



MURSP00AQZIJ

NÁJEMNÍ SMLOUVA

ve smyslu ust. §§ 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění

Město Rosice

se sídlem Palackého nám. 13, 665 01 Rosice
IČO: 00282481
zastoupené starostou města Mgr. Jaroslavem Světlíkem
dále jen „pronajímatel“

a

Česká republika - Úřad práce České republiky

sídlo: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
zastoupena: [redacted] ředitelem Krajské pobočky ÚP ČR v Brně
IČO: 724 96 991
kontaktní a fakturační adresa:
Krajská pobočka Úřadu práce České republiky v Brně
Polní 1011/37, 659 59 Brno
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: [redacted]
ID datové schránky: syyztwe
dále jen „nájemce“

Městský úřad Rosice	
Č.j.:	
Došlo:	20. 06. 2017
Počet listů:	2
Podpis:	[redacted]
Počet příloh v listinné podobě/počet listů:	3/24
Počet a druh příloh v nelistinné podobě:	

(společně také jen jako „smluvní strany“) uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu.

I.

Předmět smlouvy

- (1) Pronajímatel je výhradním vlastníkem budovy č.p. 75 jako součásti pozemku parc. č. St. 7/1, vše zapsáno na LV 10001 pro obec Rosice, k.ú. Rosice u Brna.
- (2) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory ve 2. NP k užívání jako nebytové prostory. Jednotlivé pronajímané prostory jsou vyznačeny na plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
- (3) Nájemce pronajímané prostory přebírá, zavazuje se je užívat ke sjednanému účelu a hradit za to pronajímateli nájemné a zálohy na služby, poskytované společně s nájmem (čl. III a IV této smlouvy).
- (4) Celková pronajímaná plocha činí 90 m² plochy ve 2. NP (z toho 63 m² nebytových prostor a 27 m² ostatních prostor).
- (5) Nájemce se s pronajímanými prostory seznámil a přebírá je jako způsobilé k užívání.

II.

Doba nájmu

- (1) Doba nájmu se sjednává od 01.07.2017 (prvního července dva tisíce sedmnáct) na dobu neurčitou.
- (2) Každá ze smluvních stran může nájemní smlouvu vypovědět i bez udání důvodů. Výpovědní lhůta pro obě strany se sjednává jako šestiměsíční a počítá se od prvního dne měsíce, následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- (3) Nájemní smlouva může být také ukončena dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.

III.

Nájemné

- (1) Výše nájemného na pronájem nebytových prostor, uvedených v čl. I této smlouvy je stanovena dohodou pronajímatele a nájemce ve výši Kč 1.014,- (jeden tisíc čtrnáct korun) za m² a rok nebytových prostor a Kč 506,- (pět set šest korun) za m² a rok ostatních prostor s tím, že k této částce bude připočtena DPH podle předpisů, platných v době fakturace. Ke dni počátku nájmu se jedná se o osvobozené plnění dle ust. § 56a, odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění a pronajímatel nájem ve smyslu ust. § 56a, odst. 3 téhož předpisu nezdaňuje.
- (2) Nájemné bude nájemce hradit pronajímateli na základě účetních dokladů (faktur), zasílaných nájemci poštou na doručovací a fakturační adresu uvedenou v úvodu této smlouvy.
- (3) Fakturaci bude pronajímatel provádět nejméně jednou za kalendářní čtvrtletí zpětně se splatností do 25. dne po začátku čtvrtletí (tedy do 25. ledna, 25. dubna, 25. července a 25. října každého roku). Pokud případně den splatnosti na sobotu, neděli nebo svátek, je dnem splatnosti pracovní den nejbližší následující.
- (4) Ke dni uzavření této smlouvy činí celkové nájemné na pronajaté prostory Kč 77.544,- (sedmdesát sedm tisíc pět set čtyřicet čtyři koruny) ročně bez DPH. Výše nájemného bude každý rok (poprvé pro rok 2018) upravena o míru inflace, zveřejněnou ČSÚ. Takto upravené nájemné sdělí pronajímatel nájemci písemně bez zbytečného odkladu poté, co se o zveřejněné míře inflace dozví.

IV.

Zálohy na služby, související s užíváním pronajatých prostor

- (1) Současně s nájemným se nájemce zavazuje hradit zálohy na služby, spojené s užíváním pronajatých prostor.
- (2) Službami, spojenými s užíváním pronajatých prostor se rozumí zejména:
 - a. Vodné a stočné
 - b. Dodávky tepla
 - c. Dodávky elektrické energie
 - d. Odvoz odpadů
 - e. Úklid pronajatých prostor
- (3) Výše záloh na služby, související s užíváním pronajatých prostor se sjednává dohodou pronajímatele a nájemce na Kč 5.000,- (pět tisíc korun) měsíčně.
- (4) Zálohy na služby, související s užíváním pronajatých prostor bude nájemce hradit společně s nájemným, vyúčtovaným podle čl. III této smlouvy.
- (5) Vyúčtování záloh na služby bude provedeno pronajímatelem vždy k 31.12. kalendářního roku tak, aby vyúčtování bylo doručeno nájemci do 30.04. následujícího kalendářního roku. Vzniklý přeplatek nebo nedoplatek je splatný do 30.06. následujícího kalendářního roku.
- (6) Pro účely vyúčtování bude jako rozúčtovací klíč sloužit:
 - a. Pro vodné a stočné – m² pronajatých prostor
 - b. Pro dodávky tepla – m² pronajatých prostor
 - c. Pro dodávky elektrické energie – odečet podružného měření spotřeby
 - d. Pro odvoz odpadů – m² pronajatých prostor
 - e. Pro úklid pronajatých prostor – m² pronajatých prostor

V.

Sankce

- (1) Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného a záloh na služby, spojené s užíváním pronajatých prostor, je povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VI.

Ostatní ujednání

- (1) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele pronajaté prostory dále pronajímat.
- (2) Běžné opravy, spojené s užíváním pronajatých prostor hradí nájemce. Výčet oprav, které hradí nájemce a které hradí pronajímatel je přílohou č. 2 této smlouvy.
- (3) Do 10 dnů od počátku nájmu podle této smlouvy předá nájemce pronajímateli v zapečetěné obálce nebo jiném vhodném obalu klíče ode všech nájemcem užívaných prostor. Pronajímatel je oprávněn použít tyto klíče výhradně v případě havarijní nebo jiné nouzové situace. Dojde-li k použití těchto klíčů, je pronajímatel povinen o tom nájemce písemně informovat a provést jejich opětovné zapečetění.
- (4) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ust. §§ 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platné znění a dalších příslušných obecně závazných právních předpisů.

VII.

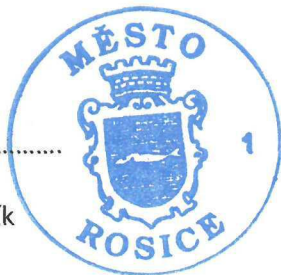
Závěrečná ujednání, doložky

- (1) Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 2 nájemce.
- (2) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran s účinností od 01.07.2017.
- (3) Podmínky smlouvy lze měnit pouze dohodou formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků. Všechny přílohy smlouvy tvoří její nedílnou součást.
- (4) Podpisem této smlouvy stvrzují obě smluvní strany, že smlouvu sjednaly svobodně, vážně a nikoliv v tísní nebo za zvlášť nevýhodných podmínek pro kteroukoliv smluvní stranu.
- (5) Obě smluvní strany berou na vědomí povinnosti dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, platném znění a zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.
- (6) Oprávněný zástupce města prohlašuje, že záměr města Rosice pronajmout předmět této smlouvy byl zveřejněn v souladu se zákonem o obcích vyvěšením na úřední desce v době od 11.01.2017 do 27.01.2017 a tato smlouva byla schválena Radou města Rosice dne 15.05.2017, usnesením č. 70/2017.

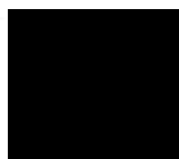
V Rosicích, dne 14. 06. 2017



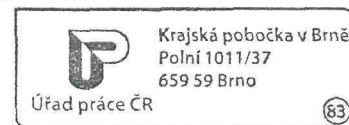
Město Rosice
Mgr. Jaroslav Světlík
starosta města



V Brně, dne 16. 06. 2017



Česká republika
ředitel Úřadu práce ČR v Brně



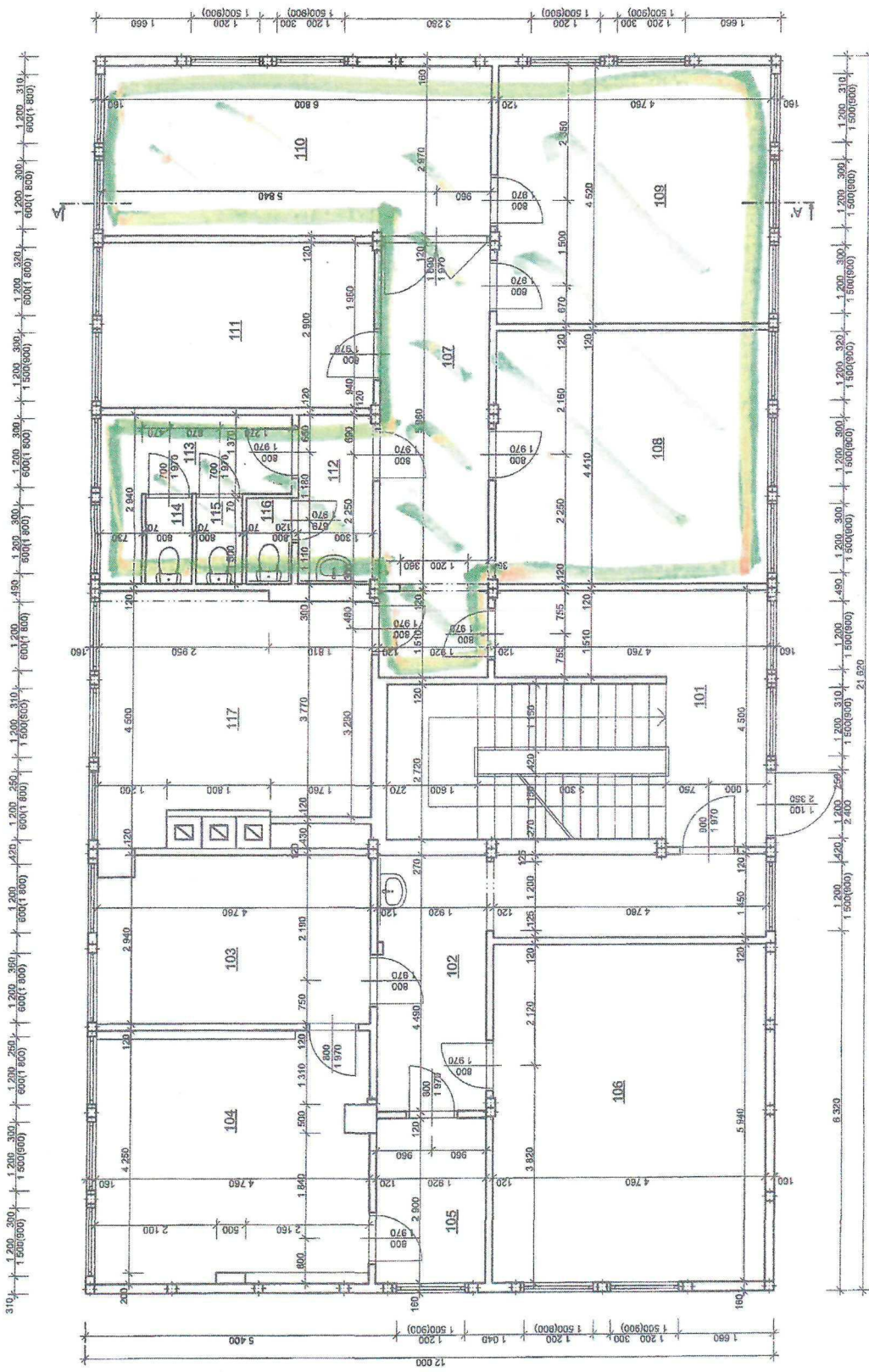
Přílohy:

Příloha č. 1 – Grafické schéma předmětu nájmu

Příloha 2 – Vymezení drobných oprav a běžné údržby

LEGENDA MÍSTNOSTI

ČÍSLO MÍSTNOSTI	NÁZEV MÍSTNOSTI	ROZLOHA (m ²)
101	CHODBA	12,42
102	CHODBA	15,64
103	TECHNICKÁ MÍSTNOST	13,76
104	KANCELÁŘ	19,92
105	CHODBA	5,57
106	KANCELÁŘ	28,27
107	CHODBA	14,49
108	KANCELÁŘ	20,98
109	KANCELÁŘ	21,50
110	KEKARNA	20,20
111	KANCELÁŘ	13,80
112	PŘEDSÍŇ WC	3,82
113	CHODBA WC	5,72
114	WC	1,20
115	WC	1,20
116	WC	1,20
117	KANCELÁŘ	18,92



S-PLAN
 U ŠKOLY 112, 60404 ZÁSTAVKA
 Formát: A2
 Datum: září 2014
 Účel výřezu: pasport stavy
 Číslo zářezů: 1/1/1
 Měřítko: Číslo výřezu: 1 : 50
 2

Projektant: [redacted]
 Inženýr: Miroslav Rosicek, Pavičákova nám. 13, Rosice
 Obchodní úřad: Rosice
 Stavební úřad: Rosice
 Stavba: PASPORT II. NP A.III. NP
 ROSICE, TYRŠOVA č.p. 75
 Město výřezu: PŮDORYS II. NP

Příloha č. 2 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor, uzavřené mezi městem Rosice jako pronajímatelem a Úřadem práce ČR jako nájemcem dne

Vymezení drobných oprav a běžné údržby, které provádí a hradí nájemce

Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v pronajatých prostorách a náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor hradí nájemce. Za drobné opravy se považují opravy pronajatých prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele.

I.

Opravy a výměny, hrazené nájemcem podle věcného vymezení

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt

Nájemce hradí všechny opravy vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlah a podlahových krytin, a to včetně balkonu.

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií (jednotlivou částí okna se rozumí i celé křídlo)

Nájemce hradí:

1. opravy a/nebo, výměny dělicích příclí a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří
2. zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek
3. tmelení oken a dveřních tabulek
4. opravy a výměny částí obložení okenních parapetů
5. opravy a výměny kliky, olivy, štitku, zámků, vložek do zámků, klíčů
6. výměny těsnění oken a dveří

c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech

Nájemce hradí zejména opravy a výměny:

1. vypínačů všeho druhu
2. pojistek a jističů všeho druhu
3. zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k pronajatým prostorám
4. osvětlovacích těles
5. telefonní šňůry,
6. vložky mikrotefonní a sluchátkové,
7. seřízení domácího telefonu
8. opravy rozvodů v bytě (jsou součástí a patří k vybavení pronajatých prostor).

To platí i v případě, že jsou umístěny mimo pronajaté prostory pod uzavřením, nájemce je hradí, neboť jsou součástí pronajatých prostor a patří k jejich vybavení (to se týká i domácích telefonů).

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, ostatní opravy a výměny rozvodů v bytě včetně odpadních trub až po napojení na stoupací rozvody

f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody

Do této skupiny oprav se zahrnují náklady na přecejchování podružných bytových vodoměrů na teplou a studenou vodu.

II.

Opravy a výměny, hrazené nájemcem, vymezené taxativně

Nájemce dále hradí drobné opravy, za které se považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění hradí pronajímatel.

Nájemce je v případě oprav u plynových a elektrických spotřebičů povinen zajistit, aby takové opravy prováděly výhradně osoby pověřené nebo vyškolené výrobcem konkrétního zařízení s příslušným oprávněním.

III.

Opravy a výměny, hrazené nájemcem, vymezené příkladmo, s uvedením případů, kdy opravu hradí pronajímatel

Příklady dalších drobných oprav a výměn drobných součástí podle druhu vnitřního vybavení, které hradí nájemce.

a) Sporáky elektrické

1. opravy a výměny plotýnek
2. výměny dvířek u pečící trouby, výměny dna trouby
3. výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby
4. výměny topných spirál v troubě
5. výměny vařidlové desky
6. výměny držáku horního topného tělesa
7. výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
8. opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
9. opravy pečící trouby
10. výměny přívodního kabelu
11. výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
12. uvedení do provozu

b) Sporáky plynové a kombinované:

1. mazání kohoutů
2. výměny kohoutů Copreci
3. opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
4. výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
5. výměny regulátoru tlaku plynu
6. opravy a výměny hořáků
7. výměny grilovacích hořáků – sestava
8. výměny mřížek
9. výměny knoflíků
10. výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky
11. výměny termopojistky
12. výměny termostátů trouby
13. výměny dvířek pečící trouby
14. výměny výsuvného dna trouby
15. výměny kouřovodu
16. výměny lišt
17. výměny směšovačů
18. výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních, velkých)
19. výměny a doplňování šroubků, nýtů, příchytok (kapiláry, pérových), redukci, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
20. opravy pečící trouby
21. výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
22. pročištění plynovodních přívodek od plynoměru ke spotřebičům
23. výměny přívodu plynu

24. uvedení do provozu

c) Plynové průtokové ohřivače (karmy):

1. uvedení do provozu
2. čištění spotřebičů a kouřovodů
3. výměny termočlánku
4. výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů)
5. výměny těsnění
6. opravy a výměny membrány
7. opravy a výměny tlakového pera, ventilů
8. výměny páky
9. opravy plynových a vodních dílů
10. promazání
11. výměny termopojistky
12. opravy a výměny regulačního zařízení hořáků
13. provádění ochranných nátěrů
14. opravy topného tělesa
15. opravy a výměny termostatu
16. výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí
17. výměny výměníků
18. výměny plynových a vodních dílů
19. výměny hořáků
20. výměny pláště karmy

Opravy, uvedené pod body 17, 18, 19 a 20 se považují za větší opravy, které hradí pronajímatel.

d) Plynové kotle etážového topení:

1. čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů
2. výměny membrán, těsnění
3. opravy termopojistky
4. uvedení nového spotřebiče do provozu
5. veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
6. dotlakování expanzních nádrží (tlakových)
7. výměny napouštěcích ventilů
8. výměny regulačních ventilů
9. výměny čerpadla
10. výměny ohřívacího tělesa
11. výměny hořáku
12. výměny tlakových expanzních nádrží
13. výměny el. panelů
14. výměny termopojistek
15. výměny výměníků užitkové vody
16. výměny pojistek vody
17. výměny termostatů
18. výměny trojcestného ventilu

Opravy, uvedené pod body 9 až 19 včetně se považují za větší opravy, které hradí pronajímatel.

e) Infrazáříče:

1. výměny přívodní šňůry
2. opravy a výměny termostatu

f) Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně:

1. drobné opravy příčlív, dvířek, příp. výměny skel atd.
2. výměny úchytek, kování, klik
3. výměny zásuvek
4. opravy a obnovy nátěrů
5. opravy ochranného rámu u dřezu
6. nástřiky dřezu

g) Sanitární zařízení:

1. opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku
2. opravy a výměny dvířek u obezdění vany

3. všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
4. upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
5. opravy odpadního a přepadního ventilu
6. opravy baterie, sprchy
7. výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
8. opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
9. opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
10. výměny přívodů od uzávěru po spotřebič (vybavení)
11. opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky
12. zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
13. opravy a výměny ochranných rámu dřezů a výlevek
14. výměny klozetové nádrže při jejím popraskání a zborcení stářím
15. výměny klozetové mísy při jejím popraskání a zborcení stářím.

Opravy, uvedené pod body 14 a 15 se považují za větší opravy, které hradí pronajímatel.

V případě vybavení pronajatých prostor záchodem Combi, jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty, jejichž případnou opravu hradí nájemce, ale výměnu za podmínky výše uvedené hradí pronajímatel.

IV.

Náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor, hrazené nájemcem

Náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor jsou náklady na udržování a čištění pronajatých prostor, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů a vybavení pronajatých prostor dle výše uvedené specifikace, malování včetně opravy omítek, tapetování, udržování a čištění podlah včetně podlahových krytin (drátkování, broušení a lakování dřevěných podlah včetně parket), čištění obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Patří sem také vnitřní nátěry (opravy nátěrů včetně obnovy) u dveří, oken, u vestavěného nábytku aj.

Pokud jde o náklady na vnitřní nátěry (dveří včetně vchodových do bytu, vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní apod.), hradí je vždy nájemce, bez ohledu na to, zda se jedná o opravu nátěrů anebo jejich úplnou obnovu.