



Úřad práce ČR

Krajská pobočka v Českých Budějovicích
Klavíkova 7 | 370 04 České Budějovice | IČ: 724 96 991

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR č. 1/ÚPJH/2017

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a dle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
(dále také „smlouva“)

Smluvní strany:

Pronajímatel: Česká republika - Úřad práce České republiky
Sídlo: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
Doručovací adresa: Česká republika - Úřad práce České republiky
Krajská pobočka v Českých Budějovicích
Klavíkova 1570/7, 370 04 České Budějovice
Zastoupena: Ing. Ivanem Loukotou, ředitelem sekce Krajská pobočka v Českých
Budějovicích
Bankovní spojení: ČNB pobočka České Budějovice
Číslo účtu: 37828231/0710
IČ: 724 96 991
DIČ: není plátce DPH
Telefon: 950 124 314
e-mail: lubos.buzek@jh.mpsv.cz
(dále také „pronajímatel“)

a

Nájemce: Město Jindřichův Hradec
Sídlo: Klášterská 135, 377 22 Jindřichův Hradec II
Doručovací adresa: Klášterská 135, 377 22 Jindřichův Hradec II
Zastoupeno: Ing. Stanislavem Mrvkou, starostou Města Jindřichův Hradec
IČ: 002 46 875
DIČ: CZ00246875
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. – pobočka Jindřichův Hradec
číslo účtu: 27-0603140379/0800

(dále také „nájemce“)

Výše uvedený pronajímatel a nájemce uzavírají po vzájemné dohodě
tuto smlouvu v následujícím znění:



I.
Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel je podle usnesení vlády České republiky č. 1523 ze dne 23.11.2005, o majetkových změnách a konečných dislokacích u vybraných objektů na území města Jindřichův Hradec, příslušný hospodařit s budovou č.p. 147, ulice Janderova, Jindřichův Hradec II, stojící na parcelách č. 1567 (KN), č. 1568 (KN) a č. 1569/2 (KN), k.ú. Jindřichův Hradec, obec Jindřichův Hradec, část obce Jindřichův Hradec II, jejímž vlastníkem je Česká republika (dále také „budova“).
- 2) Pronajímatel touto smlouvou přenechává v budově nájemci do užívání za sjednané nájemné kanceláře o celkové podlahové ploše 490,95 m² a archivy o celkové podlahové ploše 37,20 m² (specifikace kanceláří a archivů - viz níže v tomto bodě) v budově uvedené v bodě 1) tohoto článku (dále také „prostory“). Nájemce prostory do nájmu za podmínek v této smlouvě uvedených bez výhrad přijímá. Prostory pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu ani jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Umístění pronajatých prostor je pak patrné z půdorysných plánků č. 1 – č. 5, které jsou nedílnou součástí této smlouvy (přílohy č. 1 – č. 5). Nájemce může přiměřeně užívat i společné prostory, včetně sociálních zařízení (WC) v budově, a to v rozsahu nezbytně nutném pro svůj řádný chod a fungování.

Prostory:

Odbor rozvoje

č.	kancelář (m ²)	archiv (m ²)
budova A/2. NP		
21	29,41	
22	46,36	
23	42,95	
24	27,35	
48	18,00	
49	13,00	
Celkem (m²)	177,07	



Odbor školství, mládeže a tělovýchovy

č.	kancelář (m ²)	archiv (m ²)
budova A/3. NP		
43	26,36	
44	27,14	
45	22,12	
50	18,00	
51	13,00	
budova B/3. NP		
123	14,00	
124	26,20	
Celkem (m²)	146,82	

Odbor sociálních věcí

č.	kancelář (m ²)	archiv (m ²)
budova B/2. NP		
114	21,00	
budova B/4. NP		
134	20,00	
135	14,50	
137	17,40	
budova C/4. NP		
93	20,49	
94	20,26	
95	18,91	
Celkem (m²)	132,56	

Odbor výstavby a územního plánování

č.	kancelář (m ²)	archiv (m ²)
104	34,50	
Celkem (m²)	34,50	

Oddělení správy bytů

č.	kancelář (m ²)	archiv (m ²)
4		17,80
Celkem (m²)		17,80



Odbor vnitřní správy

č.	kancelář (m ²)	archiv (m ²)
5		19,40
Celkem (m²)		19,40

Souhrn prostor, které jsou předmětem této nájemní smlouvy

kanceláře (m ²)	archivy (m ²)
490,95	37,20

- 3) Nájemce prohlašuje, že se před předáním prostor k užívání seznámil s jejich stavem, že pronajaté prostory odpovídají jeho záměrům a účelu nájmu a v tomto stavu je přijímá do nájmu. Zároveň se nájemce zavazuje řádně a včas hradit nájemné. Nájemce dále konstatuje, že na prostorech neshledal žádné nedostatky, které by bránily jejich řádnému užívání nájemcem. Nájemce zároveň potvrzuje, že všechny prostory přenechané mu k užívání jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- 4) O předání a převzetí pronajatých prostor nájemcem bude pořízen protokol, který podepíše oprávnění zástupci smluvních stran. Pokud je předmětem užívání prostor ze strany nájemce vybavení předmětných prostor, bude toto vybavení rovněž zapsáno v protokolu o předání a převzetí pronajatých prostor nájemcem, který bude též podepsán oprávněnými zástupci smluvních stran.

**II.
Účel nájmu**

- 1) Nájemce se zavazuje přenechané prostory užívat výlučně za účelem řádného zajištění úkolů, řádného fungování a chodu nájemce, přičemž pouze k tomuto účelu mohou být pronajaté prostory nájemcem využívány.
- 2) Užití pronajatých prostor k jinému účelu než uvedenému v bodě 1 tohoto článku je možné pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
- 3) Nedodržení v tomto článku uvedeného bude považováno za porušení povinností zvláště závažným způsobem.

**III.
Doba trvání nájmu**

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.4.2017 do 31.3.2025.



IV.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, v platném znění, závazná stanoviska a normy závazné a platné v ČR. Nájemce je povinen dodržovat též předpisy požární ochrany, předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisy hygienické a předpisy o ochraně životního prostředí (vše v platném znění). Dodržování zde uvedeného musí nájemce zabezpečit i u svých zaměstnanců. V případě jakéhokoliv porušení zde citovaného nese nájemce plnou odpovědnost.
- 2) Nájemce je povinen v pronajatých prostorách zachovávat klid a udržovat čistotu a pořádek. Pokud dojde ke znečištění pronajatých prostor, je nájemce povinen takové znečištění bezodkladně odstranit, a to na vlastní náklady. To samé platí i u jiných než pronajatých prostor, které jsou dotčeny zásahem nájemce či osob hodlajících využít služeb poskytovaných nájemcem. Pokud nájemce znečištění v tomto bodě specifikovaných prostor neodstraní ani po výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn zajistit odstranění znečištění sám či jiným subjektem, a to na náklady nájemce.
- 3) Nájemce je povinen si na své náklady zajišťovat pravidelné revize svých zařízení, které v prostorách užívá a používá, a to z důvodu řádné funkčnosti svých zařízení. V případě jakéhokoliv porušení zde citovaného nese nájemce plnou odpovědnost.
- 4) Nájemce je povinen bezodkladně nahlásit pronajímateli zjištění jakékoliv újmy na zdraví či zjištění jakýchkoli škod, ztrát, závad nebo nedostatků na majetku pronajímatele či třetích osob.
- 5) Nájemce je povinen neprodleně oznamovat (prokazatelně) pronajímateli závady, poškození či překážky bránící řádnému užívání prostor pronajatých za účelem uvedeným v článku II. této smlouvy.
- 6) Nájemce je povinen bez náhrady snášet omezení svého práva užívat pronajaté prostory za účelem provádění oprav, údržby či modernizace pronajatých prostor nebo jejich okolí. Provádění opravy, údržby či modernizace oznámí pronajímatel nájemci vždy nejméně 2 pracovní dny předem, nebude-li se jednat o případ, který nesnese odkladu – pak je nájemce povinen umožnit pronajímateli či jemu oprávněné osobě vstup do prostor bez zbytečného prodlení. Oprava, údržba či modernizace musí být pronajímatelem realizována v termínu přiměřeném vzhledem k realizované opravě, údržbě či modernizaci. Nájemce nemá v souvislosti s opravou, údržbou či modernizací právo na jakoukoliv kompenzaci nájemného, služeb nebo ztráty na zisku.
- 7) Nájemce nesmí provádět stavební či jiné úpravy a změny, stavební vylepšení, vestavby, instalace technických zařízení, nebo provádět změny stávajících technologických zařízení, která budou pevně spojena s budovou, ve které se nachází pronajaté prostory (dále také „**stavební úpravy**“), aniž by v každém jednotlivém případě obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele.



- 8) Smluvní strany si sjednávají, že provede-li nájemce úpravy dle předchozího bodu tohoto článku s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, provede je na svůj náklad a nebezpečí a v případě skončení nájmu nebude před vrácením pronajatých prostor povinen je odstranit a nevznikne mu ani nárok na finanční náhradu za provedenou úpravu.
- 9) Nejpozději v den skončení tohoto nájemního vztahu je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory v původním stavu, ve kterém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebo k provedeným úpravám nebo změnám realizovaným během trvání této smlouvy se souhlasem pronajímatele. Nájemce je rovněž povinen v případě skončení tohoto nájemního vztahu pronajaté prostory řádně vyklidit a zajistit jejich řádný úklid, není-li v této smlouvě stanoveno jinak.
- 10) Nájemce je povinen s pronajímatelem předem prokazatelně projednat požadavek na každou úpravu elektrické instalace, která musí být v souladu s platnou legislativou a normami. Upravená elektrická instalace nesmí být provozována bez výchozí revizní zprávy. Následné periodické revize v rozsahu této výchozí revize zajišťuje nájemce ve lhůtách stanovených platnou legislativou a normami. Veškeré takto vzniklé náklady jsou hrazeny nájemcem. V tomto bodě uvedené se užije i pro ostatní média. V tomto bodě konstatované platí, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 11) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu prokazatelně informovat pronajímatele o potřebě údržby i oprav pronajatých prostor a umožnit jejich bezodkladné provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.
- 12) Nájemce se zavazuje po dobu trvání tohoto nájemního vztahu plně respektovat provozní, režimová či jiná opatření a řády, požární směrnice a jiné interní předpisy pronajímatele v platném znění (pokud s nimi byl či bude seznámen), jež souvisejí s budovou, v níž jsou pronajaté prostory. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že byl s platnými a účinnými provozními, režimovými či jinými opatřeními a řády, požárními směrnici a jinými interními předpisy pronajímatele, jež souvisejí s budovou, v níž jsou pronajaté prostory, seznámen. V případě jakéhokoliv porušení zde citovaného nese nájemce plnou odpovědnost.
- 13) Pronajaté prostory bude nájemce užívat v souladu s jejich povahou a stavebním určením.
- 14) Pronajaté prostory bude nájemce užívat tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci, skladování a prodeji výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, škodlivých a nebezpečných látek, a k dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi.
- 15) Nájemce nesmí pronajaté prostory užívat způsobem, který by ohrozil dobré jméno pronajímatele.



- 16) Nájemce není oprávněn převést svá práva vyplývající z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
- 17) Porušení povinností uvedených v tomto článku v bodech 13) až 16) bude považováno za porušení povinností zvláště závažným způsobem.
- 18) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jemu oprávněné osobě vstup do prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá prostory řádným způsobem, a to na základě předchozího oznámení ze strany pronajímatele či jemu oprávněné osoby. Bez předchozího oznámení je pronajímatel oprávněn vstoupit do nájemcem užívaných prostor v případech nezbytné nutnosti, zejména je-li to nutné k odvracení nebezpečí vzniku škody, což nájemce bere na vědomí.
- 19) Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách i na ostatních místech budovy tak, aby nedocházelo ke ztrátám či škodám na majetku pronajímatele či třetích osob nebo k újmě na zdraví osob.
- 20) Nájemce je povinen veškeré své úkony a činnosti provádět tak, aby nedocházelo k omezování činnosti pronajímatele. Pokud pronajímatel oznámí nájemci, že z jeho strany dochází k omezování činnosti pronajímatele, je nájemce povinen bezodkladně takové omezování odstranit.
- 21) Nájemce může na své náklady na pronajatých prostorách umístit vhodné označení své osoby. Umístění označení musí být v souladu s obecně platnými právními předpisy a nájemce jej může umístit jen po předchozím prokazatelném schválení pronajímatelem.
- 22) Nájemce je povinen na své náklady provádět v prostorách drobné opravy a běžnou údržbu. Drobnými opravami a běžnou údržbou se po dohodě smluvních stran rozumí zejména činnosti uvedené v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění. Nájemce je povinen provádět opravy a údržbu prostor, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce, a to na své náklady.
- 23) Nájemce je povinen na své náklady provádět opravy budovy, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.
- 24) Nájemce je povinen po každém opuštění prostor tyto vždy řádně uzavřít a uzamknout. Za toto nese nájemce plnou odpovědnost.
- 25) Nájemce je povinen pečovat o to, aby v či na pronajatých prostorách nebo v či na budově nevznikla škoda. Za nájemcem způsobenou škodu nese nájemce plnou odpovědnost. V tomto bodě uvedené se vztahuje i na movité věci přenechané nájemci pronajímatelem.



- 26) Nájemce je povinen v době tří měsíců před skončením nájmu umožnit zájemci o užívání předmětných prostor jejich prohlídku v přítomnosti odpovědného zaměstnance pronajímatele. Termín uskutečnění prohlídky musí pronajímatel nájemci oznámit alespoň 3 pracovní dny předem.
- 27) Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nenavýší počet mu předaných klíčů k prostorám či k budově od pronajímatele. Nájemce se dále zavazuje, že v den zániku tohoto nájemního vztahu odevzdá pronajímateli veškeré klíče od prostor či budovy, které má k dispozici. Pronajímatel je oprávněn požadovat na nájemci náhradu škody, která mu vznikla porušením předmětných povinností nájemce uvedených v tomto bodě.
- 28) Nájemce odpovídá za bezpečnost všech svých zaměstnanců a všech dalších osob, které se nacházejí v pronajatých prostorách, a též v místech, které tyto osoby užívají společně s pronajímatelem [chodby, schodiště, sociální zařízení (WC) apod.]. Přihodí-li se zaměstnancům nájemce pracovní úraz, a to i v místech společně užívaných s pronajímatelem, bude tento úraz evidovat a registrovat u sebe nájemce. V případě vzniku úrazu ve společně užívaných prostorách se však nájemce zavazuje přizvat k šetření okolností vzniku takového úrazu také odpovědného zaměstnance pronajímatele.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci a jeho zaměstnancům volný přístup do pronajatých prostor, a to v době otevření předmětné budovy.
- 2) Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, není pronajímatel povinen po skončení tohoto nájemního vztahu uhradit nájemci žádnou finanční kompenzaci z titulu úprav nebo oprav provedených nájemcem.
- 3) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku služeb specifikovaných v článku VI. této smlouvy. Dojde-li k výpadku dodávky služeb specifikovaných v článku VI. této smlouvy, nemá v souvislosti s tímto výpadkem nájemce nárok na jakoukoliv kompenzaci od pronajímatele, nezpůsobil-li tento výpadek úmyslně sám pronajímatel.
- 4) Pronajímatel je povinen bezodkladně oznamovat nájemci změny, které mají vliv na pronajaté prostory či na samotný účel nájmu dle této smlouvy.

VI.

Nájemné a služby spojené s nájemným

- 1) Nájemné za pronajaté prostory uvedené v bodě 2) článku I. této smlouvy se sjednává ve výši **125.060,- Kč ročně.**



- 2) Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele ve čtvrtletních splátkách každé ve výši **31.265,- Kč**, a to vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
- 3) Bezhotovostní platby čtvrtletních splátek nájemného bude nájemce platit pronajímateli na číslo bankovního účtu **19-37828231/0710**, variabilní symbol **00246875**.
- 4) Pronajímatel má právo každoročně jednostranně upravit s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku výši nájemného dle bodu 1) tohoto článku o míru inflace vyjadřovanou přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející roku, v němž je vyhlášována. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (I_t/100)$$

- $N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,
 N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a
 I_t míra inflace vyjadřovaná přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášená každoročně Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející roku, v němž je vyhlášována a vyjádřena v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením zaslaným nájemci. Čtvrtletní splátky nájemného následující po doručení takového oznámení nájemci jsou splatné již v částce odpovídající upravené výši, která odpovídá čtvrtletní splátce nájemného upravené v závislosti na výši ročního nájemného. Rozdíl mezi výší čtvrtletních splátek nájemného zaplacených před doručením oznámení o úpravě nájemného a výší čtvrtletních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný po doručení předmětného oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu úhrady čtvrtletní splátky nájemného, a to spolu s čtvrtletní splátkou nájemného.

- 5) Skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní splátky nájemného. Poměrná část splátky nájemného se vypočte podle počtu kalendářních dnů, v nichž trval nájemní vztah dle této smlouvy. Nájemce v tomto případě uhradí pronajímateli poměrnou část platby za nájemné nejpozději do 10 dnů ode dne ukončení tohoto nájemního vztahu.
- 6) V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor. Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním prostor dle této smlouvy (dále také „**služby**“), to je dodávku elektrické energie, vytápění, ostrahu budovy, vodné a stočné, úklid, odvoz domovního odpadu a dodávku hygienických potřeb bude nájemci zabezpečovat pronajímatel, přičemž nájemce bude náklady s tím spojené hradit pronajímateli, pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, a to způsobem uvedeným v této smlouvě.



- 7) **Dodávku elektrické energie, vodné a stočné** bude nájemci zajišťovat pronajímatel, přičemž nájemce bude pronajímateli náklady za spotřebu zde uvedených médií, naměřené měřidly instalovanými v budově a následně vyúčtované pronajímateli dodavatelem předmětných médií, hradit v poměru podle koeficientu **K** takto:

$$K = \frac{C^1}{C}$$

Výsledek se zaokrouhluje na 4 desetinná místa

C¹ - počet zaměstnanců nájemce s pravidelným pracovištěm v prostorách budovy.

C - celkový počet všech zaměstnanců s pravidelným pracovištěm v budově a všech osob samostatně výdělečně činných se sídlem v budově.

- 8) **Vytápění, ostrahu budovy, úklid** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru podle koeficientu **V** takto:

$$V = \frac{A^1}{A}$$

Výsledek se zaokrouhluje na 4 desetinná místa.

A¹ - celková výměra podlahových ploch u prostor v rozsahu dle bodu 2) článku I. této smlouvy s připočtením výměry podlahových ploch alikvotní části společných prostor v budově připadající na nájemce (v případě úklidu se jedná o celkovou výměru podlahových ploch prostor a alikvotní části společných prostor v budově připadající na nájemce, které se uklízejí).

A - celková výměra podlahových ploch u budovy (v případě úklidu se jedná o celkovou výměru podlahových ploch u budovy, které se uklízejí).

- 9) **Odvoz domovního odpadu, dodávku hygienických potřeb** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené hradit v poměru podle koeficientu **K** [viz bod 7) tohoto článku].

- 10) Nájemce se bude přiměřeně finančně podílet na:

- **nákladech ochrany budovy**, které zahrnují náklady na revize a opravy elektronického zabezpečovacího systému, elektronického požárního systému, hromosvodů a hasících přístrojů.
- **dalších nákladech provozu budovy**, které zahrnují náklady na revize a opravy výtahu, plynové kotle, malování společných prostor v budově, periodické čištění kanalizace, revize a opravy elektroinstalace budovy a údržbu budovy.



Nájemce bude náklady ochrany budovy a další náklady provozu budovy hradit pronajímateli v poměru podle koeficientu **V** [viz bod 8) tohoto článku].

- 11) Smluvní strany se dohodly, že při stanovení ceny služeb uvedených v tomto článku v bodech 7) a 9) bude pronajímatel pro období roku 2017 vycházet z počtu zaměstnanců nájemce s pravidelným pracovištěm v prostorách budovy, a to ke dni 31.3.2017. Pro následující roky bude pronajímatel vycházet z počtu zaměstnanců nájemce s pravidelným pracovištěm v prostorách budovy, a to vždy ke dni 31.12. předcházejícího kalendářního roku, přičemž poprvé toto pronajímatel uplatní pro rok 2018, kdy bude vycházet z údajů platných ke dni 31.12.2017.
- 12) Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat následující **čtvrtletní zálohy v celkové výši 101.466,- Kč**.

Čtvrtletní zálohy na náklady	Výše zálohy (v Kč)
a) spojené s dodávkou elektrické energie	23.658,-
b) spojené s vodným a stočným	4.915,-
c) spojené s vytápěním budovy	18.137,-
d) spojené s úklidem	35.138,-
e) spojené s odvozem domovního odpadu	2.792,-
f) spojené s dodávkou hygien. potřeb	1.496,-
g) spojené s náklady na ochranu budovy	826,-
h) další náklady provozu budovy	14.504,-
Celkem	101.466,-

- 13) Čtvrtletní zálohy na služby jsou splatné bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu **37828231/0710**, variabilní symbol **00246875**, a to vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Zaplacením se rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
- 14) Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše příslušné zálohy tomu odpovídajícím způsobem.
- 15) Skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletních záloh na služby. Poměrná část čtvrtletních záloh na služby se vypočte podle počtu kalendářních dnů, v nichž trval nájemní vztah dle této smlouvy. Nájemce v tomto případě uhradí pronajímateli poměrnou část platby záloh na služby poskytované pronajímatelem nejpozději do 10 dnů ode dne ukončení tohoto nájemního vztahu.
- 16) Písemné vyúčtování záloh na poskytnuté služby za kalendářní rok s uvedením částky doplatku či přeplatku za kalendářní rok provede pronajímatel vůči nájemci písemnou formou, a to po obdržení samotného vyúčtování za příslušný kalendářní rok od dodavatelů poskytovaných služeb. Případný nedoplatek uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení samotného vyúčtování záloh na poskytnuté služby od pronajímatele, a to na bankovní účet pronajímatele (pod variabilním symbolem **00246875**), na který jsou splatné zálohy na služby. Případný přeplatek



vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho bankovní účet.

- 17) Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby spojených s užíváním pronajatých prostor souhrn čtvrtletních záloh na služby, které měly být v daném roce poskytnuty, nedosáhne 95% výše vyúčtovaných náhrad nákladů na služby, zvýší se čtvrtletní zálohy na služby tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtovaných náhrad nákladů na služby za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši čtvrtletních záloh na služby pronajímatel uplatňuje písemným oznámením zasláným nájemci. Čtvrtletní zálohy na služby následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši zálohy na služby, avšak úprava výše čtvrtletních záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil. Z tohoto důvodu rozdíl mezi výši čtvrtletních záloh zaplacených před doručením předmětného oznámení nájemci na období od 1. ledna daného roku a výši čtvrtletních záloh odpovídající upravené výši záloh je splatný samostatně s nejbližší čtvrtletní zálohou na služby následující po doručení oznámení nájemci.

VII.

Ukončení smluvního vztahu

- 1) Platnost této smlouvy lze kdykoliv ukončit písemnou dohodou smluvních stran ke sjednanému dni nebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran ze zákonných důvodů či níže uvedených důvodů v této smlouvě, přičemž výpovědní doba činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně; za řádně doručenou se považuje i výpověď, jejíž převzetí bude druhou smluvní stranou odmítnuto nebo bude vrácena po úložní době či jako nedoručitelná.
- 2) Smluvní strany jsou oprávněny platnost této smlouvy kdykoliv ukončit i v kratší výpovědní době či bez výpovědní doby, pokud je k tomu opravňuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 3) Smluvní strany se dohodly na tom, že výpovědními důvody jsou vyjma zákonných též tyto:
 - nájemce užívá pronajaté prostory v rozporu s touto smlouvou,
 - pronajímatel či nájemce porušil jakékoliv ustanovení této smlouvy,
- 4) Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel může od této smlouvy odstoupit:
 - pokud pronajaté prostory bude pronajímatel potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti,
 - pokud nájemce nebude dodržovat obecně závazné právní předpisy v platném znění, závazná stanoviska a normy závazné a platné v ČR,
 - pokud nájemce poruší povinnosti vyplývající z této smlouvy zvlášť závažným způsobem.



- 5) Odstoupení od této smlouvy musí pronajímatel učinit písemně a zaslat ho nájemci. Účinky odstoupení nastanou 10. dnem po jeho doručení nájemci, není-li v odstoupení uvedeno datum pozdější. Pronajímatel odstoupením od této smlouvy odstupuje s účinky do budoucna.
- 6) Platnost této smlouvy končí též uplynutím sjednané doby.
- 7) Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je též povinen na své náklady uvést veškeré sítě, zařízení a věci, které v rámci tohoto nájemního vztahu využil, do původního stavu, nejedná-li se o provedené úpravy nebo změny realizované během trvání této smlouvy se souhlasem pronajímatele. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav a závady.

VIII. Smluvní pokuta

- 1) Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za:
 - každé jednotlivé znečištění či poškození prostor či budovy prokazatelně způsobené nájemcem,
 - každý den prodlení s předáním řádně vyklizených prostor či s předáním prostor ve stavu v jakém je nájemce převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení nebo k provedeným úpravám nebo změnám realizovaným během trvání této smlouvy se souhlasem pronajímatele,
 - každý den prodlení s uvedením veškerých sítí, zařízení a věcí, které v rámci tohoto nájemního vztahu využil, do původního stavu, nejedná-li se o provedené úpravy nebo změny realizované během trvání této smlouvy se souhlasem pronajímatele,
 - každý den prodlení s úhradou jakékoliv platby dle této smlouvy.
- 2) Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo oprávněné smluvní strany na náhradu vzniklé škody v plné výši.
- 3) Ustanoveními o smluvních sankcích nejsou nijak dotčena práva smluvních stran požadovat náhradu škody, která vznikne v příčinné souvislosti s porušením smluvní či zákonné povinnosti druhou smluvní stranou.
- 4) Smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit do 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu uhrazení, a to na adresu sídla nájemce; za řádně doručenou se považuje i výzva, jejíž převzetí bude nájemcem odmítnuto nebo bude tato vrácena po úložní době či jako nedoručitelná.



IX.

Závěrečná ujednání

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem vlastnoručního podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti dnem 1.4.2017.
- 2) Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné pouze po vzájemné dohodě smluvních stran formou písemných dodatků vzestupně číslovaných a vlastnoručně podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, nestanoví-li výslovné ujednání smluvních stran jinak. Zde citované změny této smlouvy nejsou vyžadovány v případě změny identifikačních či kontaktních údajů některé ze smluvních stran.
- 3) Vztahy, práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Tato smlouva nahrazuje a ruší veškerá předchozí ujednání smluvních stran, která se vztahují k nájmemcem užívaným prostorám v budově, a to dnem nabytí své účinnosti.
- 5) Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy č. 1 – č. 5 (půdorysný plán suterénu budovy a 1. – 4. nadzemního podlaží budovy).
- 6) Ustanovení této smlouvy jsou vzájemně oddělitelná. Pokud jakákoli část závazku podle této smlouvy je nebo se stane neplatnou či nevymahatelnou, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních závazků podle této smlouvy a smluvní strany se zavazují nahradit takovouto neplatnou nebo nevymahatelnou část závazku novou, platnou a vymahatelnou částí závazku, jejíž předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původní části závazku. To samé platí, pokud je nebo se stane některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné. Pokud by smlouva neobsahovala nějaké ustanovení, jehož stanovení by bylo jinak pro vymezení práv a povinností zajišťujících řádné plnění dle této smlouvy odůvodněné, smluvní strany učiní vše pro to, aby takové ustanovení bylo do smlouvy doplněno.
- 7) Smluvní strany se zavazují, že veškeré spory či nesrovnalosti vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní budou řešit jednáním a vždy se pokusí dosáhnout smírného řešení takových sporů. Nedostatek dohody nesmí způsobit prodlení v plnění dle této smlouvy. Nedojde-li ke smírnému řešení a není-li uvedeno jinak, rozhodne o sporu místně a věcně příslušný soud v České republice. Smluvní strany se zároveň dohodly, že při řešení případných sporů či nesrovnalostí vzniklých z této smlouvy nebo v souvislosti s ní je vyloučeno použití rozhodčího řízení.
- 8) Pronajímatel i nájemce souhlasí s tím, že tato smlouva může být použita a využita pro účely naplnění znění zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a pro účely naplnění znění zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.



- 9) Tato smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž po vlastnoručním podpisu oprávněných zástupců smluvních stran obdrží pronajímatel a nájemce každý po dvou vyhotoveních.
- 10) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu (i její přílohy č. 1 – č. 5) před jejím podpisem řádně přečetly i prohlédly a že tato smlouva i její přílohy byly sepsány na základě pravdivých a úplných údajů dle jejich skutečné, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísni, v omylu ani za jinak jednostranně nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany v této smlouvě stvrzují vlastnoručními podpisy svých oprávněných zástupců.

V Českých Budějovicích, dne 9.3.2017

V Jindřichově Hradci, dne 20.3.2017

.....
Ing. Ivan Loukota
Úřad práce České republiky
ředitel sekce Krajská pobočka v Českých Budějovicích
(pronajímatel)

.....
Ing. Stanislav Mrvka
Město Jindřichův Hradec
starosta
(nájemce)