

# Smlouva o nájmu nebytových prostor

---

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

## Město Jablunkov

sídlem: Dukelská 144, Jablunkov, PSČ 739 91  
identifikační číslo: 00296759  
zastoupené: Petrem Sagitariem, starostou města  
Petrem Gawlasem, místostarostou  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Karviná  
číslo účtu: 19-1681984379/0800

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“) a

## Česká republika - Úřad práce České republiky

sídlem: Karlovo náměstí 1359/1, Praha 2 - Nové Město, PSČ 128 00  
identifikační číslo: 72496991  
zastoupený: JUDr. Jiřím Kubešou, generálním ředitelem

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“).

---

### Smluvní strany se dohodly takto:

---

#### I.

1) Pronajímatel je dle vlastního prohlášení a příloženého výpisu z katastru nemovitostí výlučným vlastníkem budovy č.p. 104, stavba pro administrativu, situované na pozemku parc. č. 636/5, a budovy č.p. 600, objekt občanské vybavenosti, situované na pozemku parc. č. 638, jak jsou tyto nemovitosti zapsány na listu vlastnictví č. 3086 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Třinec, pro katastrální území a obec Jablunkov. Obě tyto budovy se nacházejí na ulici Dukelské v Jablunkově a jsou využívány především pro účely Městského úřadu Jablunkov.

2) Nájemce je správním úřadem s celostátní působností, který podle příslušných ustanovení zákona č. 73/2011 Sb., o Úřadu práce České republiky a o změně souvisejících zákonů, plní úkoly v oblastech zaměstnanosti, ochrany zaměstnanců při platební neschopnosti zaměstnavatele a státní sociální podpory v rozsahu a za podmínek stanovených zvláštními právními předpisy. Nájemce podle vlastního prohlášení ke dni uzavření této smlouvy provozuje jako svou organizační jednotku Krajskou pobočku v Ostravě a v rámci této pobočky Kontaktní pracoviště Jablunkov.



3) Obě smluvní strany shodně prohlašují, že nájemce již ke dni uzavření této smlouvy k účelu uvedenému v předchozím odstavci užívá nebytové prostory blíže specifikované v článku II. odst. 1 písm. a) a b) této smlouvy nacházející se ve výše uvedené budově č.p. 600, a to na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 26.3.2004, ve znění dodatků č. 1 (ze dne 25.5.2007) a č. 2 (ze dne 2.1.2010) k uvedené smlouvě. Účelem této smlouvy je nová úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran, jakož i zajištění dalších nebytových prostor vhodných pro činnost uvedeného kontaktního pracoviště Úřadu práce České republiky.

## II.

1) Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou dále specifikované nebytové prostory nacházející ve výše uvedených budovách č.p. 104 a č.p. 600 v Jablunkově, a sice:

- a) nebytové prostory umístěné ve druhém nadzemním podlaží (v prvním patře) budovy č.p. 600 o celkové výměře podlahové plochy 92 m<sup>2</sup> (tj. kanceláře, chodba, sociální zařízení a počítačová místnost);
- b) nebytový prostor umístěný ve třetím nadzemním podlaží (ve druhém patře) budovy č.p. 600 o celkové výměře podlahové plochy 9,12 m<sup>2</sup> (tj. archiv);
- c) nebytový prostor umístěný ve druhém nadzemním podlaží (tj. v prvním patře) budovy č.p. 104, tj. kancelář č. 212 o výměře podlahové plochy 20,52 m<sup>2</sup>.

2) Předmět nájmu je blíže specifikován v grafickém schématu budov č.p. 104 a č.p. 600, který je – jako příloha č. 1 – nedílnou součástí této smlouvy. Součástí předmětu nájmu podle této smlouvy je vnitřní vybavení těchto nebytových prostor, jehož seznam je – jako příloha č. 2 – nedílnou součástí této smlouvy.

3) V rámci výkonu nájemního práva bude nájemce (společně s ostatními uživateli nebytových prostor v budovách č.p. 104 a č.p. 600) oprávněn užívat také společné vstupní dveře do obou budov, chodby, schodiště a sociální zařízení (WC). Toto oprávnění se vztahuje rovněž na zaměstnance a klienty nájemce.

4) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání nájemci. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro sjednaný účel. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl a že jeho stav odpovídá účelu užívání sjednanému v této smlouvě.

## III.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává za dále stanovených podmínek nájemci do užívání nebytové prostory blíže specifikované v článku II. této smlouvy spolu s veškerým vnitřním vybavením k účelu sjednanému v článku I. odst. 2 této smlouvy, přičemž nájemce se zavazuje předmět nájmu využívat jen ke sjednanému účelu a za užívání tohoto nebytového prostoru hradit pronajímateli sjednané nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem.

## IV.

1) Nájemné (cena nájmu) za pronájem nebytových prostor podle této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran ve výši :



- 1.323,- Kč/m<sup>2</sup> ročně za nájem nebytových prostor uvedených článku II. odst. 1 písm. a) této smlouvy (o výměře 92 m<sup>2</sup>);

- 1.302,- Kč/m<sup>2</sup> ročně za nájem nebytových prostor uvedených článku II. odst. 1 písm. b) této smlouvy (o výměře 9,12 m<sup>2</sup>);

- 1.323,- Kč/m<sup>2</sup> ročně za nájem nebytových prostor uvedených článku II. odst. 1 písm. c) této smlouvy (o výměře 20,52 m<sup>2</sup>).

2) Celkové nájemné ze všech pronajatých nebytových prostor podle této smlouvy tedy činí po zaokrouhlení **160.739,- Kč** ročně (slovy: stošedesátisíc sedm set čtyřicet devět korun českých).

3) Takto sjednané nájemné je splatné předem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy prostřednictvím pravidelných měsíčních splátek vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Za měsíce leden až listopad činí pravidelné měsíční splátky sjednaného nájemného vždy 13.395,- Kč, za měsíc prosinec činí splátka nájemného vždy 13.394,- Kč.

4) Smluvní strany se dohodly, že spolu s nájemným bude nájemce hradit pronajímateli také náklady za veškeré služby spojené s nájmem nebytových prostor podle této smlouvy (tj. náklady na dodávku elektrické energie, plynu, vytápění, dodávku pitné vody, úklid a na provoz výtahu v budově č.p. 104) paušální částkou ve výši **189.310,- Kč** ročně (slovy: sto osmdesát devět tisíc třístadeset korun českých).

5) Takto sjednaná úhrada za služby spojené s nájmem je splatná na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy prostřednictvím pravidelných měsíčních splátek vždy nejpozději k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Za měsíce leden až listopad činí pravidelné měsíční splátky sjednaného nájemného vždy 15.776,- Kč, za měsíc prosinec činí splátka nájemného vždy 15.774,- Kč.

6) Při všech platbách podle této smlouvy je nájemce povinen uvádět variabilní symbol stanovený pronajímatelem umožňující identifikaci plateb.

7) Pro případ prodlení se zaplacením takto sjednaného nájemného vzniká nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

8) Jestliže za trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou bude česká měnová jednotka nahrazena jinou měnou, smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné bude po zrušení české měny hrazeno již v této nové měně, přičemž výše nájemného bude přepočtena na tuto novou měnu na základě měnového kursu stanoveného zvláštním zákonem.

9) Smluvní strany se dále dohodly, že výše nájemného může být - počínaje od roku 2013 - pronajímatelem jednostranně po uplynutí každého kalendářního roku zpětně měněna (valorizována) s ohledem na růst indexu spotřebitelských cen, a to na základě míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným státním orgánem. K prvnímu zvýšení nájemného tedy může dojít s účinností od 1.1.2013 na základě oficiálně publikované informace o růstu inflace v roce 2012. Pronajímatel je oprávněn každoročně předložit nájemci písemně oznámení o zvýšení nájemného, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude výše uvedený údaj o růstu inflace zveřejněn, přičemž takto upravené nájemné bude pro smluvní strany závazné vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen dlužné nájemné doplatit ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného.



## V.

- 1) Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1.2.2012, přičemž obě smluvní strany mohou nájem vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu formou písemné výpovědi. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla tato výpověď doručena druhé straně. Nájemní vztah založený touto smlouvou lze kdykoliv ukončit rovněž dohodou smluvních stran.
- 2) K protokolárnímu předání a převzetí předmětu nájmu dojde ve lhůtě do 10 dnů od uzavření této smlouvy.
- 3) V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná spolu s nájmem delším než jeden měsíc, přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele nebo bude využívat pronajaté nebytové prostory k jinému než sjednanému účelu, může pronajímatel s okamžitou platností od této smlouvy odstoupit. Odstoupení je účinné dnem doručení nájemci.
- 4) Nejpozději do 3 dnů od skončení nájmu je nájemce povinen pronajímané nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## VI.

- 1) Nájemce je zodpovědný za kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré vzniklé závady a potřebu oprav předmětu nájmu. Při porušení této povinnosti nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu. Nájemce je rovněž povinen snášet omezení v užívání pronajímaných prostor, a to v rozsahu nezbytném pro provedení jejich oprav a řádnou údržbu.
- 2) Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor po celou dobu jejich užívání. Smluvní strany se dohodly, že k posouzení rozsahu, které opravy jsou hrazeny nájemci a které pronajímatelem, použijí analogicky nařízení vlády č. 258/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, s tím, že částku 300,- Kč uvedenou v jeho § 5 odst. 5 zvyšují na 3.000,- Kč.
- 3) Jakékoliv stavební úpravy, opravy a rekonstrukce na pronajímaných nebytových prostorách ani jiné změny předmětu nájmu není nájemce oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Po skončení nájemního vztahu nemá nájemce nárok na vrácení účelně vynaložených nákladů na zhodnocení předmětu nájmu. Provede-li nájemce na předmětu nájmu jakékoliv změny bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen uhradit pronajímateli případnou vzniklou škodu a na základě jeho požadavku uvést předmět nájmu do původního stavu.
- 4) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných nebytových prostor za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem.
- 5) Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu nebo užívání třetí osobě pouze s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele.





## VII.

- 1) Tato smlouva je pro obě smluvní strany závazná ode dne jejího podpisu s tím, že účinnosti nabývá dne 1.2.2012. Dnem nabytí účinnosti této smlouvy zaniká původní smlouva o nájmu nebytových prostor mezi pronajímatelem a nájemcem ze dne 26.3.2004, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25.5.2007 a dodatku č. 2 ze dne 2.1.2010 k uvedené smlouvě.
- 2) Tato smlouva o nájmu nebytových prostor je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.
- 3) Ve všem ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, jakož i příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) S uzavřením této smlouvy o nájmu nebytových prostor vyslovila souhlas rada Města Jablunkova na své 27. schůzi konané dne 22.12.2011. Záměr pronájmu předmětných nebytových prostor byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce městského úřadu ve dnech od 29.11.2011 do 14.12.2011.

## VIII.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně způsobilí k právním úkonům a oprávněni k uzavření této smlouvy a že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, pro což její obsah stvrzují níže připojenými podpisy.

V Jablunkově dne 27.12. 2011

V Jablunkově dne 27. 12. 2011

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**



Město Jablunkov  
Petr Sagitarius, starosta

Úřad práce České republiky  
JUDr. Jiří Kubeša, generální ředitel



Město Jablunkov  
Petr Gawlas, místostarosta

