**Statutární město Jablonec nad Nisou**

IČO: 262 340

Se sídlem: Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou

Zastoupené: Ing. Milošem Velem, primátorem města

Kontaktní a fakturační adresa: Mírové náměstí 3100/19, 46601 Jablonec nad Nisou Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

Číslo účtu: 19-121451/0100

ID datové schránky: wufbr2a

jako *pronajímatel* na straně jedné

a

**Česká republika – Úřad práce České republiky**

IČO: 72496991

Se sídlem: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7 – Holešovice

Zastoupená: PhDr. Kateřinou Sadílkovou, MBA, ředitelkou Krajské pobočky Úřadu práce ČR v Liberci

Kontaktní a fakturační adresa: Krajská pobočka Úřadu práce ČR v Liberci, Dr. Milady Horákové 632/5, 460 01 Liberec 1

Bankovní spojení: Česká národní banka

Číslo účtu: 37829461/071

ID datové schránky: pnszpvi

jako *nájemce* na straně druhé

společně také jako *smluvní strany*

*uzavírají ve vzájemné shodě tuto*

**nájemní smlouvu**

**č. SO/2024/0208**

ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „občanský zákoník“). Tato smlouva se řídí obecnými ustanoveními o nájmu, není-li dále výslovně stanoveno jinak.

(dále také „smlouva“)

Pronajímatel prohlašuje, že je na základě rozsudku Okresního soudu v Jablonci nad Nisou ze dne 26. 3. 2019 č.j. 11 C 126/2015-67 o určení vlastnického práva k nemovitostem, právní moc ke dni 18. 2. 2020, právní účinky zápisu k okamžiku 24. 2. 2020 09:45:15 hod., zápis proveden dne 23. 3. 2020, vlastníkem stavební parcely č. 717, jejíž součástí je budova č.p. 1004 (Emilie Floriánové 3) a pozemkové parcely č. 1090/6, vše v katastrálním území Jablonec nad Nisou, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 10001 (dále také „předmětný pozemek“).

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu všechny v článku I. uvedené věci nemovité (dále jen „předmět nájmu“) a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k následujícím činnostem:
* související s výkonem státní správy věcně náležejícímu Kontaktnímu pracovišti Úřadu práce ČR Jablonec nad Nisou.
* plnění výkonu státní správy nájemce jako organizační složky státu a činnosti související s plněním této funkce.
* provozování administrativní činnosti.
1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je stavebně určen k užívání k účelu dle této smlouvy.
2. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn vyvěšením na úřední desce MMJN a následně byl pronájem předmětu nájmu v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) téhož zákona schválen usnesením rady města na jejím 21. zasedání konaném dne 3. 6. 2024 usnesením č. RM/271/2024/2.
3. Výše nájemného byla stanovena dohodou ve výši 127.000 Kč měsíčně včetně DPH. Celková výše ročního nájemného činí 1.524.000 Kč.
4. Nájemce je povinen platit nájemné pravidelně měsíčně, a to vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 19-121451/0100, VS 9062200075 u Komerční banky, a.s., pobočka Jablonec nad Nisou.
5. Nájemce se zavazuje platit úhradu za spotřebované energie jednotlivým dodavatelům, se kterými má uzavřené smlouvy o odběrech (elektřina, plyn) dle skutečné spotřeby na základě odečtů v požadované výši a termínu. Toto platí i pro úhradu za likvidaci komunálního odpadu.

Nájemce se zavazuje platit úhradu za spotřebovanou vodu na základě vystavené faktury pronajímatelem, dle skutečné spotřeby na základě odečtů v požadované výši a termínu, a to 1 x ročně bez úhrad záloh.

1. V případě nezaplacení nájemného ze strany nájemce řádně a včas, se tento zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce však bere na vědomí, že mimo to, pokud nezaplatí nájemné řádně a včas, má pronajímatel právo požadovat od něho úroky z prodlení vyplývající ze zákona (§ 1970 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 351/2013 Sb.). Pokud nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel postupem dle § 2228 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
2. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné pouze ve výši odpovídající inflaci publikované Českým statistickým úřadem (klasifikace CZ-CPA, kód 682 nemovitosti) s tím, že základem pro výpočet bude považována výše nájemného ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení nájemného v souladu s ustanoveními této smlouvy. O zvýšení nájemného a termínu placení zvýšeného nájemného bude nájemce ze strany pronajímatele písemně informován do jeho datové schránky nejvýše 14 dnů od zveřejnění míry inflace ČSÚ. Pakliže se tak nestane, je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné až za měsíc následující po měsíci, kdy mu byla doručena písemná informace o zvýšení nájemného způsobem specifikovaným v předchozí větě.

A) Nájemní vztah založený touto smlouvou vzniká 1. 8. 2024.

B) Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní dobou tři měsíce, která počíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Tímto ustanovením není dotčen § 2232 občanského zákoníku.

A) Nájem založený touto smlouvou zaniká:

a) výpovědí jedné ze smluvních stran

b) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou

c) výpovědí bez výpovědní doby dle § 2228 a § 2220 odst. 2 občanského zákoníku nebo výpovědí nájemce z důvodu, že pronajaté nemovitosti přestanou být z objektivních důvodů způsobilé k výkonu činnosti, k němuž byly určeny, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor

d) dohodou smluvních stran.

B) Pronajímatel a nájemce ujednali, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku nebude použito.

A) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a nájemce podpisem této smlouvy převzetí nemovitých věcí ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání potvrzuje.

Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit smluvenému užívání a zajistit nájemci nerušené užívání po dobu nájmu.

Předmět nájmu bude předán nájemci do 15 pracovních dní ode dne vzniku nájmu. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol. V předávacím protokolu bude ze strany pronajímatele i nájemce určena osoba, která bude objekt na jedné straně spravovat a na straně druhé spolupracovat v technických věcech s pronajímatelem.

B) Nájemce se zavazuje hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nemovité věci. Za drobné opravy se považují vnitřní opravy objektu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí objektu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

1. Podle věcného vymezení se za drobné opravy a služby považují (bez ohledu na výši nákladů) :

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

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků, rozvodů elektřiny

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

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů, lapačů tuku a části kanalizace

f) opravy měřičů tepla a teplé vody dále drobné opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f)

h) služby jako úklid sněhu v objektu (střecha, rampouchy, apod.) čištění oken a kontrola a údržba zabezpečovacího zařízení.

1. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy objektu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích v bodě i., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 20.000 Kč bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
2. Náklady spojené s běžnou údržbou objektu jsou náklady na udržování a čištění objektu, které se provádějí obvykle při delším užívání objektu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě i. písm. f) (kupř. plynospotřebičů, apod.), malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a vnitřní nátěry.

C) Nájemce je oprávněn užívat pronajaté nemovité věci pouze k účelu smluvenému v této smlouvě. V případě užívání nemovitých věcí k jinému, než dohodnutému účelu bez předchozího souhlasu pronajímatele je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

Nájemce je povinen užívat pronajaté nemovité věci tak, aby na nich nevznikla škoda. Užívá-li předmět nájmu sám nebo trpí-li jeho užívání třetí osobou takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, může pronajímatel po předchozím písemném upozornění od smlouvy odstoupit.

D) Nájemce je povinen vykonávat na své náklady běžnou údržbu travnatých ploch (tj. zejm. sekání, vč. likvidace této hmoty v souladu s platnými právními předpisy) a údržbu keřových porostů a stromů (např. tvarování živých plotů, ošetřování ovocných dřevin, odklízení spadlých větví a po předchozím oznámení na MMJN – oddělení správy veřejné zeleně, rovněž odklízení vyvrácených nebo zlomených stromů).

Nezbytné ošetřování ostatních stromů (zejm. odstraňování suchých, zlomených či jinak poškozených větví) zajistí nájemce na své náklady, a to po předchozím oznámení a dohodě s pronajímatelem (MMJN – oddělení správy veřejné zeleně).

E) Jakékoliv změny na předmětu nájmu, zejména stavební úpravy pronajaté budovy, může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

F) Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména bezpečnostními a protipožárními, tj. dbát mimo jiné ustanovení zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a na vlastní náklady odstraňuje případné zjištěné závady a škody, které vzniknou nedodržením těchto povinností.

G) Nájemce se zavazuje na svou odpovědnost a na své náklady provádět revize všech vlastních zařízení, které jsou umístěny v předmětu nájmu (např. tlakové nádoby, ruční hasicí přístroje apod.) a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady bez zbytečného odkladu od jejich zjištění, jinak odpovídá za škodu, která nedodržením této povinnosti vznikla.

H) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých nemovitých věcí za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k výše uvedenému účelu. Pronajímatel nájemce alespoň 2 pracovní dny předem e-mailem vyrozumí o záměru vstoupit v určitou dobu do předmětu nájmu. Předchozí věta se netýká havárií a živelných pohrom, kdy v takových případech má pronajímatel oprávnění vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího vyrozumění. V případě užívání nemovitých věcí k jinému, než dohodnutému účelu zašle pronajímatel nájemci výzvu k nápravě. Pokud nájemce ve lhůtě jednoho měsíce neuvede užívání nemovitých věcí do souladu s touto smlouvou, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

I) Za úrazy, k nimž dojde na pronajatých nemovitých věcech, a to i u třetích osob, odpovídá nájemce.

**VII.**

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tak učiní bez souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.

**VIII.**

Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému způsobu užívání a údržby s přihlédnutím k obvyklému opotřebení do 10 pracovních dnů ode dne skončení nájmu (nedohodnou-li se na delší lhůtě), o čemž obě smluvní strany sepíší protokol. Nepředá-li nájemce v této lhůtě předmět nájmu pronajímateli, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení, a dále škodu, která tímto pronajímateli vznikla.

**IX.**

A) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva a její případné dodatky budou zveřejněny v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv), ve zněni pozdějších předpisů.

Smluvní strany jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony a nemohou být uveřejněny, a to žlutou barvou zvýraznit text nebo údaje označit ve zvláštním ustanovení smlouvy, např. jako obchodní, bankovní tajemství nebo jinou utajovanou skutečnost podle zvláštního zákona.

Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu s ustanovením § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

B) Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze formou písemných, vzestupně očíslovaných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami. Případné dodatky ke smlouvě tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Účastníci shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána svobodně a vážně, nebyla ujednána v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek a souhlasí s jejím zněním bez výhrad.

Na důkaz toho připojují své podpisy

……………………………………… ………………………………………

Česká republika – Úřad práce Statutární město Jablonec nad Nisou

České republiky Ing. Miloš Vele

Krajská pobočka v Liberci primátor města

PhDr. Kateřina Sadílková, MBA, ředitelka

*Za věcnou správnost:*

*Ing. Libuše Pavízová*

*vedoucí majetkoprávního oddělení*