

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího podnikání uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen také „NOZ“) a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen také zákon o majetku ČR“)

Smluvní strany:

Česká republika – Úřad práce České republiky

Sídlo: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7

Zastoupena: Mgr. Martinem Horákem, ředitelem Krajské pobočky Úřadu práce ČR v Hradci Králové

IČO: 72496991

Fakturační a doručovací adresa: Úřad práce ČR, Krajská pobočka v Hradci Králové, Wonkova 1142, 502 00 Hradec Králové

Bankovní spojení: ČNB, pobočka Hradec Králové

Číslo účtu: 37827511/0710

ID datové schránky: b45zphf

(dále též pronajímatel)

a

Radana Ježková

Rudé armády 1107, 517 41 Kostelec nad Orlicí

RČ: xxxxxxxxxxxxxx

IČ: 70969086

DIČ: neplátce

Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s., č.ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

ID datové schránky: kwvczmj

(dále též nájemce), společně též smluvní strany.

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a v souladu s § 27 zákona o majetku ČR

tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „Smlouva“)

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 2703/3, jehož součástí je budova č.p. 583 na adrese Komenského ul., v katastrálním území Kostelec nad Orlicí. Vlastnictví uvedených nemovitostí je zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, na listu vlastnictví č. 2003.

2. Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou nebytové prostory (dále též „předmět nájmu“)

Kancelář v 1. nadz. podlaží č.54.

16,34 m²

Předmět nájmu se nachází v prvním nadzemním podlaží objektu vymezeném v odst. 1 tohoto článku a je dále podrobněji specifikovaný v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této Smlouvy.

3. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá prostory, které dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, nájemci do užívání za úplatu, a to za účelem dosažení jeho hospodárnějšího využití. Podkladem pro uzavření smlouvy je žádost nájemce o uzavření nájemního vztahu ze dne 13.12.2023.

ii) stanoví-li tak zákon.

Odstoupení od smlouvy musí obsahovat důvody odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

3. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, a to na základě písemného předávacího protokolu, který podepíše oprávněný zástupci obou smluvních stran a ve kterém bude uveden zejména stav předmětu nájmu, počet předaných klíčů a případné závady.
4. V případě, že nájemní vztah skončil výpovědí bez výpovědní doby nebo odstoupením od smlouvy, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu do 5ti pracovních dnů ode dne doručení takové výpovědi nebo odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
5. Pokud nájemce nepředá předmět nájmu pronajímateli ke dni zániku nájemního vztahu a v řádném stavu a je tedy v prodlení s řádným předáním, pronajímateli vzniká právo požadovat po nájemci za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý kalendářní den prodlení.
6. Do dne vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli je nájemce rovněž povinen hradit pronajímateli náhradu ve výši ujednaného nájemného a nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jak by je byl povinen hradit, kdyby tento nájemní vztah trval.
7. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2230 a § 2285 občanského zákoníku a výslovně sjednávají, že je vyloučeno pokračování nájemního vztahu tím, že by užívání pokračovalo i po dni, kdy měl nájemní vztah skončit.
8. Smluvní strany se dohodly na smluvním vyloučení aplikace § 2286 odst. 2. občanského zákoníku (povinnost pronajímatele poučovat nájemce o námitkách).
9. Smluvní strany dále ujednaly, že nájemce není oprávněn požadovat v případě výpovědi ze strany pronajímatele přiměřené odstupné dle ust. § 2223 občanského zákoníku. Nájemce se tímto svého uvedeného práva výslovně vzdává.
10. Smluvní strany dále výslovně vylučují možnost aplikace ust. § 2315 občanského zákoníku, o náhradě za převzetí zákaznické základny, tedy nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem, ať skončí nájem z jakéhokoliv důvodu.

Článek IV.

Nájemné a jeho splatnost

1. Nájem za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., následovně:

Roční nájemné za užívání předmětných nebytových prostor se sjednává ve výši:

- prostory uvedené v čl. I. odst. 2. této smlouvy..... **1224,97 Kč/ m², tj. 20.016,12 Kč,**

Celková výše ročního nájemného pak činí **20 016,12 Kč, tj. 1 668,01 Kč měsíčně**. Výše nájemného je sjednána v souladu s ust. § 27 odst. 3 zákona o majetku ČR a nezahrnuje DPH.

2. Úhradu nájemného se zavazuje nájemce provádět bezhotovostně v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 15. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele u ČNB, Pobočky Hradec Králové, č. ú.: **19 - 37827511/0710**, pod variabilním symbolem, kterým je IČ nájemce. Rozhodným dnem splatnosti je den připsání částky na účet pronajímatele.

3. Uhradí-li nájemce opožděně nájemné, je pronajímatel oprávněn účtovat mu úrok z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných

a služeb, nejpozději do 30ti kalendářních dnů ode dne uhrazení faktur dodavatelům těchto služeb. Obdobně bude postupováno i v případě plánovaných nebo mimořádných oprav.

10. Splatnost faktur je mezi smluvními stranami dohodnuta v délce 14 kalendářních dnů ode dne jejich doručení druhé straně. Zaplacením se podle smlouvy rozumí připsání příslušné částky plateb na bankovní účet druhé straně. **Smluvní strany sjednávají způsob zasílání faktur (daňových dokladů) elektronicky, na emailovou adresu: xxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxxx. Ze strany pronajímatele xxxxxxxxxxxx@uradprace.cz a xxxxxxxxxxxx@uradprace.cz.** Případná změna smluvního kontaktu bude zaslána druhé smluvní straně bezprostředně po jejím provedení, aby nedošlo k prodlení s platbami kterékoliv smluvní strany.

11. Uhradí-li nájemce opožděně měsíční splátku zálohy na úhradu služeb, je pronajímatel oprávněn účtovat mu úrok z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřeneckých fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

12. V průběhu roku může pronajímatel změnit výši záloh, je-li pro to důvod, vyplývající ze změny výše nákladů na zajištění těchto služeb. Podkladem pro stanovení záloh za služby budou skutečné náklady za služby a vyúčtování nákladů za služby dodavatelem služby.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání, zavazuje se v tomto stavu jej po dobu trvání nájemního vztahu udržovat a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu nájmu dle této smlouvy
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby vstupovat do pronajatých prostor, a to zejména za účelem kontroly dodržování této smlouvy, provádění údržby, nutných oprav nebo kontroly zařízení.
3. Pronajímatel se zavazuje odstraňovat závady (pokud se nejedná o běžnou údržbu) řádně ohlášené nájemcem, popř. zajistit jejich odstranění třetí osobou. Závady budou nájemcem hlášeny pověřenému zaměstnanci Kontaktního pracoviště Úřadu práce ČR v Kostelci nad Orlicí nebo správci budovy.
4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba se zavazuje použít rezervních klíčů pouze v případě havárie nebo živelné pohromy jako jsou požár, havárie rozvodů vody, tepla, kontrole zařízení EPS apod., nebude-li nájemce v předmětu nájmu přítomen. Dále v případě, kdy nájemce nebude přítomen v pronajatých prostorách a zde ponechá otevřené okno nebo rozsvíceno.
5. Pronajímatel neodpovídá nájemci za hodnoty vnesené nájemcem, jeho zaměstnanci nebo třetími osobami do předmětu nájmu.

Článek VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení. Nájemce nesmí do předmětu nájmu vnášet předměty nebezpečné, nepovolené nebo získané v rozporu se zákonem.
2. Nájemce je oprávněn po předchozím projednání s pronajímatelem umístit ve vstupních prostorách budovy pronajímatele a na předmětu nájmu na vlastní náklad označení své osoby, a to jen v podobě, rozsahu a na místech, které pronajímatel předem a prokazatelně odsouhlasil. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit na vlastní náklad označení své osoby a uvést dotčenou část budovy pronajímatele do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.

Článek IX. Ochrana a uveřejňování informací

1. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto nájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně pronajímatele patří zejména údaje týkající se provozu a zabezpečení budovy a majetku pronajímatele, veškeré informace získané o provozu v budově pronajímatele a o činnosti pronajímatele, pokud nevyplývají z veřejně přístupných informačních zdrojů. Nájemce zajistí splnění povinnosti mlčenlivosti podle tohoto ustanovení ze strany svých zaměstnanců. Závazek mlčenlivosti není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto nájemního vztahu.
2. Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
3. Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.
4. Nájemce bere na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (zákon o registru smluv). Případné uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.

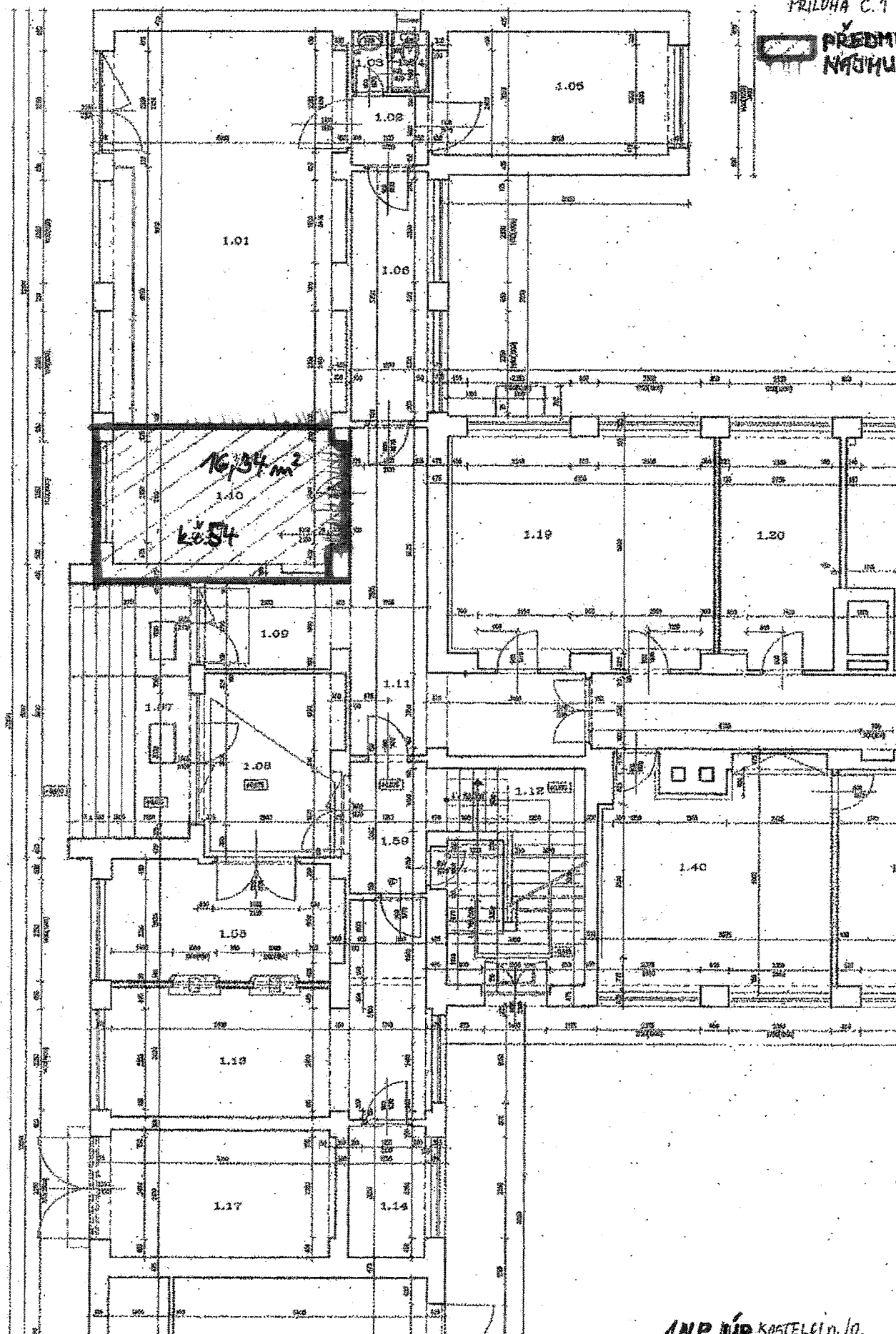
Článek X. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zejména ujednáními o nájmu upravenými NOZ a dále zákonem o majetku ČR.
2. Veškeré změny a dodatky smlouvy budou provedeny v písemné formě, označeny vzestupnými na sebe navazujícími pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
3. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení smlouvy ustanovením novým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Do té doby se smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.
4. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených.
5. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí osoby.
6. Pronajímatel prohlašuje, že nemůže dojít k převodu nájmu dle této smlouvy v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti nájemce dle ust. § 2307 občanského zákoníku, protože pronajímatel nemůže dle ust. § 27 odst. 6 zákona o majetku ČR č. 219/2000 Sb. nájemci k takovému převodu nájmu udělit souhlas.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 1 2024, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
8. Případné spory vzniklé z této Smlouvy se smluvní strany zavazují nejprve řešit dohodou. Pokud se smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecním soudem České republiky. Rozhodčí řízení je vyloučeno. Veškerá jednání jsou vedena v českém jazyce.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
10. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 3 stejnopisy.
11. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 - Specifikace předmětu nájmu

PŘÍLOHA Č. 1

PŘEDMĚT
NÁJMU



INP. ÚP KOSTELCI n./o.