

Smlouva o nájmu

uzavřená dle § 2201 a násl. z.č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění
mezi smluvními stranami

Pronajímatel:

Město Bučovice, IČ: 00291676, Jiráskova 502, Bučovice
zastoupený starostou PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.,
dále jen pronajímatel
a

Nájemce:

Česká republika - Úřad práce České republiky

sídlo: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7

zastoupená: Ing. Jiřím Frolcem, jakožto zastupujícím na služebním místě "ředitel Krajské pobočky Úřadu práce České republiky" na základě příkazu k zastupování podle § 66 zákona číslo 234/2014 Sb., o státní službě (dále jen "zákon o státní službě")
č.j. UPCR-2021/91092-78099815, ze dne 21.9.2021

IČO: 72496991

kontaktní a fakturační adresa:

Krajská pobočka Úřadu práce České republiky v Brně
Polní 1011/37, 659 59 Brno

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: xxxxxxxx/xxxx

ID datové schránky: syyztwe

dále jen nájemce

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku parc. č. 568, jehož součástí je budova číslo popisné 211. Adresa: Komenského 211, Bučovice. Budova čp. 211 je stavba občanského vybavení.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za úplaty do užívání prostory o celkové výměře 540,45 m² (pro výpočet nájemného 456,64 m²) nacházející se v 1. a 2. nadzemním podlaží budovy, a to:

a) v prvním nadzemním podlaží

číslo	název místnosti	výměra
I. nadzemní podlaží		
1.42	Závětrí	9,94
1.43	Vstupní hala	52,59
1.44	Výtahová šachta	5,72

b) ve druhém nadzemním podlaží

číslo	název místnosti	výměra
II. nadzemní podlaží		
2.01	Kancelář	34,09
2.02	Kancelář	34,61
2.03	Kancelář	33,36
2.04	Zasedací místnost	20,25
2.05	Chodba	61,07
2.06	Chodba	22,23
2.07	WC zaměstnanci - ženy	6,37
2.08	Úklid	2,75
2.09	WC invalidé	4,73
2.10.1	WC předsín	1,86
2.10.2	WC ženy	1,40
2.10.3	WC muži	3,65
2.11	Kancelář	47,90
2.12	Vstupní hala	30,20
2.13	Terasa	9,84
2.14	Spisovna	30,53
2.15	Kancelář	32,16
2.16	Kancelář	18,95
2.17	Spisovna	7,16
2.21	Chodba	38,54
2.23	Denní místnost	10,39
2.24	WC zaměstnanci - muži	5,51
2.25	Serverovna	8,93
2.30	Výtahová šachta	5,72

3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci za úplaty k užívání prostory dle této smlouvy (dále jen předmět nájmu) za účelem sjednaným v této smlouvě. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a plnit si řádně a včas veškeré právními předpisy a touto smlouvou stanovené povinnosti. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilý ke smluvenému účelu nájmu.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha obsahující popis předmětu nájmu, jeho strukturu a umístění v budově, ve které se nachází předmět nájmu.
5. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do předmětu nájmu. Za tímto účelem předá pronajímatel nájemci při předání předmětu nájmu k užívání klíče od předmětu nájmu, jakož i od budovy.

Článek II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat předmět nájmu jako kontaktní pracoviště ÚP ČR.
2. Nájemce umístí v předmětu nájmu kontaktní pracoviště ÚP ČR s předmětem výkonu státní správy.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně k výše uvedenému účelu nájmu, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
4. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě uzavření dodatku k této nájemní smlouvě, podepsaného oběma smluvními stranami.

Článek III.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá s účinností ode dne 01.02.2023 na dobu neurčitou. Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci nejpozději v den vzniku nájmu. Nájemce je povinen hradit měsíční platby nájemného a úhrad a záloh na služby spojené s nájmem od 01.03.2023.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem předání a převzetí předmětu nájmu za předpokladu jejího předchozího zveřejnění v registru smluv.
3. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu nejpozději do jednoho týdne od písemné výzvy pronajímatele bude-li vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí nebo rozhodnutí o dočasném užívání
4. Výpovědní lhůta je pro obě smluvní strany stejná a činí šest měsíců a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
5. Ve výpovědi nemusí být uveden důvod.
6. Je-li důvodem výpovědi ze strany pronajímatele skutečnost, že nájemce neuhradil řádně a včas nájemné nebo úhrady na služby spojené s nájmem za 1 měsíc nebo hrubé porušení nájemní smlouvy, může pronajímatel dát výpověď po předchozí písemné výstraze, kde poskytne nájemci dodatečnou lhůtu min 14 dní pro sjednání nápravy.
7. Hrubým porušením smlouvy se rozumí zejména sjednání podnájmu nebo jiného odvozeného užívacího vztahu se třetí osobou bez předchozího souhlasu pronajímatele, poškození předmětu nájmu nebo budovy, ve které se předmět nájmu nachází, provedení stavebních nebo jiných úprav na předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele nad rámec dohody dle čl. VIII, užívání jiné části budovy než je uvedeno v této smlouvě.
8. Je-li důvodem výpovědi ze strany nájemce skutečnost, že předmět nájmu se stal bez jeho zavinění nezpůsobilý ke smlouvenému užívání, může nájemce dát výpověď po předchozí písemné výstraze, kde poskytne pronajímateli dodatečnou lhůtu min 14 dní pro sjednání nápravy.

Článek IV.

Nájemné a úhrady na služby poskytované s nájmem

1. Nájemné za nájem předmětu nájmu dle této smlouvy se sjednává dohodou v celkové výši **372.704 Kč ročně** (dále též jen jako nájemné). Rozpis jednotkových sazeb nájemného k jednotlivým nebytovým prostorům je přílohou č. 2 této smlouvy. Nájemce je osvobozen od DPH platby nájemného na základě § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy, které poskytuje pronajímatel nebo

zajišťuje prostřednictvím dodavatelů na základě samostatných smluv mezi pronajímatelem a dodavateli (dále též jen jako **služby**).

2. Výše záloh na služby ročně:

- a) vodné a stočné – 12.000 Kč
- b) elektrická energie – 24.000 Kč
- c) srážkové vody – 6.000 Kč
- d) topení – 120.000 Kč

V případě, že součet skutečně účtované ceny služby za uplynulý kalendářní rok, placené zálohovými platbami, bude vyšší o více jak 30% součtu zálohových plateb na služby za uplynulý kalendářní rok, je pronajímatel oprávněn výši zálohových plateb u této služby jednou ročně jednostranně změnit, a to tak, že stávající výše záloh bude vynásobena koeficientem stanoveným jako zlomek, kde ve jmenovateli bude uveden součet celkové účtované ceny té které služby za uplynulý kalendářní rok a v čitateli součet jednotlivých záloh té které služby za uplynulý kalendářní rok. Změnu záloh dle tohoto odstavce je pronajímatel povinen provést a oznámit nájemci vždy nejpozději do konce měsíce května aktuálního kalendářního roku. Ke sjednaným zálohám za služby náleží daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými právními předpisy.

- 3. Způsob určení plateb a vyúčtování zaplacených záloh za služby je uveden v článku V. této smlouvy.
- 4. Opravy, údržba a revize mimo drobné opravy a údržbu, budou pronajímatelem přeúčtovány dle skutečných nákladů, hrazených pronajímatelem dodavateli. Jedná se zejména o opravy, údržbu a revize zařízení (výtahy, vzduchotechnika, klimatizace, rozvody elektrické energie, vody, slaboproudu, zabezpečovací signalizace, hromosvody, požární zařízení, části budovy, které užívá nájemce apod.). Náklady budou vyúčtovány čtvrtletně společně s úhradou nájemného a služeb.
- 5. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že sjednané nájemné může pronajímatel každoročně k 1. dubnu, nejdříve však po uplynutí 24 měsíců od podpisu nájemní smlouvy, upravit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Takto vypočtené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.
- 6. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a zálohy na služby (dále též jen jako **úhrady**) budou hrazeny čtvrtletně ve výši 1/4 ročního předpisu, na základě vystavené faktury, Pronajímatel se zavazuje vystavit a doručit nájemci fakturu vždy k 15. dni druhého měsíce ve čtvrtletí, tedy k 15.2., 15.5., 15.8. a 15.11. Splatnost faktury bude 30 dnů ode dne doručení faktury.
- 7. V případě prodlení nájemce s placením sjednaných úhrad je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení z dlužné částky.
- 8. Pronajímatel je povinen bezodkladně písemně oznámit nájemci změnu výše záloh a nájemného dle odst. 1 a 2 tohoto ustanovení a zohlednit tuto změnu ve faktuře za to které období, jehož se změna týká. Nová výše záloh či nájemného je pro smluvní strany závazná od data uvedeného v písemném oznámení, nejdříve však poté co bylo nájemci doručeno oznámení o změně výše zálohy či nájemného dle tohoto odstavce.

Článek V.

Vyúčtování služeb

- 1. Celkové náklady spojené se spotřebou elektrické energie v předmětu nájmu budou vyúčtovány dle stavu na poměrových měřících elektrické energie instalovaných v předmětu nájmu násobeno jednotkovou cenou za KWh, která bude stanovena dle

vyúčtování dodavatele elektrické energie za poslední roční zúčtovací období. Jednotková cena bude stanovena podílem celkově účtované ceny a celkové spotřeby v KWh na odběrném místě Komenského 211.

2. Všechny elektrické spotřebiče nebo stroje či přístroje s pohonem na elektrický proud musí být zapojeny pouze po předchozí revizi odbornou firmou.
3. Celkové náklady spojené s dodávkou vody a odvodem odpadních vod (vodné, stočné) v předmětu nájmu budou vyúčtovány dle stavu poměrových měřičů spotřeby vody instalovaných v předmětu nájmu násobeno jednotkovou cenou za m³, která bude stanovena dle vyúčtování dodavatele za poslední roční zúčtovací období, jako průměrná cena vodného a stočného za 12 měsíční zúčtovací období, bez ohledu na změny cen v průběhu kalendářního roku.
4. Celkové náklady na odvod srážkových vod za předmět nájmu budou vyúčtovány dle poměru pronajaté plochy (540,45 m²) k celkové podlahové ploše v budově (3.540 m²) a dle vyúčtování dodavatele za poslední roční zúčtovací období, jako průměrná cena stočného za srážkové vody za 12 měsíční zúčtovací období, bez ohledu na změny cen v průběhu kalendářního roku.
5. Celkové náklady spojené s vytápěním budou vyúčtovány dle stavu měřiče spotřeby tepla instalovaného pro dodávku tepla do předmětu nájmu násobeno jednotkovou cenou, která bude určena dle skutečných nákladů za poslední roční zúčtovací období. Do skutečných nákladů se započítává cena plynu pro vytápění, cena elektrické energie pro kotelnu osobní náklady spojené s pracovníkem zajišťujícím obsluhu kotelny a náklady na pravidelné revize a periodické prohlídky kotelny a systému vytápění ve výši 15 % celkových nákladů.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy;
- b) zajistit uzamknutí vchodů mimo svou provozní dobu;
- c) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy
- d) na vlastní náklady zajišťovat drobné opravy a běžnou údržbu v rozsahu stanoveném v nařízení vlády 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy, ve znění platném a účinném ke dni zjištění nutnosti provedení opravy či údržby, přičemž limit dle § 5 se sjednává na částku 5.000 Kč;
- e) užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou;
- f) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou, a to po předchozím oznámení učiněném alespoň 2 dny před plánovanou prohlídkou, nejedná-li se o havarijní stav;
- g) stavební a stavebnětechnické úpravy provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele,
- h) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu a pojistné události;
- i) v den skončení sjednaného užívání se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně úprav, které se souhlasem pronajímatele provedl či provedl pronajímatel v době trvání nájmu na základě dohody s nájemcem.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady, které brání v řádném užívání předmětu nájmu;
- b) zajišťovat opravy a údržbu nad rámec drobných oprav a běžné údržby specifikovaných v předchozím ustanovení (písmeno d) shora);
- c) zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou;
- d) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

3. Nájemce je oprávněn:

umístit označení nájemce na plášti budovy po předchozím souhlasu pronajímatele a dále označení (informační systém) ve vnitřních prostorách budovy.

Článek VII. Zvláštní ujednání

1. BOZ a PO

- a) Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy týkající se PO a BOZ a ostatní předpisy týkající se této oblasti, se kterými byl seznámen. Za zajištění požární ochrany objektu odpovídá vlastník budovy.
- b) Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné a jiné předpisy týkající se bezpečnosti a požární ochrany. Dále se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy a nařízení pronajímatele v oblasti BOZ a PO, s nimiž byl řádně a prokazatelně seznámen.
- c) Nájemce umožní kontrolním orgánům pověřeným pronajímatelem vstup do předmětu nájmu za účasti nájemce k provedení kontrol a revizí, a to na základě předchozího oznámení. Oznámení je třeba doručit nájemci alespoň 2 dny před plánovanou prohlídkou, nejedná-li se o havarijní zásah. Závady a požadavky související s požární ochranou a bezpečností práce jsou ihned hlášeny vlastníkovvi objektu k provedení opatření.

2. Bezpečnost technických zařízení:

- a) Pronajímatel zajišťuje pravidelné revize, prohlídky, údržbu a servis technických zařízení v budově, která jsou společná pro celou budovu nebo jsou součástí budovy a jsou v majetku pronajímatele (výtahy, vzduchotechnika, klimatizace, rozvody elektrické energie, vody, slaboproudu, zabezpečovací signalizace, hromosvody, požární zařízení a apod.). Podíl nákladů připadajících na nájemce budou fakturovány nájemci (čtvrtletně).
- b) Kontroly, revize, údržbu, opravy, provoz a obnovu nebo výměnu zařízení, která jsou v majetku nájemce a v budově byla instalována se souhlasem pronajímatele, zajišťuje na své náklady nájemce (docházkový systém, vyvolávací systém, popř. jiné, které budou v době platnosti této smlouvy nainstalovány).

3. Ochrana životního prostředí:

Nájemce je povinen s odpady, vzniklým při užívání předmětu nájmu, nakládat v souladu se zákonem o odpadech, v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

4. Odpovědnost za škody:

Nájemce se zavazuje uhradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v příčinné souvislosti s provozem nájemce, pokud takovou odpovědnost zakládá právní předpis.

Pronajímatel není odpovědný nájemci za dočasné přerušení dodávky el. energie, vody, či poruchy kanalizace vzniklé mimo jeho zavinění.

5. **Užívání budovy:**

Povinnosti nájemce je úklid pronajatých prostor na vlastní náklad.

Nájemce není oprávněn využívat ostatní prostory v budově, než ty, které jsou předmětem nájmu.

Pojištění věcí ve vlastnictví nájemce umístěné v pronajatých prostorách jde k tíži nájemce.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy výslovně touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, předpisy souvisejícími a všeobecně platnými právními normami.
2. Veškerá oznámení a korespondence vyplývající z této smlouvy budou písemná a budou druhé smluvní straně předána elektronicky prostřednictvím datové schránky. Písemnost se považuje za doručenou třetím dnem od dodání datové zprávy do datové schránky, i když se smluvní strana o jejím dodání nedozvěděla.
3. Změny nebo doplňky smlouvy jsou možné pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou dodatku této smlouvy, podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran s podpisy umístěnými společně na jedné listině.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel a nájemce obdrží po 1 stejnopisu
6. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
7. Nájem dle této smlouvy byl schválen usnesením Rady města Bučovice ze dne 01.08.2022, číslo usnesení 1896/98/RM/2022 OM 17.

Příloha č. 1: Rozpis jednotkových sazeb nájemného

Příloha č. 2: Schéma

V Bučovicích,

.....
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.
město Bučovice

pronajímatel

.....
Ing. Jiří Frolec
zastupující ředitele
Krajské pobočky Úřadu práce ČR v Brně
nájemce

Příloha č. 1: Rozpis jednotkových sazeb nájemného

číslo	název místnosti	Výměra		Nájemné	
		celkem	pro výpočet nájemného	za m2	celkem
I. nadzemní podlaží					
1.42	Závětrří	9,94			
1.43	Vstupní hala	52,59			
1.44	Výtahová šachta	5,72			
II. nadzemní podlaží					
2.01	Kancelář	34,09	34,09		
2.02	Kancelář	34,61	34,61		
2.03	Kancelář	33,36	33,36		
2.04	Zasedací místnost	20,25	20,25		
2.05	Chodba	61,07	61,07		
2.06	Chodba	22,23	22,23		
2.07	WC zaměstnanci - ženy	6,37	6,37		
2.08	Úklid	2,75	2,75		
2.09	WC invalidé	4,73	4,73		
2.10.1	WC předsín	1,86	1,86		
2.10.2	WC ženy	1,40	1,40		
2.10.3	WC muži	3,65	3,65		
2.11	Kancelář	47,90	47,90		
2.12	Vstupní hala	30,20	30,20		
2.13	Terasa	9,84			
2.14	Spisovna	30,53	30,53		
2.15	Kancelář	32,16	32,16		
2.16	Kancelář	18,95	18,95		
2.17	Spisovna	7,16	7,16		
2.21	Chodba	38,54	38,54		
2.23	Denní místnost	10,39	10,39		
2.24	WC zaměstnanci - muži	5,51	5,51		
2.25	Serverovna	8,93	8,93		
2.30	Výtahová šachta	5,72			
		540,45	456,64		372 704,00 Kč