

## SMLOUVA o nájmu prostorů

Smluvní strany:

Pronajímatel: PALABA a. s.  
Netovická 875, 274 01 Slaný  
zastoupená Ing. Alenou Drvotovou, generální ředitelkou společnosti  
IČ: 45147515  
DIČ: CZ45147515  
OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 1422  
bankovní spojení: KB Kladno, č. ú. [redacted]  
tel.: [redacted]  
e-mail: [redacted]

Nájemce: Úřad práce ČR - Krajská pobočka Příbram  
se sídlem T.G. Masaryka 145, 261 01 Příbram  
zastoupená Bc. Renatou Malichovou, ředitelkou krajské pobočky  
IČ: 72496991  
DIČ: není plátce  
bankovní spojení: ČNB Praha [redacted]  
tel.: [redacted]  
e-mail: [redacted]

u z a v í r a j í

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto smlouvu o nájmu prostorů pro účely výkonu státní správy Úřadem práce.

### Článek I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele pronajímat nájemci administrativní prostory včetně sociálního zázemí (dále jen „prostory“) a závazek nájemce platit za tyto pronajaté prostory pronajímateli dohodnuté nájemné. Dále je předmětem této smlouvy závazek pronajímatele poskytovat nájemci služby spojené s užíváním pronajatých prostorů a závazek nájemce platit za tyto poskytnuté služby pronajímateli dohodnutou úplatou.
2. Pronajímatel prohlašuje, že prostory se nacházejí v areálu na adrese Slaný, Netovická 875, který je ve vlastnictví pronajímatele a že pronajímatel je oprávněn s těmito prostory volně disponovat a v rámci toho je nájemci pronajmout.

### Článek II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory v západní části areálu, v objektu bez č.p. a č.e. na pozemku parc. č. 1128/2. Objekt je zapsaný v katastru nemovitostí pro k.ú. obec Slaný na LV č. 3358.

objekt	pronajaté prostory (m <sup>3</sup> )
Administrativní budova na stp. 1128/2	459,16

Bližší specifikace ploch v příloze této smlouvy.

2. Pronajaté prostory jsou kolaudovány pro kancelářskou činnost. V případě, že nájemce bude pro svoji činnost potřebovat speciální úpravy pronajatých prostorů, provede tyto úpravy výhradně na své náklady. Vzniklé náklady nebudou promítnuty do nájemného.
3. Nájemce byl seznámen se stavem pronajatých prostorů. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou a v souladu s platnými právními předpisy.

4. Předmětem této smlouvy je také poskytování služeb spočívajících v dodávkách elektrické energie, plynu, vody a ostrahy. Na dodávku jednotlivých médií a služeb budou uzavřeny samostatné smlouvy podle počátečního jednání mezi pronajímatelem a nájemcem, ve kterých bude také určena výše úplaty za poskytování jednotlivých služeb.

### Článek III.

#### Základní práva a povinnosti smluvních stran

1. Tato nájemní smlouva pronajímatele zavazuje
  - a) přenechat prostory nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému účelu;
  - b) udržovat prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byly pronajaty;
  - c) zajistit nájemci nerušené užívání prostorů po dobu nájmu.
2. Pronajímatel odevzdá nájemci prostory v den podpisu této smlouvy se vším, co je třeba k jejich řádnému užívání.
3. Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu a drobné opravy prostorů nájemce, ledaže se k tomu jednostranným úkonem zavázal pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání prostorů.
4. Oznámi-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu prostorů, kterou má pronajímatel odstranit, a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může prostory užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání prostorů nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Během nájmu pronajímatel nemá právo o své vůli pronajaté prostory měnit.
5. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu prostorů, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání prostorů.
6. Nájemce oznámí pronajímateli, že prostory mají vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání prostorů zjistit mohl.
7. Nájemce je povinen užívat prostory jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit nájemné a úhradu za poskytnuté služby spojené s nájmem prostorů.

### Článek IV.

#### Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Oznámi-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostorů, jakož i přístup do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby prostorů. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
2. Nájemce má právo provést úpravy pronajatých prostorů jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatelem odsouhlasené úpravy prostorů provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li úpravami prostorů k jejich zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Proveďte-li nájemce úpravy prostorů bez souhlasu pronajímatele, uvede prostory do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu prostorů. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostory do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
3. Užívá-li nájemce prostory takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení prostorů, vyzve ho pronajímatel, aby prostory užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci prokazatelně doručena. Neuposlechne-li nájemce výzvy pronajímatele, má

pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Stejně právo má pronajímatel, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

4. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitá věc, ve které se prostory nacházejí, jakož i samotné prostory jsou smluvně pojištěny podle obecných kritérií pojištění majetku. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku nájemce, pokud nebudou způsobeny pronajímatelem. Nájemce si může sjednat pojištění svého majetku sám na vlastní náklady.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou na majetku pronajímatele činnostmi zaměstnanců nájemce nebo osob, které pro nájemce vykonávají práce nebo služby na základě příslušných smluvních vztahů založených nájemcem anebo se v prostorách pohybují se souhlasem nájemce. Nájemce odpovídá za dodržování požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů a norem v pronajatých prostorech a v areálu pronajímatele.
6. Dojde-li k úrazu zaměstnance nájemce ve společně užívaných prostorech v rámci areálu pronajímatele nebo osoby, která se se souhlasem nájemce v těchto prostorech pohybuje, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu pronajímatele o této skutečnosti informovat. Další šetření takového úrazu pak probíhá za účasti pronajímatele. To platí i v případě, že k úrazu dojde v pronajatých prostorech a vznikne podezření, že zdroj nebo příčina úrazu leží na straně pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn vjíždět a parkovat v areálu pronajímatele, a to v počtu 3 vozidel, přičemž je povinen dodržovat dopravně-provozní řád stanovený pronajímatelem a další pravidla pro pohyb osob a vozidel mezi nájemcem a pronajímatelem dohodnutá.

#### Článek V. Účel nájmu

1. Pronajímatel a nájemce ujednávají, že nájemce bude pronajaté prostory užívat pro účely administrativní činnosti spojené s provozem úřadu práce. Nájemce nemá právo v prostorech provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna užívání působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
2. Nájemce může nemovitou věc, ve které se prostory nacházejí, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, jen má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
3. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

#### Článek VI. Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Doba nájmu začíná dnem 1. 6. 2014.

#### Článek VII. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem prostorů

1. Nájemné je stanoveno dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a činí 39.028,- Kč měsíčně.

objekt	prostory (m <sup>2</sup> )	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	Kč/měsíc	Kč/rok
Administrativní budova na stp. 1128/2	459,16	85,00	39 028,00	468 336,00

2. Nájemné bude placeno nájemcem na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy první pracovní den běžného měsíce. Neplacení nájemného a nedodržování lhůty splatností se považuje jako podstatné porušení smluvních vztahů a může být důvodem ke skončení nájemní smlouvy bez výpovědní doby.
3. S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že výše nájemného bude v tomto směru upravována, přičemž podkladem k těmto úpravám budou oficiální údaje o míře inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem.

#### Článek IX. Skončení nájmu

1. Nájem prostor založený touto smlouvou skončí:
  - a) dohodou smluvních stran, která musí mít písemnou formu;
  - b) výpovědí danou jednou ze smluvních stran druhé smluvní straně.
2. Každá smluvní strana má právo nájem prostorů vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční; trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď prokazatelně doručena v písemné formě druhé smluvní straně.
3. Vyklidí-li nájemce prostory v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
4. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, které musí mít písemnou formu. Nevznese-li vypovídající strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
5. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli prostory v takovém stavu, v jakém byly v době, kdy je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Byl-li při odevzdání prostor nájemci pořízen zápis obsahující popis prostor, přihlédne se při odevzdání prostor pronajímateli také k němu.
6. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce prostorů, které mají být znovu pronajaty, zájemci o nájem přístup do prostorů v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu nového zájemce o nájem prostorů v přiměřené době předem.
7. Dává-li smluvní strana výpověď s výpovědní dobou určenou touto smlouvou, nemusí být v ní uvedeny důvody, pro které se výpověď dává. Dává-li smluvní strana v souladu s touto smlouvou výpověď bez výpovědní doby, musí být řádně odůvodněna.

#### Článek X. Závěrečná ustanovení

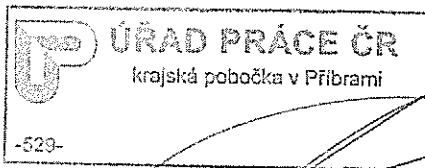
1. Tato smlouva se řídí ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dalšími ustanoveními tohoto zákona, která lze na její obsah analogicky použít.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou exemplářích, z nichž každý má platnost originálu. Po podpisu této smlouvy obdrží každá ze smluvních stran po jednom exempláři.
3. Změny této smlouvy lze činit pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

Článek XI.  
Platnost smlouvy

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Ve Slaném dne 23.5.2014

Nájemce:



Za Úřad práce ČR  
Bc. Renata Malichová  
ředitelka krajské pobočky v Příbrami

Pronajímatel:

**PALABA a.s.**  
SLANÝ

za PALABA a.s.  
Ing. Alena Drvotová  
generální ředitelka společnosti

Příloha: Dispečink a Pravidla bezpečnosti v areálu PALABA a.s.

- Soupis najatých prostor
- Smlouva o zabezpečení ostrahy pronajatých prostor
- Smlouva o dodávce vody a odvodu odpadních vod
- Smlouva o dodávce elektrické energie
- Smlouva o dodávce tepla (topného média)

# PALABA

## I. DISPEČINK

Dispečink slouží k ohlašování a řešení závad a havárií v prostorách nájemců, k přijímání objednávek na služby poskytované pronajímatelem na základě smluv a rovněž k přijímání požadavků nad rámec smluvních vztahů.

Dispečink informuje nájemce o případných odstávkách či omezení dodávek médií, o prováděných opravách či rekonstrukcích, které by nějakým způsobem mohly ovlivnit pracovní činnost nájemců.

### OHLAŠOVÁNÍ ZÁVAD A OBJEDNÁVÁNÍ SLUŽEB

Písemně a ústně: budova M8 (PALABA) – KZS východ

Telefonicky: [REDAKCE]

E-mailem: [REDAKCE]

### HAVARIJNÍ STAVY

nepřetržitě, objekt vrátnice – KZS východ

Telefonicky: [REDAKCE]

## II. PRAVIDLA BEZPEČNOSTI A DOPRAVNĚ-PROVOZNÍ ŘÁD

Určeno všem osobám, které se pohybují v areálu společnosti PALABA a. s.

- A/ Základním pravidlem je dodržování všeobecných bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů
- B/ Dodržování interního Dopravně-provozního řádu

Dopravně-provozní řád stanovuje pravidla pohybu silničních vozidel, vysokozdvížných vozíků a chodců v areálu společnosti PALABA a. s.

MAXIMÁLNÍ POVOLENÁ RYCHLOST vozidel po areálu je 20 km / hod.

#### Povinnosti řidiče:

1. Každý řidič je povinen před opuštěním vozidla provést taková opatření, aby vozidlo nemohlo ohrozit bezpečnost osob, popř. způsobit materiální škodu.
2. Při nakládce a vykládce je řidič povinen zabezpečit vozidlo proti nežádoucímu pohybu. Návěsy, jednonápravové přívěsy a polopřívěsy musí být navíc podepřeny.
3. Řidič je dále povinen při nedostatečném rozhledu při couvání či otáčení zajistit tuto činnost pomocí náležitě poučené osoby.
4. Při jízdě a činnostech v areálu KZS se řidič musí chovat ukázněně a ohleduplně, přizpůsobit své chování stavu a povaze terénu, povětrnostním podmínkám a jiným okolnostem, které je možno předvídat.
5. Řidič je povinen dodržovat pravidla silničního provozu.
6. Jízda vysokozdvížného vozíku je vždy upřednostněna!!!

### Parkování:

1. Vozidla firem a i jejich návštěvníků musí být zaparkována na určeném parkovišti.
2. Další pohyb a jiné parkování musí být předem určeno odpovědným zaměstnancem společnosti PALABA a. s.

Za věci odložené ve vozidle popř. korbě, po dobu pobytu vozidla v areálu, společnost PALABA a. s. neručí. Za veškeré škody na vozidle nebo jiné nehody vzniklé v areálu, mimo ty škody, které způsobí zaměstnanec společnosti PALABA a. s. (při plnění svých pracovních povinností), nenese společnost žádnou odpovědnost.

### Povinnosti chodce:

Chodec se musí pohybovat po komunikaci obezřetně, a to především při míjení se s vozidlem. Je povinen dodržovat pravidla silničního provozu.

Všechny osoby, které se pohybují po areálu společnosti PALABA a. s., mají za povinnost seznámit se s dopravně-provozním řádem a dodržovat všechna jeho ustanovení (řidiči i chodci).

## **C/ Věnování zvýšené opatrnosti činnostem v areálu, při kterých vznikají rizika úrazu (upozornění na rizika dle zák. č. 262/2006 Sb.):**

### 1. Na venkovních prostranstvích

- provoz nákladních a osobních vozidel, jeřábů, vysokozdvížných vozíků - možnost přejetí, přitlačení osob při couvání a otáčení vozidla, případně při manipulaci s nákladem
- ruční manipulace s materiálem – ohrožení osob při manipulaci s materiálem (dlouhé prvky)
- zdvihání břemen – možnost pádu zdvihaného materiálu
- běžná údržba parkové zeleně – riziko zranění osob odmrštěným kamenem, větví a pod. při práci se sekačkou a křovinořezem
- údržba v zimních měsících – možnost zranění při prohrnování sněhu, provádění posypu na komunikacích a shazování sněhu a rampouchů ze střech

### 2. Ve vnitřních prostorách

- práce s ručním mechanickým nářadím – možnost zranění zbytkem odmrštěného materiálu
- práce ve výšce jako je např. použití žebříku a štaflí – riziko pádu osoby nebo materiálu z výšky
- opravy el. zařízení – možnost úrazu el. proudem
- ruční manipulace s předměty a materiálem, – ohrožení při manipulaci s rozměrnými předměty
- pravidelný úklid – mokré plochy – možnost uklouznutí

V případě vzniku úrazu v prostorách areálu informujte neprodleně společnost PALABA a. s. - tel. [REDAKCE], nebo [REDAKCE]

Ve Slaném dne 2. 1. 2014

Za společnost PALABA a. s.:

Ing. Alena Drvotová  
generální ředitelka společnosti

**Dodatek č. 1**  
**ke Smlouvě o nájmu prostorů ze dne 23.5.2014**

Smluvní strany:

Pronajímatel: PALABA a. s.  
Netovická 875, 274 01 Slaný  
zastoupená Ing. Alenou Drvotovou, generální ředitelkou společnosti  
IČ: 45147515  
DIČ: CZ45147515  
OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 1422  
bankovní spojení: KB Kladno, č. ú. [redacted]  
tel.: [redacted]  
e-mail: [redacted]

Nájemce: Úřad práce ČR - Krajská pobočka Příbram  
se sídlem T.G. Masaryka 145, 261 01 Příbram  
zastoupený Bc. Renátou Malichovou, ředitelkou krajské pobočky  
IČ: 72496991  
DIČ: není plátce  
bankovní spojení: ČNB Praha [redacted]  
tel.: [redacted]  
e-mail: [redacted]

u z a v í r a j í

níže uvedeného dne, měsíce a roku dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu prostorů ze dne 23.5.2014.

Čl. II, odst. 1. nově zní:

**Článek II.**  
**Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou prostory v západní části areálu, v objektu bez č.p. a č.e. na pozemku parc. č. 1128/2. Objekt je zapsaný v katastru nemovitostí pro k.ú. obec Slaný na LV č. 3358.

objekt	pronajaté prostory (m <sup>2</sup> )
Administrativní budova na stp. 1128/2	581

Bližší specifikace ploch v příloze této smlouvy.

Čl. VII, odst. 1. nově zní:

**Článek VII.**  
**Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem prostorů**

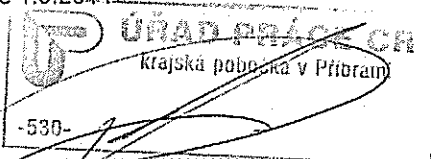
1. Nájemné je stanoveno dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a činí 49 385,- Kč měsíčně.

objekt	prostory (m <sup>2</sup> )	Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	Kč/měsíc	Kč/rok
Administrativní budova na stp. 1128/2	581	85,00	49 385,00	592 620,00

Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.

Ve Slaném dne 1.9.2014

Nájemce:



Za Úřad práce ČR  
Bc. Renáta Malichová  
ředitelka krajské pobočky v Příbrami

Pronajímatel:

**PALABA a.s.**  
**SLANÝ**

za PALABA a.s.  
Ing. Alena Drvotová  
generální ředitelka společnosti