků PO a kontrolu dodržování předpisů PO odborně způsobilou osobou ( preventistou PO), která má za tímto účelem právo vstupu do pronajatých prostor a neprodleně odstraňuje (navrhuje odstranit) zjištěné závady,
* Informuje nájemce (příslušného ved. Zaměstnance) o opatření na úseku PO, které se vztahují k jeho činnosti v rámci využívání pronajatých prostor,
* Vede příslušnou dokumentaci PO, ve vztahu k pronajímaným prostorám,
* Vypracovává a předává ke zveřejnění požární poplachové směrnice, případně poplachové, evakuační( hasební) plány a seznamuje se s nimi nájemce,

**2**. Zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek **bezpečné a hygienické práce,** vyplývající z úkolů vlastníka objektu , a to zejména:

-zajišťuje řádný technický stav pronajímajícího majetku a zařízení, potřebné revize ,technických zařízení , včetně údržby a oprav těchto pronajímaných prostor,

-ve vztahu k pronajímaným prostorám plní úkoly bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, stanovené zákoníkem práce, zejména dle ustanovení §132 až § 138, hlavy páté,

-informuje, upozorňuje a navrhuje opatření k zjištěným závadám, které by mohly zvyšovat rizika ohrožení života a zdraví zaměstnanců v pronajatých nebo společně užívaných prostorách,

-udržuje komunikace a chodníky před a kolem pronajatých budov řádném a bezpečném stavu vč.zimní údržby.

1. **Nájemce:**

1.zajišťuje úkoly požární ochrany, stanové výše uvedenými předpisy, které vyplývají z jím provozovaných činností a jejich začlenění do příslušných kategorií, zejména:

-zajišťuje a organizuje školení vlastních zaměstnanců o PO v příslušném rozsahu,

-zajišťuje požární bezpečnost a zabraňuje vzniku otevřeného ohně na pracovištích v pronajatých prostorách s ohledem na zacházení s požívanými elektrospotřebiči.

-plní další povinnosti právnických osob stanovené zákonem o PO a souvisejícími platnými předpisy ,(např. při manipulaci a skladování nebezpečných látek apod.)

-zajišťuje aby případný požár vzniklý v pronajatých prostorách byl, pokud to bude možné, zlikvidován dosažitelnými věcnými prostředky PO, nebude-li to možné bezodkladně přivolat pomoc dle zveřejněných požárních poplachových stanic.

-bezodkladně oznamuje územně příslušnému operačnímu středisku hasičského záchranného sboru kraje každý požár vzniklý při činnostech, které provozuje, nebo v prostorách, které užívá.

-zjištěné závady v oblasti PO, které sám nemůže odstranit, hlásí bezodkladně pronajímateli,

-po dohodě s pronajímatelem se zúčastňuje činností v oblasti PO jako např. vyhlášení cvičného požárního poplachu, odborná příprava hlídek apod.

-umožňuje řádné provádění revizí věcných prostředků PO, instalovaných pronajatých prostorách apod.

-kontroluje stav a dodržování předpisů PO na pronajatých pracovištích v rozsahu stanoveném zákonem č. 133/1985 Sb. o PO ve znění pozdějších předpisů a souvisejících předpisů.

2. Zajišťuje úkoly bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) na pracovištích v pronajatých prostorách v oblastech, které nejsou součástí odst.**I.2** této přílohy. Přitom plní úkoly BOZP, vyplývající pro něho z ustanovení hlavy páté zákoníku práce, a dále v § 132 až v § 138 a souvisejících předpisů a plní dále zejména tyto úkoly:

-zajišťuje řádný úklid pracovišť a dalších pronajatých prostor, pokud se k tomu smluvně nezavázal pronajímatel.

-zajišťuje seznamování svých zaměstnanců s příslušnými předpisy v oblasti BOZP, provádí školení a seznamování s pracovními riziky, vyplývající z jim prováděné činnosti,

-kontroluje dodržování BOZP na pronajatých pracovištích a odstraňuje závady, které na nich vznikly činností zaměstnanců ÚP a na majetku ÚP,

-bezodkladně informuje pronajímatele o závadách, které nemůže sám odstranit a které by mohly ohrozit bezpečnost zaměstnanců jeho nebo zaměstnanců pronajímatel.

3.povinnosti nájemce při zabezpečování úkolů v oblastech BOZP a PO ve smyslu příslušných ustanovení tohoto dodatku plní na pobočkách Úřadu práce vedoucí příslušné pobočky.

4. Za plnění úkolů pronajímatele v oblasti BOZP a PO odpovídají (dle ZP) vedoucí zaměstnanci na všech stupních řízení v rozsahu svých funkcí.

V Ostravě dne 17.12.2019

Za pronajímatele : Za nájemce: