

Smlouva

o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. Moyo holding, a.s.

se sídlem: Botanická 276, 362 32 Dalovice

jednající: Ing. Eliška Gernerová, členka představenstva

Ing. Jan Humplík, člen představenstva

IČ: 453 58 095

jako **pronajímatel**

a

2. Česká republika - Úřad práce České republiky,

se sídlem v Praze 2, Karlovo náměstí 1359/1, PSČ: 128 01,

IČ: 72496991

jednající generálním ředitelem JUDr. Jiřím Kubešou

adresa pro doručování: Krajská pobočka v Karlových Varech,

Svahová 24, Karlovy Vary 360 01

jako **nájemce**

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – objektu č. p. 1891, stojící na pozemku parcelní číslo st. 2943, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov, na listu vlastnictví číslo 5347 pro katastrální území a obec Kraslice.
2. Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce si najímá od pronajímatele za níže uvedených podmínek v prvním a druhém nadzemním podlaží shora uvedeného objektu dále specifikované prostory, jako prostory Kontaktního pracoviště Kraslice

Specifikace předmětu pronájmu:

- | | |
|---|---------------------|
| a) 10 kanceláří (místností) ve II. NP o celkové výměře | 235 m ² |
| b) chodba ve II. NP přístup ke kancelářím pod samostatným uzavřením | 37 m ² |
| c) samostatná kancelář v I. NP o výměře | 20,6 m ² |

Celková výměra podlahové plochy pronajatých prostor tedy činí 292,6 m². Přesné určení předmětu nájmu a jeho umístění v dané budově je obsahem přílohy č. 1 této smlouvy.

3. Pronajímatel se zavazuje:

- a) do prostor specifikovaných v odst. 2 zajistit dodávku tepla, TUV, vody a elektrické energie
- b) v prostorách specifikovaných v odst. 2 zajistit úklid v rozsahu 5x týdně (po – pá)
- c) nad rámec shora specifikovaného předmětu pronájmu poskytnout nájemci ve II. NP k bezplatnému užívání společnou kuchyňku a WC.

4. Výše uvedené nebytové prostory (kancelářské místnosti a společné prostory) jsou pronajímány bez zařízení v provedení odpovídajícím stavebnímu určení předmětu nájmu, dohodnutému účelu a rozsahu užívání.
5. Nájemce prohlašuje, že touto smlouvou pronajaté nebytové prostory, jejichž stavební určení k užívání je dáno kolaudačním rozhodnutím, jsou ke smluvenému účelu užívání zcela způsobilé.

II. Doba nájmu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy počíná dnem 01. 03. 2012 a je uzavřen na dobu

n e u r č í t o u .

2. Obě smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran nebo ji vypovědět bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní lhůtě, jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé straně písemně vyhotovená výpověď doručena. Smluvní strany se dále dohodly, že pokud některá z nich tuto smlouvu vypoví v době sedmi měsíců ode dne účinnosti smlouvy, je takto podaná výpověď právně neúčinná.
3. Pronajímatel může vypovědět písemně tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě z těchto důvodů:
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - c) nájemce hrubě porušuje klid nebo pořádek v objektu,
 - d) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu, a to bez souhlasu pronajímatele.

Jednoměsíční lhůta podle tohoto odstavce počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla druhé straně písemně vyhotovená výpověď doručena.

4. Stane-li se předmět pronájmu bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání, nebo nesplní-li pronajímatel povinnost dle čl. V odst. 1. písmeno e) této smlouvy, je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit. Účinnost odstoupení nastává okamžikem, kdy je druhé straně doručeno písemné oznámení nájemce o odstoupení od smlouvy.
5. Nájemce je povinen vyklidit nebytové prostory ve lhůtě tří pracovních dnů ode dne účinnosti odstoupení.
6. Každé předání a převzetí nebytových prostor bude provedeno formou písemného zápisu, který bude obsahovat všechny podstatné skutečnosti zjištěné při tomto úkonu.

III.

Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné za pronájem uvedených nebytových prostor se sjednává dohodou ve výši 398.400,- Kč ročně
Měsíční nájemné za pronájem nebytových prostor činí 33.200,- Kč.

Nájem je osvobozen od daně z přidané hodnoty podle ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V nájemném není obsažena cena služeb a dodávek spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.

2. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle čl. III. odst. 1. a sjednané paušální úhrady dle čl. III., odst. 5, písm. a) se každoročně, vždy k 1. červenci, zvýší o inflaci vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (Consumer Price Index) za předcházející rok. Nový výpočet nájemného bude pronajímatelem nájemci písemně oznámen, uzavírat v této věci dodatek k této smlouvě není nutné. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Uvedené zvýšení nájemného musí pronajímatel nájemci písemně oznámit vždy nejpozději do konce července příslušného kalendářního roku, jinak právo na zvýšení nájemného pro tento rok zaniká. Pronajímatel se zavazuje udržet nájemné ve výši sjednané při podpisu této smlouvy a zvýšit jej je oprávněn nejdříve v průběhu roku 2014.
3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli měsíčně sjednané nájemné dle čl. III. odst. 1 této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci. Splatnost každé jednotlivé faktury bude 15 dnů ode dne jejího doručení nájemci, a to k účtu pronajímatele č. 1003091205/5500, VS: (číslo příslušné měsíční faktury).
4. Nabude-li nebo pozbude-li nájemní smlouva účinnosti v průběhu kalendářního měsíce, upraví se výše nájemného stanovená dle čl. III. odst. 1 této smlouvy i výše paušální úhrady dle čl. III., odst. 5, písm. a) alikvótní částí podle počtu nájemních dnů.
5. Kromě nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli:

a) paušální úhradu za:

- a1) odebrané teplo a TUV ve výši 3.500,- měsíčně
- a2) vodu ve výši 1.000,- Kč měsíčně
- a3) úklid pronajatých prostor ve výši 7.200,- Kč měsíčně

Výše měsíční paušální úhrady za uvedené služby a poplatky činí celkem 11.700,- Kč měsíčně.

b) úhradu za skutečně spotřebovanou elektrickou energii

6. Paušální úhrady za dodávky energií a služeb dle čl. III., odst. 5, písm. a) bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci. Splatnost každé jednotlivé faktury bude 15 dnů ode dne jejího doručení nájemci, a to k účtu pronajímatele č. 1003091205/5500, VS (číslo příslušné měsíční faktury).

7. Množství skutečně spotřebované energie v pronajatých prostorách bude měřeno prostřednictvím pronajímatelem zajištěného podružného elektroměru a úhrada bude určena jako násobek příslušné sazby za jednotku elektrické energie a zjištěné spotřeby v těchto jednotkách vyjádřené, k němuž bude přičten pravidelný poplatek za podružný elektroměr. Úhradu za skutečně spotřebovanou elektrickou energii bude nájemce hradit pronajímateli čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci. Splatnost každé jednotlivé faktury bude 15 dnů ode dne jejího doručení nájemci, a to k účtu pronajímatele č. 1003091205/5500, VS (číslo příslušné čtvrtletní faktury). Pronajímatel je povinen pravidelně předkládat nájemci ke kontrole kopii zúčtování spotřeby a plateb, a to vždy do 14 dnů poté, kdy jej po konci jeho zúčtovacího období obdrží od dodavatele elektrické energie.

IV.

Vybavenost prostor, stavební úpravy

1. Nájemce tímto potvrzuje, že je seznámen se stavem a podobou pronajímaných nebytových prostor a že tyto odpovídají jeho požadavkům.
2. Jakékoliv vybavení, technická zařízení a přístroje používané nebo nainstalované nájemcem v nebytových prostorech a činnosti prováděné v nebytových prostorech musí být v souladu s právním řádem ČR a českými normami a podléhají schválení příslušných státních orgánů, jestliže je takové schválení vyžadováno.
3. V nebytových prostorech nesmí být používáno žádné elektrické topné vybavení, pokud není schváleno pronajímatelem.
4. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen stavební úpravy) pronajatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.
5. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní prostory nemovitosti označit na vlastní náklad svým názvem a logem. Velikost tohoto označení a jeho umístění je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem event. požádat příslušné státní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací.
6. Nájemce je oprávněn umístit na vlastní náklad do pronajatých prostor elektrickou zabezpečovací signalizaci a provést veškeré nezbytné úkony k její instalaci a uvedení do provozu.
7. Nájemce je oprávněn využívat vnější plochy pronajatých nebytových prostor (zdi na chodbách) k vyvěšení nástěnek a tabulí s nabídkami zaměstnání, informačními pokyny a dalšími informacemi pro své klienty.
8. Pronajímatel umožní nájemci připojení telefonů a počítačů do sítě prostřednictvím zařízení pronajímatele.
9. Pronajímatel je povinen nájemce písemně upozornit na přerušení dodávky elektrické energie, které se uskuteční z jeho podnětu a to nejpozději 24 hodin před začátkem přerušení dodávky.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:

- a) umožnit nájemci ode dne zahájení a po skončení nájmu až do dne vyklizení dle čl. VII. odst. 1 užívání a vstup do nebytových prostor a tyto svým nákladem udržovat ve stavu způsobilém k účelu nájmu stanovenému touto smlouvou včetně drobných oprav a běžné údržby,
- b) v souladu s písm. a) tohoto bodu předat nájemci klíče od všech prostor, k nimž nájemci na základě této smlouvy vzniká právo je užívat,
- c) udržovat přiměřený pořádek před budovou a v jejím okolí, včetně odklízení sněhu, odstraňování náledí apod.,
- d) zajišťovat v nebytových prostorech po celou dobu trvání nájmu veškeré služby související s nájmem nebytových prostor. V případě nemožnosti dohodnutého poskytování služeb pronajímatelem z důvodů zásahu vyšší moci je pronajímatel povinen obnovit poskytování služeb dle svých obvyklých možností bezprostředně poté, co odpadne překážka, která tomu bránila,
- e) nejpozději ke dni, v němž nabývá tato smlouva účinnosti, zajistit bezbariérový přístup do předmětu pronájmu v I.NP.

2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat nebytové prostory, společné prostory budovy a zařízení budovy řádně v souladu s účelem nájmu a povolením k užívání (rozhodnutím o kolaudaci), řádně požívat služeb a dodávek,
- b) platit pronajímateli řádně a včas po dobu trvání nájmu dohodnuté nájemné, a veškeré sjednané úhrady za příslušné služby, a to ve lhůtách a způsobem stanoveným v této smlouvě,
- c) dodržovat klid a pořádek v nebytových prostorech, a to v mezích běžného provozu tak, aby nebyli rušeni ostatní uživatelé budovy. Nájemce nebude v pronajímaných prostorách provozovat činnost, která by narušovala dobré mravy, způsobovala nadměrný hluk nebo jinak obtěžovala okolí,
- d) dodržovat bezpečnostní a protipožární předpisy, zejména zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhl. č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů a rovněž navazující předpisy a zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru,
- e) umožnit pronajímateli nebo jím určené osobě vstup do nebytových prostor během obvyklé pracovní doby za účelem provedení kontroly užívání a stavu pronajatých prostor, odstranění havárie či provedení oprav v nebytových prostorech. Pokud se účastníci nedohodnou jinak je pronajímatel povinen písemně uvědomit nájemce o této kontrole alespoň jeden pracovní den předem. V případě, že nájemce podstatně poruší tuto smlouvu nebo v případě hrozícího nebezpečí poškození nebytových prostor, kdy bude nezbytné provést nutné opatření, jsou pronajímatel nebo jím určená osoba oprávněni vstoupit do

nebytových prostor bez předchozího upozornění nájemce a v kterémkoliv dni a čase,

- f) informovat okamžitě pronajímatele či jím pověřenou osobu o závadách a poškozeních v nebytových prostorech a ve společných prostorech budovy.

Kontaktní osobou pro zajišťování provozu a údržby předmětu pronájmu je pan Pavel Heřman, mobilní telefon 724 392 014

Kontaktní spojení na nájemce

Ing. Blanka Jeníková, MBA, mobilní telefon 736 767 446

Případná změna kontaktních údajů uvedených v tomto ustanovení bude druhé straně pouze písemně sdělena bez potřeby sjednávání dodatku k této smlouvě.

- g) neprodleně písemně oznámit pronajímateli všechny nehody, požáry nebo škody vzniklé v nebytových prostorech a společných prostorech,
- h) při skončení nájmu postupovat podle čl. VII. této smlouvy,
- i) nepronajmout třetí osobě pronajaté nebytové prostory bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- j) nést ze svého veškeré škody vzniklé na předmětu pronájmu zaviněním třetích osob,
- k) zajišťovat v pronajatých prostorách na své náklady revize vlastních elektrických spotřebičů v souladu a v termínech dle příslušných ČSN,
- l) respektovat uložení náhradních klíčů od pronajatých místností a společných prostor u pronajímatele. Proti zneužití budou náhradní klíče zapečetěny v obálce. Nájemce je oprávněn kdykoli kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně života, zdraví, majetku (havárie, živelná pohroma apod.). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen informovat nájemce předem, případně neprodleně po použití klíčů.

VI.

Zajištění závazků

1. V případě, že nájemce neuhradí včas jakékoli sjednané peněžité plnění v termínech uvedených v čl. III. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené příslušným právním předpisem.

VII.

Vyklizení nebytových prostor

1. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájemního vztahu vyklidit nebytové prostory a v řádném stavu je předat pronajímateli nejpozději nejbližší následující pracovní den po dni ukončení nájemního vztahu, pokud příp. nebude dohodnuto jinak. O předání a převzetí nebytových prostor bude sepsán protokol, v jehož rámci bude řešeno

i technické zhodnocení nebytových prostor, které bylo provedeno na náklady nájemce a za podmínek stanovených touto smlouvou, popřípadě znehodnocení předmětu pronájmu nad míru obvyklého opotřebení, nebo jeho poškození.

2. Nájemce se zavazuje předat v termínu uvedeném v odstavci 1 tohoto článku nebytové prostory zpět pronajímateli a to ve stavu, v jakém je převzal, řádně udržované v souladu s povinnostmi vyplývajících z této smlouvy a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke stavebním úpravám, které nájemce se souhlasem pronajímatele provedl. Nájemce rovněž předá všechny klíče od pronajatých nebytových prostor.
3. Nájemce se zavazuje, že nejpozději při předání nebytových prostor pronajímateli, odstraní veškerá reklamní a podobná zařízení umístěná na předmětu nájmu. Pokud nájemce tato zařízení ve lhůtě neodstraní, souhlasí s tím, že budou odstraněna pronajímatelem na náklady nájemce.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva odchylně, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a v účinnost dnem 1. 3. 2012.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž obě strany obdrží 2 vyhotovení.
4. Nestanoví-li tato smlouva výslovně jinak, lze ji měnit či doplňovat výhradně formou písemných vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, že jim nejsou známy okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – výkres (půdorys) s vyznačeným předmětem pronájmu.

V Dalovicích dne 2.2.2012

Za pronajímatele:

Ing. Eliška Gernerová
členka představenstva

Ing. Jan Humplík
člen představenstva

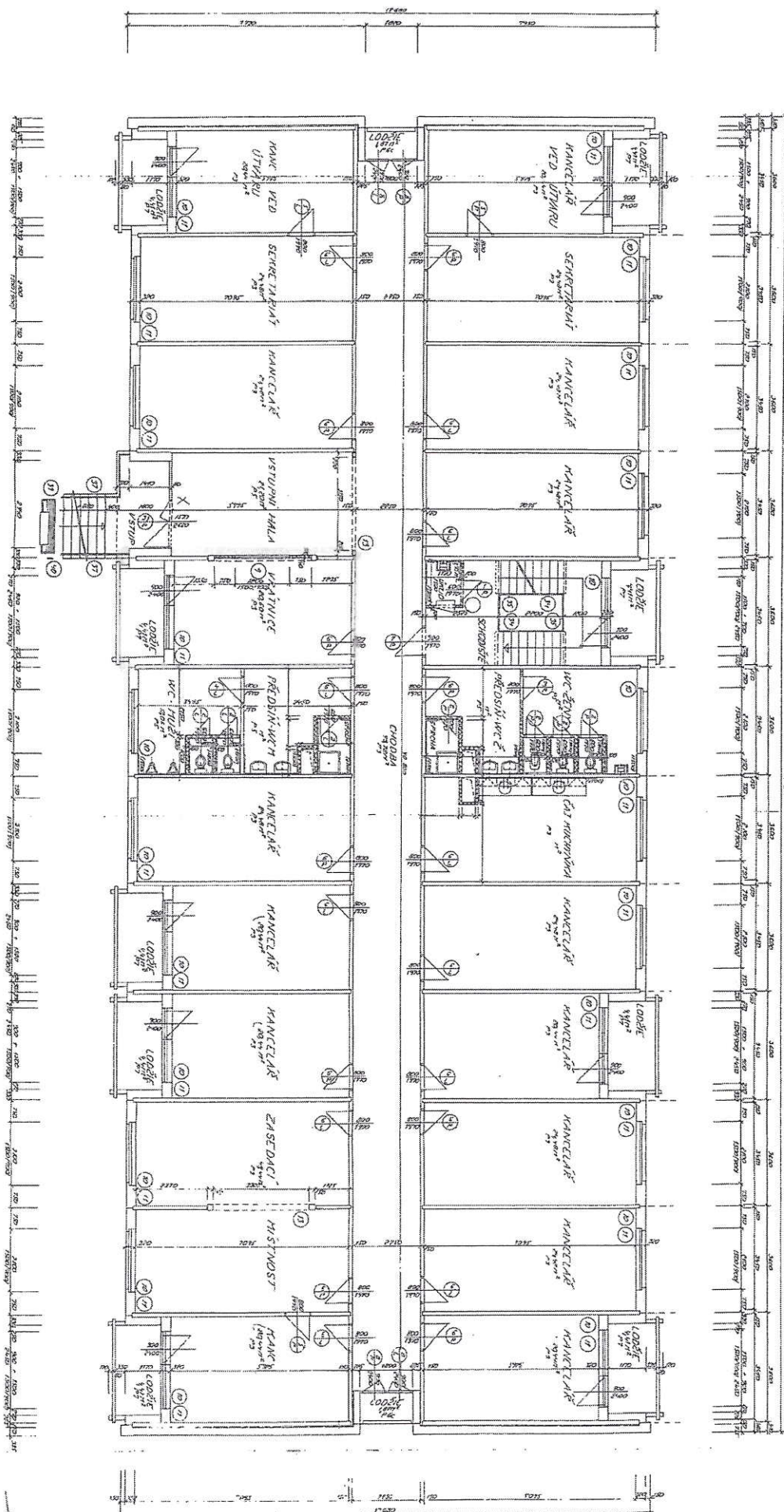
 **Moyo**
holding

Moyo holding, a.s. ③
Botanická 276, 382 63 Dalovice
IČ: 45356095, DIČ: CZ45356095

V Praze dne 14.2.2012

Za nájemce:

JUDr. Jiří Kubeša
generální ředitel



D o d a t e k č. 1
Smlouvy o nájmu nebytových prostor
uzavřené dne 14. 2. 2012

mezi účastníky, jimiž jsou:

1. Moyo holding, a.s.

se sídlem: Botanická 276, 362 32 Dalovice
jednatel: Ing. Eliška Gernerová, členka představenstva
Ing. Jan Humplík, člen představenstva
IČ: 453 58 095
jako pronajímatel

a

2. Česká republika - Úřad práce České republiky

se sídlem v ulici Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
jednatel: Ing. Kamilem Řezníčkem, ředitele krajské pobočky v Karlových Varech
IČ: 72496991
adresa pro doručování:
ÚP ČR - krajská pobočka v Karlových Varech, Závodní 385/93, 360 01 Karlovy Vary
jako nájemce

I.
Věcná úprava smlouvy

1. Čl. I. odst. 2 smlouvy se mění a nadále bude tohoto znění:

Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci a nájemce si najímá od pronajímatele za níže uvedených podmínek v prvním a druhém nadzemním podlaží shora uvedeného objektu dále specifikované prostory, jako prostory Kontaktního pracoviště Kraslice

Specifikace předmětu pronájmu:

a) 11 kanceláří (místností) ve II. NP o celkové výměře	259 m ²
b) chodba ve II. NP přístup ke kancelářím pod samostatným uzavřením	37 m ²
c) samostatná kancelář v I. NP o výměře	20,6 m ²

Celková výměra podlahové plochy pronajatých prostor tedy činí 316,6 m². Přesné určení předmětu nájmu a jeho umístění v dané budově je obsahem přílohy č. 1 této smlouvy.

2. Čl. III. odst. 1. se mění a nadále bude tohoto znění:

Nájemné za pronájem uvedených nebytových prostor se sjednává dohodou ve výši 438.000,- Kč ročně.

Měsíční nájemné za pronájem nebytových prostor činí 36.500,- Kč.

Nájem je osvobozen od daně z přidané hodnoty v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V nájemném není obsažena cena služeb a dodávek spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor.

3. Čl. III. odst. 5. smlouvy se mění a bude nadále tohoto znění:

Kromě nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli:

a) paušální úhradu za:

- a1) odebrané teplo a TUV ve výši 4.000,- měsíčně
- a2) vodné a stočné ve výši 1.100,- Kč měsíčně
- a3) úklid pronajatých prostor ve výši 8.000,- Kč měsíčně

Výše měsíční paušální úhrady za uvedené služby a poplatky činí celkem 13.100,- Kč měsíčně.

b) úhradu za skutečně spotřebovanou elektrickou energii

4. Článek V. odst. 2. písmeno f) se mění v části jeho třetího odstavce, jenž bude nadále tohoto znění::

Kontaktní spojení na nájemce
pí. Danuše Zelenková, mobilní telefon 778 497 948

5. Mění se Příloha č. 1 smlouvy, přičemž její aktualizované znění se vydává jako příloha č. 1 tohoto dodatku.

6. Ostatní ujednání smlouvy se nemění.

II.

Úprava smlouvy s ohledem na změnu právní úpravy

1. Zrušuje se ustanovení čl. VIII. odst. 1 smlouvy.

2. Ostatní ujednání smlouvy se nemění.

3. V souvislosti se změnou právní úpravy (přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník) a zrušení mj. zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) strany ve vzájemné shodě sjednávají, že ustanovení smlouvy mají přednost před úpravou občanského zákoníku a tento se použije na práva a povinnosti stran smlouvou neupravené.

III.

Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž obě strany obdrží po 2 výtiscích.
2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu druhou ze smluvních stran a účinnosti od 1. 10. 2014.

V Dalovicích dne - 1 - 10 - 2014

Za pronajímatele:

V Karlových Varech dne - 1 - 10 - 2014

Za nájemce:

Ing. Eliška Gernerová
členka představenstva

Ing. Kamil Řezníček
ředitel krajské pobočky

Ing. Jan Humpík
člen představenstva



Moyo holding, a.s. ②
Božanická 276, 362 63 Dalovice
IČ: 45358095, DIČ: CZ45358095

