## **SMLOUVA**

o nájmu nebytových prostor, **AB/2022/685**

uzavřená podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

───────────────────────────────────────────────────────────────

##### Smluvní strany

*------------------------*

Pronajímatel:

**STAVHOLD a. s.**

právnická osoba vedená KS Ostrava oddíl B vložka 1329

sídlo: Wilsonova 102/12, 750 02 Přerov I – město

zastoupen: XXXXXXXXX na základě plné moci ze dne 6.6.2014

IČ: 651 38 503

ID datové schránky: 337gfx5

bankovní spojení: KB a.s., pobočka Přerov

číslo účtu: 27–1627210217/0100

(dále jako „pronajímatel „)

Nájemce:

**Česká republika – Úřad práce České republiky**

sídlo: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7

zastoupena: Ing. Jiřím Šabatou, ředitelem krajské pobočky ÚP ČR v Olomouci

IČ: 724 96 991, neplátce DPH

ID datové schránky: a2azprx

bankovní spojení:ČNB Ostrava

číslo účtu: 37820811/0710

kontaktní a fakturační adresa: Krajská pobočka ÚP ČR v Olomouci,

Vejdovského 988/4, 779 00 Olomouc

(dále jako „nájemce „)

(pronajímatel a nájemce dále jako „smluvní strany“)

**Smluvní strany, vědomy si svých povinností v této smlouvě obsažených a s úmyslem být touto smlouvou vázány, se dohodly na následujícím znění smlouvy:**

**1. Účel smlouvy**

1.1. Nájemce konstatuje, že jako orgán moci výkonné realizuje státní politiku zaměstnanosti dle zákona č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů, státní sociální podporu dle zákona č.117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů a další pravomoci svěřené mu obecně závaznými právními předpisy. Tuto smlouvu uzavírá nájemce s pronajímatelem k zajištění těchto svých úkolů.

1.2. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že tato smlouva ke dni její účinnosti v celém rozsahu nahrazuje dosavadní Nájemní smlouvu ze dne 26.2.2009, ve znění jejích všech platných dodatků (dále jen „dosavadní smlouva“), přičemž je však plně zachována kontinuita nájemního vztahu.

**2. Předmět smlouvy**

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. st.1131, v obci Olomouc, zapsaného na LV č. 1087, k. ú. Hodolany, vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Olomouc, jehož součástí je budova č.p. 989 na adrese ul. tř. Kosmonautů 989/8 (dále jen „**ABcentrum**“) a že pronajímatel je oprávněn část nemovitosti specifikovanou v odstavci 2.2. této smlouvy nájemci pronajmout a že nemovitost není zatížena takovým způsobem, který by bránil jejímu řádnému užívání nájemcem dle této smlouvy.

2.2 Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání v souladu s ustanovením § 2201 a násl. občanského zákoníku v AB centru nebytové prostory o **celkové**

**výměře 383 m2** **kancelářských prostor** bez inventáře a užíváni společných komunikačních ploch, včetně výtahů a sociálního zařízení.

Jedná se o takto definované nebytové prostory:

* **v 1 patře kancelář č. 113, 115, 116, 117, 118, 120, 121, 122, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134 a 114 (0,3modulu) – 18,3 modulů**
* **ve 2 patře kanceláře č. 216, 232, 234–3 moduly**
* **celkem 21,3 modulů (dále jen předmět nájmu).**
  1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu specifikovaný v odst 2.2. k užívání nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit za užívání předmětu nájmu pronajímateli dohodnuté nájemné.
  2. Předmět nájmu je pronajímán výlučně za účelem výkonu administrativní činnosti nájemce a nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výlučně pro uvedený účel a na svůj náklad.
  3. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu pro jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky užívání předmětu nájmu, než jak to vyplývá z ustanovení této smlouvy, nebude-li mezi smluvními stranami sjednáno jinak.
  4. Nájemce prohlašuje že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil s pravidly, která je třeba při užívání předmětu nájmu zachovávat, zejména s návody a technickými normami.

#### 3. Doba nájmu

* 1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že tato smlouva je uzavřena na **dobu neurčitou.**

* 1. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že **výpovědní lhůta činí 6 měsíců** a počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

* 1. Nájemce je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy v případě, že předmět nájmu dle odst. 2.2. této smlouvy se stane zaviněním pronajímatele nezpůsobilým k provozování administrativní činnosti nájemce a tento stav nebude ani po prokazatelném upozornění ze strany nájemce bez zbytečného odkladu odstraněn.

**4. Nájemné a úhrada za služby poskytované společně s nájmem**

* 1. Smluvní strany se výslovně dohodly, žecena je stanovená dohodou:

**- nájemné za 1 modul ve výši 6.731,50 Kč/měsíc + DPH** je sjednána dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a je tvořena čistým nájmem a paušálními poplatky za služby s nájmem poskytovanými **dle výměru č. 1/2023**, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a její nedílnou součásti.

**Celková cena nájmu za celý předmět nájmu (specifikovaný v odst. 2.2. této smlouvy) je 143.381,- Kč/měsíc + DPH.**

* 1. Služby s nájmem poskytované jsou: vodné, stočné, vytápění, elektrická energie, služba podatelny, každodenní úklid a likvidace běžného komunálního odpadu, užívání komunikačních ploch včetně výtahů a sociálního zařízení. Dále je stanoveno, že komunální odpad (papír, plast, směsný komunální odpad) vznikající na pracovišti, je odpadem vznikajícím z činnosti pronájmu.
  2. Nájemné bude nájemce hradit měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem.

Doručovací adresa: **Krajská pobočka ÚP ČR v Olomouci, Vejdovského 988/4,**

**779 00 Olomouc**

Pronajímatel vystaví daňový doklad – fakturu, na které bude datum uskutečnění zdanitelného plnění vždy 1.pracovní den v měsíci. Nájemné je splatné nejpozději do 30 dní od doručení faktury nájemci (lhůta splatnosti), a to na bankovní účet pronajímatele č.ú. 27-1627210217/0100. Pro případ prodlení s úhradou peněžitého závazku je sjednána povinnost nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Pronajímatel je oprávněn zvyšovat dohodnuté nájemné (které obsahuje všechny dodávky a služby dle odst. 4.2. a přílohy č. 1 této smlouvy) pouze jedenkrát ročně, vždy k 1.2. běžného roku a to o inflační koeficient (roku předešlého) vyhlášený Českým statistickým úřadem.

* 1. Vedle účtování úroku z prodlení je pronajímatel oprávněn i k okamžitému odstoupení od smlouvy v případě, že nájemce nezaplatí cenu nájmu ani do 90 dní po lhůtě splatnosti, na základě předchozí písemné výzvy.
  2. Smluvní strany se tímto dohodly, že nájemné nezahrnuje úhradu nákladů na elektrickou energií spotřebovanou pro provoz zařízení a technologie nájemce (dále jen zařízení) v místnosti č. 114. Pronajímatel umožní nájemci odběr elektrické energie pro provoz tohoto zařízení a nájemce se zavazuje, že uhradí poskytovateli náklady za spotřebovanou elektrickou energii tímto zařízením, a to ve výši dle stavu certifikovaného poměrového měřidla, které v místnosti č.114 nainstaluje pronajímatel. Náklady s tím spojené, včetně nákladů na pravidelné kontroly a revize přeúčtuje pronajímatel nájemci.O instalaci podružného měřidla bude sepsán předávací protokol se stavem elektroměru k datu instalace.

Náklady na spotřebovanou elektrickou energii pro provoz zařízení nájemce, ve výši skutečně spotřebované elektrické energie dle stavu poměrového měřidla, budou přeúčtovány pronajímatelem nájemci měsíčně, jako samostatná položka na faktuře za pronájem prostor.

**5. Ostatní ujednání**

* 1. Nájemce je povinen:
* Užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou a v ostatních otázkách v souladu s obecně platnými předpisy.
* Po dobu platnosti této smlouvy udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání a provádět na vlastní náklady jeho běžnou údržbu, včetně malování.
* Umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do pronajatých prostor za účelem zjištění jejich stavu a jejich užívání v souladu s touto smlouvou.
* Stavební a stavebně-technické úpravy provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
* Oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětu nájmu.
* Dodržet jednotný informační systém (tj. označení dveří kanceláří a označení provozovny na vývěsní tabuli), zavedený pronajímatelem, a to na vlastní náklady.
* Umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.
* Ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, o předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán smluvními stranami protokol.
  1. Pronajímatel je povinen:
* Odevzdat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání, o předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán smluvními stranami protokol.
* Zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.
* Po dobu platnosti této smlouvy udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání a provádět na vlastní náklady běžnou údržbu společných prostor.
* Odstranit bez zbytečného odkladu nájemcem oznámené závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu.
* Zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem dle této smlouvy.
* Strpět umístění označení nájemce na vhodných dohodnutých místech AB centra.
  1. Smluvní strany se dohodly, že v případě porušení jakýchkoliv povinností uvedených v odst. 5.1 a 5.2., jsou povinny uhradit druhé straně smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý i započatý den trvání jednotlivého porušení. Smluvní pokuty jsou splatné do 15 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejich zaplacení.

**6. Závěrečná ustanovení**

6.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 2. 2023.

6.2. Případné spory z této smlouvy se smluvní strany zavazují řešit smírnou cestou. Nepodaří-li se spor vyřešit smírnou cestou, bude rozhodnut věcně příslušným obecným soudem České republiky, přičemž soudem místně příslušným k rozhodnutí bude na základě dohody smluvních stran soud určený podle sídla nájemce. Zároveň je vyloučeno použití rozhodčího

řízení.

6.3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a řádně projednaly a s jejím obsahem bez výhrad souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle. Na důkaz pravosti a pravdivosti těchto prohlášení připojují oprávnění zástupci smluvních stran své vlastnoruční podpisy.

6.4. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních stejné právní síly, kdy jedno vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce.

6.5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění v registru smluv zajistí nájemce.

6.6. Nedílnou součástí nájemní smlouvy je příloha č.5 - Domovní řád „AB Centra“.

Přílohy:

Příloha č. 1 – Platný Cenový výměr 1/2023

Příloha č. 2 – Plná moc pro Iva Poltoráka

Příloha č. 3 – Situační plán 1. patra

Příloha č. 4 – Situační plán 2. patra

Příloha č. 5 – Domovní řád

Příloha č. 6 – Průkaz energetické náročnosti budovy

V Olomouci dne: 19.1.2023 V Olomouci dne: 18.1.2023

……………………………………. ……..…………….………………………………

**XXXXXXXX**  **Ing. Jiří Šabata**

**STAVHOLD a.s.**  **ředitel Krajské pobočky ÚP ČR v Olomouci**

**Příloha č.1**

STAVHOLD a.s.

KS Ostrava, oddíl B, vložka 1329

IČ/DIČ: 65138503 / CZ44888333

Wilsonova 102/12

750 02 Přerov

na základě zákona č. 526/90 Sb., o cenách

stanovuje

**výměr č. 1/2023**

o ceně pronájmu 1 kanceláře v budově „**AB centrum",** na tř. Kosmonautů 989/8, Olomouc

**- pro jednu kancelář ve výši:**

- elektrická energie - 1 362,90- Kč + DPH /měsíc/1 kancelář

- vytápění - 1 387,70- Kč + DPH /měsíc/1 kancelář

- vodné – stočné - 273,30- Kč + DPH /měsíc/1 kancelář

- ostatní služby - 1 075,90- Kč + DPH /měsíc/1 kancelář

- čistý nájem - 2 631,70- Kč + DPH /měsíc/1 kancelář

(u neplátců DPH je čistý nájem osvobozen od DPH)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**6 731,50 Kč + DPH /měsíc/1 kancelář**

**Kvalitativní a dodací podmínky:**

V ceně jsou zahrnuty veškeré náklady spojené s udržováním místnosti, včetně služeb s nájmem poskytovanými, bez poplatků za spojové služby, které se účtují samostatně.

**Způsob tvorby cen**: individuální kalkulace

**Účinnost**:  **od 1.2.2023**

Dne 19.1.2023 Dne 18.1.2023

……………………………………. …………….………………………………

**XXXXXXXXX** **Ing. Jiří Šabata**

**STAVHOLD a.s.**  **ředitel Krajské pobočky ÚP ČR v Olomouci**