

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a se zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Smluvní strany:

Ing. Zuzana Ochmanová

bytem

r. č.

bankovní spojení:

dále jen „pronajímatelka“

a

Česká republika - Úřad práce v Prostějově

Plumlovská 458/36, 796 01 Prostějov

zastoupený ředitelem Vojtěchem Pospíšilem

IČ 00557561

bankovní spojení:

dále jen „nájemce“

Čl. 1

Prohlášení

1.1. Pronajímatelka prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti – domu č. p. 42 na pozemku č. 71 (Lutinovova 42/1, Prostějov), zapsané na LV č. 2432 pro k. ú. Prostějov, obec Prostějov, vedeného u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Prostějov. Uvedená nemovitost je rozdělena na dvě části, bytovou část (soukromý byt) a nebytovou část (kancelářské a ostatní plochy).

Bytová část má samostatný vchod, vlastní elektroměr, podružný plynoměr, podružný vodoměr a vlastní vytápění.

Nebytová část má dva samostatné vchody, vlastní elektroměr a je samostatně vytápěna dvěma plynovými kotli.

Plynoměr a vodoměr jsou společné pro celou nemovitost.

Pronajímatelka doložila sdělením odborné firmy, za jakých podmínek lze podružný plynoměr pro nebytovou část instalovat. Pro značnou administrativně-časovou a technickou náročnost této instalace navrhuje počítat spotřebu plynu v nebytové části podle stavu na hlavním plynoměru poníženým o spotřebu naměřenou na plynoměru podružném. Pronajímatelka se zavazuje měnit podružný plynoměr vždy po 7 letech. Podružný plynoměr bude zaplombován nezávislou servisní firmou do 30.4.2006.

Pronajímatelka doložila posudkem odborné firmy, že vnitřní rozvody vody byly nově provedeny v roce 1996, takže možnost úniku vody je zcela minimální. V posudku se dále konstatuje, že montáž dalších podružných vodoměrů by si vyžádala velké stavební zásahy. Pronajímatelka proto navrhuje počítat dodávku vody a stočného v nebytové části nemovitosti podle stavu na hlavním vodoměru poníženým o spotřebu naměřenou na

vodoměru podružném. Pronajímatelka se zavazuje měnit podružný vodoměr vždy po 4 letech. Podružný vodoměr bude vyměněn a zaplombován nezávislou servisní firmou do 30.4.2006.

Pokud nájemce vznese písemně námitky ke stavu podružných měřidel, nechá je pronajímatelka úředně ověřit. Pokud bude námitka nedůvodná, náklady úředního ověření ponese nájemce.

Pronajímatelka bude sdělovat nájemci vždy k poslednímu dni každého čtvrtletí stav spotřeby na všech měřidlech, která mají vliv na výši platby v nebytové části.

Čl. 2

Předmět a účel nájmu

2.1. Pronajímatelka pronajímá nájemci ve výše uvedeném objektu podle § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, nebytové prostory následovně:

2.1.1. s účinností od 1.4.2006 prostory v 1. a 2. NP, 1.PP a část dvora.
kancelářská plocha ve výměře 347,05 m²
ostatní plocha (chodby, schodiště, sociální zařízení, sklepní prostory)
ve výměře 346,12 m²
společné prostory – dvůr v rozsahu 75 m²

2.1.2. s účinností od provedení následujících oprav, nejdříve však od 1.4.2006 pravé křídlo 3. NP včetně kanceláře ve 3. NP naproti schodišti

- vymalované všechny prostory pravého křídla včetně kanceláře naproti schodišti
- opravené podlahy a nová krytina
- oprava nátěru oken
- nová podlahová krytina ve vestibulu
- plná funkčnost dveří na sociálním zařízení s bezbariérovým přístupem

kancelářská plocha ve výměře 136,31 m²
ostatní plocha (chodby, schodiště, sociální zařízení)
ve výměře 91,12 m²

Nájemce si vyhrazuje právo pronájem prostor definovaných v bodě 2.1.2. a 2.1.3. nerealizovat, pokud opravy v tomto bodě obsažené nebudou řádně provedeny nejpozději do 30.4.2006.

2.1.3. s účinností od provedení následujících oprav, nejdříve však od 1.6.2006 levé křídlo 3. NP

- vymalované všechny prostory levého křídla
- opravené podlahy a nová krytina
- oprava nátěru oken
- instalace umývadla – teplá a studená voda včetně odpadu do místnosti č. 118
- nové dveře do dvora

kancelářská plocha ve výměře	89,98 m ²
ostatní plocha (chodby) ve výměře	25,94 m ²

Nájemce si vyhrazuje právo pronájem prostor definovaných v bodě 2.1.3. nerealizovat, pokud opravy v tomto bodě obsažené nebudou řádně provedeny nejpozději do 16.6.2006.

- 2.2. Předmětem užívání jsou nebytové prostory uvedené v odstavci 1 tohoto článku a v Příloze č. 1 k této smlouvě. Umístění jednotlivých prostor je patrné z půdorysných plánků, viz. Příloha č. 2. Příloha č. 3 obsahuje údaje o velikosti bytové části. Přílohy č. 1, 2 a 3 jsou nedílnou součástí této smlouvy.
- 2.3. Účelem nájmu je výkon státní správy na úseku zaměstnanosti, na úseku státní sociální podpory a plnění dalších úkolů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Část dvora bude sloužit pro umístění stojanu na kola pro zaměstnance, pro parkování a vjezd jednoho osobního automobilu.
- 2.4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelky pronajatý nebytový prostor dále pronajímat.

Čl. 3 Nájemné a služby

3.1. Nájemné činí:

za 1 m ² /rok - kancelářské prostory	1 210,00 Kč
za 1 m ² /rok - ostatní prostory	600,00 Kč
za 1 m ² /rok - dvůr	200,00 Kč
celkové roční nájemné za prostory uvedené v bodě 2.1.1. bez dvora	627 602,50 Kč
celkové roční nájemné za prostory uvedené v bodě 2.1.2.	219 607,10 Kč
celkové roční nájemné za prostory uvedené v bodě 2.1.3.	124 439,80 Kč
celkové roční nájemné na užívání části dvora	15 000,00 Kč
 roční nájemné za kompletní objekt	 986 649,40 Kč

slovy: devětsetosmdesátšesttisícšestsetčtyřicetdevět korun českých a čtyřicet haléřů

Nájemné za část roku se vypočte tak, že roční nájemné se dělí 365 a násobí počtem pronajatých dní.

3.2. Pronajímatelka se zavazuje zajistit do pronajatých prostor tyto služby:

dodávku vody, plynu pro vytápění, elektrické energie a ostatních služeb, to je provozování kotelny, úklid chodníků, dvora, likvidaci komunálního odpadu, údržbu a technickou správu nemovitosti. Dodávku ostatních služeb bude zajišťovat prostřednictvím třetí osoby.

Nájemce nebude zasahovat do provádění údržby nemovitosti. Pronajímatelka poskytne nájemci kontaktní telefonní čísla pro nahlášení oprav.

Pokud bude část kancelářských prostor pronajata ještě jinému nájemci než Úřadu práce v Prostějově, je pronajímatelka povinna provést rozpis všech výše uvedených služeb v poměru k počtu m² pronajaté plochy.

V případě, že Úřad práce v Prostějově bude jediným nájemcem nebytových prostor nemovitosti a v nemovitosti zůstane od 3. čtvrtletí 2006 část nepronajatých kancelářských prostor, je pronajímatelka povinna od uvedeného čtvrtletí provádět rozpis spotřeby plynu v poměru k počtu m² pronajaté a nepronajaté plochy.

3.3 Nájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě pronajímatelkou vystaveného rozpisu nájemného. Rozpis bude vystavován k 10. dni prvního měsíce každého čtvrtletí a nájemné bude uhrazeno do 14 dnů od jeho obdržení. Za prostory z bodu 2.1.2., popřípadě 2.1.3., které nebudou pronajaty k 1. dni daného čtvrtletí, bude nájemné hrazeno zpětně, společně s nájemným na další čtvrtletí.

3.4. Platba za provozování kotelny, za úklid chodníku přiléhajícího ke kancelářské části, za úklid pronajaté části dvora, vývoz kontejneru, údržbu a technickou správu nebytové části nemovitosti bude hrazena čtvrtletně na základě pronajímatelkou vystaveného rozpisu. Rozpis bude vystavován k 10. dni prvního měsíce každého čtvrtletí a platba bude provedena do 14 dnů od jeho obdržení.

Výše platby za čtvrtletí činí 16 800,-- Kč.

3.5. Zálohy na úhradu vodného a stočného, spotřeby plynu, elektrické energie a odvoz a likvidaci odpadu budou nájemcem hrazeny čtvrtletně na základě pronajímatelkou vystaveného rozpisu. Rozpis bude vystavován k 10. dni prvního měsíce každého čtvrtletí a platba bude provedena do 14 dnů od jeho obdržení.

Smluvní strany se dohodly na těchto čtvrtletních zálohách:

- a) 3 000,-- Kč na náklady za dodávku vody a stočné
- b) 15 000,-- Kč na náklady za dodávku plynu pro vytápění
- c) 30 000,-- Kč na náklady za dodávku elektrické energie
- d) 1 500,-- Kč na náklady za odvoz a likvidaci odpadu

49 500,-- Kč čtvrtletně celkem

Výše záloh je stanovena s ohledem na poměr ploch v bytové a v nebytové části. Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem nebo pokud se při vyúčtování záloh ukáže, že vznikl přeplatek převyšující skutečné náklady o více jak 10 %, změní se výše příslušné zálohy tomu odpovídajícím způsobem a to formou dodatku k této smlouvě.

3.6. Vyúčtování záloh na všechny služby si nechá pronajímatelka provést od všech poskytovatelů k 31.3. každého roku.

U vyúčtování zálohy za dodávku elektrické energie a za odvoz a likvidaci odpadu se bude vycházet z údajů od dodavatelů, neboť tyto platby jsou prokazatelně podloženy (samostatný elektroměr, samostatný kontejner).

Vyúčtování záloh za dodávku vody a stočné bude rozpočítáno na bytovou část nemovitosti podle stavu na podružném vodoměru a na nebytovou část podle stavu na hlavním vodoměru sníženým o spotřebu naměřenou na vodoměru podružném.

Vyúčtování záloh za spotřebu plynu bude rozpočítáno na bytovou část nemovitosti podle stavu na podružném plynoměru a na nebytovou část podle stavu na hlavním plynoměru sníženým o spotřebu naměřenou na plynoměru podružném. Vyúčtování stálého platu za pronájem plynoměru bude provedeno poměrově podle údajů o spotřebě plynu v bytové a v nebytové části nemovitosti.

Pronajímatelka je povinna rozpis skutečných nákladů zálohových služeb předložit nájemci nejpozději do jednoho měsíce od provedení vyúčtování dle předcházející věty. Případné nedoplatky je nájemce povinen uhradit na účet pronajímatelky do 14 dnů od doručení rozpisů vyúčtování jednotlivých služeb včetně kopií dokladů od jednotlivých dodavatelů.

Případné přeplatky bude vracet pronajímatelka na účet nájemce do 14 dnů od doručení rozpisů vyúčtování jednotlivých služeb včetně kopií dokladů od jednotlivých dodavatelů.

- 3.7. Úhrady budou prováděny převodem na účet na základě pronajímatelkou vyhotovených rozpisů jednotlivých výdajů. Rozpisy musí obsahovat všechny náležitosti účetního dokladu a musí být podloženy účetními doklady od dodavatelů.
- 3.8. Nájemce bere na vědomí svoji povinnost uhradit pronajímatelce smluvní pokutu ve výši 0,05 % částky, ocitne-li se v prodlení s úhradou nájemného a záloh za služby. Tato pokuta náleží pronajímatelce za každý den prodlení.
- 3.9. V případě havárie, která by omezila výkon činností uvedených v bodě 2.3. je pronajímatelka povinna odstranit havarijní stav nejpozději do 72 hodin od havárie. V opačném případě je povinna snížit fakturované nájemné na další čtvrtletí za všechny dny, po které trval havarijní stav dle poslední věty bodu 3.1.

Čl. 4 **Doba nájmu**

- 4.1. Nájemní vztah podle této smlouvy začíná dnem 1.4.2006 a je uzavřen na dobu určitou do 31.3.2008.
- 4.2. O faktickém předání a převzetí užívaných prostor budou smluvními stranami sepsány protokoly o předání a převzetí. Stejně tak po skončení pronájmu nebytových prostor bude o faktickém předání a převzetí sepsán protokol.

Čl. 5 Všeobecná ustanovení

- 5.1. Nájemce prohlašuje, že mu je znám stav pronajímaných prostor.
- 5.2. Nájemce je povinen provést na své náklady opravy nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikne jeho zaviněním.
- 5.3. Nájemce bere na vědomí, že pro případné stavební úpravy musí mít předchozí písemný souhlas pronajímatelky.
- 5.4. Pronajímatelka je provozovatelkou kotelný ve smyslu vyhlášky ČÚBP č. 91/1993 Sb., k zajištění bezpečnosti práce v nízkotlakých kotelnách, v platném znění, a je odpovědná za dodržování předpisů požární ochrany a bezpečnosti ve vztahu k nemovitosti.
- 5.5. Pronajímatelka souhlasí s napojením nebytové části nemovitosti na pult centrální ochrany Policie ČR Prostějov.
- 5.6. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné bezpečnostní předpisy. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy ve vztahu k zaměstnancům odpovídá v užívaných prostorách nájemce.
- 5.7. Nájemce je povinen umožnit pronajímatelce na její žádost vstup do užívaných prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav apod..
- 5.8. Nájemce je povinen poskytnout pronajímatelce kontaktní telefonní čísla na osoby oprávněné umožnit vstup do nemovitosti v případě havárie.

Čl. 6 Ukončení doby nájmu

- 6.1. Nájemní poměr sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, tj. 31.3.2008. Pronajímatelka přiznává nájemci přednostní nájemní právo po skončení této nájemní smlouvy.
- 6.2. Nájemní smlouvu je možné také ukončit dohodou obou stran.
- 6.3. Od 1.1.2007 bude nájemní smlouvu možné ukončit i výpovědí. Výpovědní doba činí 6 měsíců a začíná plynout od měsíce následujícího po obdržení výpovědi.
- 6.4. K poslednímu dni skončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej pronajímatelce ve stavu v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení za dobu užívání.

Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímatelce smluvní pokutu ve výši denního nájemného bezhotovostním převodem na účet pronajímatelky.

Čl. 7 Prohlášení

- 7.1. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.
- 7.2. Tato smlouva může být měněna pouze po dohodě obou stran písemnými dodatky.
- 7.3. Tato smlouva je sepsána ve 4 vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží 2 vyhotovení.
- 7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabývá dnem sjednání nájemního poměru a protokolárního převzetí pronajímané části.
- 7.5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Prostějově dne 31. 1. 2006

V Prostějově dne 31. 3. 06

.....
Ing. Zuzana Ochmanová
pronajímatelka

.....
Vojtěch Pospíšil
ředitel Úřadu práce v Prostějově

