Níže uvedení

1. **Obchodní společnost**

**B + T Přeštice s.r.o.**

**IČO : 03808190**

**DIČ : CZ03808190**

**se sídlem Masarykovo nám. 107, 334 01 Přeštice**

*zapsaná v obchodním rejstříku vedeným u Krajského soudu v Plzni v oddíle C, vložka 30626*

zastoupená jednatelem Milanem Sekyrkou

tel., e-mail:

*(na straně jedné jako „pronajímatel“)*

a

1. **Úřad práce České republiky**

**se sídlem: Dobrovského 1278/25, Holešovice, 170 00 Praha 7**

zastoupený: Ing. Zdeňkem Novotným, ředitelem Úřadu práce České republiky – krajské pobočky v Plzni

IČO: 72496991

Adresa pro doručování: Úřad práce České republiky, Krajská pobočka v Plzni, Kaplířova 2731, 305 88 Plzeň

*(na straně druhé jako „nájemce“)*

uzavřeli dnešního dne ve smyslu ust. § 2201 an. ve spojení s ust. § 2302 - § 2315 zákona č. 89/2012 Sb. (*dále jen jako „Obč.Z.“)* tuto :

**Smlouvu o nájmu**

**I.**

1. Pronajímatel je na základě uzavřené Pachtovní smlouvy ze dne 6.4.2022 a v této návaznosti též v souladu s ust. § 2332 an. Obč.Z. jediným oprávněným uživatelem a poživatelem *(s právem části této věci dále přenechávat do užívání)* budovy č. p. 460, ležící na pozemku p.č. st. 1805/1 v k.ú. Přeštice, zapsané na listu vlastnictví č. 1001 u katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih Budova vymezená v předchozí větě je funkčně vymezena jako objekt : SO 01: Budova občanské vybavenosti v č. p. 460, a tvoří funkční celek s budovou SO 02: Bytový dům v č. p. 458, a jakkoliv tvoří jediný monoblok, který se nachází v zastavěném území města Přeštice, v ulici Palackého poblíž křižovatky s třídou 1. Máje, je Pronajímatel uživatelem jen části SO 01. (*dále též souhrnně jako „Budova“*). Součástí budovy je pak :
2. prostor, jakožto ohraničená část Budovy, sloužící k administrativním účelům či účelům občanské vybavenosti, a to konkrétně prostor uvedený v Přílohách č. 1 a 2 této Smlouvy.
3. Nájemce je správním úřadem s celostátní působností a je organizační složkou státu. Úřad práce ČR je zřízen dnem 1. 4. 2011, zákonem č. 73/2011 Sb., o Úřadu práce České republiky a o změně souvisejících zákonů. Ministerstvo práce a sociálních věcí řídí Úřad práce ČR a je jeho nadřízeným správním úřadem. Úřad práce ČR plní úkoly v těchto oblastech: a) zaměstnanosti, b) ochrany zaměstnanců při platební neschopnosti zaměstnavatele, c) státní sociální podpory, d) dávek pro osoby se zdravotním postižením, e) příspěvku na péči, f) pomoci v hmotné nouzi, g) dávek pěstounské péče a zaopatřovacích příspěvků, h) náhradního výživného pro nezaopatřené dítě. To vše v rozsahu a za podmínek stanovených zákonem o zaměstnanosti, zákonem o ochraně zaměstnanců při platební neschopnosti zaměstnavatele a o změně některých zákonů, zákonem o sociálně-právní ochraně dětí, zákonem o státní sociální podpoře, zákonem o poskytování dávek osobám se zdravotním postižením a o změně souvisejících zákonů, zákonem o sociálních službách, zákonem o náhradním výživném a zákonem o pomoci v hmotné nouzi.

**II.**

1. Strany ujednávají, že pronajímatel se v souladu s ust. § 2201 ve spojení s ust. § 2302 Obč.Z. zavazuje přenechat, resp. přenechává ke dni uzavření této smlouvy nájemci do dočasného užívání veškeré vnitřní prostory Budovy uvedené v čl. I. odst. 1 písm. a) této smlouvy, přičemž tento prostor Budovy je vnitřně dispozičně rozdělený na nebytové prostory v prvním a druhém patře budovy Palackého 460 v Přešticích(dále též jako „Prostor“ či „Prostory“). Tyto prostory, resp. prostor, které je předmětem tohoto závazkového užívacího vztahu, je v souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. vyznačen v situačním plánku předmětné budovy, jenž tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy (dále též jako „předmět nájmu“). Strany deklarují své srozumění, že některé části předmětu nájmu budou společné více nájemcům (dále též jako „Společné prostory“), kupř. jako společné chodby, schodiště či sociální zařízení (WC, umyvadla), výtah, atp.. Tyto Společné prostory jsou v příloze č. 1 takto specificky označeny.
2. Nájemce se zavazuje v souladu s ust. § 2201 a § 2017 Obč.Z. za užívání předmětu nájmu uvedeného v předchozí větě pronajímateli zaplatit nájemné a náhradu nákladů spojených s užíváním těchto prostor, a to ve výši a způsobem uvedeným v ust. čl. V. této smlouvy. Nájemce je vzhledem k ust. čl. I. odst. 1 této dohody a k titulu opravňujícího pronajímatele užívat Budovu srozuměn s tím, že vztah zakládaný touto smlouvou má povahu podnájmu dle ust. § 2277 Obč.Z.

**III.**

Strany v souladu s ust. § 2302 Obč.Z. uvádějí, shodně deklarují a ujednávají, že účelem nájmu dle této smlouvy, resp. závazkového vztahu, jenž na základě ní vzniká, jest výhradně a nikoli jen převážně provozování zákonem stanovené činnosti nájemce v prostoru uvedené v ust. čl. II. této smlouvy *(předmětu nájmu)*, přičemž nájem dle této smlouvy jest uzavírán k výhradnímu účelu výkonu v čl. I. odst. 2 této smlouvy specifikovaných oborů činnosti nájemce. Strany ujednávají, že předmět nájmu dle této smlouvy pak bude sloužit nájemci k účelu jeho zákonem vymezené činnosti tím, že bude využíván zaměstnanci nájemce či jeho klienty.

**IV.**

**Strany ujednávají dle ust. § 2204 odst. 1 Obč.Z., že nájemní vztah konstituovaný touto smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou, *a to* počínaje dnem uveřejněním smlouvy v registru smluv.**

**V.**

1. Strany v souladu s ust. § 2217 Obč.Z. ujednávají, že nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu plnit pronajímatelům nájemné ve výši **24917,-Kč** (*slovy : dvacetčtyřitisícdevětsetsedmnáct korun českých*) včetně DPH a to za každý započatý měsíc, ve kterém nájemce předmět nájmu užívá. Strany ujednávají, že ujednané měsíční nájemné je splatné vždy k 5. dni v měsíci, ve kterém nájemce předmět nájmu užívá**.**Pokud se nájemce stane, nebo přestane být plátcem DPH, je povinen toto neprodleně oznámit pronajímateli.
2. Strany ujednávají, že nájemce bude plnit též úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, a to *in concreto* za odběr elektrické energie, tepelné energie *(otop a ohřev teplé vody - centrálním vytápěním CZT)*, vody, stočného, provoz výtahu, úklid pronajatých prostor a podíl na úklidu společných prostor a to:

**(i) v případě tepelné energie na otop** (nikoliv na ohřev TUV – viz. samostatně bod ii)) v poměrné výši vyčíslené v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, z celkové ceny tepelné energie spotřebované na otop, přičemž výše základní složky činí 50% a výše spotřební složky 50 %;

Celková cena tepelné energie spotřebované na otop se určí jako násobek množství tepelné energie spotřebované na otop dle samostatného podružného měřidla (kalorimetru - pro nebytové prostory v 1.NP, v 2.NP, v 3.NP a v 4.NP budovy č. p. 460) a ceny tepelné energie určené dodavatelem této tepelné energie.

V případě tepelné energie ve Společných prostorách bude nájemce hradit náklady na otop v poměrné výši nájemcem výlučně pronajaté plochy k ploše všech nebytových prostor v domě č.p. 460 na celkové ceně tepelné energie spotřebované na otop ve Společných prostorech a v prostorách A3.01 a A4.01 a ve skupině místnosti A3.03, A3.04 a A3.05 a skupině místností A4.03, A4.04 a A4.05,

**(ii) v případě tepelné energie pro ohřev teplé užitkové vody (TUV)** následovně:

* V případě toalet a umyvadel přístupných z chodeb A1.07 a A2.06 v poměru objemu spotřebované TUV na celkové ceně TUV.

Objem spotřebované TUV se určí jako rozdíl mezi hodnotami samostatných podružných měřidel spotřeby teplé vody (vodoměry pro teplou vodu) pro sociálních zařízení přístupná z chodby A1.07 a A2.06 a hodnotami samostatných podružných měřidel spotřeby teplé vody (vodoměry pro teplou vodu) pro místnosti A1.06 a A2.07.

Celková cena TUV vyjadřuje výši finančních nákladů na ohřev konkrétního objemu veškeré TUV v nebytových prostorách domu č.p. 460 (1.PP až 4.NP) v zúčtovacím období (tj. xxxx,- Kč za xx m3 TUV). Celková cena TUV vznikne součtem ceny studené vody určené na ohřev TUV a ceny tepelné energie spotřebované na ohřev TUV.

Cena studené vody spotřebované na TUV se určí jako násobek objemu spotřebované studené vody podle samostatného měřidla (samostatný vodoměr studené vody určené k ohřevu TUV pro budovy č.p. 458, 460) a ceny studené vody dle vyúčtování poskytovatele vody.

Cena tepelné energie spotřebované na ohřev TUV se určí jako násobek množství spotřebované tepelné energie na ohřev TUV dle podružného měřidla (měřidlo pro měření tepla na ohřev TUV v nebytových prostorách – 1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP a 4.NP domu č.p. 460) a ceny tepelné energie určené dodavatelem této tepelné energie.

* V případě toalet a umyvadel v rámci skupiny místností A1.03, A1.04 a A1.05 a místností A2.03, A2.04 a A2.05 a kuchyňky v místnosti A2.19 v poměru objemu spotřebované TUV na celkové ceně TUV a to jen ve výši odpovídající poměru jím výlučně užívaných prostor předmětu nájmu k celkové podlahové ploše nebytových prostor v 1.NP a 2.NP budovy č.p. 460.

Objem spotřebované TUV se určí dle samostatných podružných měřidel spotřeby teplé vody (vodoměry pro teplou vodu) pro skupinu místností A1.03, A1.04 a A1.05, samostatně pro skupinu místností A2.03, A2.04 a A2.05 a samostatně pro místnost A2.19.

Celková cena TUV vyjadřuje výši finančních nákladů na ohřev konkrétního objemu veškeré TUV v nebytových prostorách domu č.p. 460 (1.PP až 4.NP) v zúčtovacím období (tj. xxxx,- Kč za xx m3 TUV). Celková cena TUV vznikne součtem ceny studené vody určené na ohřev TUV a ceny tepelné energie spotřebované na ohřev TUV.

Cena studené vody spotřebované na TUV se určí jako násobek objemu spotřebované studené vody podle samostatného měřidla (samostatný vodoměr studené vody určené k ohřevu TUV pro budovy č.p. 458, 460) a ceny studené vody dle vyúčtování poskytovatele vody.

Cena tepelné energie spotřebované na ohřev TUV se určí jako násobek množství spotřebované tepelné energie na ohřev TUV dle podružného měřidla (měřidlo pro měření tepla na ohřev TUV v nebytových prostorách – 1.PP, 1.NP, 2.NP, 3.NP a 4.NP domu č.p. 460) a ceny tepelné energie určené dodavatelem této tepelné energie.

 **(iii) v případě studené vody následovně:**

* V případě toalet a umyvadel přístupných z chodeb A1.07 a A2.06 ve výši celkové ceny studené vody. Celková cena studené vody se určí jako násobek objemu spotřebované studené vody dle samostatných podružných měřidel pro předmět nájmu (vodoměrů) a ceny dle vyúčtování poskytovatele vody.

Objem spotřebované studené vody se určí jako rozdíl mezi hodnotami samostatných podružných měřidel spotřeby studené vody (vodoměry pro studenou vodu) pro sociálních zařízení přístupná z chodby A1.07 a A2.06 a hodnotami samostatných podružných měřidel spotřeby studené vody (vodoměry pro studenou vodu) pro místnosti A1.06 a A2.07, budou-li tato měřidla nainstalována.

* V případě toalet a umyvadel v rámci skupiny místností A1.03, A1.04 a A1.05 a místností A2.03, A2.04 a A2.05 a prostoru kuchyňky v místnosti A2.19 v poměrné výši výlučně užívaných prostor předmětu nájmu k celkové podlahové ploše nebytových prostor v 1.NP a 2.NP budovy č.p. 460 z ceny dle vyúčtování poskytovatele vody.

Pro skupinu místností A1.03, A1.04 a A1.05, skupinu místností A2.03, A2.04 a A2.05 a místnost A2.19 se objem spotřebované studené vody se určí dle samostatných podružných měřidel spotřeby studené vody (vodoměry pro studenou vodu) pro každou z uvedených skupin místností a samostatně místnost A2.19.

**(iv) v případě elektrické energie** jako násobek objemu spotřebované elektrické energie dle samostatných podružných měřidel (elektroměrů) v prostorách předmětu nájmu a ceny elektrické energie dle vyúčtování poskytovatele elektrické energie;

Spotřeba elektrické energie výlučně užívaných prostor předmětu nájmu se vypočte samostatně pro 1.NP a 2.NP následujícím způsobem:

- pro 1.NP jako rozdíl mezi hodnotou spotřeby elektroměru s označením **ET4  RP1.1**  umístěný v elektroměrovém rozvaděči  **RE2 v 1.NP** a hodnotou spotřeby elektrické energie dle elektroměru označeného jako **ET1 umístěného v rozvaděči RP1.1 (**tento měří místnost  A1.06), tedy podle vzorce **ET4 v RE2 – ET1 v RP1.1.**

- pro 2.NP jako rozdíl hodnot náměrů spotřeby elektroměru s označením **ET5  RP2.1** umístěný v elektroměrovém rozvaděči  **RE2 v 1 NP** na straně jedné a náměrů hodnot elektroměrů s označením**ET1** (umístěným v rozvaděči RP2.1 v 2NP; elektroměr pro místnost A2.07) a s označením**ET9** (umístěným v rozvaděči RP2.1 v 2NP; pro místnosti A2.16+A2.17+A2.18) a s označením **ET10** (umístěným v rozvaděči RP2.1 v 2NP; pro místnosti A2.23) na straně druhé, tedy podle vzorce **ET5 v RE2 – ET1 v RP2.1 – ET9 v RP2.1 – ET10 v RP2.1**

V případě Společných prostor (vyjma prostoru A2.13 a A2.20 – viz. výše) bude nájemce hradit elektrickou energii v poměrné výši. Poměrná výše se vypočte, tak že se celková spotřeba elektrické energie ve společných prostorách rozdělí z 80% mezi nájemníky nebytových prostor a z 20 % mezi nájemníky bytů a nájemníci nebytových prostor se budou na takto zjištěné spotřebě elektrické energie podílet v poměru plochy výlučně užívaných prostor předmětu nájmu na celkové podlahové ploše výlučně pronajatých nebytových prostor v 1.NP, 2.NP, 3.NP a 4.NP domu č.p. 460.

Celková spotřeba elektrické energie ve Společných prostorách se zjistí z náměru hodnot elektroměru ET 3 v rozvaděči RE 2.

Ceny celkem spotřebované elektrické energie ve společných prostorách domu č.p. 460 se určí dle vyúčtování poskytovatele elektrické energie za příslušné období.

**(v) v případě výtahu** v poměrné výši podle plochy výlučně užívaných prostor předmětu nájmu k celkové podlahové ploše budovy č.p. 458 a č.p. 460 na ceně celkem spotřebované elektrické energie za provoz výtahu dle samostatného podružného měřidla pro výtah - elektroměru ET 1 v rozvaděči RSP.1

Úhradu za tyto plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli po uplynutí každého kalendářního roku s tím, že splatnost této povinnosti nastává 21. dnem po předložení vyúčtování těchto plnění pronajímatelem nájemci. V souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. strany ujednávají, že uplynutím každého kalendářního roku se pro účely této smlouvy rozumí vždy uplynutí 12tého měsíce kalendářního roku. Strany ujednávají, že nájemce je povinen ke každému 5. dni každého kalendářního měsíce trvání nájemního vztahu, spolu s nájemným dle ust. čl. V. odst. 1 této smlouvy, zaplatit pronajímateli zálohu na plnění úhrad dle tohoto ustanovení, a to ve výši **15050,-Kč**. Oproti takto zaplacené záloze je pronajímatel povinen započítat každou peněžitou povinnost nájemce plynoucí z vyúčtování dle ust. čl. V. odst. 2 této smlouvy, a to až do vyčerpání takovéto doposud poskytnuté zálohy. Vedle nájemného a výše uvedených záloh na služby, se nájemce zavazuje platit za úklid pronajatých prostor ve výši **4907,- Kč** za měsíc, splatných ke stejnému datu jako nájem a zálohy na služby. Pronajímatel je oprávněn účtovat k platbám za úklid DPH dle zákonné sazby.

1. Strany v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že Pronajímatel není povinen zajistit nájemci příjem radiového a televizního vysílání, datových služeb ani odvoz odpadu, což si zajistí nájemce sám.

1. Strany v souladu s ust. § 1957 Obč.Z., ujednávají že nájemce je povinen peněžité povinnosti plynoucí mu z této smlouvy či i z porušení této smlouvy plnit pronajímateli prostřednictvím poskytovatele platebních služeb, *in concreto* na jeho bankovní účet vedený u Komerční banky, a.s. pod **č.ú.** s variabilním symbolem uvedeným v daňovém dokladu, který k uplatnění nájemného pronajímatel nájemci vystaví, přičemž nebude-li tohoto údaje na daňovém dokladu, bude variabilním symbolem č.**.** Smluvní strany ujednávají, že peněžitá povinnost nájemce ze závazkového vztahu založeného touto smlouvou je splněna připsáním částky na účet pronajímatele uvedený v předchozí větě.
2. Strany výslovně ujednávají, že pronajímatel je oprávněn jednostranně navýšit nájemné uvedené v ust. čl. V. odst. 1 této smlouvy, a to v době trvání této smlouvy, vždy počínaje každým prvým dnem měsíce ledna (*toho kterého roku),* a to o výši průměrné ročního míry inflace spotřebitelských cen publikované Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné plnit ode dne písemného oznámení o navýšení nájemného dle tohoto ustanovení s tím, že pronajímatel je oprávněn míru tohoto navýšení požadovat k zaplacení od 1.1. daného roku i zpětně. Strany ujednávají, že základem výpočtu pro navýšení nájemného dle tohoto ustanovení bude v každém jednotlivém roce vždy částka měsíčního nájemného v bezprostředně předcházejícím kalendářním roce. Strany ujednávají, že případná deflace nemá vliv na plnění povinností dle této Smlouvy.

**VI.**

Strany výslovně ujednávají, že nájemce není povinen složit pronajímateli žádnou jistotu (*dále též jako „kauce*“).

**VII.**

1. Strany ujednávají, že předmět nájmu přebírá nájemce od pronajímatele, tak jak tento stojí a leží, tedy ve faktickém stavu v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy, a to zejména s přihlédnutím k tomu, že Budova je v den uzavření této smlouvy po kompletní stavebně technické renovaci jak exteriérů, tak interiérů. V souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. nájemce deklaruje, že předmět nájmu je ke dni uzavření této smlouvy tedy po právní i faktické stránce ve stavu naprosto způsobilém k účelu provozování činností dle ust. čl. III. této smlouvy a plně v souladu s předpoklady a výminkami nájemce. Strany souladně ujednávají, že nájemce jest povinen na svůj náklad a odpovědnost Předmět nájmu udržovat ve stavu fakticky zcela bezvadném, přičemž tím účastníci míní povinnost nájemce k opravám všech součástí a příslušenství Předmětu nájmu v rozsahu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.. Strany však výslovně ujednávají, že nájemce je povinen a to bez ohledu na hodnotu, intenzitu, původ, či povahu poškození či vady Předmětu nájmu neprodleně s předstihem jakéhokoliv úkonu, o tomto informovat pronajímatele písemně. Toto zejména nájemce bude míti na zřeteli, aby pronajímatel mohl evidovat, zajišťovat a koordinovat provádění veškerých úprav a údržby nutné k tomu, aby Předmět nájmu byl po celou dobu nájmu ve stavu fakticky bezvadném, dopovídajícím technickým normám, jakož i ve stavu odpovídajícím jeho vizuálnímu a kvalitativnímu provedení v den jeho předání. Nájemce zejména bere na vědomí, že Předmět nájmu po jeho provedené čerstvé rekonstrukci je v režimu záruky na jakost provedeného díla ze strany jeho zhotovitele a proto neprodlené, včasné a správné informování pronajímatele o vzniku vad či škod je zcela zásadní, když v případě prodlení může býti způsobena pronajímateli škoda. Veškeré opravy, údržby a práce spojené opravami a údržbou Předmětu nájmu, které ve smyslu ust. nař.vl. č. 308/2015 Sb. má provésti nájemce, je případně nájemce povinen zajistit odborným způsobem (*ve smyslu této smlouvy*), v souladu s povinnostmi stanovenými i podzákonnými předpisy a technickými normami a vždy však s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s jeho podmínkami a výminkami (včetně výminky na osobu zhotovitele či způsob provedení úpravy). Před provedením takových úprav či oprav je nájemce povinen o způsobu jejich provedení a osobě, která je bude provádět pronajímatele písemně vyrozumět v žádosti o souhlas dle věty předchozí. Jakoukoli škodu způsobenou neodborným zásahem při takových opravách je nájemce povinen uhradit z vlastních prostředků, V případě, že nájemce i přes upozornění pronajímatele nezajistí včasné odstranění závad, či provedení oprav v Předmětu nájmu, které je povinen zajišťovat, je pronajímatel oprávněn sám zajistit jejich odstranění či opravu a úpravu na účet tohoto nájemce, který je povinen vynaložené náklady v prokázané výši uhradit do 7 dnů po uplatnění práva na jejich náhradu. Obdobně bude pronajímatel postupovat při opravách neodborných zásahů *(non lege artis)* způsobených nájemcem. V souladu s ust. § 1749 odst. 2 Obč.Z. ve spojení s ust. § 553 odst. 1 Obč.Z. jest nájemce pro účely provádění shora uvedených oprav bez souhlasu pronajímatele či v rozporu s podmínkami jimi k takovým úpravám sdělenými, či pro účely případného prodlení s prováděním takových oprav, srozuměn, že Předmět nájmu se nachází v budově s energetickým auditem, přičemž porušení těchto povinností může mít za následek i ztrátu certifikace a vzniku škod pronajímatele.
2. Strany ujednávají, že v ust. čl. VII. odst. 1 této smlouvy, jsou zahrnuty veškeré případné nutnosti oprav předmětu nájmu, ať již jejich potřeba vzejde z volního jednání nájemce krytého úmyslem či nedbalostí, nebo vzejde i z události, či stavu nemajícího původ ve volním lidském jednání či opomenutí. I přes výhradní povinnost nájemce k těmto opravám, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těchto oprav. Jakékoli stavební či technické zásahy do předmětu nájmu není nájemce oprávněn provádět bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Strany uvádějí, že stavebním a technickým zásahem do předmětu nájmu se zejména míní jakýkoli faktický zásah do svislých a vodorovných konstrukcí budovy, jakož i podlah, rozvodů tepla, vody, elektrické energie, vzduchotechniky, či i příslušenství předmětu nájmu.
3. Strany deklarují, že nájemce si může po předchozí písemné dohodě stran případně zajistit plnění služeb odběru teplé a studené vody, stočné a odpadních vod, elektrické energie a plynu a odvoz odpadu sám.
4. Smluvní strany ujednávají, že nájemce nesmí :
5. umístit označení úřadu bez souhlasu pronajímatele, přičemž ust. § 2305 Obč.Z. platí přiměřeně,
6. strpět porušování dobrých mravů a veřejného pořádku zaměstnanců, návštěvníků a klientů ve svých výlučně užívaných prostorech či je sám porušovat,
7. provozovat činnost uvedenou v ust. čl. III. této smlouvy v rozporu se zvláštními předpisy o bezpečnosti práce, požární bezpečnosti, ochraně zdraví a přírody.
8. jakkoli změnit v prostorech umístěných v předmětu nájmu předmět své činnosti, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů, bez ohledu na to, zda by změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo, zda by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci, jakož i bez ohledu na to, zda je změna podstatná či nepodstatná. Toto ujednávají strany dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. odlišně od ust. § 2304 odst. 1, 2 Obč.Z.
9. Strany ve smyslu § 2215 Obč.Z. ujednávají, že nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě (*podnajmout*), bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů. Smluvní strany ujednávají, že bez předchozího písemného souhlasu není nájemce oprávněn přenechat předmět nájmu do faktického užívání ani společenskou úsluhou. Nájemce též není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, umístit do předmětu nájmu sídlo jakékoli právnické osoby, či místo podnikání jakékoli fyzické osoby. Strany ujednávají, že pronajímatel nesmí však bez závažného důvodu odepřít nájemci souhlas s možností podnájmu, či umístění sídla, bude-li se toto týkat organizačních složek nájemce.

**VIII.**

1. Strany ujednávají, že nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout dohodou obou smluvních stran, výpovědí dle ust. čl. IX. a X. této smlouvy, nebo jiným způsobem zániku závazkových vztahů uvedeným v Obč.Z.. Smluvní strany však v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. ujednávají, že výpovědí může vztah dle této smlouvy zaniknout jen tak jak jest výslovně ujednáno v této smlouvě.
2. Strany ujednávají, že k třetímu dni následujícímu po skončení nájmu, ať již z jakéhokoli právního důvodu bude mezi oběma smluvními stranami sepsán předávací protokol.
3. Strany ujednávají, že při skončení nájmu, ať již z jakéhokoli právního důvodu musí být předmětný prostor předán pronajímateli vyklizený, ve stavu způsobilém k jeho užívání, přičemž budou v něm po projednání s pronajímatelem provedeny veškeré opravy v souladu s ust. čl. VII. odst. 1 této smlouvy, to vše tak, aby předmět nájmu byl fakticky bezvadným a takto nejméně ve stavu, v jakém byl nájemci předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to vše nejpozději ke dni skončení nájmu. Bude-li ke dni skončení nájemního vztahu předmět nájmu ve stavu rozporném s předchozí větou, má se za to, že jde o škodu způsobenou nájemcem, k jejímuž nahrazení jest povinen. Lhůtu k předání předmětu nájmu účastníci ujednávají, nebude-li mezi nimi písemně ujednáno jinak, nejpozději na třetí den, po jeho skončení. Za prodlení s předáním předmětu nájmu po skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli dle ust. § 2048 an. Obč.Z. smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč slovy: (dvatisícekorunčeských) za každý i započatý den prodlení *(náhrada škody tím není dotčena)*, přičemž zároveň nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel bez předchozího upozornění případně provedl ve smyslu ust. § 14 Obč.Z. jeho vystěhování, resp. vyklizení předmětu nájmu. Nájemce v tomto případě deklaruje, že mu nevznikne právo na úhradu škod způsobenou tímto zásahem, neb ten byl toliko proveden z důvodu porušení nájemcových povinností a s takovým způsobem souhlasí.

**IX.**

Strany ujednávají, že nájemní vztah dle této smlouvy zaniká v souladu s ust. § 2231 Obč.Z. výpovědí této smlouvy, a to i bez jakéhokoliv skutkového důvodu, až tehdy uplyne-li 11 měsíční výpovědní lhůta, jenž počíná plynout od prvého dne měsíce následujícího po doručení projevu vůle k výpovědi nájmu z této smlouvy. Výpověď nájmu dle tohoto ustanovení se má za účinnou, je-li písemná a je-li doručena druhé straně.

**X.**

Strany ujednávají, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní lhůty, nastanou-li okolnosti uvedené v ust. § 2232 Obč.Z.

**XI.**

1. Strany v souladu s ust. § 2048 an. Obč.Z. ujednávají, že poruší-li nájemce povinnost k plnění nájemného, nebo plnění služeb spojených s nájmem ve lhůtě stanovené mu v ust. čl. V. této smlouvy, je povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky, a to za každý, byť jen započatý den, ve kterém bude nájemce v prodlení se splněním této povinnosti. Toto ustanovení neplatí, je-li porušení těchto povinností důvodem k výpovědi dle čl. X. a je-li současně plněna smluvní pokuta dle čl. X. věty poslední této smlouvy.
2. Strany dle ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. odchylně od ust. § 2050 obč.Z. ujednávají, že plněním smluvní pokuty není dotčeno právo poškozeného na případnou náhradu škody za porušení povinnosti zajištěné takovou smluvní pokutou. Strany ujednávají, že za následky nesplnění povinností zajištěných smluvní pokutou jest nájemce odpovědný absolutně a objektivně.

**XII.**

1. Strany ujednávají, že mají-li si smluvní strany dle této smlouvy doručovat písemné právní úkony, či se o určitých skutečnostech vyrozumívat, tak k účinkům takových projevů vůle dojde v případě, nestanoví-li tato smlouva i jiné podmínky, jsou-li učiněny literárně a doručeny na tyto doručovací adresy :
2. pronajímatel – uvedené v záhlaví, resp. do datové schránky
3. za nájemce – uvedené v záhlaví, resp. do datové schránky

Strany dále ujednávají, že písemnosti dle této smlouvy a tohoto ust. se mají za doručené v okamžiku přijetí nebo odmítnutí jejich přijetí smluvní stranou, které je zaslán nebo dle ust. § 573 Obč.Z.. Smluvní strany ujednávají, že adresy uvedené v tomto ustanovení jsou adresami dle ust. § 46a odst. 2 občanského soudního řádu.

1. Strany uvádějí, že tato smlouva o rozsahu osmi stran (*a dalších stran přílohových*) a dvanácti článcích byla uzavřena po vzájemném projednání, svobodně, vážně, je pro všechny účastníky srozumitelná, je prosta omylu, účastníci měli dostatek času konzultovat jednotlivá ustanovení s jimi zvoleným odborníkem, smlouva byla uzavřena nikoli v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují osoby oprávněné za účastníky jednat v souladu s ust. § 561 odst. 1 Obč.Z. své vlastnoruční podpisy.
2. Smluvní strany ujednávají, že nájem dle této smlouvy nebude zapisován do veřejného seznamu a pronajímatelé s tímto ve smyslu ust. § 2203 Obč.Z. ani nesouhlasí. Strany dispozitivně ujednávají, že provede-li nájemce se souhlasem pronajímatelů zhodnocení předmětu nájmu, nemá po skončení nájmu právu požadovat vyrovnání. Ust. § 1764 až 1766 se v souladu s ust. § 1 odst. 2 Obč.Z. v právních vztazích založených touto smlouvou neužije.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jest situační plán se znázorněním půdorysu předmětu nájmu jako příloha č. 1. Součástí této smlouvy, jako příloha č. 2 je předávací list, ve kterém účastníci deklarují stav předmětu nájmu ke dni předání předmětu nájmu *(den uzavření smlouvy, přičemž ust. čl. VII. odst. 1 této smlouvy není skutečnostmi uvedenými v takovém listě dotčen)*, jakož i hodnoty na měřidlech.

1. Tato smlouva je závazná pouze v písemné formě, může být měněna jen písemně a nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti ode dne uveřejnění smlouvy v registru smluv.

V Přešticích dne ……………… V Plzni dne ………………………….

---------------------------------------- -----------------------------------------------

 Za pronajímatele Za nájemce