

Smlouva o nájmu nebytových prostor

(1) MĚSTO PODBOŘANY

IČ: 00265 365

Mírová 615, 441 17 Podbořany,
zastoupené starostou města Mgr. Radkem Reindlem, dále
zastoupený Ing. Karlem Honzlem, místostarostou
na straně pronajímatele, dále jen pronajímatel

a

(2) ÚŘAD PRÁCE ČR

Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
zastoupený Mgr. et Mgr. Radimem Gabrielem, ředitelem
Krajské pobočky Úřadu práce ČR, na základě
Podpisového řádu ÚP ČR
IČO: 72496991
na straně nájemce, dále jen nájemce

uzavírají tuto:

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

1. Předmět a účel nájmu

- 1.1. Město Podbořany prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc.č. 1017, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1866 m², jehož součástí je stavba pro administrativu č.p. 733 zapsané na listu vlastnictví 10001, pro katastrální území Podbořany, obec Podbořany, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Žatec.
- 1.2. Pronajímatel pronajímá nájemci část nebytových prostor v objektu uvedeném v článku 1.1. této smlouvy a to:

2. NP.		
č. místnosti	účel místnosti	výměra m ²
2.02.	schodišťová hala	48,82
2.03.	kancelář	12,53
2.04.	kancelář	16,35
2.05.	kancelář	16,63
2.06.	kancelář	33,66
2.07.	kancelář	15,61
2.08.	chodba	34,34
2.09.	kancelář	15,62

2.10.	kancelář	16,63
2.11.	kancelář	15,8
2.12.	WC	7,12
2.13.	WC	7,14
2.14.	kancelář	16,76
2.15.	kancelář	12,45
celková výměra (m ²)		269,46

3. NP.			
č. místnosti	účel místnosti	výměra m ²	poznámka
3.01.	schodišťová hala	17,49	užívána 1/2 plochy
3.03.	kancelář	12,33	
3.04.	kancelář	16,19	
3.05.	kancelář	16,42	
3.09.	chodba	17,17	užívána 1/2 plochy
3.14.	WC	7,14	
3.15.	kancelář	16,5	
3.16.	kancelář	12,19	
3.08	server	7,81	užívána 1/2 plochy
celková výměra (m ²)		123,24	

- 1.3. Nájemce specifikované nebytové prostory v článku 1.2. v objektu čp. 733 do nájmu přijímá, přičemž prohlašuje, že se seznámil s jeho stavem. Pronajímatel na své náklady vybuduje přepážková pracoviště v místnosti č. 2.06, včetně dveří, zajištění samostatného vstupu do místnosti, která bude využívána jako pokladna a strukturovanou kabeláž. Nájemce se bude podílet na vynaložených nákladech na vybudování přepážkových pracovišť a strukturované kabeláže a v horizontu 2 let od účinnosti smlouvy je uhradí formou měsíčních splátek, o které budou navýšeny běžné měsíční úhrady za pronájem.
- 1.4. Pronajímatel dále prohlašuje, že Rada Města Podbořany schválila pronájem předmětné nemovitosti na svém zasedání dne 26. srpna 2020 usnesením č. 354/2020. Záměr pronájmu byl vyvěšen na úřední desce dne 10. srpna 2020 a sejmuto dne 26. srpna 2020.

2. Způsob využití nebytových prostor

- 2.1. Pronajímané nebytové prostory budou nájemcem užívány jako kanceláře Úřadu práce ČR.
- 2.2. Pronajímané nebytové prostory nesmí být používány k akcím, které by porušovaly zákony České republiky.

3. Doba pronájmu nebytových prostor

- 3.1. Nájem se uzavírá s účinností **od 1. dubna 2021 na dobu určitou do 31. 3. 2029.** Pronajímatel a nájemce se dohodly, že po ukončení doby trvání smlouvy se tato smlouva automaticky neprodlužuje, v případě zájmu bude uzavřen dodatek ke smlouvě upravující další trvání.
- 3.2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 31.3.2021 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

4. Výše nájemného a jeho splatnost

- 4.1. Nebytové prostory s příslušenstvím jsou pronajímány za částku 100 Kč/ m²/ měsíc, což při celkové ploše 392,7 m² činí 39 270 Kč (slovy: třicet devět tisíc dvě stě sedmdesát korun českých). Spolu s běžným nájmem bude uhrazena pronajímateli investice – přepážkové pracoviště v místnosti č. 2.06 v pořizovací výši 302 174 Kč a strukturovaná kabeláž v pořizovací výši 127 000 Kč, tj. celkem 429 174 Kč (slovy: čtyři sta dvacet devět tisíc jedno sto sedmdesát čtyři korun českých). K nájemnému bude po dobu 24 měsíců připočtena částka ve výši 17 882,25 Kč měsíčně, a to v době od 1. 4. 2021 do 31. 3. 2023. Po úhradě uvedené investice bude nájemce od 1. 4. 2023 hradit nájemné ve výši 39 270 Kč měsíčně.
- 4.2. Nájem je splatný v měsíčních platbách, vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve sjednané výši na účet pronajímatele vedeného u KB, a.s., pobočka Podbořany, číslo účtu 19-625481/0100.
- 4.3. Účastníci se dohodli, že nájemné je zapláceno řádně a včas, je-li ve lhůtě splatnosti v plné výši připsáno na účet pronajímatele.
- 4.4. Pokud bude nájemce déle než jeden kalendářní měsíc v prodlení s placením nájemného, je pronajímatel oprávněn jednostranně ukončit nájemní vztah, a to s měsíční výpovědní lhůtou.
- 4.5. Pronajímatel si vyhrazuje právo nájemné přepočítat, zvýšit, v případě růstu inflace. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za spotřebovanou el. energii, teplo (plyn), vodu, telefony, odvoz TKO, internetové připojení a úklid. Pro předmětné pronajímané nebytové prostory bude nainstalován odečtový elektroměr a vodoměr a poměrné měřidlo tepla, podle kterých bude nájemce hradit svoji skutečnou spotřebu elektřiny, vody a tepla. Spotřebovanou energii (voda, teplo, el. energie), bude pronajímatel nájemci měsíčně fakturovat na základě odečtu z odečtových vodoměrů a elektroměru a měřidel tepla. Přílohou faktury bude faktura dodavatelů energií. Ostatní vyjmenované služby je oprávněn zajistit si sám nájemce.

5. Práva a povinnosti nájemce spojené s užíváním objektu

- 5.1. Nájemce je oprávněn a povinen využívat pronajaté prostory k účelu stanoveném touto smlouvou a v souladu s obvyklým užíváním po celou dobu trvání smluvního vztahu dle článku 2. této nájemní smlouvy.

- 5.2. Změny užívání nebytových prostor, stavební úpravy a opravy se zavazuje nájemce nejdříve projednat s pronajímatelem, který k nim musí vyjádřit písemný souhlas. Výše uvedené změny bude nájemce provádět na vlastní náklady, pokud v konkrétním případě nedojde k jiné dohodě a není-li touto smlouvou stanoveno jinak.
- 5.3. Nájemce přitom není oprávněn požadovat náhradu nákladů vynaložených na provedení změn po skončení nájmu, pokud nebude s pronajímatelem dohodnuto jinak.
- 5.4. Pronajímatel je oprávněn provést kdykoliv kontrolu řádného způsobu užívání objektu.
- 5.5. Nájemce se zavazuje:
 - dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele,
 - zajistit údržbu a správný chod technických zařízení instalovaných v budově podle platných předpisů,
 - umožnit vstup zástupcům kontrolních správních orgánů do předmětu nájmu,
 - zajistit odvoz pevného odpadu na své náklady v souladu s platnou právní úpravou a příslušnými vyhláškami místní samosprávy,
 - využívat předmětnou nemovitost pouze k činnosti, pro niž se uzavírá tato nájemní smlouva,
 - po skončení nájmu vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odevzdá klíče od předmětu pronájmu.

6. Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci v požadovaném stavu, řádně uklizený, na základě předávacího protokolu uzavřený nejpozději do 31.3.2021.
- 6.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájmu.
- 6.3. Pronajímatel se zavazuje zajistit udržování základního pojištění budovy proti živelným událostem a dalším událostem a toto pojištění po celou dobu nájmu v dostatečné výši udržovat dle pojistné smlouvy.

7. Náklady nájemce spojené s užíváním objektu

- 7.1. Nájemce se zavazuje s výjimkou generálních oprav předmětu nájmu k tomu, že bude po dobu trvání nájmu hradit veškeré opravy nebo stavební úpravy předmětu nájmu spojených s jeho činností, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 7.2. Nájemce se zavazuje hradit veškerá plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (viz. čl. 4.5.).
- 7.3. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zabezpečit úklid předmětu nájmu.

8. Odpovědnost nájemce za vzniklé škody

- 8.1. Předmět nájmu bude nájemci předáván do nájmu dle předávacího protokolu, který bude sepsán nejpozději do 31.3.2021. Společně s pronajímanými prostory nájemce ke dni jejich fyzického převzetí dále převezme klíče od pronajatých prostor.
- 8.2. Nájemce zodpovídá v plném rozsahu za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby během trvání nájmu. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce a osoby s nájemcem prostory

užívající jsou povinni přizpůsobit svou činnost stavu a vybavení pronajatých prostor a nesmí předmět nájmu využívat způsobem, který by poškozoval předmět nájmu. Pokud nájemce způsobí svou činností na objektu jakékoliv škody, je pronajímatel oprávněn jednostranně ukončit nájemní vztah, a to s jednoměsíční výpovědní lhůtou.

9. Výpovědní lhůty

- 9.1. Nájem lze ukončit nájemcem výpovědí z nájmu nebytových prostor s tříměsíční výpovědní lhůtou, pokud nebude dohodou stanoveno jinak.
- 9.2. Nájem ze strany pronajímatele lze ukončit jednostranně, a to bez udání důvodu výpovědi s tříměsíční výpovědní lhůtou.
- 9.3. Nájem lze vypovědět ze strany pronajímatele dle ustanovení čl. 8.2. této smlouvy, dle udaného důvodu – ničení majetku pronajímatele. Pro tento důvod vypovězení nájmu se stanovuje jednoměsíční výpovědní lhůta.
- 9.4. Výpověď dle čl. 4.4. – prodlení v platbách nájemného se stanovuje dle výše uvedeného ustanovení smlouvy ve lhůtě jednoho měsíce.
- 9.5. Všechny výpovědní lhůty začínají plynout od písemného doručení výpovědi prvním dnem následujícího kalendářního měsíce.
- 9.6. V případě ukončení nájmu se obě strany zavazují k součinnosti při převodu majetku, který bude v nájmu splácen.

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato smlouva nabývá platnosti v den jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Uveřejnění smlouvy dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, zajistí pronajímatel. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí se zveřejněním smlouvy v Registru smluv.
- 10.2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje obchodní tajemství, jež by nebylo možné uveřejnit.
- 10.3. Smlouvu bez zbytečného odkladu uveřejní pronajímatel, který zajistí, aby při uveřejnění této smlouvy nebyly uveřejněny informace, které nelze uveřejnit podle platných právních předpisů (osobní údaje zaměstnanců, jejich pracovní pozice a kontakty, telefonické i emailové adresy, apod.) a dále, aby byly znečitelněny podpisy osob zastupujících smluvní strany.
- 10.4. Verze smlouvy k uveřejnění a znění metadat budou před uveřejněním v registru smluv odsouhlaseny oběma smluvními stranami. Pronajímatel zašle smlouvu k odsouhlasení nájemci do 5 dnů od podpisu smlouvy, nájemce zašle vyjádření pronajímateli k obdrženým dokumentům k uveřejnění do 5 dnů od jejich obdržení.
- 10.5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Dva stejnopisy obdrží nájemce a dva pronajímatel.
- 10.6. Dodatky k této nájemní smlouvě lze sjednat po dohodě obou zúčastněných stran, s následným písemným záznamem a s podpisy zástupců obou smluvních stran. Změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě, formou chronologicky číslovaných dodatků.
- 10.7. Vztahy neupravené touto nájemní smlouvou se řídí ustanoveními Občanského zákoníku. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoli článku, odstavce, pododstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoli takovýto článek, odstavec, pododstavec nebo ustanovení by mělo z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovatelnými zákony a ostatními

právními normami), provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti.

- 10.8. V případě vyšší moci je každá strana po dobu trvání okolností majících povahu vyšší moci zproštěna svých závazků z této smlouvy a jakékoli nedodržení (celkové nebo částečné) nebo prodlení v plnění jakéhokoli ze závazků uloženého touto smlouvou kterékoli ze smluvních stran, bude tolerováno a tato strana nebude odpovědná za škody nebo jinak, pokud takovéto nedodržení nebo prodlení bude přímým nebo nepřímým důsledkem některé z příčin uvedených níže. Vznik okolností působících vyšší moc je každá smluvní strana povinna druhé smluvní straně neprodleně oznámit. Za vyšší moc se považují zejména živelné události, svévolné jednání třetích osob, povstání, pouliční bouře, stávky, pracovní výluky, bojkotování práce, obsazení majetku důležitého pro plnění povinností vyplývajících z této smlouvy, rušení pracovního pořádku, války (vyhlášené i nevyhlášené), změna politické situace, která vylučuje nebo nepřiměřeně ztěžuje výkon práv a povinností z této smlouvy nebo jakákoli jiná podobná příčina.
- 10.9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou stavební výkresy č. D.2.1.3 (půdorys 2 NP, bourací práce), D.2.1.11 (půdorys 3 NP, bourací práce) a vizualizace místnosti 2.06. – přepážkové pracoviště a položkový rozpočet (cenová nabídka) na výrobu a montáž bezpečnostních přepážek a položkový rozpočet na realizaci strukturované kabeláže.
- 10.10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetli a její text odpovídá pravé a svobodné vůli smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Podbořanech dne 1.6.2021

Ing. Karel Honzl
místostarosta Města Podbořany

Mgr. et Mgr. Radim Gabriel
ředitel Krajské pobočky
ÚP ČR v Ústí n.L.