

# SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

## Článek I. Smluvní strany

Pronajímatel: Město Rýmařov, IČ: 296317, DIČ: CZ00296317  
se sídlem: nám. Míru 230/1, 795 01 Rýmařov,  
zastoupeno starostou Ing. Petrem Kloudou,  
Bankovní spojení: KB, a.s., číslo účtu: [REDACTED]

Nájemce: Úřad práce České republiky, IČ: 72496991,  
se sídlem: Karlovo náměstí 1359/1, Praha 2 – Nové Město, 128 00 Praha 28  
zastoupený generálním ředitelem JUDr. Jiřím Kubešou,  
Bankovní spojení: ČNB, číslo účtu: [REDACTED]

Korespondenční adresa týkající se této smlouvy:

Úřad práce ČR, krajská pobočka Ostrava, kontaktní pracoviště Bruntál, Květná 1457/64,  
792 01 Bruntál

## Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem administrativní budovy v Rýmařově, na ulici 8. května č. orient. 48, č. pop. 1170, a pozemku parc. č. 1912/6 - zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Rýmařov.
2. Souhlas k uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor s nájemcem vyslovila Rada města Rýmařova na svém zasedání dne 12.12.2011 přijetím usnesení č. 1179/20/11.  
Záměr pronájmu předmětných nebytových prostor schválila Rada města Rýmařova na svém zasedání dne 14.11.2011 přijetím usnesení č. 1064/18/11. Tento byl pak od 16.11.2011 do 02.12.2011 zveřejněn vyvěšením na úřední desce MěÚ Rýmařov.

## Článek III. Předmět nájmu, užívací oprávnění

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník přenechává nájemci do užívání níže uvedené nebytové prostory v objektu blíže specifikovaném v článku II, odst. 1, a to:
  - a) tři kanceláře v přízemí (dle dokumentace č. 10, 11, 12 a č. 18)  
- o výměře  $82,3 \text{ m}^2 + 28,8 \text{ m}^2$ , tj. hlavní plocha o výměře celkem  $111,10 \text{ m}^2$ ,
  - b) čekárnu (dle dokumentace č. 19) a  $\frac{3}{4}$  ostatní vedlejší plochy přízemí (společná chodba, sociální zařízení pro veřejnost)  
- o výměře  $12,6 \text{ m}^2 + \frac{3}{4} z 66,6 \text{ m}^2$ , tj. vedlejší plocha o výměře celkem  $62,55 \text{ m}^2$ .Přesné umístění pronajatých prostor je vymezeno v plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1.
2. Součástí nájmu jsou také strukturované kabeláže, rozvody pro IT techniku a telekomunikační připojení.
3. Předmět nájmu je nájemce oprávněn používat pouze za účelem výkonu sociálních agend převedených z měst a obcí na Úřad práce ČR spojených se sociální reformou k roku 2012.

Změna způsobu užívání pronajatých nebytových prostor je přípustná pouze po předchozím projednání s pronajímatelem formou uzavření písemného dodatku této nájemní smlouvy.

4. Nájemce nesmí přenechat žádnou ze součástí předmětu nájmu do podnájmu jiné osobě, a to ani bezúplatně bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Stavební úpravy, změny dispozice nebytových prostor a podobné úpravy jsou přípustné pouze po předchozím projednání s pronajímatelem formou písemného dodatku této nájemní smlouvy.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv vstup do pronajatých nebytových prostor, pokud to vyžaduje plnění jeho vlastnických práv a povinností vyplývajících z právní úpravy a této smlouvy (především kontrola způsobu užívání, udržování pořádku a bezpečnostních a protipožárních předpisů).
7. Nájemce je povinen ihned, nejpozději však do 3 pracovních dnů, oznámit pronajímateli škody na pronajatém majetku vzniklé provozem nebo pojistnou událost, na kterou se vztahuje pojištění objektu vlastníkem.
8. Nájemce je oprávněn venkovní i vnitřní prostory předmětu nájmu označit na své náklady svým obchodním jménem a logem. Velikost tohoto firemního označení a jeho umístění je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem event. požádat příslušné státní orgány o vydání souhlasu s jeho instalací.

#### Článek IV.

#### Nájemné, služby spojené s užíváním

1. Nájemné za pronájem nebytových prostor vymezených v čl. III., odst. 1 smlouvy se sjednává dohodou na částku **102.790,- Kč/rok**:

- za hlavní funkční plochu 700,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (111,10 m<sup>2</sup> \* 700,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = 77.770,- Kč/rok),
- za vedlejší plochu 400,- Kč/m<sup>2</sup>/rok (62,55 m<sup>2</sup> \* 400,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = 25.020,- Kč/rok).

[toto nájemné je splatné ve čtyřech rovnoměrných splátkách vždy k poslednímu dni příslušného kvartálního období na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. 19 – 1421771 / 0100, s vyznačením variabilního symbolu 3600000015]

Propočet alikvotu za kratší období než kalendářní rok se stanoví ve výši 1/12 za každý i započatý měsíc trvání nájmu dle této smlouvy.

2. Ke dni uzavření nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor dle čl. III. odst. 1 osvobozen od DPH dle §56, odst. 3) zákona 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění.
3. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli náklady spojené s užíváním nebytových prostor, které jsou předmětem této smlouvy.
4. Výše nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu bude stanovena poměrně ve vztahu k celkovým nákladům na budovu, specifikovanou v článku II, odst. 1, a to takto:
  - **teplo** (celková užitná plocha budovy 1.266,8 m<sup>2</sup>, celková pronajatá plocha 173,65 m<sup>2</sup>) = **13,7 %**,
  - **elektrická energie** (celkem v budově 25 osob, z toho ÚP ČR 4 osoby) = **16,0 %**,
  - **vodné, stočné** (celkem v budově 25 osob, z toho ÚP ČR 4 osoby) = **16,0 %**,
  - **svoz komunálního odpadu** (celkem v budově 25 osob, z toho ÚP ČR 4 osoby) = **16,0 %**,
  - **úklid** (celková užitná plocha budovy 1.266,8 m<sup>2</sup>, celková pronajatá plocha 173,65 m<sup>2</sup>, 1 pracovník na ½ úvazku, tj. 13,7 % x 2) = **27,4%**
  - **poplatek za připojení na internet** – z celkového měsíčního poplatku pronajímatele jsou náklady na jednoho uživatele 313,- Kč/měsíc – tj. **1.252,- Kč/měsíc/4 osoby**,
  - **telekomunikační poplatky** budou účtovány podle vyúčtovaného telekomunikačního poplatku na používanou klapku.
5. Počet osob ve výše uvedeném propočtu vychází z údajů známých ke dni podpisu této smlouvy. V případě, že dojde ke změně v obsazenosti budovy, bude ve vyúčtování uveden skutečný počet osob v daném období.

6. Podkladem pro úhradu nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu budou faktury, které budou mít náležitosti daňového dokladu v souladu s ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „faktury“) a které budou vystavovány čtvrtletně vždy za účtovací období 1.1-31.3, 1.4-30.6, 1.7-30.9, 1.10-31.12 běžného roku.
7. Lhůta splatnosti faktur je 14 dnů ode dne jejich vystavení. Stejná lhůta splatnosti platí i pro placení jiných plateb (např. úroků z prodlení, smluvních pokut, náhrad škody apod.).
8. V případě nezaplaceného a splatného závazku v termínech stanovených touto smlouvou, je nájemce povinen hradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

#### **Článek V.**

##### **Doba nájmu, ukončení nájmu**

1. Nájem podle této smlouvy začíná dnem 1.1.2012. Smlouva o nájmu se uzavírá **na dobu neurčitou**. Pronajímatel se zavazuje předat předmětné nebytové prostory nájemci k užívání nejpozději v den začátku nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíše smluvní strany zápis, ve kterém bude uveden předávací stav předmětu nájmu a přesně specifikováno jeho zařízení. Zápis se vyhotoví po jednom výtisku pro každou ze smluvních stran.
2. Za stejných podmínek se uskuteční i vrácení předmětu nájmu pronajímateli v případě skončení nájmu v souladu s touto smlouvou.
3. Smluvní strany jsou oprávněny tuto smlouvu ukončit kdykoli písemnou dohodou obou smluvních stran.
4. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu bez udání důvodu, výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě a doručena druhé smluvní straně.

#### **Článek VI.**

##### **Vyklizení a předání prostor**

1. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat nebytové prostory pronajímateli vyklizené a ve stavu v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám, které oprávněně v nebytových prostorech provedl.
2. Nájemce předá prostory pronajímateli v den, kdy končí nájem, nejpozději však do 15-ti dnů po ukončení nájmu, vyklizené, nově vymalované a ve stavu, ve kterém je od pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se smluvní strany před předáním nedohodnou jinak. Nevyklizení a nepředání prostor v den ukončení nájmu v žádném případě nezakládá právní stav pokračování nájmu a to ani v případě, že pronajímatel tento stav dočasně strpí.
3. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné a zálohy na služby dle článku IV. až do dne předání nebytových prostor.

#### **Článek VII.**

##### **Ostatní ujednání**

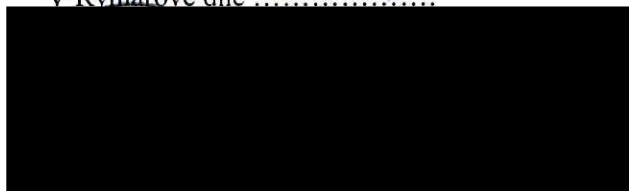
1. Pojištění objektu, ve kterém jsou umístěny nebytové prostory, proti živelným pohromám, požáru a škodám způsobeným vodou provádí svým jménem a na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je oprávněn na svůj náklad a svým jménem uzavřít jakékoliv další pojistné smlouvy k ochraně svého majetku a předmětu své činnosti v nebytových prostorech.

2. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách instalovat pouze taková technická zařízení, která odpovídají platným normám a předpisům a nezpůsobí škodu ani neohrozí provoz zařízení pronajímatele.
3. Nájemce se řídí poplachovými směrnicemi vydanými pro daný objekt pronajímatelem, hradí náklady na zajišťování požární ochrany, které jsou v přímé souvislosti s jeho bezpečností, opatřuje všechna požárně nebezpečná místa v pronajatých prostorách výstražnými tabulkami nebo zákazem určité činnosti a řídí se pokyny pronajímatele o zajištění požární bezpečnosti a bezpečné práce.
4. Ostatní práva a povinnosti obou stran, které nejsou uvedeny v této smlouvě, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č.116/90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění platných novel, eventuelně ustanoveními občanského zákoníku, ve znění platných novel.

### Článek VIII: Závěrečná ujednání

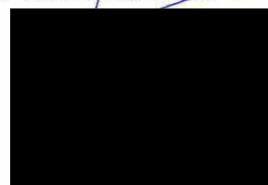
1. Smluvní strany prohlašují, že ustanovení této smlouvy jsou srozumitelná a určitá, byla dohodnuta svobodně za rovných podmínek a odpovídají jejich vůli.
2. Smlouvu lze změnit nebo doplnit pouze písemnými, vzájemně odsouhlasenými a podepsanými dodatky, které jsou číslovány a stávají se nedílnou součástí smlouvy.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží 2 vyhotovení.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího současného podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.1.2012.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí a s obsahem smlouvy souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Rýmařově dne 15.12.2011



razítko a podpis pronajímatele  
Ing. Petr Klouda  
starosta Města Rýmařova

V PRAZE dne 23.12.2011



razítko a podpis nájemce  
JUDr. Jiří Kubeša  
generální ředitel

PŘÍLOHA č. 1  
k Nájemní smlouvě

Grafické znázornění pronajatých nebytových prostor

