

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřena mezi smluvními stranami, podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, takto:
(dále jen „smlouva“)

I. Smluvní strany

Pronajímatel: Cebzon s.r.o., se sídlem U Pentlovky 468/3, 181 00 Praha 8
zastoupena Ing. Stanislavem Jirovským, jednatelem
společnosti
IČ: 29047951, DIČ CZ29047951
bankovní spojení: UniCreditBank a.s.
č.ú. xxxxxx
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: Česká republika – Úřad práce České republiky,
se sídlem Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
zastoupena Mgr. Renatou Malichovou MSc.,
ředitelkou ÚP ČR, krajské pobočky v Příbrami
Náměstí T. G. Masaryka 145, 261 01 Příbram
IČ: 72496991, DIČ CZ72496991
bankovní spojení: ČNB xxxxxx
datová schránka: k7rzpxf
(dále jen „nájemce“)

II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 501 v Českém Brodě, Sportovní ulici (dále jen AB Sportovní) zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín na LV č. 3681.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytový prostor v této budově za účelem zřízení kanceláří a zázemí pro Úřad práce České republiky, Krajskou pobočku v Příbrami, Kontaktní pracoviště Český Brod, o celkové výměře 385,30 m².
3. Nájemce se zavazuje, že pronajímáný nebytový prostor bude užívat výhradně k uvedenému účelu.
4. Pronajímatel prohlašuje, že na pronajímané nemovitosti nejsou žádná věcná břemena, která by nájemci bránila v plném využívání pronajatých prostor ve smyslu této smlouvy.

III. Nájemné a jeho úhrada

1. Výše nájemného za pronajaté nebytové prostory v AB Sportovní se sjednává dohodou ve výši 188,05 Kč/m²/měsíc. (Cena je včetně poplatků za investici na rozvod IT, 220V ve výši 13,42 Kč/m²/měsíc pronajaté plochy, bezpečnostní službu a ostrahu -autonomní EZS 7/24, napojení na PCO (výjezdy PCO v ceně), vč. servisu, údržby a správy EZS, výdej a úprava přístupových karet ve výši 7,61 Kč/m²/měsíc pronajaté plochy, osvětlení a úklid společných prostor ve výši 3,98 Kč/m²/měsíc pronajaté plochy a parkování osobních automobilů pro zaměstnance v rozsahu čl.V. této smlouvy)).
2. Nájemce se zavazuje platit za užívání pronajatých nebytových prostor pronajímateli nájemné ve čtvrtletních splátkách, a to na základě daňového dokladu pronajímatele splatného vždy do konce 1. kalendářního měsíce daného čtvrtletí.
3. Uskutečněné zdanitelné plnění za pronájem nebytových prostor, které je předmětem této nájemní smlouvy, je ve smyslu ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně z přidané hodnoty osvobozeno.

IV. Ceny za dodávku energií a způsob jejich úhrady

1. Cena spotřebované elektrické energie bude přeúčtována dle aktuálních cen dodavatele na základě odečtu spotřebovaných kWh na vstupu/obchodního místa AB Sportovní po odpočtu odebraných kWh dle podružných elektroměrů umístěných ve 3. a 4.NP pro Finanční úřad. Takto zjištěná spotřeba se dále upraví pro nájemce podle podlahové výměry skutečně pronajatých kanceláří/modulů (za rok 2022 činila spotřeba na jednu kancelář/modul/rok 857 kWh).
2. Cena odebrané vody bude přeúčtována pronajímatelem na základě odpočtu skutečně odebrané vody dle podružného vodoměru pro 3.NP.
3. Cena stočného, vodného a srážek bude pronajímatelem přeúčtována nájemci ve výši ceny připadající na m³ skutečně spotřebované vody fakturované dodavatelem.
4. Dodávka teplé vody je zabezpečena prostřednictvím elektrických průtokových ohřívačů, cena je tak zahrnuta ve spotřebě elektrické energie.
5. Dodávka tepla a cena tepla. Dodávku tepla zajistí pronajímatel z vlastní plynové kotelny umístěné v suterénu AB Sportovní. Cena bude vyúčtována v GJ za dodané teplo přepočtem ze spotřebovaného množství zemního plynu v AB Sportovní, odměřeného v m³ na plynoměru na vstupu/odběrného místa, které bude sníženo o 64 %, což představuje alikvotní podíl spotřeby zemního plynu pronajatých kancelářských ploch nájemcem k celkové ploše kanceláří v objektu AB Sportovní. Cena 1 GJ je každoročně stanovena Energetickým regulačním úřadem (pro rok 2023 je cena v Českém Brodě 1.185,30,-Kč/GJ).

Náklady za služby uvedené v bodech 1. - 5. budou hrazeny nájemcem zálohově, vždy na příslušné čtvrtletí se splatností do konce 1. měsíce daného čtvrtletí, a to na základě zálohových faktur pronajímatele. Výše záloh na jednotlivá čtvrtletí příslušného roku stanoví pronajímatel, vyúčtování skutečných nákladů za služby bude provedeno po

ukončení běžného roku. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy výše záloh na energie v případě změny cen od dodavatelů.

V.

Služby, ceny služeb a způsob jejich vyúčtování

1. Drobné opravy a údržba pronajatých prostor. Zajišťuje na své náklady pronajímatel, a to na základě požadavků nájemce (netýká se oprav vybavení a zařízení v majetku nájemce, stejně tak malování pronajatých prostor).
2. Parkování pro osobní automobily. Pro zaměstnance nájemce je k dispozici 14 parkovacích stání uvnitř areálu.

VI.

Užívání předmětu nájmu

1. Pronajímatel a nájemce konstatují, že nebytové prostory pronajímané touto smlouvou jsou ve stavu způsobitelném k obvyklému užívání ke stanovenému účelu.
2. Pronajímatel se zavazuje, že pronajímaný prostor bude svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné poskytování služeb a obslužných činností, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno.
3. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory k účelu a v rozsahu dle bodu II. této smlouvy a prohlašuje, že se seznámil s provozním řádem AB Sportovní.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a údržby v pronajatých prostorech, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli nebo třetí osobě.
5. Stavební úpravy či rekonstrukce na předmětu nájmu je možné provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
6. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnesených a odložených věcech klientů nájemce. Pronajímatel zajistí pojištění nemovitosti na vlastní náklady. Pojištění se nevztahuje na movitý majetek a na vybavení pronajímaných prostor a věci odložené.
7. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a plnit úkoly požární ochrany vyplývající z Provozního řádu AB Sportovní a z platných právních předpisů. Dále je nájemce povinen provádět pravidelné revize vlastních elektrospotřebičů umístěných v pronajatých prostorech.
8. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Pronajímatel je oprávněn činit prohlídky nebytových prostor touto smlouvou pronajatých v přítomnosti nájemce, a to za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem, a nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do pronajatých prostor na jeho požádání. Plánované kontroly budou nájemci oznámeny minimálně 3 dny před jejich konáním.

VII.

Doba nájmu, zánik nájmu, odstoupení od smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2024.
2. Skončení nájmu se řídí zákonem č.89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce má právo ve vchodu do AB Sportovní umístit na stěnu objektu informační desku, předem odsouhlasenou pronajímatelem.
4. Při skončení platnosti smlouvy mají smluvní strany povinnost vzájemně vypořádat své závazky, a to ve lhůtě do 30 kalendářních dnů.
5. Nájemce je povinen při skončení nájmu jakýmkoliv způsobem, vyklidit nebytové prostory nejpozději do posledního dne nájmu a vrátit pronajímateli pronajaté nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, a to na základě písemného protokolu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran, účinnost smlouvy včetně finančního plnění počíná běžet 1. 1. 2024.
2. Změny smlouvy jsou platné a účinné jen na základě písemných dodatků.
3. Smlouva o nájmu nebytových prostor je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení a nájemce po dvou vyhotoveních.
4. Všechny ceny v této smlouvě jsou uvedeny bez DPH.
5. Nájemce není plátcem DPH. Případnou změnu této skutečnosti je povinen bez odkladu písemně oznámit pronajímateli. Tato změna na konečnou dohodnutou cenu nebude mít vliv.

Smluvní strany potvrzují svými vlastnoručními podpisy platnost této smlouvy. Prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, nikoli v tísni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

V Praze dne 2.11.2023

V Příbrami dne 16.10.2023

.....
za pronajímatele
Ing. Stanislav Jirovský
jednatel společnosti

.....
za nájemce
Mgr. Renata Malichová MSc,
ředitelka Krajské pobočky ÚP ČR
v Příbrami