



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. DALILA PELECHOVÁ

JUDr. Dalila Pelechová
Čs. legii 1364/20
702 00 Moravská Ostrava
Ev. č.: 12 562 IČ: 71472568

Účastníci smlouvy

DaF – STAVBY s.r.o.,

IČ: 25907042,

se sídlem Ostrava-Moravská Ostrava, Hornopolská 131/12, 702 00,

jednající jednatelem Tomášem Förstrem,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 24994,

bankovní spojení: [REDAKCE]

adresa pro doručování písemností: Hudební 2, Ostrava – Mariánské Hory, PSČ 709 00

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika – Úřad práce České republiky

IČ: 72496991,

se sídlem Karlovo náměstí 1359/1, 128 01 Praha 28

jednající generální ředitelkou Ing. Marií Bílkovou

adresa fakturační a korespondenční: ÚP ČR, Krajská pobočka v Ostravě

se sídlem 30. dubna 3130/2c, 701 60 Ostrava

zastoupena ředitelkou Ing. arch. Yvonou Jungovou

bankovní spojení: ČNB, pobočka Ostrava, č.ú.: 37822761/0710, neplátce DPH

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

(dále jen „nájemní smlouva“)

uzavřenou dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

[REDAKCE]
[REDAKCE]
E-mail: [REDAKCE]
[REDAKCE]



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. DALILA PELECHOVÁ

JUDr. Dalila Pelechová

Čs. legii 1364/20

702 00 Moravská Ostrava

Ev. č.: 12 562 IČ: 71472568

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dne 10.2.2012 výlučným vlastníkem nemovitostí na ulici Hudební 2, a to budovy č.p. 496 na pozemku označeném jako stavební parcela p.č. St. 414, pozemku označeného jako stavební parcela p.č. St. 414, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 1568, pro katastrální území Mariánské Hory, obec Ostrava, okres Ostrava.
2. Pronajímatel prohlašuje, že vlastnické právo ke shora uvedeným nemovitostem nepozbyl a není ani jinak omezen v nakládání se shora specifikovanými nemovitostmi.
3. Pronajímatel prohlašuje, že jsou splněny veškeré podmínky vyžadované právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012, pro platné uzavření nájemní smlouvy a řádný vznik nájemního vztahu, a že prostory nacházející se v budově jsou způsobilé k plnění účelu nájmu sjednaného v této smlouvě, zejména že jejich stav vyhovuje všem technickým a hygienickým podmínkám vyžadovaným právním řádem České republiky k plnění účelu nájmu. Nad rámec shora uvedeného nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem upozorněn na vlhkost vyskytující se v 1 podzemním podlaží, a toto bere na vědomí.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání prostory v budově č.p. 496 na ulici Hudební 2, v Ostravě-Mariánských Horách, tedy budovu tvořenou 4 nadzemními podlažími a 1 podzemním podlažím, a to v níže uvedeném rozsahu.
2. Prostory, které jsou předmětem tohoto nájmu, jsou mezi smluvními stranami definovány pro výpočet nájmu níže uvedený způsobem:
prostory – kancelářské a ostatní prostory v I.NP, v II.NP, v III.NP a ve IV.NP o celkové výměře 1117 m²
prostory – skladové prostory v I.PP a schodiště a chodby v I.NP, v II.NP, v III.NP a IV.NP o celkové výměře 176 m²

E-mail: [redacted] pelechova.d@pdak.cz



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. DALILA PELECHOVÁ

JUDr. Dalila Pelechová

Čs. legii 1364/20

702 00 Moravská Ostrava

Ev. č.: 12 562 IČ: 71472568

- 1. podzemní podlaží je v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy se pro účely této smlouvy označuje jako skladové prostory o výměře 67 m²,
- 1. nadzemní podlaží je v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy se pro účely této smlouvy označuje jako kancelářské a ostatní prostory, včetně chodeb a schodiště o výměře 238 m²,
- 2. nadzemní podlaží je v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy se pro účely této smlouvy označuje jako kancelářské a ostatní prostory, včetně chodeb a skladiště o výměře 308 m²,
- 3. nadzemní podlaží je v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy se pro účely této smlouvy označuje jako kancelářské a ostatní prostory, včetně chodeb a schodiště o výměře 322 m²,
- 4. nadzemní podlaží je v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy se pro účely této smlouvy označuje jako kancelářské a ostatní prostory, včetně chodeb a schodiště o výměře 358 m².

Přesné označení a výměra shora specifikovaných a označených prostor sloužících pro účel tohoto nájmu je vyznačena na půdorysovém plánu této budovy, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č. 1.

- 3. Nájemce shora specifikované prostory přijímá do nájmu a zavazuje se platit sjednané nájemné a náklady související s jejich užíváním tak, jak je uvedeno v této smlouvě.
- 4. Prostory se pronajímaají nevybavené. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci vybavení pronajatých prostorů vhodným zařízením a vybavením; toto vybavení a zařízení je vlastnictvím nájemce a nájemce je povinen toto zařízení a vybavení na své náklady, nejpozději ke dni zániku nájmu, z pronajatých prostorů vyklidit. V případě ukončení nájmu není pronajímatel povinen uhradit nájemci finanční náhradu vynaloženou na změnu a v souvislosti se změnou prostorů sloužících k podnikání, pokud se nedohodnou smluvní strany jinak.

III.

Účel nájmu

- 1. Nájemní vztah vzniká za účelem zajištění výkonu státní správy nájemce v souladu se zákonem č. 73/2011 Sb., o Úřadu práce České republiky a o změně souvisejících zákonů, na základě něhož byl zřízen, a dalších zvláštních zákonů, kterými byly na něj delegovány definovaná práva a povinnosti.

Mobil: 71 531 7311
E-mail: pelechova@pdak.cz



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. DALILA PELECHOVÁ

JUDr. Dalila Pelechová

Čs. legií 1364/20

702 00 Moravská Ostrava

Ev. č.: 12 562 IČ: 71472568

Nájemce je oprávněn užívat prostory specifikované v článku II. této smlouvy toliko ke sjednanému účelu.

2. Bližší podmínky užívání prostor sloužících k podnikání jsou upraveny v ustanoveních této smlouvy, přičemž změnit dohodnutý účel užívání lze jen s písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě, provádět stavební úpravy, ani zasahovat do rozvodů elektřiny, spojů a jiných rozvodů a zařízení ve vlastnictví pronajímatele.

IV.

Doba trvání nájemního vztahu a způsob jeho skončení

1. Nájem prostor specifikovaných v článku I. se sjednává s účinností od 1. října 2014 a to na dobu neurčitou.
2. Nájem může být ukončen:

- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
- zanikne-li předmět nájmu
- výpovědí. Výpověď musí být písemná a musí být v souladu se zákonem doručena druhé smluvní straně.

3. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že se nájemce octne v prodlení s platbou čtvrtletního nájemného a zálohových plateb spojených s nájmem, po dobu delší než jeden kalendářní měsíc od data jejich splatnosti, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem s výpovědní lhůtou v délce trvání 20 kalendářních dnů, která počne běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi.

V.

Výše nájemného a úhrady za služby s užíváním prostor

1. Smluvní strany se dohodly na čtvrtletním nájemném, včetně zálohových plateb na služby spojené s nájmem nebytových prostor v celkové výši **697.410,-Kč bez DPH** (nájem prostor, služby spojené

Mobil: 725 221 622

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. DALILA PELECHOVÁ

JUDr. Dalila Pelechová

Čs. legií 1364/20

702 00 Moravská Ostrava

Ev. č.: 12 562 IČ: 71472568



s nájmem prostor - domovnictví, sítě, výtah), zálohové platby za dodávku elektrické energie, zálohové platby na dodávku tepla, zálohové platby na dodávku vody.

2. Nájemné a platby spojené s nájmem nebytových prostor, zejména paušální platby za služby spojené s nájmem (domovnictví, sítě, výtah) a zálohy na dodávku tepla, vody a elektrické energie, jsou splatné čtvrtletně, a to v každém kalendářním roce po dobu trvání nájemní smlouvy, vždy ke dni 25.9, ke dni 25.12, ke dni 25.3, ke dni 25.6 na jednotlivá čtvrtletí předem, převodem na bankovní účet pronajímatele. První úhradu nájemného a zálohových plateb má povinnost nájemce uhradit ke dni 25. 9. 2014.
3. Nájemné a platby spojené s nájmem, zejména paušální platby za služby spojené s nájmem nebytových prostor (domovnictví, sítě, výtah) a zálohy na dodávku tepla, vody a elektrické energie, se stanovují dle přílohy č. 2 označené jako specifikace nájmů a nákladů spojených s nájmem domu na ulici Hudební 496/2, 709 00 Ostravě-Mariánských Horách, která je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Nájemné je nájemce povinen zaplatit řádně a včas na účet pronajímatele vedený u Raiffeisenbank a.s. č.ú.: [REDAKCE] pod variabilním symbolem č. [REDAKCE] přičemž za den splnění se považuje den připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele.
5. Výše nájemného může být smluvními stranami změněna pouze písemně, formou písemného číslovaného dodatku, vyjma navýšení nájemného o inflaci.
6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné bez dohody smluvních stran z důvodu inflace, tedy ve výši inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předešlý kalendářní rok. Zvýšení je vždy účinné zpětně pro příslušný rok a bude uplatněno ve faktuře následující po oznámení výše inflace, přičemž toto zvýšení je pronajímatel povinen ohlásit nájemci písemně, předem.
7. Nezaplatí-li nájemce řádně a včas dle této smlouvy předepsané nájemné a zálohové platby spojené s nájmem, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý, byť jen započatý, den prodlení.
8. Smluvní strany se dohodly pro případ, že dojde k prokazatelnému zvýšení cen ze strany dodavatelů jednotlivých energií nebo služeb, má pronajímatel právo upravit výši úhrady za dodávky energií a služeb v souladu s prokazatelným navýšením cen. Změnu stanovené výše záloh, vč. jejich přepočtu je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci. Nájemce je povinen hradit zvýšené zálohy



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. DALILA PELECHOVÁ

JUDr. Dalila Pelechová

Čs. legii 1364/20

702 00 Moravská Ostrava

Ev. č.: 12 562 IČ: 71472568

počínaje čtvrtletím následujícím po prokazatelném doručení sdělení pronajímatele o zvýšení záloh na energie a služby spojené s nájmem.

9. Pronajímatel je povinen vyúčtovat nájemci doplatek či přeplatek na hrazených službách, tj. vyúčtovat případné nedoplatky nebo přeplatky poskytnutých záloh na dodávku tepla, vody a elektrické energie, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy byla doručena pronajímateli příslušná faktura s vyúčtováním.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Povinnosti pronajímatele:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu prostory ve stavu způsobilém k užívání
- odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce
- umožnit nájemci propojení lokální PC sítě do sítě WAN MPSV
- pojistit budovu, ve které se předmět nájmu nachází
- zajistit pravidelnou kontrolu a revizi rozvodů a zařízení, tvořících pevnou část prostor, vyjma technických zařízení souvisejících s činností nájemce, která jsou v jeho vlastnictví či správě
- zajistit údržbu budovy a vnitřních zařízení, včetně rozvodů všech energií apod., kdy pronajímatel hradí náklady spojené s opravou a údržbou pasivních prvků počítačové sítě.

2. Povinnosti nájemce:

- užívat předmět nájmu řádně v souladu s nájemní smlouvou
- dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v prostorách a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
- provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu
- strpět úpravu prostor či budovy, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu nájmu a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

[Redacted signature block]



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. DALILA PELECHOVÁ

JUDr. Dalila Pelechová

Čs. legii 1364/20

702 00 Moravská Ostrava

Ev. č.: 12 562 IČ: 71472568

-zjistí-li nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

-platit nájemné dle této smlouvy

-provádět běžnou údržbu předmětu nájmu

-uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu.

-oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

VII.

Předání a převzetí předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu bude převzat na základě písemného předávacího protokolu nejpozději k poslednímu dni v měsíci září roku 2014.
2. Nájemce je povinen v případě ukončení nájemního vztahu předat pronajímateli vyklizené prostory. V případě, že tak nájemce neučiní do dne následujícího po skončení nájemního vztahu, pronajímatel má právo předmět nájmu i bez součinnosti nájemce vyklidit a věci v předmětu nájmu uschovat. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady vzniklé s vyklizením a uskladněním.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv oznámení podle této smlouvy bude považováno za doručené:
 - (a) dnem fyzického předání oznámení, je-li oznámení zasíláno prostřednictvím kurýra nebo doručováno osobně; nebo

[Redacted signature and stamp area]



ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. DALILA PELECHOVÁ

JUDr. Dalila Pelechová
Čs. legií 1364/20
702 00 Moravská Ostrava
Ev. č.: 12 562 IČ: 71472568

- (b) dnem doručení potvrzeným na doručence, je-li oznámení zasíláno doporučenou poštou; nebo
- (c) dnem doručení s následným potvrzením neporušeného doručení, v případech, kdy oznámení bylo doručováno faxem; nebo
- (d) dnem, kdy bude, v případě, že doručení výše uvedeným způsobem nebude z jakéhokoli důvodu možné, oznámení zasláno doporučenou poštou na adresu určenou shora uvedeným způsobem anebo na adresu zapsaného sídla příslušné Strany (bude-li odlišná), avšak k jeho převzetí z jakéhokoli důvodu nedojde, a to ani ve lhůtě tří pracovních dnů od jeho uložení na příslušném poštovním úřadu.
- (e) dnem, kdy se oprávněný uživatel přihlásí prostřednictvím uživatelských hesel do datové schránky

Výše uvedené adresy a telekomunikační spojení mohou být měněna jednostranným písemným oznámením doručeným příslušnou Stranou druhé Straně s tím, že takováto změna se stane účinnou uplynutím deseti pracovních dnů od doručení takového oznámení druhé Straně.

2. Strany prohlašují a zaručují, každá samostatně vůči druhé smluvní straně, že v den podpisu této smlouvy:

- (a) jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít;
- (b) nebude uzavřením této smlouvy porušen jakýkoli jiný závazek příslušné smluvní strany;
- (c) neexistuje žádná skutečnost, která by jakýmkoli způsobem omezovala řádné splnění závazků uvedených v této smlouvě a dosažení jejího účelu.

3. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit do čtrnácti pracovních dnů po doručení výzvy druhé smluvní strany neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným se stejným nebo obdobným obchodním a právním smyslem, případně uzavřít novou smlouvu.

4. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u věcně příslušného soudu se sídlem v Ostravě.

E-mail: pelechova.d@pdak.cz

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JUDr. DALILA PELECHOVÁ

JUDr. Dalila Pelechová
Čs. legií 1364/20
702 00 Moravská Ostrava
Ev. č.: 12 562 IČ: 71472568



5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý bude považován za prvopis. Každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

NA DŮKAZ TOHO, že smluvní strany s obsahem této smlouvy souhlasí, rozumí ji a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle prosté tísně.

DaF – STAVBY s.r.o.

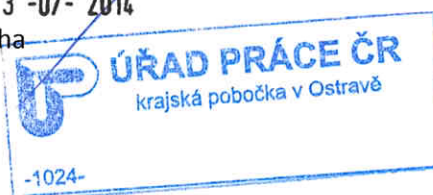
[Redacted signature area]

Jméno: Tomáš Förster
Funkce: jednatel
Datum: - 3 -07- 2014
Místo: Ostrava

Česká republika – Úřad práce České republiky

[Redacted signature area]

Jméno: Ing. Marie Bílková
Funkce: generální ředitelka ÚP ČR
Datum: - 3 -07- 2014
Místo: Praha



Telefon: 591 159 353
Mobil: 725 221 622
E-mail: pelechova.d@pdak.cz
Č. účtu: 43-54 54 04 02 37 /0100

www.pdak.cz