

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: 19 – 1421771 / 0100

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: 37822761 / 0710

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 m² + 28,8 m², tj. hlavní plocha o výměře celkem 111,10 m²,
 - b) čekárnu (dle dokumentace č. 19) a ¼ ostatní vedlejší plochy přízemí (společná chodba, sociální zařízení pro veřejnost)
- o výměře 12,6 m² + ¾ z 66,6 m², tj. vedlejší plocha o výměře celkem 62,55 m².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 nájmní 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 nájmní 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/m²/rok (111,10 m² * 700,- Kč/m²/rok = 77.770,- Kč/rok),
- za vedlejší plochu 400,- Kč/m²/rok (62,55 m² * 400,- Kč/m²/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 nájmní 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 m², celková pronajatá plocha 173,65 m²) = **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 m², celková pronajatá plocha 173,65 m², 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 zúčtovací 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 sepiší 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 29.12.2012

razítko a podpis nájemce
JUDr. Jiří Kubeša
generální ředitel

PŘÍLOHA č. 1
k Nájemní smlouvě

Grafické znázornění pronajatých nebytových prostor

