

SMLOUVA O NÁJMU č. 58/15/700/RIaSM

Nebytové prostory objektu hlavní budovy Palackého náměstí č.p.6 v Kralupech nad Vltavou

Uzavřená dle § 2201 a následujících zák. č.89/2012 Sb., Občanský zákoník v platném znění.

smluvní strany:

Město Kralupy nad Vltavou

se sídlem Palackého náměstí 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou

zastoupené starostou Petrem Holečkem

IČO: 00236977, DIČ: CZ00236977

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika - Úřad práce České republiky

sídlo: Dobrovského 1278/25, Praha 7

zastoupena: Bc. Renatou Malichovou, ředitelkou ÚP ČR, krajské pobočky v Příbrami

IČO: 724 96 991

kontaktní a fakturační adresa: Nám. T. G. Masaryka 145, 261 01 Příbram

bankovní spojení: ČNB

číslo účtu: [REDACTED]

ID datové schránky: k7rzpxf

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem objektu č.p.6 na Palackého náměstí v Kralupech nad Vltavou, postaveného na pozemku parcelní číslo st. 23/1 v k.ú. Kralupy nad Vltavou, který je zapsán na LV 10001 pro obec Kralupy nad Vltavou, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v hlavní budově o celkové výměře 527 m², dále jen „předmět nájmu“ v objektu specifikovaném v odst. č.1 smlouvy.
Záměr pronájmu byl schválen radou města dne 17. 3. 2015 a řádně vyvěšen na úředních deskách města.

II.

Účel a doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu na základě usnesení Rady města Kralupy nad Vltavou (usnesení č. 15/9/5/02, ze dne 7. 4. 2015) za účelem zřízení kanceláří a zázemí pro krajskou pobočku nájemce v Příbrami, kontaktní pracoviště Kralupy nad Vltavou.
2. Nájem je sjednán od 01.12.2015 na dobu neurčitou. Obě smluvní strany mohou smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s jednoroční výpovědní lhůtou s tím, že výpovědní lhůta začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Nájem lze ukončit i na základě písemné dohody obou smluvních stran.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu, pro který mu je pronajat. Případnou změnu účelu nájmu musí nájemce s pronajímatelem předem písemně projednat a získat k tomuto předchozí písemný souhlas od pronajímatele.

III.

Nájemné, úhrady za energie a služby a jejich splatnost.

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné. Roční nájemné z předmětu nájmu je stanoveno dohodou obou smluvních stran a činí 490.360,- Kč/rok (slovy: Čtyři sta devadesát tisíc tři sta šedesát korun českých).

Uskutečněné zdanitelné plnění za pronájem nebytových prostor, které je předmětem této nájemní smlouvy, je ve smyslu ustanovení § 56 a) zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů od daně z přidané hodnoty osvobozeno.

Nájemné je nájemce povinen hradit čtvrtletně předem ke dni splatnosti daného kalendářního roku v následujících částkách:

k 31. 01.	122.590,- Kč
k 31. 04.	122.590,- Kč
k 31. 07.	122.590,- Kč
k 31. 10.	122.590,- Kč

Nájemné za prosinec 2015 ve výši 40.863,-Kč bude splatné nejpozději do 31. 12. 2015 a bude uhrazeno na základě vystavené faktury pronajímatelem.

2. Výše nájemného může být upravována podle statisticky sledovaného indexu růstu životních nákladů vždy za uplynulý rok a to ve srovnání s posledně stanoveným nájemným. Valorizace nájemného bude každoročně prováděna vždy s účinností od 1.1. daného roku a to po oznámení výše roční míry inflace Českým statistickým úřadem.
3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli nad rámec nájmu zálohy na energie a služby související s nájmem nebytových prostor. Jedná se o tyto energie a služby zajišťované v pronajatých nebytových prostorách (předmětu nájmu) a v prostorách společných:

- Teplo	130.000,- Kč/rok
- Elektrická energie	100.000,- Kč/rok
- Vodné, stočné	50.000,- Kč/rok
- Svoz komunálního odpadu	20.000,- Kč/rok

Zálohy na energie celkem: 300.000,-Kč//rok
4. Výše čtvrtletních záloh na energie a služby za zúčtovací období jednoho roku tak činí celkem 75.000,- Kč. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy výše záloh na energie v případě změny cen od dodavatelů.
5. Vyúčtování skutečných nákladů za poskytnuté energie a služby za zúčtovací období oproti nájemcem zaplaceným zálohám provede pronajímatel jedenkrát ročně a předloží jej nájemci. Nejedná se o zdanitelné plnění dle § 36 odst. 11 zákona o DPH. Smluvní strany jsou povinny uhradit případný přeplatek či nedoplatek do 15 dnů ode dne předložení vyúčtování.
6. Nájemné za nebytové prostory a zálohy na energie a služby budou hrazeny ve čtvrtletních splátkách na základě faktur vystavených pronajímatelem.
7. V případě prodloužení se zaplacením nájemného, či záloh na energie a služby, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvený úrok z prodloužení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilému účelu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka předmětu nájmu a nájemci budou předány klíče. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami na místě sepsán písemný protokol. Protokol bude obsahovat seznam věcí, které pronajímatel předává nájemci do užívání jako součást předmětu nájmu, jejich stav a stav předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu, dodržování smluvních podmínek, zajištění ochrany majetku, zdraví osob, nebo odvrácení hrozící škody, nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen, je-li to možné, předem nájemce o takovýchto činnostech vyrozumět.
4. Pronajímatel je povinen zajistit pojištění nemovitosti a je povinen seznámit nájemce na jeho žádost s obsahem pojistné smlouvy. Pronajímatel bere na vědomí, že nebytové prostory budou užívat zaměstnanci nájemce.

V.

Práva a povinnosti nájemce.

1. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách mohou být nájemcem provedeny pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a příslušného stavebního úřadu na náklady nájemce. V případě, že nájemce provede se souhlasem pronajímatele opravu nebo úpravu předmětu nájmu, stává se zabudovaný materiál součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pokud se písemně nedohodnou jinak, pronajímatel není povinen nahradit nájemci takto vynaložené náklady ani protihodnotu toho, o č se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Toto ustanovení se použije obdobně také pro případ, že nájemce provede opravu nebo úpravu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce zajišťuje a hradí drobné opravy a údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu a movitého majetku.
3. Nájemce je povinen při užívání nemovitostí dodržet náležitosti ve smyslu zákona o požární ochraně v platném znění a prováděcích vyhlášek k tomuto zákonu. Současně se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a ekologické normy. Za porušení výše uvedených předpisů odpovídá nájemce v plném rozsahu. Dále je povinen udržívat předmět nájmu, včetně nájemcem užívaných společných prostor, v čistotě s přihlédnutím k účelu nájmu a chránit jej před poškozením.
4. Nájemce je oprávněn umístit v souladu se sjednaným účelem nájmu do předmětu nájmu své vnitřní zařízení, zejména kancelářský nábytek, popř. technické vybavení. Pronajímatel neodpovídá za případné škody na věcech v majetku nájemce.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré škody, které nastaly v předmětu nájmu. Dále je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla.
6. Nájemce se dále zavazuje umožnit vstup pronajímateli, jeho pověřeným pracovníkům na požádání, za účelem provádění oprav, kontroly dodržování bezpečnostních a požárních předpisů, řádného užívání prostor v souladu se smlouvou, nebo odvrácení hrozící škody nebo provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu. Nájemce je povinen zabezpečit při kontrole přítomnost svých k tomu pověřených pracovníků.

7. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
8. Nájemce nenese odpovědnost za poškození nebytových prostor vzniklé živelnou událostí, nebo jiným z jeho strany nezaviněným jednáním. Odpovídá však za škodu, kterou v předmětu nájmu způsobil on sám nebo další osoby přítomné v pronajatých prostorách v souvislosti s činností nájemce.
9. Nájemce je povinen provádět zákonné revize na vlastní náklady (elektrorozvody, požární ochrana) a kopie zápisů odevzdávat na odbor realizace investic a správy majetku do jednoho měsíce od vystavení revizní zprávy.

VI.

Ukončení nájmu a vyklizení předmětu nájmu

1. Nájem končí vzájemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí danou pronajímatelem nebo nájemcem.
2. Pronajímatel může vypovědět smlouvu s výpovědní lhůtou 1 měsíc z důvodu hrubého porušení smlouvy ze strany nájemce, zejména porušení ustanovení článku V. této smlouvy, nedodržení sjednaného účelu nájmu nebo prodlení s platbou nájemného a záloh na služby o více než 20 dní. Tato lhůta počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být písemná a musí obsahovat důvody výpovědi.
3. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený a čistý, ve stavu v jakém jej převzal, nebo do jakého byl se souhlasem pronajímatele přiveden, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. K témuž dni musí být rovněž uhrazeno nájemné a zálohy na energie poskytované v souvislosti s pronájmem nebytových prostor.
4. V případě, že nájemce nepředá řádně vyklizený předmět nájmu pronajímateli ke dni skončení nájmu, je nájemce povinen až do doby fyzického předání předmětu nájmu hradit pronajímateli nájemné a zálohy na služby poskytované v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu dle této nájemní smlouvy.
5. V případě, že nájemce dobrovolně nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, dohodly smluvní strany pro vyklizení předmětu nájmu tento postup. Pronajímatel písemně s dostatečným předstihem oznámí nájemci termín provedení vyklizení. V případě, že nájemce do stanoveného termínu předmět nájmu sám nevyklidí, je pronajímatel oprávněn za asistence tří dalších osob předmět nájmu otevřít. Po otevření předmětu nájmu provede pronajímatel soupis nalezených věcí v předmětu nájmu a následně zajistí odvoz a uskladnění těchto věcí na vhodné místo. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci takto vzniklé náklady. Pronajímatel zároveň nenese odpovědnost za případné škody vzniklé na věcech ve vlastnictví nájemce v souvislosti s provedením výše uvedeného vyklizení.
6. O předání musí být sepsán písemný protokol se stanovením doby pro odstranění případně zjištěných závad nebo způsobem náhrady škody.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Obě smluvní strany souhlasí dle zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím v platném znění se zveřejněním této smlouvy.
2. Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
4. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně nesdělí druhé smluvní straně adresu jinou, na kterou jí mají být písemnosti doručovány. V případě, že je písemnost doručována poštou a pošta vrátí písemnost jako nedoručenou z důvodu, že si druhá smluvní strana nevyzvedla písemnost v úložní lhůtě, odmítla ji převzít, nebo se nezdržuje na uvedené adrese, považuje se pro účely této smlouvy za den doručení den, kdy byla nedoručená písemnost vrácena druhé smluvní straně (odesilateli).
5. Záměr pronajímatele pronajmout nebytové prostory, které jsou předmětem nájmu, byl ve smyslu ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů řádně zveřejněn na úřední desce města Kralupy nad Vltavou od 19. 3. 2015 do 3. 4. 2015 a uzavření této nájemní smlouvy bylo ve smyslu ustanovení § 41 cit. zákona schváleno Radou města Kralupy nad Vltavou usnesením č. 15/9/5/02, dne 7. 4. 2015. Tím byly splněny zákonné podmínky pronájmu nemovitého majetku obce a této nájemní smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, určitě a vážně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují na smlouvě svoje podpisy. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
7. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

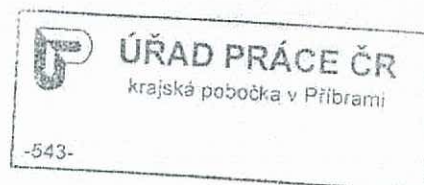
V Kralupech nad Vltavou dne: 30. 4. 2015

Za pronajímatele:


Petr Holeček
starosta


Za nájemce:


Bc. Renata Malichová
ředitelka
krajské pobočky ÚP ČR v Příbrami



Handwritten mark