



název: **SAFITA s.r.o.** zapsáno v OR Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 40831
doručovací adresa: Smetanovo nám. 328/1, 702 00 Ostrava
IČ: 26866188
DIČ: CZ26866188
zastoupena: Antonínem Kačmarčíkem, jednatelem společnosti
bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
číslo účtu: [REDACTED]
„dále jen pronajímatel“

a

název: **ČR - Úřad práce České republiky**
sídlo: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
zastoupený: Ing. Petrem Prokopem, ředitelem Krajské pobočky ÚP ČR v Ostravě
doručovací adresa: ČR - Úřad práce České republiky – Krajská pobočka v Ostravě, Zahradní
368/12, 701 10 Ostrava
IČ: 724 96 991
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: [REDACTED]
datová schránka: twrzpnd
„dále jen nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne tuto

Smlouvu o nájmu nebytového prostoru

(uzavřenou ve smyslu ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.)

(dále také „Smlouva“)

v níže uvedeném znění:

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku par.č. 175 jehož součástí je stavba č.p. 195 a pozemku 176 jehož součástí je stavba č.p. 196 vše v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané na listu vlastnictví č. 10187, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „budova“). Budova se nachází na adrese Ostrava, Velká 8 a 10.
2. Předmětem nájmu je pronájem nebytových prostor – kanceláří ve 4. nadzemním podlaží budovy o rozloze 212 m². Nebytové prostory jsou blíže specifikovány v plánu (půdorysu), který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.



3. Pronajímatel tímto za podmínek dále uvedených přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu dle odst. 1 a 2 čl. I. Smlouvy spolu s movitým vybavením uvedeným, jehož soupis bude uveden v předávacím protokolu. Nájemce předmět nájmu přijímá, což obě strany potvrzují podpisem této Smlouvy.
4. Nedílnou součástí smlouvy je předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předávaných prostorů, včetně movitého vybavení a stavů měřidel. Nájemce předmět nájmu v rozsahu výše uvedeném do nájmu přijímá.

II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu do nájmu za podmínek dále uvedených, a to pro výkon činností odborných pracovníků Úřadu práce ČR a činností související s realizací projektů „Podpora informačních a poradenských středisek Úřadu práce ČR (PIPS)“, reg. č. CZ.03.1.54/0.0/0.0/15_011/0004218, a „Rozvoj systému podpory zaměstnávání osob se zdravotním postižením na volném trhu práce (OZP)“, reg. č. CZ.03.1.54/0.0/0.0/15_011/0006216.

III.

Doba trvání nájemního vztahu

Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 10. 2017 do 31. 12. 2021.

IV.

Nájemné

1. Společná úhrada za nájemné a služby spojené s nájmem se stanoví dohodou smluvních stran ve výši **33.600,- Kč měsíčně** (slovy: třicetřítisícšestsetkorunčeských) a skládá se z níže uvedených plateb:
 - a. Částka nájemného v celkové výši **20.000,-Kč měsíčně. DPH** ve výši stanovené zákonem nebude účtováno. Tato částka rovněž zahrnuje úhradu za užívání společných prostor nájemcem. Společnými prostory se rozumí chodba, schodiště a výtah v budově.
 - b. Úhrada za níže uvedené služby spojené s nájmem poskytované pronajímatelem nájemci v celkové výši **13.600,- Kč měsíčně**:
 - dodávka el. energie za sjednanou úhradu 4.400,- Kč měsíčně (podružné měření pro IV. NP budovy),
 - platby za vodné a stočné za sjednanou úhradu 200,- Kč měsíčně (podružné měření pro IV. NP budovy),
 - dodávka tepla za sjednanou úhradu 1.800,- Kč měsíčně,
 - úklid předmětu nájmu a společných prostor za sjednanou úhradu 6.600,- Kč měsíčně,
 - likvidace odpadu a další služby za sjednanou úhradu 600,- Kč měsíčně.



2. Smluvní strany se dohodly, že z důvodu možného cenového vývoje, je pronajímatel oprávněn každoročně zvyšovat nájemné dle ustanovení § 2248 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2018, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
3. Společná úhrada za nájemné a služby spojené s nájmem bude hrazena měsíčně na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem, a to bezhotovostním bankovním převodem na účet pronajímatele č.ú. [REDAKCE] vedený u Raiffeisenbank a.s.
4. Úhrada nájemného a služeb spojených s nájmem dle předchozího odstavce bude nájemcem uhrazena do 20. kalendářního dne v měsíci, kdy mu byla faktura doručena. Faktura bude nájemci zasílána v listinné podobě na doručovací adresu nájemce nebo elektronicky na adresu elektronické podatelny nájemce posta@ot.mpsv.cz
5. Pronajímatel je povinen vyúčtovat nájemci doplatek či přeplatek na hrazených službách, tj. vyúčtovat případné nedoplatky nebo přeplatky poskytnutých záloh na dodávku tepla, vody, stočného a elektrické energie, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy byla doručena pronajímateli příslušná faktura s vyúčtováním.
6. Vyúčtování služeb spojených s nájmem, které nelze odečítat na základě podružného měření, provede pronajímatel tak, že vypočte na nájemce připadající poměrný podíl na celkových nákladech podle poměru výměry (v m²) pronajatého prostoru přenechaného do užívání nájemci k celkovým prostorám v budově.
7. Daňový doklad musí splňovat náležitosti daňového dokladu dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění a § 11 zákona o účetnictví v platném znění 563/1991 Sb., číslo smlouvy.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn umístit v prostorách předmětu nájmu jména pracovníků projektů a název organizace a popř. další informace související s realizací projektů „Podpora informačních a poradenských středisek Úřadu práce ČR“ a „Rozvoj systému podpory zaměstnávání osob se zdravotním postižením na volném trhu práce“, a to po předchozím odsouhlasení pronajímatelem.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu řádně a v souladu s účelem této Smlouvy a dbát o jeho dobrý stav, provádět jeho běžnou údržbu. Za obvyklou údržbu se považuje udržování, které je spojeno s každodenním užíváním předmětu nájmu, bez něhož nelze předmět nájmu užívat pro účely uvedené v této Smlouvě. Nájemce se dále zavazuje zpřístupnit pronajaté místnosti za účelem provádění revize zařízení, stanovených zvláštními předpisy, a to ve lhůtách stanovených těmito předpisy.
3. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a prohlašuje, že je způsobilý ke smluvenému způsobu užívání, což potvrzuje podpisem této Smlouvy.



4. Nájemce je dále povinen

- dodržovat příslušné právní předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu, zejména pak bezpečnostní, požární a hygienické předpisy,
 - bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu a které by mohly mít vliv na plnění závazků obsažených v této Smlouvě, a to změny vzniklé jak zaviněním nájemce, tak bez jeho zavinění, a současně je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav škod, které vzniknou na zařízení nebo věcech, které nejsou ve vlastnictví nájemce a jsou součástí předmětu této Smlouvy, a které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení i provedení jiných nezbytných oprav; poruší-li nájemce tuto povinnost, odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností pronajímateli vznikla,
 - neprovádět žádné stavební úpravy v pronajímaných prostorech bez souhlasu pronajímatele,
 - umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem zjištění, zda nájemce užívá předmět nájmu v souladu se Smlouvou a právními předpisy.
5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho nájemních práv po celou dobu trvání Smlouvy, a to tak, aby bylo možné dosáhnout jak účelu této Smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu.
6. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do prostorů v nájmu za účelem jejich prohlídky jen za přítomnosti osoby pověřené nájemcem, a to během obvyklé pracovní doby, po předchozím oznámení.
7. Pronajímatel může do pronajatých prostorů vstoupit bez přítomnosti pověřených osob nájemce pouze v případech nebezpečí z prodlení při živelné události, havárii či jiné obdobné neodkladné události. O této události bude pořízen zápis podepsaný smluvními stranami. Za tímto účelem předá nájemce pronajímateli zapečetěné klíče od prostor, které budou uloženy u pronajímatele.
8. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
9. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu jím samotným či těmi, kterým umožnil vstup do předmětu Smlouvy.
10. Drobné opravy předmětu nájmu (jakož i odstraňování drobných škod) je povinen zajistit na vlastní náklady nájemce. Ostatní opravy zajistí pronajímatel na vlastní náklady. Pro účely této smlouvy se drobnou opravou rozumí oprava předmětu nájmu, jejíž hodnota nepřevyší částku 1.000,- Kč v jednotlivém případě. V případě, že nájemce nezajistí drobnou úpravu, a to ani po upozornění pronajímatelem a po uplynutí dodatečně přiměřené lhůty stanovené pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn provést drobnou opravu sám na vlastní náklady a její náhradu posléze požadovat po nájemci.



11. Nájemce se zavazuje, že nebude v předmětu nájmu zatěžovat podlahy tak, aby zatížení na 1 m² podlahové plochy přesáhlo 250 kg.

VI.

Skončení nájemního vztahu

1. Před uplynutím sjednané doby lze nájemní vztah skončit písemnou dohodou obou smluvních stran.
2. Smluvní strany mohou vypovědět nájemní vztah bez uvedení důvodů. V těchto případech zaniká nájemní vztah uplynutím výpovědní lhůty v délce 3 měsíců, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi příslušné straně Smlouvy.
3. Pronajímatel může jednostranně odstoupit od Smlouvy v případě, že nájemce neuhradí výši nájemného v souladu s článkem IV. této Smlouvy do 30 dnů od data splatnosti. V tomto případě je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory, které jsou předmětem této Smlouvy, do patnácti dnů po doručení písemného odstoupení pronajímatelem.

VII.

Doručování a adresy pro doručování

1. Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou na doručovací adresu druhé strany, popřípadě do datové schránky smluvních stran.
2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručeno:
 - a) při doručování osobně:
 - dnem faktického přijetí oznámení příjemcem,
 - dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek,
 - dnem, kdy bylo doručováno příjemci nebo osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek a příjemce nebo tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.
 - b) při doručování poštou:
 - dnem předání listovní zásilky příjemci,
 - dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování.



3. Ke dni podpisu Smlouvy je adresou pro doručování účastníkům této dohody adresa uvedená v záhlaví této Smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu. Do doby takového oznámení je doručovací adresou smluvní strany předchozí adresa pro doručování.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat písemnými dodatky na základě dohody smluvních stran.
2. Smlouva je platná dnem podpisu smluvních stran s účinností od 1. 10. 2017.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nemá to vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ustanovení ostatních. Pro takový případ se smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu po dni, kdy taková okolnost vyjde najevo, takové ustanovení nahradí ustanovením novým, platným, účinným a vykonatelným, které bude nejvíce odpovídat smyslu původního ustanovení Smlouvy.
5. Tato Smlouva je provedena ve čtyřech vyhotoveních, které mají platnost originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce.
6. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou všechny její přílohy zmíněné v textu, tj.:
 - a) Příloha č. 1 – Plán pronajatého prostoru

V dne:.....

Antonín Kačmarčík
jednatel společnosti
za pronajímatele

V dne:.....

Ing. Petr Prokop
ředitel Krajské pobočky ÚP ČR v Ostravě
za nájemce