SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

Profit - Real Estate HB a.s.
se sídlem: Havlíčkův Brod, Mírová 417, PSČ: 580 01
IČ: 04999070, DIČ: CZ04999070
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 3476
Zastoupená : Rostislavem Vašákem, člen představenstva
Kontaktní a fakturační adresa : Jihlavská 916, 580 01 Havlíčkův Brod
Bankovní spojení : ČSOB a.s.
Číslo účtu : 274299919/0300
ID datové schránky : trttyf7

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

Úřad Práce ČR
Krajská pobočka v Jihlavě
se sídlem : Dobrovského 1278/25, Praha 7
Zastoupena: PhDr. Kateřinou Sadílkovou, MBA, generální ředitelkou
Oprávněna k podpisu této smlouvy:
Mgr. Šárka Kubátová, ředitelka Krajské pobočky ÚP ČR v Jihlavě
IČ: 72496991
Kontaktní a fakturační adresa: Krajská pobočka ÚP ČR v Jihlavě, Brtnická 21, 580 01 Jihlava
Bankovní spojení: Česká národní banka
Číslo účtu: 37822681/0710
ID datové schránky: 7u6zppn

(dále jen jako „**Nájemce**“)

v tomto znění:

I.
Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je většinovým vlastníkem nemovitosti – domu čp. 397 v Havlíčkově Brodě, Nádražní ul. (dále jen „ **Rolnický dům** “). Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem jednotky domu Rolnický dům, zapsané na listu vlastnictví č. 6091 pro obec a katastrální území Havlíčkův Brod, kraj Vysočina, k níž náleží spoluvlastnický ideální podíl na společných částech budovy.

1.2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou následující prostory nacházející se v budově č. p. 397- Rolnický dům.

- Nebytový prostor kancelář č.58, o celkové výměře 26 m² nacházející se v III.NP domu Rolnický dům dále jen jako („**nebytové prostory**“).
- Nebytový prostor kancelář č.57, o celkové výměře 21,2 m² nacházející se v III.NP domu Rolnický dům dále jen jako („**nebytové prostory**“).

1.3. Společně s ostatními uživateli prostor v budově – Rolnický dům je nájemce oprávněn po dobu trvání nájmu užívat také i společné části domu Rolnický dům, a to v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatých nebytových prostor.

II.
Účel nájmu

2.1. Nebytové prostory předává pronajímatel nájemci do nájmu jako učebny pro využití při realizaci vzdělávacích kurzů.

III.
Doba nájmu

3.1. Doba nájmu se sjednává na dobu neurčitou. Doba trvání nájmu počíná plynout dnem 1.4.2017. Základní výpovědní doba se uplatní v případě výpovědi bez udání důvodů, je shodná pro obě strany a činí jeden kalendářní měsíc.

3.2. Pronajímatel se zavazuje, že ke dni 1.4.2017 předá nebytové prostory nájemci na základě písemného, oboustranně podepsaného předávacího protokolu, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.

IV.
Nájemné

4.1. Dohodou smluvních stran se nájemné za užívání nebytových prostor sjednává takto:

- nájemné za nebytové prostory tvořící předmět nájmu dle této smlouvy o celkové výměře 47,2 m² ve výši 900,- Kč/m²/ročně, tj. celkem 42.480,- Kč/ročně plus DPH dle platných právních předpisů.

4.2. Za služby poskytované v souvislosti s nájmem nebytových prostor je nájemce povinen platit pronajímateli dílčí plnění služeb, podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, případně podle počtu osob, které nebytové prostory využívají. Výše měsíčního dílčího plnění služeb je stanovena přílohou k této smlouvě. Pronajímatel toto dílčí plnění služeb Nájemci vyúčtuje po obdržení vyúčtování od dodavatelů služeb. V případě nedoplatku na poplatcích za služby je nájemce povinen uhradit tento nedoplatek ve lhůtě do 15 dnů od doručení vyúčtování. V případě přeplatku pronajímatel vrátí přeplatek nájemci ve stejné lhůtě.

4.3. Nájemné a dílčí plnění služeb poskytované v souvislosti s nájmem nebytových prostor jsou splatné v pravidelných měsíčních platbách vždy do 5. dne měsíce, za který se nájemné a poplatek za služby platí, převodem na bankovní účet pronajímatele **č. : 274299919/0300**. Pronajímatel vystaví nájemci odpovídající daňový doklad (splátkový kalendář) na nájemné a poplatek za služby plus DPH dle platných právních předpisů.

4.4. Pro případ prodlení s placením dohodnutých plateb se smluvní strany dohodly na smluvním úroku z prodlení ve výši 0,034 % za každý den prodlení z dlužné částky do zaplacení. Nárok na náhradu škody tím není dotčen a smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

V.
Jistota

5.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce poukáže pronajímateli v hotovosti peněžitou jistotu ve výši 0,- Kč a to v den předání nebytového prostoru. Pronajímatel může tuto jistotu použít na úhradu případných škod zaviněných nájemcem na nebytových prostorech nebo jejich části nebo jiném majetku pronajímatele, dále případně na úhradu splatných pohledávek pronajímatele za nájemcem vyplývajících z této nájemní smlouvy, pokud je nájemce písemně uznal nebo byly pronajímateli pravomocně přiznány rozhodnutím soudu.

5.2. V případě použití jistoty na úhrady pohledávek za nájemcem zašle pronajímatel písemné oznámení o použití jistoty s uvedením údaje, na které závazky nájemce byla jistota započtena. V takovém případě je nájemce povinen doplnit výši jistoty zpět na původní výši do třiceti (30) dnů ode dne doručení tohoto oznámení pronajímatele.

5.3. Po ukončení nájmu zašle pronajímatel nevyužitou jistotu zpět na účet, který nájemce pro tento účel písemně sdělí, přičemž pronajímatel tak není povinen učinit dříve než po uplynutí patnácti (15) dní od ukončení nájmu a řádného předání vyklizených prostor zpět pronajímateli podle toho, která skutečnost nastane později.

VI.
Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Práva a povinnosti nájemce:

- Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých nebytových prostor, přičemž oprava se považuje za drobnou, pokud náklady na odstranění opravy nepřevýší částku 1.000,- Kč;
- Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke vzniku škod na pronajatém majetku, dodržovat veškeré protipožární, hygienické, bezpečnostní a ostatní předpisy související s podnikáním a užíváním nebytových prostor a společných prostor, s nimiž byl prokazatelně seznámen.
- Nájemce se zavazuje na své náklady provádět kontrolu stavu nebytových prostor a společných prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a nebytové prostory zajistit v souladu s těmito předpisy;
- Nájemce nesmí přenechat pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jinému bez souhlasu pronajímatele a je povinen je užívat jen pro účely dohodnuté v této smlouvě;
- Nájemce bere na vědomí, že zajištění bezpečnosti jeho majetku v pronajatých nebytových prostorách je jeho odpovědností.

6.2. Práva a povinnosti pronajímatele:

- Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu (pronajatých nebytových prostor) a umožnit mu přístup do těchto prostor a jejich užívání 24 hodin denně.
- Pronajímatel tímto dává souhlas nájemci s umístěním označení loga a firmy nájemce u vstupu do pronajatého nebytového prostoru a zařazení do info systému

ve společných částech domu s tím, že konkrétní podoba a velikost označení podléhá schválení pronajímatele;
- Pronajímatel prohlašuje, že ve vztahu k pronajímaným nebytovým prostorám není uzavřena žádná jiná nájemní smlouva nebo věcné břemeno, které by omezovalo nájemce v užívání nebytových prostor;
- Pronajímatel se zavazuje, že v případě prodeje nemovitosti upozorní případného nového vlastníka na uzavřenou nájemní smlouvu a přechod nájemního vztahu na něj;
- Pronajímatel se zavazuje, že nájemci umožní vstup do nebytových prostor přes přední i zadní vchod.

VII.
Ostatní ujednání

7.1. Nájemce podpisem této smlouvy přebírá na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 občanského zákoníku.

VIII.
Ukončení nájemního poměru

8.1. Nájemní poměr může být ukončen:
- písemnou dohodou smluvních stran,
- písemnou výpovědí podanou pronajímatelem nájemci učiněnou pro porušení této smlouvy s uvedením důvodu, který může být považován za hrubé porušení povinností a závazků nájemce,
- písemnou výpovědí podanou nájemcem pronajímateli učiněnou pro porušení této smlouvy s uvedením důvodu, který může být považován za hrubé porušení povinností a závazků,
- písemnou výpovědí bez uvedení důvodů, pokud nebyl nájem sjednán na dobu určitou.

8.2. Smluvní strany odchylně od § 2312 občanského zákoníku sjednávají pro případ výpovědi za všech okolností výpovědní lhůtu 1 kalendářní měsíc, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

8.3. V případě hrubého porušení povinností dle této smlouvy ze strany nájemce, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Za hrubé porušení povinností považuje zejména prodlení s placením nájmu nebo poplatku za služby o více než dvacet (20) kalendářních dní, neuhrazení jistoty nebo jejího doplatku ani do patnácti (15) dnů od doručení dodatečné výzvy pronajímatele k placení, přenechání části nemovitosti do podnájmu třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele apod. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení od smlouvy nájemci. V takovém případě je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit do 36 hodin od účinnosti odstoupení od smlouvy. Pro případ, že by nájemce ve výše dohodnuté lhůtě, po zániku této smlouvy předmět nájmu nevyklidil a nepředal řádně pronajímateli, dohodly si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti se splatností 10 dní po jejím vyúčtování. Nárok na náhradu škody není smluvní pokutou dotčen. Předchozí poskytnutá plnění za uplynulou dobu nájmu si strany nevracejí.

8.4. V případě hrubého porušení povinností a podmínek nájmu ze strany pronajímatele je nájemce oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud pronajímatel i přes písemné upozornění ze strany nájemce nadále porušuje uvedené povinnosti a podmínky nájmu a porušení nenapraví ani v dodatečně poskytnuté lhůtě deseti (10) dnů od doručení písemné

výzvy k nápravě. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení oznámení o odstoupení od smlouvy pronajímateli. Tímto okamžikem se smlouva ruší a nájemce je povinen vrátit pronajímateli vyklizené nebytové prostory a pronajímatel je povinen vrátit nájemné a zálohy za služby vztahující se k období po odstoupení od této smlouvy spolu s jistotou, resp. nevyčerpanou částí jistoty za podmínek uvedených v této smlouvě; předchozí plnění za uplynulou dobu nájmu si strany nevracejí.

8.5. Ke dni ukončení nájmu se nájemce zavazuje uvolnit a vrátit pronajímateli nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději v den ukončení nájmu a sepsat (a podepsat) s pronajímatelem vzájemný předávací protokol. V případě porušení povinnosti uvolnit nebytové prostory má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,- Kč za každý den trvání porušení (závadného stavu). Nájemce je povinen smluvní pokutu zaplatit do 10 dnů od jejího vyúčtování. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

IX.
Závěrečná ustanovení

9.1. Smluvní strany sjednávají, že jakékoliv přílohy, změny či dodatky nebo změny k této smlouvě je možno provést jen písemnou formou. Změny v jiné než písemné formě se vylučují a budou považovány za neplatné.

9.2. Smluvní strany sjednaly doručení vzájemných písemností i prostřednictvím e-mailu, což se však netýká písemností, v jejich důsledku dochází k zániku této smlouvy.

9.3. Smluvní strany nesmějí převádět na jiné osoby úplně nebo zčásti práva a povinnosti vyplývající pro ně z této smlouvy.

9.4. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech podmínkách ujednaných touto nájemní smlouvou po celou dobu její platnosti, pod smluvní pokutou ve výši složené jistoty za každé porušení.

9.5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a že ji neuzavřely v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek.

9.6. Tato nájemní smlouva se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

9.7. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvním stranami. Nájem počíná datem uvedeným v čl. III. odst. 3.1. této smlouvy.

9.8. Smlouva je sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž strana pronajímatele obdrží jedno (1) vyhotovení a strana nájemce dvě (2) vyhotovení.

9.9. Smlouva je závazná i pro případné právní nástupce smluvních stran.

9.10. Salvatorská klauzule: Pokud některá lhůta, ujednání, podmínka nebo ustanovení této smlouvy budou prohlášeny některým soudem za neplatné, nulitní nebo nevymahatelné, zůstane zbytek ustanovení této smlouvy v plné platnosti a účinnosti a nebude v žádném případě ovlivněn, narušen nebo zneplatněn. Smluvní strany se zavazují, že takové neplatné, či nevymahatelné ustanovení nahradí jiným smluvním ujednáním ve smyslu této smlouvy, které bude platné, účinné a vymahatelné a svým smyslem bude nejblíže odpovídat původnímu ustanovení. Toto ujednání a závazky z něho pro smluvní strany

vyplývající považují smluvní strany za ujednání o smlouvě budoucí ve smyslu ustanovení § 1785 a násl. občanského zákoníku.

9.11. Kontaktními osobami jsou pro jednání ohledně provozu a technického zajištění nebytových prostor:
- ze strany pronajímatele: Vencová Romana, Pelikán Hugo
- ze strany nájemce: Mgr. Miroslava Patočková, Ing. Monika Prášilová

Kontaktními osobami jsou pro jednání ohledně obsahu nájemní smlouvy:
- ze strany pronajímatele: Rostislav Vašák
- ze strany nájemce: Mgr. Miroslava Patočková

9.12. Přílohy této smlouvy tvoří:
- Stanovení výše dílčího plnění služeb – příloha č. 1
- Předávací protokol – příloha č. 2
- Splátkový kalendář – příloha č. 3

V Havlíčkově Brodě dne 29. 3. 2017

Pronajímatel:

Profit – Real Estate HB a.s.
Rostislav Vašák,
člen představenstva

Nájemce:

Krajská pobočka ÚP ČR v Jihlavě
Mgr. Šárka Kubátová
ředitelka KrP ÚP ČR v Jihlavě

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu nebytových prostor

ze dne 29.3.2017

Stanovení výše měsíčního dílčího plnění služeb dle ujednání čl. IV, odst. 4.2. smlouvy

1. Úhrada dodávky vody o odvádění odpadních a srážkových vod (vodné a stočné)

Sazba (Kč/měsíc/osoba)	50,-
Počet osob pro vyúčtování	3
Celkem (Kč)	150,-

2. Úhrada dodávky teplé užitkové vody a tepla

Sazba (Kč/měsíc/m2)	20,-
Výpočtová plocha prostor (m2)	47
Celkem (Kč)	940,-

3. Úhrada za úklid společných prostor

Sazba (Kč/měsíc/osoba)	100,-
Počet osob pro vyúčtování	3
Celkem (Kč)	300,-

4. Úhrada za elektrickou energii pro osvětlení společných prostor, venkovní osvětlení a funkci společných elektrických zařízení

Sazba (Kč/měsíc/osoba)	20,-
Počet osob pro vyúčtování	3
Celkem (Kč)	60,-

5.Úhrada za elektrickou energii pro předmět nájmu

Sazba (Kč/měsíc)	
Celkem	500,-

6. Úhrada za provoz výtahu

Sazba (Kč/měsíc/osoba)	25,-
Počet osob pro vyúčtování	3
Celkem (Kč)	75,-

7. Úhrada za odvoz odpadů

Sazba (Kč/měsíc/m2)	3,-
Výpočtová plocha prostor (m2)	47
Celkem (Kč)	141,-

Dílčí plnění služeb celkem (Kč/měsíc)	**2.166,-**

V Havlíčkově Brodě dne 29.3.2017

Za pronajímatele: Za nájemce:

Profit – Real Estate HB a.s.