

Smlouva

o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. ELEKTRO S – Štěpánek s.r.o.

se sídlem v Ostrově, Lidická 1201, PSČ: 363 01
jednatel Milanem Štěpánkem, jednatelem společnosti
IČ: 252 44 086
Bankovní spojení: KB, č. účtu: 35-5965350237/0100
jako **pronajímatel**

a

2. Česká republika - Úřad práce České republiky,

se sídlem v Praze 2, Karlovo náměstí 1359/1, PSČ: 128 01,
IČ: 72496991
jednatelkou generální ředitelkou Ing. Marií Bílkovou
bankovní spojení: ČNB, č. účtu: 47825341/0710
adresa pro doručování: Krajská pobočka v Karlových Varech,
Závodní 385, Karlovy Vary 360 01
jako **nájemce**

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – objektu č. p. 1407, stojící na pozemku parcelní číslo st. 1076/1, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary, na listu vlastnictví číslo 8385 pro katastrální území a obec Ostrov nad Ohří
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce si najímá od pronajímatele za níže uvedených podmínek v přízemí, prvním patře a suterénu shora uvedeného objektu dále specifikované prostory, jako prostory Kontaktního pracoviště Ostrov nájemce.

Specifikace předmětu pronájmu:

- | | |
|--|-----------------------|
| a) 8 kanceláří (místností) v přízemí o celkové výměře | 199,33 m ² |
| b) 10 kanceláří (místností) v 1. patře o celkové výměře | 226,98 m ² |
| c) kuchyňka v přízemí a v 1. patře o celkové výměře | 11,16 m ² |
| d) samostatná místnost pro technické zázemí v suterénu budovy o výměře | 11,34 m ² |

Celková výměra podlahové plochy pronajatých prostor tedy činí 448,81 m². Přesné určení předmětu nájmu a jeho umístění v dané budově je obsahem přílohy č. 1 této smlouvy.

3. Pronajímatel se zavazuje:

- a) do prostor specifikovaných v odst. 2 zajistit dodávku tepla, TUV, vody a elektrické energie

- b) v prostorách specifikovaných v odst. 2 zajistit úklid v rozsahu 5x týdně (po – pá), a to po pracovní době (pondělí a středa od 17 hodiny, úterý a čtvrtek od 14 hodin a v pátek od 13 hodin),
 - c) zajistit provoz výtahu, odvoz a likvidaci odpadu a ostrahu objektu, přičemž ostrahou objektu se rozumí kamerový monitorovací systém.
 - d) nad rámec shora specifikovaného předmětu pronájmu poskytnout nájemci k bezplatnému užívání společné prostory, jimiž jsou
 - e) v přízemí a v 1. patře:
 - WC pro zaměstnance
 - Chodby s přístupem ke kancelářím pod samostatným uzavřením o celkové výměře 240m²
4. Výše uvedené nebytové prostory (kancelářské místnosti a chodby pod samostatným uzavřením) jsou pronajímány bez zařízení v provedení odpovídajícím stavebnímu určení předmětu nájmu, dohodnutému účelu a rozsahu užívání, vyjma prostor kuchyňky v přízemí, jež je vybavena kuchyňskou linkou.
5. Nájemce prohlašuje, že touto smlouvou pronajaté nebytové prostory, jejichž stavební určení k užívání je dáno kolaudačním rozhodnutím, jsou ke smluvenému účelu užívání zcela způsobilé.

II. Doba nájmu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy počíná dnem 01. 09. 2013 a je uzavřen na dobu
- n e u r č i t o u .**
2. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran nebo ji vypovědět bez udání důvodu v šesti měsíční výpovědní lhůtě, jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé straně písemně vyhotovená výpověď doručena. Smluvní strany se dále dohodly, že ani jedna ze smluvních stran nebude oprávněna nájemní vztah založený touto smlouvou vypovědět bez udání důvodů, čímž nejsou dotčeny další odstavce tohoto článku smlouvy, v době 5 let ode dne účinnosti této smlouvy. Pakliže bude taková výpověď podána, je takto podaná výpověď právně neúčinná.
3. Nájemce může vypovědět smlouvu v době 5 let ode dne účinnosti této smlouvy pouze v případě organizační změny, jež by měla za následek zrušení Kontaktního pracoviště Ostrov.
4. Pronajímatel může vypovědět písemně tuto smlouvu c jednoměsíční výpovědní lhůtě z těchto důvodů:
- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) nájemce hrubě porušuje klid nebo pořádek v objektu,
 - d) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu, a to bez souhlasu pronajímatele.

Jednoměsíční lhůta podle tohoto odstavce počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé straně písemně vyhotovená výpověď doručena.

5. Stane-li se předmět pronájmu bez zavinění nájemce a přes písemnou výzvu nájemce nezpůsobilým ke smlouvenému účelu užívání, je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit. Účinnost odstoupení nastává okamžikem, kdy je druhé straně doručeno písemné oznámení nájemce o odstoupení od smlouvy.
6. Nájemce je povinen vyklidit nebytové prostory ve lhůtě tří pracovních dnů ode dne účinnosti odstoupení.
7. Každé předání a převzetí nebytových prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za pronájem uvedených nebytových prostor se sjednává dohodou ve výši:
923 340,- Kč ročně.
Měsíční nájemné za pronájem nebytových prostor činí **76.945,- Kč.**
Nájem je osvobozen od daně z přidané hodnoty podle ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V nájemném není obsažena cena služeb a dodávek spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.
2. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle čl. III. odst. 1. se každoročně, vždy k 1. červenci, zvýší o inflaci vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (Consumer Price Index) za předcházející rok. Nový výpočet nájemného bude pronajímatelem nájemci písemně oznámen, uzavírat v této věci dodatek k této smlouvě není nutné. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Uvedené zvýšení nájemného musí pronajímatel nájemci písemně oznámit vždy nejpozději do konce července příslušného kalendářního roku, jinak právo na zvýšení nájemného pro tento rok zaniká. Pronajímatel se zavazuje udržet nájemné ve výši sjednané při podpisu této smlouvy a zvýšit jej je oprávněn nejdříve v průběhu roku 2016.
3. Kromě nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli:
 - a) zálohovou platbu za:

a1) odebrané teplo a TUV ve výši	19 528,-- Kč měsíčně bez DPH
a2) vodu ve výši	2 442,-- Kč měsíčně bez DPH
a3) elektrickou energii ve výši	9 765,-- Kč měsíčně bez DPH

K uvedeným zálohovým platbám bude připočtena DPH ve výši odpovídající aktuálně platné sazbě příslušné pro konkrétní energii/médium.
 - b) Paušální platba za služby: ostraha objektu, úklid pronajatých prostor, provoz výtahu, odvoz a likvidaci odpadu v celkové výši 12 705,-- Kč měsíčně bez DPH
K uvedené platbě bude připočtena DPH ve výši odpovídající aktuálně platné sazbě.
4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíčně sjednané nájemné dle čl. III. odst. 1, zálohové platby za dodávky energií dle čl. III., odst. 3, písm. a) a paušální platby za dodávky služeb dle čl. III. odst. 3 písm. b) této smlouvy, a to vždy k 15.

Dni běžného kalendářního měsíce na základě Platebního kalendáře nahrazujícího měsíční fakturaci, na č. účtu: 35-5965350237/0100, pod VS: 72496991.

5. Nabude-li nebo pozbude-li nájemní smlouva účinnosti v průběhu kalendářního měsíce, upraví se výše nájemného stanovená dle čl. III. odst. 1 této smlouvy i výše zálohové a paušální úhrady dle čl. III., odst. 3, písm. a) a písm. b) této smlouvy alikvótní částí podle počtu nájemních dnů.
6. Písemné vyúčtování zálohových plateb za energie dle čl. III., odst. 3, písm. a) této smlouvy za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku a poté, kdy obdrží příslušné doklady od jednotlivých dodavatelů. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na úhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci, nejpozději však v termínu do 30.4. následujícího kalendářního roku, na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
7. Pokud při ročním vyúčtování zálohových plateb na energie dle čl. III., odst. 3, písm. a) této smlouvy souhrn měsíčních záloh, které měly být poskytnuty, nedosáhne 95% výše vyúčtovaných nákladů na energie, zvýší se měsíční zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtovaných nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši měsíčních záloh pronajímatel uplatní písemným oznámením doručeným nájemci. Měsíční zálohy následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy.

IV.

Vybavenost prostor, stavební úpravy

1. Nájemce tímto potvrzuje, že je seznámen se stavem a podobou pronajímaných nebytových prostor a že tyto odpovídají jeho požadavkům.
2. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v nebytových prostorech a činnosti prováděné v nebytových prostorech musí být v souladu s právním řádem ČR a českými normami a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení vyžadováno.
3. V nebytových prostorech nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno pronajímatelem.
4. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen stavební úpravy) pronajatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.
5. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní prostory nemovitosti označit na vlastní náklad svým názvem a logem. Velikost tohoto označení a jeho umístění je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem event. požádat příslušné státní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací.

6. Nájemce je oprávněn využívat vnější plochy pronajatých nebytových prostor (zdi na chodbách) k vyvěšení nástěnek a tabulí s nabídkami zaměstnání, informačními pokyny a dalšími informacemi pro své klienty.
7. Pronajímatel umožní nájemci připojení telefonů a počítačů do sítě prostřednictvím zařízení pronajímatele.
8. Pronajímatel je povinen nájemce písemně upozornit na přerušení dodávky elektrické energie, které se uskuteční z jeho podnětu a to nejpozději 24 hodin před začátkem přerušení dodávky.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit nájemci ode dne zahájení a po skončení nájmu až do dne vyklizení dle čl. VII. odst. 1 užívání a vstup do nebytových prostor a tyto svým nákladem udržovat ve stavu způsobitelném k účelu nájmu stanovenému touto smlouvou včetně drobných oprav a běžné údržby,
- b) v souladu s písm. a) tohoto bodu předat nájemci klíče od všech prostor, k nimž nájemci na základě této smlouvy vzniká právo je užívat,
- c) udržovat přiměřený pořádek před budovou a v jejím okolí, včetně odklízení sněhu, odstraňování náledí apod.,
- d) zajišťovat v nebytových prostorech po celou dobu trvání nájmu veškeré služby související s nájmem nebytových prostor. V případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb dle svých obvyklých možností bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila,

2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat nebytové prostory, společné prostory budovy a zařízení budovy řádně v souladu s účelem nájmu a povolením k užívání (rozhodnutím o kolaudaci), řádně požívat služeb a dodávek,
- b) platit pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné a veškeré sjednané úhrady za příslušné služby, a to ve lhůtách a způsobem stanoveným v této smlouvě,
- c) dodržovat klid a pořádek v nebytových prostorech, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé budovy. Nájemce nebude v pronajímaných prostorách provozovat činnost, která by narušovala dobré mravy, způsobovala nadměrný hluk nebo jinak obtěžovala okolí,
- d) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy, zejména zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhl. č. 246/2001 Sb., o

požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů a rovněž navazující předpisy a zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru,

- e) umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do nebytových prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu pronajatých prostor, odstranění havárie či provedení oprav v nebytových prostorech. Pokud se účastníci nedohodnou jinak, je pronajímatel povinen písemně uvědomit nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem. V případě, že nájemce podstatně poruší tuto smlouvu nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození nebytových prostor, kdy bude nezbytné provést nutné opatření, jsou pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněni vstoupit do nebytových prostor bez předchozího upozornění nájemce a v kterémkoliv dni a čase,
- f) informovat okamžitě pronajímatele či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v nebytových prostorech a ve společných prostorech budovy.

Kontaktní osobou pro zajišťování provozu a údržby předmětu pronájmu je
p. Petr Štěpánek, mobilní telefon: 606 932 607

Kontaktní spojení na nájemce:

Dana Macolová, mobilní telefon: 724 828 768

Případná změna kontaktních údajů uvedených v tomto ustanovení bude druhé straně pouze písemně sdělena bez potřeby sjednávání dodatku k této smlouvě.

- g) neprodleně písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v nebytových prostorech a společných prostorech,
- h) při skončení nájmu postupovat podle čl. VII. této smlouvy,
- i) nepronajmout třetí osobě pronajaté nebytové prostory bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- j) nést ze svého veškeré škody vzniklé na předmětu pronájmu zaviněním třetích osob,
- k) zajišťovat v pronajatých prostorách na své náklady revize vlastních elektrických spotřebičů v souladu a v termínech dle příslušných ČSN,
- l) respektovat uložení náhradních klíčů od pronajatých místností a společných prostor u pronajímatele. Proti zneužití budou náhradní klíče zapečetěny v obálce. Nájemce je oprávněn kdykoli kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně života, zdraví, majetku (havárie, živelná pohroma apod.). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen informovat nájemce předem, případně neprodleně po použití klíčů.

VI. Zajištění závazků

1. V případě, že nájemce neuhradí včas jakékoli sjednané peněžité plnění v termínech uvedených v čl. III. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem.
2. V případě, že nájemce bude v prodlení se splněním jeho povinností dle čl. VII. Této smlouvy, vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý i započatý den prodlení. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

VII. Vyklizení nebytových prostor

1. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájemního vztahu vyklidit nebytové prostory a v řádném stavu je předat pronajímateli nejpozději nejbližší následující pracovní den po dni ukončení nájemního vztahu, pokud příp. nebude dohodnuto jinak. O předání a převzetí nebytových prostor bude sepsán protokol, v jehož rámci bude řešeno i technické zhodnocení nebytových prostor, které bylo provedeno na náklady nájemce a za podmínek stanovených touto smlouvou, popřípadě znehodnocení předmětu pronájmu nad míru obvyklého opotřebení, nebo jeho poškození.
2. Nájemce se zavazuje předat v termínu uvedeném v odstavci 1 tohoto článku nebytové prostory zpět pronajímateli a to ve stavu, v jakém je převzal, řádně udržované v souladu s povinnostmi vyplývajícími nájemci z této smlouvy a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke stavebním úpravám, které nájemce se souhlasem pronajímatele provedl. Nájemce rovněž předá všechny klíče od pronajatých nebytových prostor.
3. Nájemce se zavazuje, že nejpozději při předání nebytových prostor pronajímateli, odstraní veškerá reklamní a podobná zařízení umístěná na předmětu nájmu. Pokud nájemce tato zařízení ve lhůtě neodstraní, souhlasí s tím, že budou odstraněna pronajímatelem na náklady nájemce.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva odchylně, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a v účinnost dnem 1. 9. 2013.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž obě strany obdrží 2 vyhotovení.

4. Nestanoví-li tato smlouva výslovně jinak, lze ji měnit či doplňovat výhradně formou písemných vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, že jim nejsou známy okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1, č. 2 a č. 3 - výkresy (půdorysy) s vyznačeným předmětem pronájmu.

V Ostrově dne 24. 8. 2013

V Praze dne 22-08-2013

Za pronajímatele:

Za nájemce:



.....
Milan Štěpánek
jednatel

.....
Ing. Marie Bílková
generální ředitelka

ELEKTRO S - Štěpánek s.r.o.

Lidická 1201

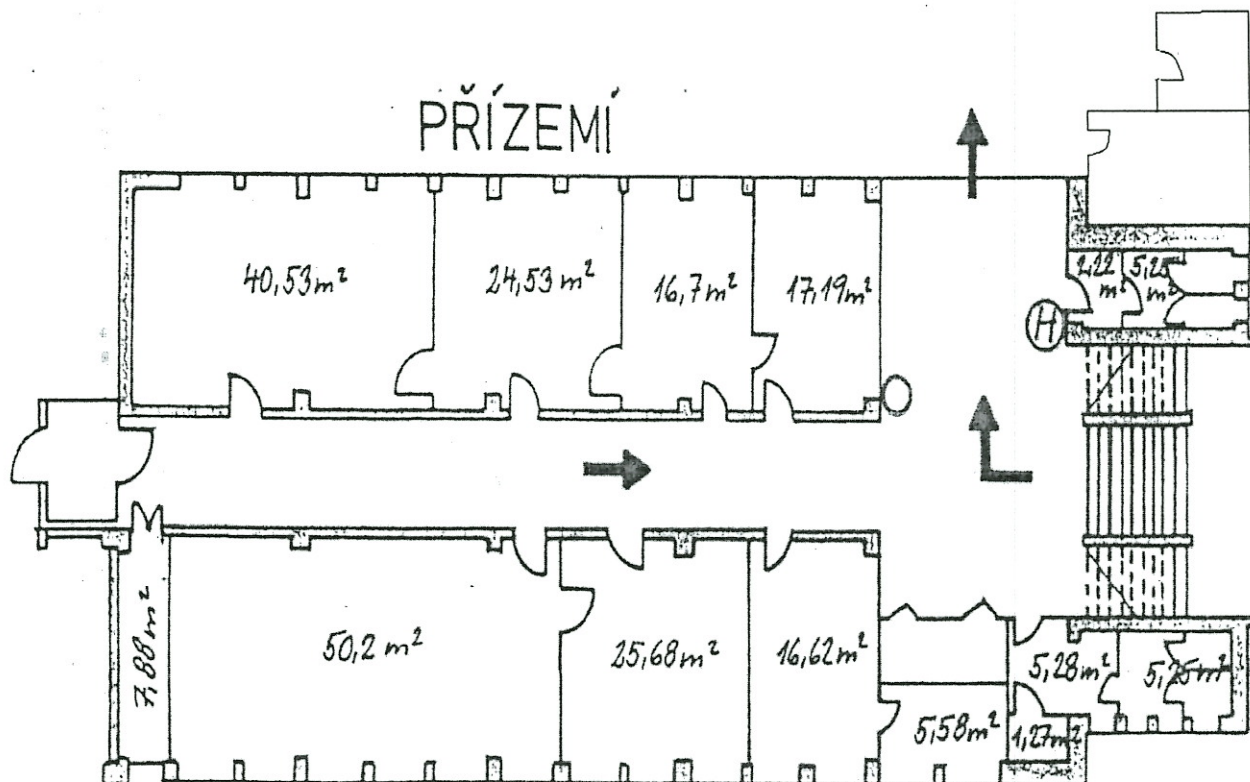
363 01 Ostrov

IČ: 25244086 DIČ: CZ25244086

ELEKTRO S – Štěpánek s.r.o.

Administrativní budova

Klínovecká 1407 , Ostrov , 363 01



ELEKTRO S - Štěpánek s.r.o.

Lidická 1201 ①

363 01 Ostrov

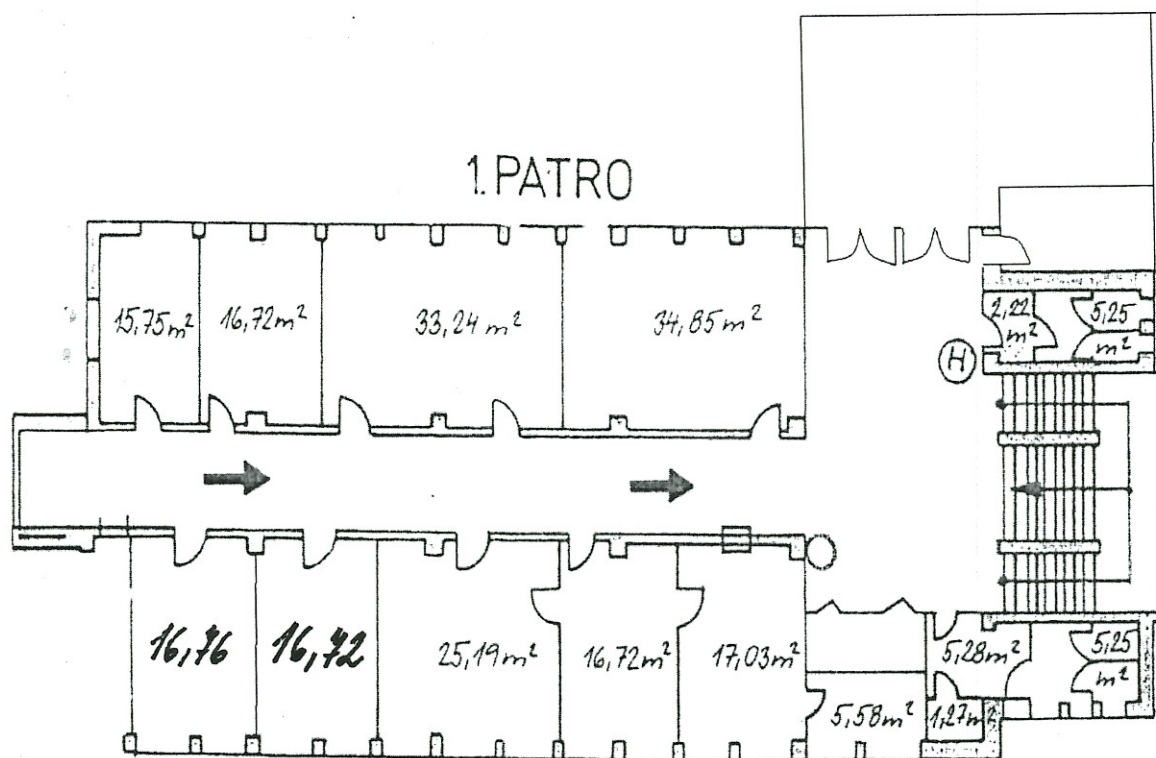
IČ: 25244086 DIČ: CZ25244086



ELEKTRO S – Štěpánek s.r.o.

Administrativní budova

Klínovecká 1407, Ostrov , 363 01



ELEKTRO S - Štěpánek s.r.o

Lidická 1201

363 01 Ostrov

IČ: 25244086 DIČ: CZ25244086



Plán budovy

