

Unica Investment, uzavřený investiční fond, a.s.

Se sídlem: Praha 4, Novodvorská 803/82, PSČ 142 00, Česká republika
Zastoupená: Ing. Petr Chlupatý, člen představenstva
IČ: 247 53 203
DIČ: CZ 24753203
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Číslo účtu: 1022052009/2700
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16587
(dále jen „pronajímatel“)
na straně jedné

a

Česká republika - Úřad práce České republiky

Se sídlem: Karlovo nám. 1359/1, Nové Město 128 01 Praha 2
IČ: 72496991
Jednající: Ing. Marie Bílková, generální ředitelka Úřadu práce České republiky
DIČ:
Bankovní spojení: Česká národní banka
Číslo účtu: 37824011/0710
(dále jen „nájemce“)
na straně druhé
a oba dále také jen jako "účastníci" či jen jako "smluvní strany"

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „nájemní smlouva“ nebo též „smlouva“):

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí, které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, v obci Praha, v katastrálním území Lhotka, na listu vlastnictví č. 2558, a to mj. těchto nemovitostí na adrese Novodvorská 803/82, Praha 4:
 - budovy - jiná stavba, Lhotka, č.p. 803, na pozemku parc. číslo 677/1
 - pozemku – parc. číslo 672/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2293 m²
 - pozemku – parc. číslo 677/2, ostatní plocha-ostatní komunikace (odstavná plocha -parkoviště), o výměře 1322 m²
 - pozemku – parc. číslo 677/4, ostatní plocha - ostatní komunikace (odstavná plocha -parkoviště), o výměře 600 m²
 - budovy - jiná stavba bez č.p./č.e., na pozemku parc. číslo 672/2
 - pozemku - parc. číslo 668/1 ostatní plocha o výměře 281 m²
 - pozemku - parc. číslo 668/2 ostatní plocha o výměře 285 m².

II.

Předmět smlouvy a jeho specifikace

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu níže specifikované nebytové prostory a níže specifikovaná parkovací místa - odstavné plochy na níže specifikovaných částech pozemků a nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se za jejich užívání platit pronajímateli sjednané nájemné. Pronajímatel touto smlouvou umožňuje nájemci po dobu nájmu užívat související přístupové a obslužné prostory ve vlastnictví pronajímatele definované v čl. I. bod 1. této smlouvy a to výhradně za účelem nájmu dle této smlouvy. Úplata za jejich užívání je zahrnuta v nájemném za užívání předmětu nájmu podle čl. IV. této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory (viz **příloha č. 2**), umístěné ve 4., 5., 6., 7. a 8. nadzemním podlaží velké administrativní budovy a v 1. nadzemním podlaží hospodářské budovy na pozemku parc. č. 672/2, způsob využití: jiná stavba, stojící na pozemku parc. č. 672/2, zastavěná plocha a nádvoří, katastrálním území Lhotka, obec Praha (shora uvedená budova na pozemku parc. č. 672/2, dále také jen „**velká administrativní budova**“ a „**hospodářská budova**“), a to:
 - 2.0. **V prvním nadzemním podlaží hospodářské budovy:**
Celková výměra pronajatých prostor v 1. nad. podlaží hospodářské budovy (místnost č. 5 server) : 17,40 m²
 - 2.1. **Ve čtvrtém nadzemním podlaží velké administrativní budovy:**
Celková výměra pronajatých prostor ve 4. nadzemním podlaží velké administrativní budovy: 519,90 m².
 - 2.2. **V pátém nadzemním podlaží velké administrativní budovy:**
Celková výměra pronajatých prostor v 5. nadzemním podlaží velké administrativní budovy: 534,20 m².
 - 2.3. **V šestém nadzemním podlaží velké administrativní budovy:**
Celková výměra pronajatých prostor v 6. nadzemním podlaží velké administrativní budovy: 536,80 m².
 - 2.4. **V sedmém nadzemním podlaží velké administrativní budovy:**
Celková výměra pronajatých prostor v 7. nadzemním podlaží velké administrativní budovy: 535,10 m².
 - 2.5. **V osmém nadzemním podlaží velké administrativní budovy:**
Celková výměra pronajatých prostor v 8. nadzemním podlaží velké administrativní budovy: 262,85 m².

Celkem 4. – 8. nadzemní podlaží velké administrativní budovy 2388,85 m²
3. Pronajímatel dále přenechává nájemci do nájmu parkovací místa - odstavné plochy na níže uvedených pozemcích:
parc. č. 677/2 a parc. č. 677/4, ostatní plocha-ostatní komunikace (odstavná plocha-parkoviště), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2558, katastrální území Lhotka, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha a vyznačených v **příloze č. 3 odstavné plochy č. 1 a 2, 3 (2 parkovací místa pro zdravotně postižené) 4 a 5** a nájemce je do nájmu přijímá za nájemné sjednané v čl. IV. odst. 1, bod 1.2 této smlouvy a za dalších podmínek uvedených dále v této smlouvě.
4. Nebytové prostory pronajímané nájemci, uvedené v článku II. odst. 2. pod bodem 2.1., 2.2., 2.3., 2.4. a 2.5. velké administrativní budovy a nebytové prostory pronajímané nájemci, uvedené v článku II. odst. 2. pod bodem 2.0 hospodářské budovy, jsou vyznačeny v **příloze č. 2**, která je nedílnou součástí této smlouvy.
5. Nebytové prostory uvedené v čl. II. odst. 2, bodu 2.0. – 2. 5. budou dále v této smlouvě nazývány také jen jako „**pronajaté nebytové prostory**“.

6. Parkovací místa-odstavné plochy uvedené výše v čl. II. odst. 3. této smlouvy, vyznačená v příloze č. 3, budou společně s pronajatými nebytovými prostory nazývány dále v této smlouvě také jen jako „předmět nájmu“.

III.

Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Účelem nájmu je přenechání pronajatých nebytových prostor jako kanceláří s příslušenstvím pro účely výkonu administrativních činností nájemce včetně styku s veřejností, jakož i výkonu nevýrobních činností v rámci jeho předmětu.
2. Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že účel nájmu, tak jak je deklarován v této smlouvě, není v rozporu se stavebně technickým určením pronajatých nebytových prostor vyplývajícím z kolaudačních rozhodnutí vydaných podle stavebního zákona na pronajaté nebytové prostory a vyhovuje příslušným právním předpisům. Jednotlivé prostory jsou nájemci předány do nájmu k užívání jako kanceláře a příslušenství (sociální zařízení, kuchyňky, chodby) k výkonu činností nájemce, které jsou povahy nevýrobní. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výlučně podle jeho účelu užívání způsobem obvyklým.
3. Účelem nájmu parkovacích míst – odstavných ploch je stání (parkování) motorových vozidel nájemce.

IV.

Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na následující výši a způsobu platby nájemného za předmět nájmu uvedený v článku II. této smlouvy.

Nájemné za 4., 5., 6., 7. a 8. (část) nadzemní podlaží velké administrativní budovy:

1.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za nájem nebytových prostor činí:

Celkem měsíční nájemné 4., 5., 6., 7. a 8. (část), nadzemní podlaží velké administrativní budovy

Velká administrativní budova	m ² celkem	z toho m ² kanceláře	z toho m ² ostatní	CZK/ m ² kanceláře a ostatní	Cena kanceláře a ostatní celkem
4.NP	519,90	384,50	165,40	192,00	99.820,80 Kč
5.NP	534,20	372,80	161,40	192,00	102.566,40 Kč
6.NP	536,80	375,40	161,40	192,00	103.065,60 Kč
7.NP	535,10	373,70	161,40	192,00	102.739,20 Kč
8.NP	262,85	170,00	92,85	192,00	50.467,20 Kč
Celkem 4.- 8.NP	2 388,85	1 516,60	872,25	192,00 Kč	458.659,20 Kč
Parkovací stání v ks	2ks	1200,-/ks			2.400,00 Kč
Parkovací stání v ks-zdravotně postižený	2ks	100,-/ks			200,00 Kč

V celkové výměře **není zahrnuto schodiště.**

Celkem měsíční nájemné (klimatizované kanceláře a ostatní prostory a služby)

Předmět nájmu	Cena v Kč
klimatizované kanceláře a ostatní prostory	458.659,20
parkovací stání celkem	2.600,00
Cena celkem	461.259,20

Měsíční nájemné za nebytové prostory v 1. nadzemní podlaží hospodářské budovy (místnost č. 5 – server o celkové ploše 17,40 m²) činí 60,-Kč/m²/měsíc, **měsíční nájemné celkem je 1.044,-Kč.**

Nájemné za nebytové prostory je uvedeno bez daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen od DPH, a proto bude nájemné fakturováno bez příslušné sazby DPH. Nájemce není plátcem DPH.

1.2. Nájemné za parkovací místo – odstavnou plochu

Smluvní strany se dohodly, že měsíční nájemné při měsíční platbě předem za parkovací místa – odstavné plochy činí:

1.200,00 Kč/místo, tedy za 2 parkovací místa **celkem 2.400,-- Kč/měsíc**

Pronajímatel poskytne nájemci 2 parkovací místa pro zdravotně postižené osoby (klienty ČR- ÚP) za úplatu: 100,00 Kč/místo, tedy za 2 parkovací místa

celkem 200,-- Kč/měsíc

Nájemné za parkovací místa je uvedeno bez příslušné sazby DPH.

- Smluvní strany se dohodly, že nájemné za předmět nájmu, konkrétně dle čl. II bod 2.0., 2.1., 2.2., 2.3., 2.4. a 2.5. za období od 10. října 2013 do 31. října 2013 bude představovat částku 5.000,-- Kč, splatnou do 20 dnů ode dne uzavření této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem.
- Výše měsíčního nájemného za pronájem pronajatých prostor se pro každý kalendářní rok počínaje rokem 2014 automaticky (tj. bez uzavření zvláštní dohody stran) zvyšuje o roční míru inflace v České republice (Česká republika dále jen „ČR“) zjištěnou vždy za předchozí kalendářní rok trvání této smlouvy. Roční mírou inflace v ČR (dále také jen "roční míra inflace v ČR") se rozumí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za 12 měsíců kalendářního roku, za něž je zjišťována, proti průměru 12 měsíců bezprostředně předcházejícího kalendářního roku, zveřejněná Českým statistickým úřadem (dále jen "ČSÚ"). Pronajímatel písemně oznámí nájemci novou výši nájemného pro daný kalendářní rok po té, co bude zveřejněna výše roční míry inflace v ČR za uplynulý kalendářní rok, přičemž rozdíl nájemného za období od ledna daného kalendářního roku až do konce kalendářního měsíce, kdy došlo k tomuto zveřejnění, vyúčtuje pronajímatel nájemci vystavením daňového dokladu.

V.

Doba trvání nájemní smlouvy

- Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou**.
- Nájemní smlouva přechází na případné právní nástupce pronajímatele i nájemce (např. v případě fúze či rozdělení společností, při změně vlastníka nemovitostí specifikovaných v článku I. Úvodní ustanovení, bod 1. apod.), v souladu s ust. § 11 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

VI.

Úhrada za služby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli vedle nájemného dle článku IV. této smlouvy také úhrady za služby, které se zavazuje pronajímatel nájemci poskytovat nebo zajišťovat jejich poskytování v souvislosti s existencí nájemního vztahu takto:

- 1.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za níže v tomto bodě uvedené služby poskytované s nájmem – tzv. **paušální služby**.

Paušální služby spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor:

ostraha objektu 22:00 hod. – 06:00 hod. společně s provozem recepce NON STOP (zajišťuje pronajímatel 1 osobou), odvoz tříděného odpadu, úklid společných prostor, provoz výměňkové stanice, revize, užívání a provoz výtahů, zajištění požárního řádu) se sjednávají ve výši **33,60 Kč/m²/měsíc**.

- 1.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za níže v tomto bodě uvedené měřitelné služby spojené s nájmem, které je pronajímatel povinen poskytovat nájemci, podle skutečné spotřeby resp. podle skutečně vynaložených nákladů pronajímatele - tzv. **měřitelné služby**.

Měřitelné služby (záloha) spojené s užíváním kancelářských prostor a ostatních ploch:

(el. energie, vodné a stočné, teplo-chlad) se sjednávají ve výši **60,00 Kč/m²/měsíc**. Jedná se o zálohu, která bude zúčtována **čtvrtletně** dle skutečné spotřeby, zjištěné odečtením z podružných měřících zařízení, které měří množství dodaných měřitelných služeb do pronajatých nebytových prostor. Pokud nejsou pro některé měřitelné služby tato podružná měřící zařízení instalována, bude spotřeba měřitelných služeb dodaných nájemci určena jako součin skutečné spotřeby těchto služeb ve velké administrativní budově a podílu výměry pronajatých nebytových prostor k celkové výměře nebytových prostor ve velké administrativní budově.

Služby/měs	cena/m ² /měs	celková plocha	celkem/měs
paušální služby	33,60	2388,85	80 265,36 Kč
paušální služby-servrovna	33,60	17,40	584,64 Kč
měřitelné služby (záloha)	60,00	2388,85	143 331,00 Kč
měřitelné služby (záloha)-serverovna	60,00	17,40	1 044,00 Kč
Celkem za služby			225 225,00 Kč

Ceny za služby jsou uvedeny bez příslušné sazby DPH.

2. V případě, že po podpisu této smlouvy dojde ke zvýšení cen tzv. měřitelných služeb účtovaných pronajímateli ze strany dodavatelů těchto služeb, zavazuje se nájemce hradit tyto zvýšené ceny ode dne jejich zvýšení ze strany dodavatelů; zálohy na úhradu za měřitelné služby dle odst. 1.2. tohoto článku je pronajímatel oprávněn v takovém případě jednostranně přiměřeně zvýšit a nájemce se zavazuje takto opodstatněně zvýšené zálohy pronajímateli platit. Zvýšení záloh ze strany dodavatelů je pronajímatel povinen nájemci oznámit a písemně doložit před povinností vystavení první zálohové faktury následující po navýšení měřitelných cen dodavatelí.
3. Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem případný dodatek o navýšení cen za tzv. paušální služby, na základě písemného oznámení pronajímatele, prokáže-li pronajímatel nájemci, že došlo k navýšení cen za paušální služby poskytované nebo zajišťované pronajímatelem.
4. Pronajímatel umožní nájemci na jeho vlastní náklady instalaci IP telefonů.
Pronajímatel umožní nájemci užívání níže uvedených provolbových telefonních linek v nebytových prostorách a nájemce je do užívání přijímá a zavazuje se platit pronajímateli sjednanou cenu (nájemné ve výši 350,- Kč), pokud tyto linky budou pronajaty.
5. Počet provolbových telefonních linek: 1 ks.

VII.

Platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné je splatné čtvrtletně předem do 25. dne posledního měsíce, který předchází příslušnému kalendářnímu čtvrtletí.
Záloha na měřitelné služby a platba za paušální služby jsou splatné čtvrtletně předem do 25. dne měsíce, který předchází příslušnému kalendářnímu čtvrtletí. Záloha na měřitelné služby bude čtvrtletně vyúčtována.
2. Smluvní strany se dohodly, že platby za nájemné, paušální služby a záloha na měřitelné služby za měsíce listopad a prosinec 2013 jsou splatné do 20 dnů od podpisu této smlouvy a to na účet uvedený v záhlaví smlouvy na základě zálohové faktury vystavené pronajímatelem.
3. Pronajímatel je povinen daňové doklady a zálohové faktury vystavit v dostatečném časovém předstihu a doručit nájemci nejpozději 15 dnů před splatností tak, aby nájemce mohl dodržet termíny splatnosti.
4. Daňové doklady musí splňovat náležitosti podle platných účetních předpisů. DPH bude účtována podle platných právních předpisů na území ČR, aniž by tato skutečnost musela být měněna dodatkem ke smlouvě.
5. Při čtvrtletním vyúčtování měřitelných služeb je splatnost v případě nedoplatku nájemce nebo v případě přeplatku pronajímatele do 30 dnů ode dne vystavení daňového dokladu.
6. Datum uskutečnění zdanitelného plnění dle této smlouvy nastane vždy poslední den uplynulého kalendářního čtvrtletí. Tento den bude uveden pronajímatelem na příslušných daňových dokladech.
7. Platby budou poukazovány na účet pronajímatele u UniCredit Bank Czech Republic, číslo účtu 1022052009/2700 v české měně, variabilní symbol: číslo daňového dokladu nebo zálohové faktury, nebo na jiný účet pronajímatele, který pronajímatel písemně sdělí nájemci.
8. Nájemné i úhrada za poskytované služby budou hrazeny v českých korunách. V případě, že dojde ke změně měny České republiky, bude výše nájemného přepočtena dle oficiálního převodního směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou pro převod těchto měn a jakmile již nebudou možné platby v české koruně (dualita měn po určité období skončí), bude nadále nájemné placeno v nové měně České republiky.
9. Ohledně jakýchkoliv plateb podle této smlouvy platí, že každá taková platba bude považována za zaplacenou včas, pokud bude nejpozději v den určený touto smlouvou jako den splatnosti připsána na účet pronajímatele.
10. V případě ukončení smluvního vztahu se strany zavazují provést vzájemné vypořádání závazků ze smlouvy do 60 dnů od ukončení smluvního vztahu. To se týká i přeplatků a nedoplatků nájemného i záloh a úhrad za služby.
11. V případě, že jedna ze smluvních stran bude mít pochybnost o splnění peněžitého závazku druhé smluvní strany, je příslušná smluvní strana povinna na výzvu věrohodným způsobem splnění svého závazku prokázat.

VIII.

Úroky z prodlení

1. V případě porušení povinnosti nájemce dle čl. VII. této smlouvy platit včas sjednané nájemné či úhrady za služby včetně záloh spojených s užíváním předmětu nájmu oproti termínu splatnosti a dohodám vyplývajícím z této smlouvy, tj. v případě prodlení nájemce s placením těchto částek, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanoví minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky, ve znění pozdějších předpisů. Úrok z prodlení je splatný do 15 dnů ode dne, kdy nájemce obdrží výzvu pronajímatele k jeho zaplacení.
2. V případě porušení povinnosti pronajímatele vrátit včas případné přeplatky nájemného či úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu oproti termínu jejich splatnosti, tj. v případě prodlení pronajímatele s placením těchto částek, je nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanoví minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky, ve znění pozdějších předpisů. Úrok z prodlení je splatný do 15 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdrží výzvu nájemce k jeho zaplacení.

IX.

Stavební úpravy a údržba

1. Nájemce **prohlašuje**, že byl seznámen se stavem nemovitostí. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané prostory jsou ke dni předání předmětu nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu.
2. Pronajímatel umožní nájemci na jeho náklady instalovat v pronajatých nebytových prostorách vyvolávací systém. Nájemce se zavazuje, že v této souvislosti nebude provádět jakékoliv zásahy do nosných konstrukcí velké administrativní budovy.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude provádět na předmětu nájmu žádné stavební úpravy. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor, přičemž drobnými opravami a běžnou údržbou se rozumí takové opravy či údržba, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě částku 2.000,- Kč.
4. Nájemce je povinen na své náklady odstranit závady a škody, které na najatých věcech způsobil.

X.

Další práva a povinnosti pronajímatele

1. Nejpozději k datu účinnosti smlouvy je pronajímatel povinen předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol. Protokol bude obsahovat zejména vyjádření stran k tomu, zda je předmět nájmu v řádném stavu s označením případných vad stavu předmětu nájmu a stanovením lhůty pro odstranění případných vad ze strany pronajímatele.
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu a zajistit řádné poskytování všech služeb, k jejichž poskytování se touto smlouvou zavázal.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nepřetržitý přístup i příjezd k předmětu nájmu a odchod i odjezd z předmětu nájmu po přístupových a příjezdových cestách definovaných v čl. I bod 1. této smlouvy (viz příloha č. 1).

4. Pronajímatel je povinen zajišťovat na vlastní náklady opravy a údržbu předmětu nájmu nad rámec drobných oprav a běžné údržby - obvyklá údržba prováděná pronajímatelem. Toto neplatí v případě, že závada předmětu nájmu byla způsobena v důsledku porušení povinností nájemce. Pronajímatel je povinen pojistit nemovitost proti živelným událostem a uzavřít pojištění odpovědnosti vlastníka nemovitosti. Pronajímatel je povinen na výzvu nájemce prokázat existenci pojištění v rozsahu stanoveném touto smlouvou. Nájemce odpovídá za škodu na věcech nacházejících se v předmětu nájmu s výjimkou škod vzniklých v důsledku porušení povinností stanovených touto smlouvou či právními předpisy ze strany pronajímatele.
5. Pronajímatel je povinen umožnit umístění prvků identity nájemce na velké administrativní budově při vchodu do budovy včetně úředních hodin a dále označení nájemce v jednotlivých nadzemních podlažích pronajatých nebytových prostor a podatelny.
6. Pronajímatel v případě požadavku nájemce zajistí provoz jídelny a umožní nájemci, respektive zaměstnancům nájemce, užívání jídelny umístěné v objektu pronajímatele.
7. Součástí pronajímaných kancelářských prostor je vybavení místností počítačovou sítí kategorie 5e standardní kvality bez aktivních prvků, která je majetkem pronajímatele a bude užívána nájemcem. Užívání počítačových sítí je součástí práva nájemce užívat předmět nájmu.
8. Pronajímatel je povinen provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize pronajatých nebytových prostor, jejich součástí a příslušenství v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

XI.

Další práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen platit včas a ve smlouvě sjednaným způsobem nájemné a úhradu za služby spojené s předmětem nájmu.
2. Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v dobrém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
3. Nájemce je povinen dodržet stavební a bezpečnostní předpisy, pokud se jedná o instalaci a užívání zařízení, která vyžadují souhlas či stavební povolení vydané stavebním úřadem. Všechna vlastní zařízení, umístěná v předmětu nájmu, je nájemce povinen provozovat v souladu s platnými právními předpisy a normami a odstraňovat na svůj náklad vzniklé závady na těchto zařízeních (zejména připojené elektrické spotřebiče, faxy, kopírovací stroje apod.).
4. Při ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen pronajaté nebytové prostory vrátit nájemci vyčištěné a vyklizené od věcí a předmětů vnesených nájemcem do předmětu nájmu, to je do velké administrativní budovy a hospodářské budovy. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán protokol. Protokol bude obsahovat zejména vyjádření stran k tomu, zda je předmět nájmu v řádném stavu s označením případných vad stavu předmětu nájmu a stanovením lhůty pro odstranění případných vad ze strany nájemce.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s dohodnutým účelem užívání, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nedocházelo ke škodám na něm a ani ke škodám na okolním majetku.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo osobám jím pověřeným vstup do pronajatých prostor za účelem:
 - kontroly dodržování podmínek této smlouvy (za přítomnosti osoby pověřené nájemcem),

- kontroly stavu pronajatého nemovitého a movitého majetku (za přítomnosti osoby pověřené nájemcem),
- plnění povinností stanovených zákonem (za přítomnosti osoby pověřené nájemcem),
- odstranění následků závažných poruch, či havárií, které by mohly způsobit značnou škodu nájemci, pronajímateli nebo třetím osobám (pouze v tomto případě a zcela výjimečně může pronajímatel vstoupit i bez přítomnosti zástupce nájemce). O takovém opatření musí být sepsán protokol, který bude potvrzen a nájemce musí být neprodleně vyrozuměn,
- odečtu měřících přístrojů spotřeby elektrické energie (za přítomnosti osoby pověřené nájemcem).

Vstup bude zpravidla uskutečněn v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce a po předchozí dohodě, nejedná-li se o případ havárie či vážného ohrožení majetku či zdraví osob. Nejedná-li se o případ havárie či vážného ohrožení majetku či zdraví osob, není pronajímatel oprávněn vstupovat do pronajatých prostor bez přítomnosti osoby pověřené nájemcem, nebo bez předchozího výslovného povolení nájemce.

8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na škody, závady a ztráty, ke kterým došlo na předmětu nájmu mimořádnou událostí, způsobenou třetími osobami, které vstoupí do předmětu nájmu za nájemcem nebo zaměstnanci nájemce. V případě porušení této povinnosti nese odpovědnost za případnou vzniklou škodu pronajímateli.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto oprav.
10. Nájemce je povinen dodržovat platné a závazné bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy, provozní řád objektů. Nájemce se zavazuje, že jeho zaměstnanci jakož i jeho klienti budou respektovat zákaz kouření v pronajatých nebytových prostorách, jakož i povinnosti dodržovat v budově čistotu a že v pronajatých prostorách budou umístěny z protipožárních důvodů odpadkové koše z ocelového plechu.
11. Nájemce je povinen neznečišťovat odpadem společné prostory velké administrativní budovy a hospodářské budovy, tak, aby pronajímatel a další nájemci nebyli nájemcem na přiměřenou míru obtěžováni (nečistotou, hlukem, zasahováním do práv ostatních nájemců či do práv pronajímatele).
12. V případě, že dojde v důsledku jednání nájemce ke škodě na majetku pronajímatele, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli vzniklou škodu.

XII.

Zvláštní ujednání smluvních stran

1. Nájemce má zajištěn nepřetržitý přístup (odchod) k pronajatým prostorám po dobu 24 hodin denně a ostraha budovy je povinna mu přístup a odchod po celou tuto dobu umožnit. V zájmu bezpečnosti jsou pak zaměstnanci, klienti i ostatní návštěvy nájemce povinni respektovat bezpečnostní opatření pronajímatele, kterými jsou:
 - zaměstnanci či jiné osoby nájemce jsou povinni prokázat se vstupní kartou nebo průkazem totožnosti,
 - ostatní vstupující osoby jsou povinny prokázat se při vstupu do budovy průkazem totožnosti a souhlasem navštěvované osoby – zaměstnance či jiné osoby nájemce. Tato povinnost se nevztahuje na klienty nájemce navštěvující v úředních hodinách úřad práce. Nájemce bere na vědomí, že nedodržení těchto opatření (neprokázání totožnosti) může mít za následek neumožnění vstupu osobám (i zaměstnancům) do objektu. Pronajímatel je v takovém případě povinen kontaktovat oprávněnou osobu nájemce a oznámit jí přítomnost takové osoby a sjednat s ní další postup.
 - Na recepci v prvním nadzemním podlaží velké administrativní budovy bude přítomen v úředních hodinách úřadu práce 1 zaměstnanec nájemce, který bude poskytovat informace a zajišťovat podatelnu.

2. Nájemce má právo na účast při provádění veškerých odečtů měřících zařízení. Pronajímatel je povinen nájemci vždy nejméně 3 pracovní dny předem sdělit termín, kdy bude takové odečty provádět. Neúčast nájemce při těchto odečtech není důvodem pro odmítnutí vyúčtování, které pronajímatel na základě těchto odečtů vyhotoví.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že teplotní poměry uvnitř pronajatých nebytových prostor se budou řídit parametry určenými v topném plánu.
4. Předmět nájmu bude pronajímatelem předán nájemci na základě předávacího protokolu, jehož součástí bude i stav předávaných nebytových prostor, stav měřících zařízení, která měří dodávku měřitelných služeb do pronajatých nebytových prostor, soupis předaných vstupních karet a dokumentace vztahující se k užívání pronajatých nebytových prostor nebo budovy, v níž se tyto prostory nacházejí.
5. Není-li v této smlouvě sjednáno jinak, úkony smluvních stran podle této smlouvy jsou platné a účinné jen v písemné formě. Doručování všech písemností mezi smluvními stranami se děje poštou nebo kurýrní službou na adresu pronajímatele uvedenou v této smlouvě a na korespondenční adresu nájemce: Krajská pobočka pro hl. m. Prahu, Domažlická 1139/11, 130 11 Praha 3 nebo osobně proti potvrzení přebírající smluvní strany a vždy zároveň i prostřednictvím e-mailu na následující e-mailové adresy:

pro nájemce: hana.barkova@aa.mpsv.cz a miroslava.hendrychova@aa.mpsv.cz

pro pronajímatele: sekretariat@unica-technologies.cz a současně pavel.choc@unica-technologies.cz

6. Pronajímatel se zavazuje zajistit funkční strukturovanou kabeláž kategorie CAT 5e na jednotlivých podlažích velké administrativní budovy, propojenou mezi serverovnou a jednotlivými nadzemními podlažími pronajatých nebytových prostor. Protokol o funkčnosti propojení serverovny s jednotlivými nadzemními podlažími pronajatých nebytových prostor tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

XIII.

Mlčenlivost

1. Obě strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech týkajících se druhé smluvní strany, které se dozvěděly při jednáních o uzavření smlouvy a v průběhu trvání tohoto smluvního vztahu, vyjma těch skutečností, které jsou veřejně přístupné.
2. Obě strany se zavazují neposkytnout jiné fyzické ani právnické osobě žádný z dokumentů, které získaly při jednáních o uzavření této smlouvy a v souvislosti se smluvním vztahem, vyjma těch dokumentů, které jsou veřejně přístupné.
3. Za porušení povinnosti mlčenlivosti se nepovažuje poskytnutí předmětných informací a dokumentů:
 - a. v případě, že tak stanovuje zákon nebo za účelem plnění povinností stanovených právními předpisy, nebo
 - b. v případě, kdy smluvní strana poskytuje informace osobám se zákonem stanovenou povinností mlčenlivosti, tj. advokátům, notářům, daňovým poradcům a auditorům apod. v souvislosti s poskytováním služeb těmito osobami pro příslušnou smluvní stranu, pokud tyto osoby nezprostí povinnosti mlčenlivosti, nebo v nezbytném rozsahu pro účely soudního nebo jiného řízení v případě soudního sporu mezi smluvními stranami nebo pro správní řízení týkající se činností souvisejících s touto smlouvou (např. pro stavební řízení atd.).

XIV.

Způsoby skončení nájemního vztahu dle této smlouvy

1. Nájemní smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou**.
Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká (kromě zákonných důvodů) některým z těchto způsobů:
 - 1.1 Dohodou smluvních stran o skončení (zániku) nájmu k určitému datu.
 - 1.2 Výpovědí upravenou níže v odst. 2.
2. Výpověď
 - 2.1 Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět nájem sjednaný nájemní smlouvou bez udání důvodu.
 - 2.2 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem sjednaný nájemní smlouvou pokud:
 - a) nájemce hrubým způsobem porušuje své povinnosti z nájemní smlouvy,
 - b) nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného, paušálních služeb nebo záloh na měřitelné služby či jejich částí,
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo strpí užívání předmětu nájmu v rozporu s nájemní smlouvou.
 - 2.3 Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn vypovědět nájem sjednaný nájemní smlouvou, pokud pronajímatel hrubým způsobem porušuje své povinnosti z nájemní smlouvy.
 - 2.4 Smluvní strany se dohodly, že výpověď z nájemního vztahu dle této smlouvy pro porušení povinností vyplývajících ze smlouvy jsou obě strany oprávněny dát pouze tehdy, pokud písemně vyzvaly druhou smluvní stranu k odstranění závadného stavu a povinnosti druhé strany nebyly splněny ani v následné 30 – denní lhůtě dané ve výzvě.
 - 2.5 Výpovědní lhůta
 - 2.5.1 Výpovědní lhůta v případě výpovědi uvedené v bodu 2.1 je **12 (slovy: dvanáct) měsíců** a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - 2.5.2 Výpovědní lhůta v případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. XIV. bodu 2.2 a bodu 2.3 této smlouvy je 90 dnů a počíná běžet dnem následujícím po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Smluvní strany se zavazují v případě skončení nájmu podle této smlouvy vypořádat své vzájemné vztahy nejpozději do 60 dnů ode dne skončení trvání nájmu, a to včetně vrácení poměrné části případně předem zaplaceného nájemného nebo úhrad za služby.

XV.

Ustanovení závěrečná

1. Změny podmínek, stanovených touto smlouvou, mohou být provedeny pouze písemně, a to pod sankcí neplatnosti, formou číslovaného a oběma stranami podepsaného dodatku k této smlouvě.
2. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

3. Pozbude-li některé konkrétní ustanovení této nájemní smlouvy platnosti, zůstávají ostatní ustanovení tímto nedotčena.
4. Tato nájemní smlouva se řídí právním řádem platným na území České republiky. V případě sporů se smluvní strany zavazují řešit rozporné otázky nejprve na příslušné úrovni svých statutárních zástupců.
5. Případné spory vzniklé z této smlouvy a v souvislosti s ní budou projednávány soudem příslušným podle místa sídla nájemce.
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve **čtyřech** shodných stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce.
7. **Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.**
Předmět nájmu bude převzat postupně na základě předávacích protokolů, a to v následujících termínech:

10.10. – 11.10.2013 (bývalé pracoviště Táborská) – 4. a 5. NP

17.10. – 18.10.2013 (bývalé pracoviště Údolní) – 6. a 7. NP

24.10. – 25.10.2013 (bývalé pracoviště Praha 12) – 8. NP

8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že ji uzavírají po vzájemném projednání jako projev jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na znamení souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují své vlastnoruční podpisy. Smluvní strany zároveň připojují své podpisy ke každé příloze smlouvy.

Přílohy, které tvoří nedílnou součást této smlouvy v době jejího podpisu:

- Příloha č. 1 - snímek příslušné pozemkové mapy
- Příloha č. 2 - plánek 4., 5., 6., 7. a 8. nadzemního podlaží, velká administrativní budova a 1. nadzemního podlaží, hospodářská budova
- Příloha č. 3 - plánek parkovacích míst - odstavných ploch
- Příloha č. 4 - protokol z měření optického spojení

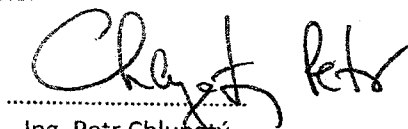
V Praze dne:

9.8.2013

V Praze dne:

- 8 -08- 2013

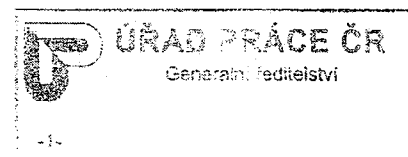
Za pronajímatele:

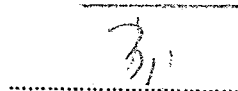


Ing. Petr Chlupatý
člen představenstva

Unica Investment, uzavřený investiční fond, a.s.

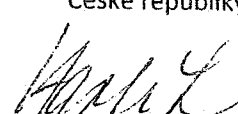
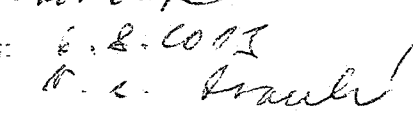
Za nájemce:



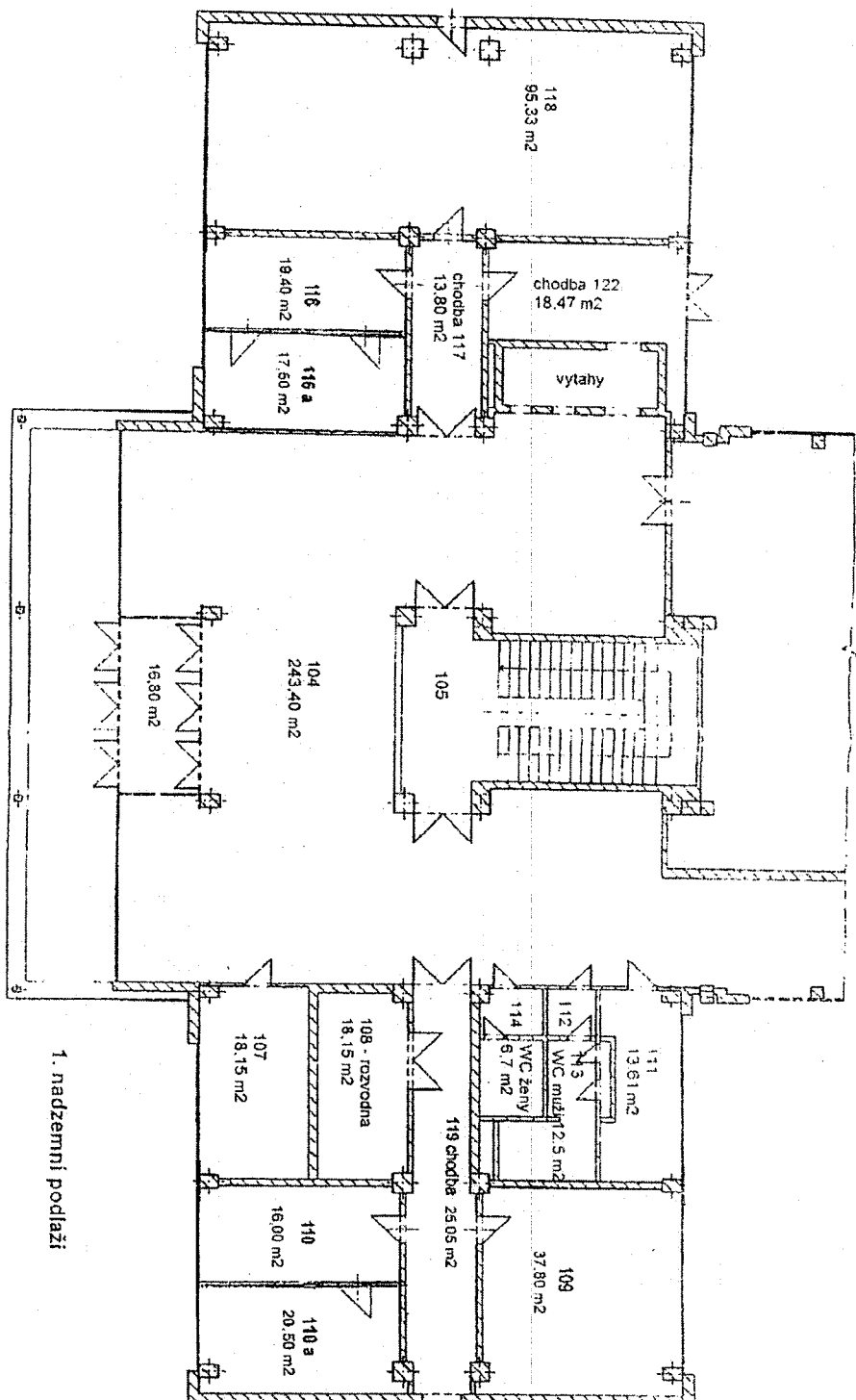

Ing. Marie Bílková
generální ředitelka Úřadu práce
České republiky

Přikazce:
(datum podpisu)

Operátor rozpočtu:
(datum podpisu)

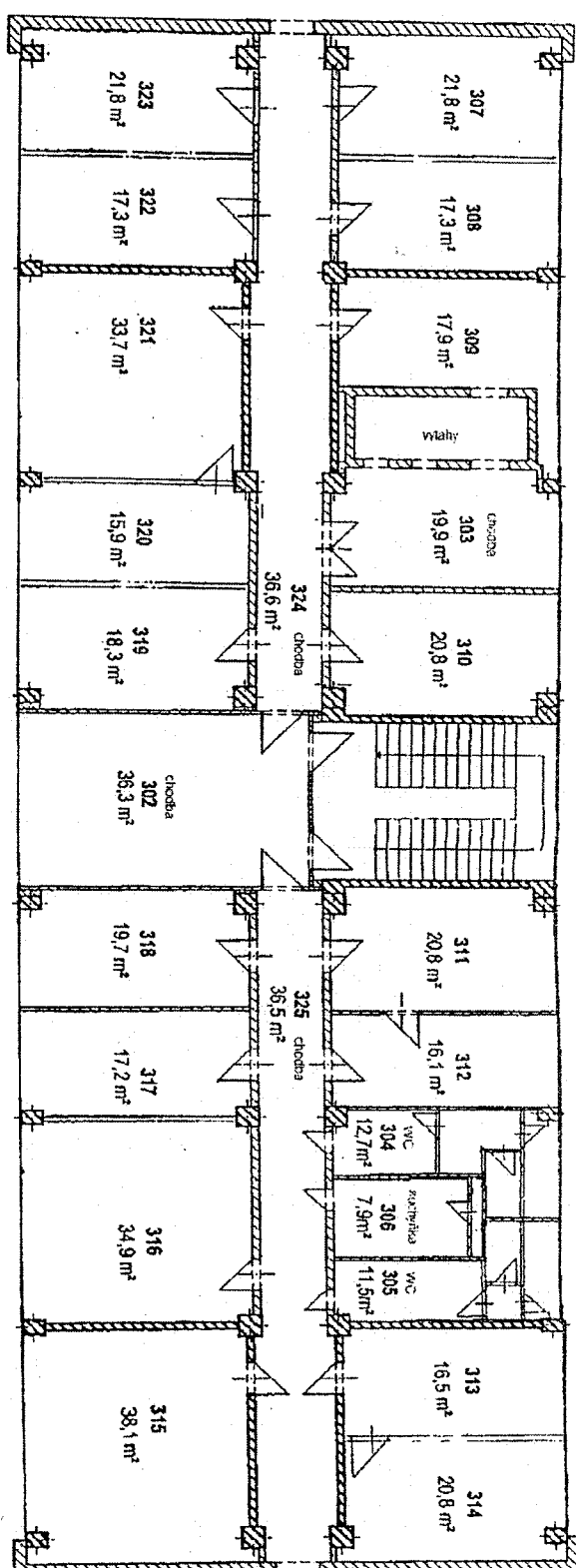

6.8.2013


Hlavní administrativní budova



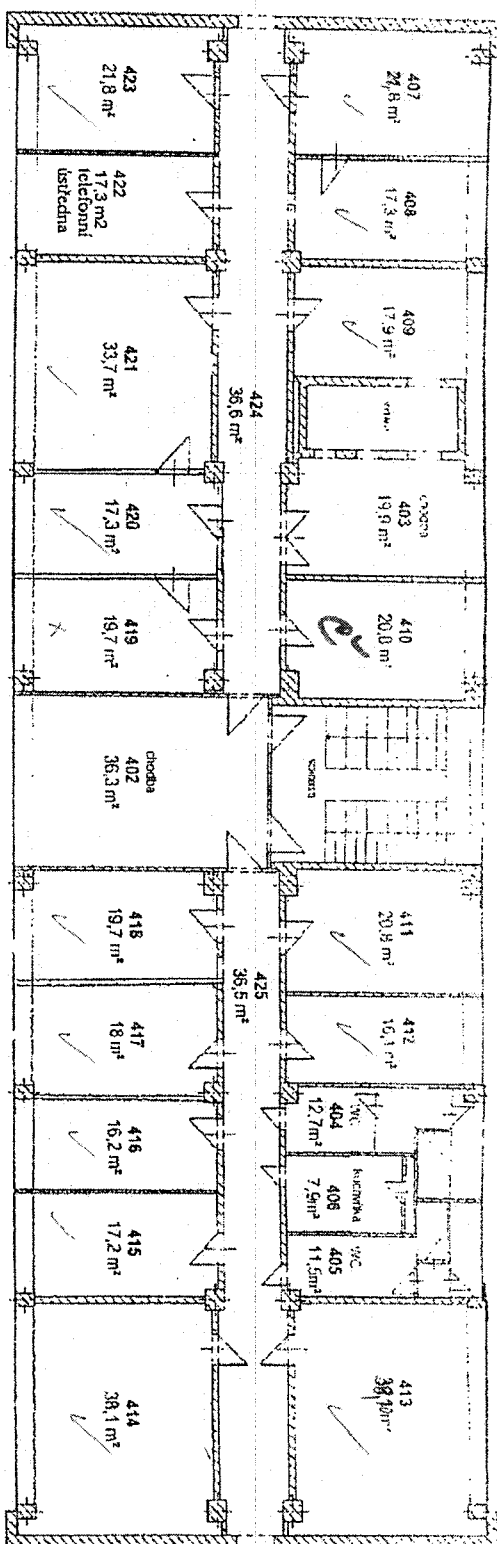
1. nadzemní podlaží

Hlavní administrativní budova



3. nadzemní podlaží

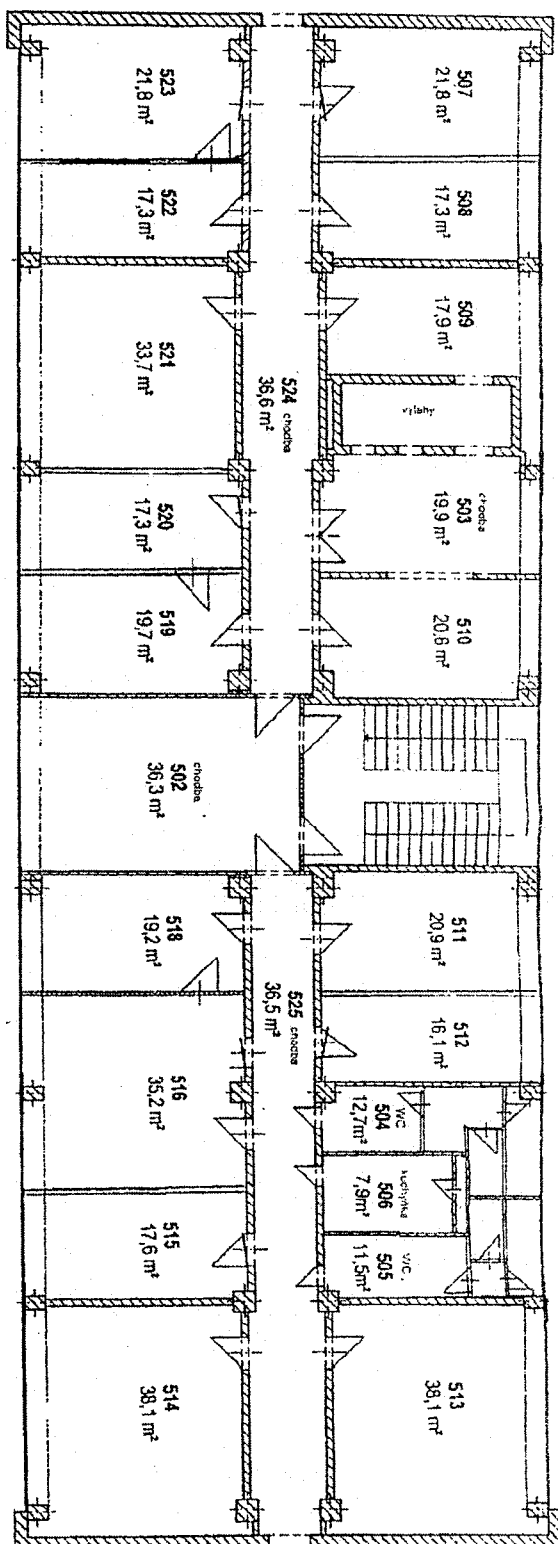
Hlavní administrativní budova



4. nadzemni podlaži

5445

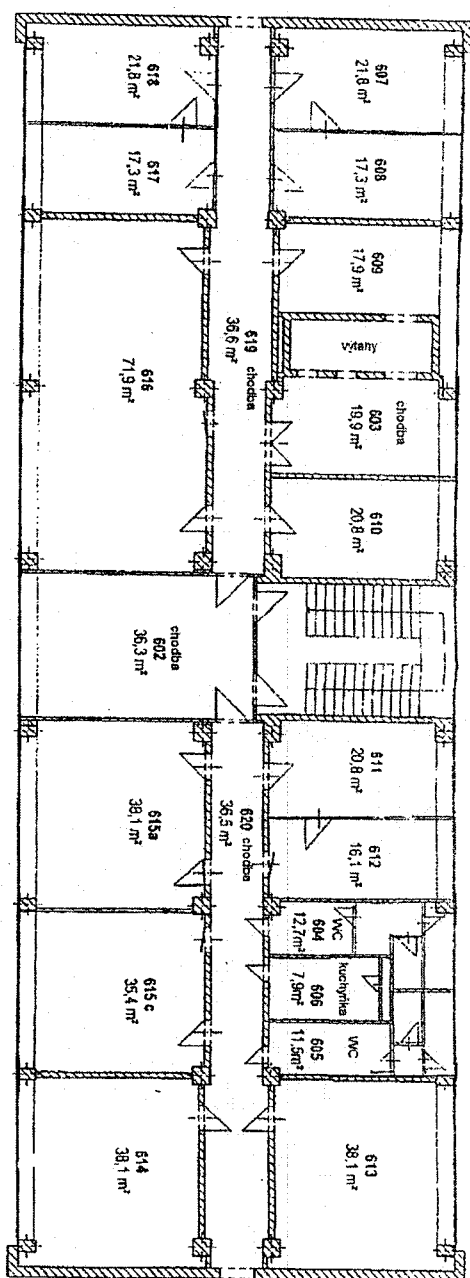
Hlavní administrativní budova



5. nadzemní podlaží

3421/00

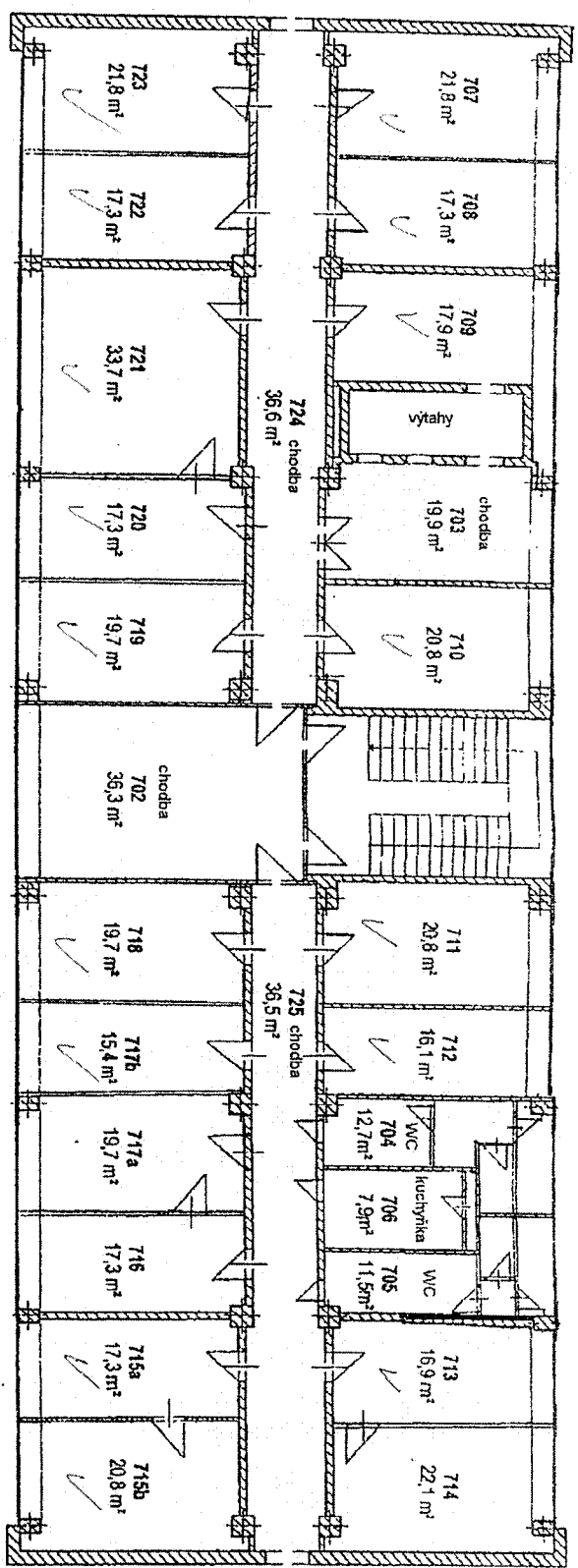
Hlavní administrativní budova



6. nadzemní podlaží

845,4
41,9
808,5 ✓

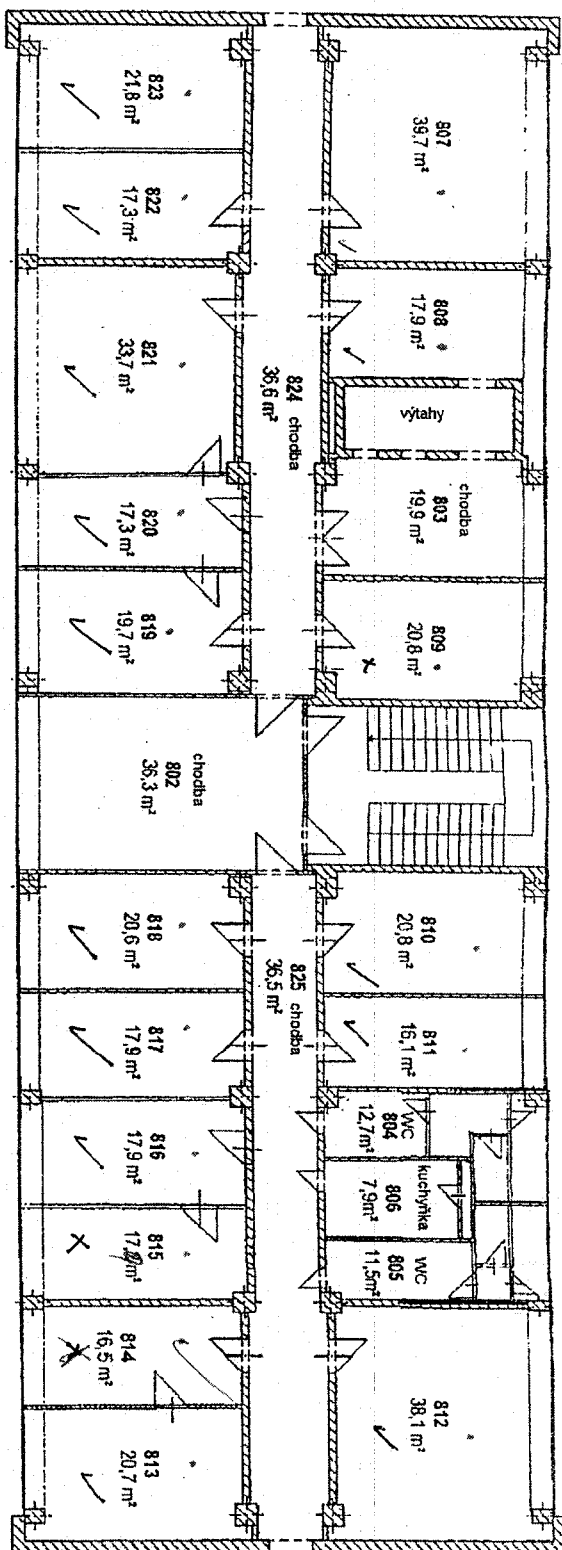
Hlavní administrativní budova



7. nadzemní podlaží

343,40
- 34,1 - 343
336,40

Hlavní administrativní budova



8. nadzemní podlaží

1490, -
1488,5