# Nájemní smlouva

**o nájmu nebytových prostor**

**a věcí movitých**

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb.,

a podle ustanovení § 663a násl. občanského zákoníku

níže uvedeného dne, měsíce a roku

mezi účastníky, kterými jsou:

## A/ Krušnohorská poliklinika s. r. o.

#####  Zastoupení: Ing. Hanou Soškovou, jednatelkou

 IČ: 25030302

 DIČ: CZ25030302

 Sídlo: Litvínov, Žižkova 151, PSČ 436 01

#####  Bank. spoj.:

Zapsána v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 13301

(dále jen pronajímatel)

 a

##### B/ **Úřad práce České republiky**

 Zastoupení: Ing. Marií Bílkovou, generální ředitelkou ÚP ČR

#####  IČ: 72496991

#####  DIČ: není plátcem

#####  Sídlo: Dobrovského 1278/25 170 00 Praha 7

 Korespondenční adresa: ÚP ČR, krajská pobočka v Ústí nad Labem, Dvořákova 1609/18,

 400 21 Ústí nad Labem

#####  Bank. spoj.:

(dále jen nájemce)

a kteří se dohodli **takto**:

**I.**

#### Předmět a účel nájmu

* 1. Pronajímatel prohlašuje a dokládá, že je vlastníkem nemovitosti – domu č.p. 151 v  Litvínově, ul. Žižkova, katastrální území Horní Litvínov, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 3537, v katastru nemovitostí vedeném pro obec Litvínov Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Most.
	2. V této nemovitosti se v objektu 003, ve 2. NP, nachází nebytové prostory o celkové výměře 44,5 m2, které pronajímatel přenechává nájemci k  užívání za podmínek sjednaných touto smlouvou dále. Předmětné nebytové prostory jsou podrobně popsány v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
	3. Tyto nebytové prostory jsou pronajaty za účelem kanceláře pro kontaktní místo Úřadu práce ČR v Litvínově.

1.4. Předmětem nájmu jsou dále věci movité, obsažené v příloze č. 4 této smlouvy, kterou

 je inventární seznam pronajatých věcí movitých a která je součástí obsahu této smlouvy.

**II.**

### **Plnění poskytovaná s nájmem**

2.1. S nájmem se poskytují tato další plnění :

1. vytápění místností a dodávka teplé vody
2. dodávka vody a odvádění odpadních vod včetně využívání WC
3. dodávka elektrické energie
4. dodávka plynu a páry
5. zajištění zneškodnění směsného komunálního odpadu
6. zajištění služby podatelny (převzetí korespondence, roztřídění, odnesení, přinesení, evidence pošty)
7. správa, údržba a úklid společných prostor

 h) ostatní služby (služby telefonní ústředny, ochrana objektu 24 hodin, služby recepce)

**III.**

## Nájemné a úhrada za další plnění poskytovaná s nájmem

3.1.Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné za užívání nebytových prostor ve výši

 3 193,- Kč měsíčně a nájemné za užívání věcí movitých ve výši 250,00 Kčměsíčně. Sazba za jeden m2, výpočet nájemného za užívání nebytových prostor a nájemnéza užívání věcí movitýchjsou obsaženy v příloze č.1 - Výpočtový list měsíčních úhrad(dále jen výpočtový list).

3.2.Nájemce je povinen platit pronajímateli úhradu za plnění poskytovaná s  nájmem, výše úhrad případně záloh na tyto úhrady jsou obsaženy ve výpočtovém listu.

3.3.Nájemné, úhrady za plnění poskytovaná s  nájmem nebo zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s  nájmem jsou splatné měsíčně (za kalendářní měsíc), a to do čtrnácti dnů od vystavení faktury pronajímatelem. Vyúčtování provede pronajímatel v  termínech stanovených právními předpisy a dle platné legislativy pro příslušné období.

 Nedoplatky či přeplatky jsou splatné do 14ti dnů ode dne vystavení příslušné faktury. Přímé náklady spojené s vyúčtováním dodávky energií budou rozděleny mezi jednotlivé nájemce v daném zúčtovacím období v rámci vyúčtování.

3.4.V případě, že účinky smlouvy nastanou po prvním dni kalendářního měsíce, zaplatí nájemce nájemné, úhradu za plnění a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s nájmem v tomto měsíci v  alikvotní výši. Tyto částky jsou splatné v den splatnosti nájemného, úhrad za plnění a záloh na úhrady za plnění poskytovaná s nájmem.

3.5. Při zvýšení cen elektrické energie, plynu, vodného a stočného, tepla a teplé vody, zvýší

 pronajímatel obdobně zálohy za tato plnění a úhrady plnění poskytovaných s nájmem, do

kterých se shora uvedené zvýšení cen promítne.

3.6. Veškeré platby nájemce pronajímateli (včetně nájemného) budou realizovány na základě

 faktury vystavené pronajímatelem,,a to na účet pronajímatele výše uvedený nebo v hotovosti

 v pokladně pronajímatele.

**IV.**

**Práva a povinnosti**

4.1. Nájemce se zavazuje:

1. nebytový prostor užívat jen k  účelu uvedenému v   čl. I. této smlouvy, nepřenechat jej

do pronájmu bez souhlasu pronajímatele, neumožnit jakékoli třetí osobě, aby bez

 souhlasu pronajímatele v  předmětném nebytovém prostoru provozovala svou činnost

 a nečinit bez souhlasu pronajímatele právní úkony, v jejichž důsledku by došlo k přechodu

 nájmu,

1. neprovádět v  nebytovém prostoru ani v  objektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy,

### svými náklady udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání, při

###  tom je povinen na své náklady zajišťovat opravy v rozsahu přílohy č. 3, která je nedílnou

###  součástí této smlouvy a bez finančního omezení veškeré opravy škod, které způsobil sám

###  a nebo je způsobily osoby, které se v pronajatých prostorech zdržovaly s jeho souhlasem,

### vždy umožnit pronajímateli ve své  provozní době přístup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, stavu nebytového prostoru a dále z  jiných provozních důvodů (opravy, revize apod., je - li pronajímatel povinen je provádět). Mimo provozní dobu je nájemce povinen pronajímateli umožnit vstup do pronajatých prostor v  naléhavých případech, hrozí - li nebezpečí z  prodlení. Výkonem tohoto práva vstupu pronajímatele nesmí být nájemce nad nezbytnou míru obtěžován,

e) dodržovat při užívání nebytového prostoru všechny bezpečnostní, požární a jiné právní

předpisy včetně vnitřních předpisů vydaných pro zajištění provozu objektu pronajímatelem a počínat si při užívání nebytového prostoru tak, aby nebyly porušovány dobré mravy v objektu a nedocházelo k omezování práv pronajímatele a třetích osob,

1. zajišťovat provádění předepsaných revizí v  pronajatých prostorách a provádět jejich

 kontrolu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci,

1. hlásit ihned pronajímateli veškeré změny týkající se nájemce (změnu bydliště, sídla, právní

 formy apod.), jakož i změny údajů rozhodných pro stanovení plateb nájemce (spotřebiče,

 počet osob v NP apod.),

1. neumisťovat v objektu ani na objektu bez souhlasu pronajímatele žádná firemní označení

 ani reklamní zařízení,

i) nebytový prostor skutečně trvale užívat k  pronajatému účelu a pronajímateli vždy

 předem písemně oznámit vznik skutečností bránících mu v užívání nebytového prostoru

 k dohodnutému účelu nepřetržitě po dobu více než dvou měsíců.

* 1. Nájemce plně odpovídá za plnění povinností podle předpisů o BP a PO v pronajatých prostorech, za tímto účelem se zavazuje zejména:
1. řídit se požární poplachovou směrnicí pronajímatele a jeho evakuačním plánem zpracova-

 ným pro objekty polikliniky, viz. příloha č. 4 a 5 této smlouvy;

 s uvedenými  dokumenty seznámit zaměstnance a osoby, které se s vědomím nájemce

 v pronajatém  prostoru zdržují,

1. zúčastnit se cvičného požárního poplachu a případné evakuace osob,
2. pojistit proti vzniklé škodě vlastní přístrojové a ostatní vybavení umístěné v pronajatých

 prostorech; pokud tak nájemce neučiní, nevzniká pronajímateli povinnost úhrady případné

 vzniklé škody.

4.3. Pronajímatel se zavazuje:

1. zajistit po celou dobu trvání nájmu plný a nerušený výkon práv a povinností nájemce

 vyplývající z této smlouvy, včetně plnění poskytovaných s nájmem spojených a zajišťování

 oprav, které nemá zajišťovat dle této smlouvy nájemce,

1. zajistit, aby objekt byl po celou dobu trvání nájmu v řádném a bezpečném technickém stavu
2. seznámit nájemce s  vnitřními předpisy platnými pro objekt, jakož i po celou dobu trvání

 této smlouvy nájemce seznamovat s jejich změnami,

d) umístit v  objektu i na objektu firemní označení nájemce, a to v souladu s jednotným

  informačním systémem v  objektu, se kterým byl nájemce před uzavřením této smlouvy

 seznámen,

e) pojistit objekt proti živelným událostem.

**V.**

## Ujednání o trvání smlouvy

5.1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce a počíná běžet

 běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi.

5.2. Sjednává se, že mimo výpovědi této smlouvy může nájemní poměr ukončit jednostranným

 písemným odstoupením

1. pronajímatele v případě:

 aa. porušení povinností nájemce uvedených v článku IV. této smlouvy

 ab. prodlení s plněním peněžitých závazků

 ac. rozhodnutí stavebního úřadu nebo jiného orgánu neumožňujícího další trvání nájmu

 k účelu uvedenému v čl. I. této smlouvy nebo v případě, že:

 ad. nájemce pronajatý prostor vůbec neužívá k  účelu uvedenému v  čl. I této smlouvy,

 pokud byl na možnost takového odstoupení pronajímatelem předem písemně

 upozorněn

5.3. Ujednáním bodu 5.2. není dotčeno právo účastníků odstoupit od této smlouvy v případech

 stanovených zákonem. Odstoupení od této smlouvy nabývá účinnosti a smlouva zaniká dnem doručení písemného odstoupení druhému účastníku. Odstoupením nezaniká právo na smluvní pokuty dle této smlouvy.

**VI.**

#### Další ujednání

* 1. Sjednává se, že povinnost zaplatit peněžité závazky dle této smlouvy jsou splněny dne,kdy

 bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele nebo přijata v  hotovosti do

 pokladny pronajímatele. Žádný z  účastníků není povinen přijmout částečné plnění.

 V případě prodlení s plněním peněžitého závazku dle této smlouvy je účastník v prodlení

 prodlení povinen zaplatit druhému účastníku smluvní pokutu ve výši 0,05 % z  dlužné

 částky za každý den prodlení.

6.2. Nájemce je povinen pronajímateli zaplatit při porušení povinností uvedených v  čl. IV.

 smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, a to za každý případ porušení výše uvedených

 povinností.

6.3. Zaplacením jakékoliv smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčeno právo domáhat se úplné náhrady škody. Smluvní pokutu je povinen účastník zaplatit , byť porušení své povinnosti nezavinil. Odstoupení od smlouvy se nedotýká nároku na zaplacení smluvní pokuty.

6.4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat, nebude-li písemně dohodnuto jinak, nebytový prostor řádně uklizený, vyklizený, nově vymalovaný základním bílým nátěrem a stavebně uvedený do původního stavu a to nejpozději do sedmi dnů od ukončení nájmu. Při nesplnění této povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši nájemného za jeden kalendářní měsíc. Nepředá-li nájemce pronajímateli nebytový prostor ve shora sjednaném stavu, je pronajímatel oprávněn i bez předchozí výzvy nájemce nebytový prostor uvést do takového stavu a nájemce je povinen mu nezbytné náklady s tím spojené uhradit. Nepředá-li nájemce nebytový prostor včas, je pronajímatel oprávněn do nebytového prostoru vstoupit bez přítomnosti nájemce a nebytový prostor na náklady nájemce vyklidit (včetně nákladů přepravních), a to i bez jeho přítomnosti. Věci nájemce budou uskladněny a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli skladné v obvyklé výši, pokud budou uskladněny dodavatelským způsobem, náklady pronajímateli s tím vzniklé.

* 1. Oznámení změny výše nájemného či plateb za plnění poskytovaná s nájmem (i záloh na

 toto plnění) dle čl. III. odst. 3.5. se považuje za splněné i v případě, že nájemce zásilku

 odeslanou na adresu uvedenou v  této smlouvě či na adresu, kterou naposledy oznámil

 pronajímateli odmítl převzít, zmaří její doručení nebo si jí v odběrní lhůtě nevyzvedne na

 poště.

6.6. Pro případ rozhodnutí pronajímatele o změně využití nebytových prostor účastníci sjednávají, že nedohodnou-li se o  ukončení nájmu, nabídne pronajímatel nájemci náhradní nebytové prostory v domě č.p. 151 v  Litvínově, ul. Žižkova, a nájemce se zavazuje nabídku přijmout a uzavřít dodatek ke smlouvě, kterým se změní předmět nájmu.

**VII.**

#### Závěrečná ujednání

7.1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po

 jednom vyhotovení.

7.2. V případech touto smlouvou výslovně neupravených se právní vztahy mezi účastníky řídí

 ustanoveními zák. č. 116/1990 Sb., a ustanoveními Občanského zákoníku.

7.3. Přílohy této smlouvy jsou její nedílnou součástí.

 Příloha č. 1. Výpočtový list

 Příloha č. 2. Předávací protokol

 Příloha č. 3. Údržba prováděná na náklady nájemce

 Příloha č. 4. Seznam pronajatých movitých věcí

7.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V Litvínově dne 31.10.2014 V Litvínově dne 09.10.2014

 ………………………….. ……………………………

 pronajímatel nájemce