Město Rychnov nad Kněžnou
zastoupené starostou panem Ing. Janem Skořepou
IČ : 00275336
Bankovní spojení : Česká spořitelna, a.s. pobočka Rychnov nad Kněžnou
č.ú. 19 – 1240286399/ 0800 VS : 521
dále jen **p r o n a j í m a t e l** na straně jedné

a

Česká republika - Úřad práce České Republiky
Karlovo náměstí 1359/1, 128 01 Praha 2
zastoupený generálním ředitelem Úřadu práce ČR
[redacted]
IČ : 724 969 91
Bankovní spojení : [redacted]
dále jen **n á j e m c e** na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust.z.č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor v platném znění tuto

SMLOUVU O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Článek I. Předmět nájmu :

1.1. Pronajímatel, Město Rychnov nad Kněžnou je mimo jiné vlastníkem **nemovitosti čp. 136,** nacházející se na parcele parcelní číslo 176, to vše v obci a katastrálním území **Rychnov nad Kněžnou** (budova Městského úřadu – dále jen „budova“).
Uvedená nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu v Rychnově nad Kněžnou na listu vlastnictví číslo 10001 vedeném pro obec a katastrální území **Rychnov nad Kněžnou.**

1.2. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do nájmu **nebytové prostory** nacházející se v domě čp. 136 v Rychnově nad Kněžnou, ul. Havlíčkova, a to : nebytové prostory o **celkové výměře 322 m^2** (dále jen nebytové prostory – předmět nájmu).
Přesný soupis nebytových prostor je uveden **v příloze č. 1 smlouvy o pronájmu nebytových prostor.**

1.3. Nájemce je oprávněn spoluužívat s ostatními uživateli budovy **společné prostory budovy** : vstupní vestibul, halu, přístupové chodby, výtah, sociální zařízení, společné kuchyňky na chodbách.

1.4. Nájemce předmět nájmu ke smluvenému nájmu za dále dohodnutých podmínek přijímá.

Článek II. Účel nájmu :

2.1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu využívat za účelem kancelářských prostor pro nájemcovu činnost.

Článek III. Výše nájemného, úhrada služeb spojených s nájmem, platební podmínky :

3.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **90.160 ,- Kč,** *(slovy :devadesáttisícstošedesát korun českých)* **ročně**, tj. **22.540,- Kč** čtvrtletně.

3.2. Nájemce se zavazuje dohodnutou úhradu nájemného a záloh na služby v celkové výši **300.260**,- **Kč ročně** platit pronajímateli **č t v r t l e t n ě** v podílu jedné čtvrtiny (1/4) celkové roční úhrady, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na příslušné čtvrtletí, tj.**75.065,- Kč**, a to přímo na účet pronajímatele shora uvedený.

3.3. Vedle nájemného sjednaného v bodě 3.1. této smlouvy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu takto :

3.3.1. Vodné a stočné se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v poměru průměrného počtu všech svých zaměstnanců umístěných v předmětu nájmu k průměrnému počtu všech zaměstnanců pracujících v budově. Odvádění srážkových vod se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v poměru výměry předmětu nájmu k celkové výměře všech užívaných prostor budovy.
Na úhradu vodného, stočného a srážkových vod bude ze strany nájemce hrazena pronajímateli záloha ve výši **12.000,- Kč** ročně, splatná čtvrtletně zároveň s úhradou nájemného splátkou ve výši 1/4 sjednané roční zálohy.

3.3.2. Odběr elektrické energie se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v poměru výměry předmětu nájmu k celkové výměře všech užívaných prostor budovy. Na úhradu elektrické energie bude ze strany nájemce uhrazena pronajímateli záloha ve výši **61.300,- Kč** ročně, splatná čtvrtletně zároveň s úhradou nájemného splátkou ve výši 1/4 sjednané roční zálohy.

3.3.3. Náklady spojené s vytápěním se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v poměru výměry předmětu nájmu k celkové výměře všech užívaných prostor budovy. Na úhradu vytápění předmětu nájmu bude ze strany nájemce hrazena pronajímateli záloha ve výši **80.600,- Kč** ročně, splatná čtvrtletně zároveň s úhradou nájemného splátkou ve výši 1/4 sjednané roční zálohy.

3.3.4. Náklady spojené s úklidem společných prostor budovy se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v poměru výměry předmětu nájmu k celkové výměře všech užívaných prostor budovy. Na úhradu úklidu společných prostor budovy bude ze strany nájemce hrazena pronajímateli záloha ve výši **51.500,- Kč** ročně, splatná čtvrtletně zároveň s úhradou nájemného splátkou ve výši 1/4 sjednané roční zálohy.

3.3.5. Náklady spojené s odvozem a likvidací tuhého komunálního odpadu se nájemce zavazuje hradit pronajímateli v poměru průměrného počtu všech svých zaměstnanců umístěných v předmětu nájmu k průměrnému počtu všech zaměstnanců pracujících v budově. Na úhradu odvozu a likvidace tuhého komunálního odpadu bude ze strany nájemce hrazena pronajímateli záloha ve výši **4.700,- Kč** ročně, splatná čtvrtletně zároveň s úhradou nájemného splátkou ve výši 1/4 sjednané roční zálohy.

3.3.6. Ze strany pronajímatele bude vždy 1x ročně provedeno roční vyúčtování shora sjednaných záloh dle skutečné spotřeby a dle sjednané metodiky propočtu nákladů dle této smlouvy a toto vyúčtování bude předloženo nájemci. Případný nedoplatek uhradí nájemce do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování na účet pronajímatel. Případný přeplatek uhradí pronajímatel nájemci do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci na účet nájemce.

3.4. Veškeré zálohy sjednané touto smlouvou je pronajímatel oprávněn upravit nejméně jednou ročně, a to v případě zvýšení cen energií o více než 5% nebo v případě, že při ročním vyúčtování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude zjištěn nedoplatek.

3.5. V případě prodlení s úhradou nájemného, sjednaných záloh na služby, vyúčtování ostatních plateb sjednaných touto smlouvou nebo vyúčtování služeb sjednaných touto smlouvou se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Zaplacením uvedené majetkové sankce není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

3.6. S ohledem na předpokládaný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn jedenkrát ročně výši nájemného upravit, a to poměrně podle oficiálních statistických údajů o míře inflace. Poprvé bude takto nájemné upraveno v prvním čtvrtletí roku 2012 na rok trvání nájemního poměru od 1.4.2012 – 31.3.2013. V následujících letech bude postupováno obdobně. Takto každoročně upravené nájemné je základem pro výpočet nájmu v dalším roce.

Článek IV. Práva a povinnosti účastníků smlouvy :

4.1. Pronajimatel se zavazuje:

4.1.1. Předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém obvyklém užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat.

4.1.2. Zajišťovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno (viz. článek 3.2. této smlouvy).

4.2. Nájemce se zavazuje

4.2.1. Hospodařit s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře.
4.2.2. Užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutému v této smlouvě.
4.2.3. Dodržovat bezpečnosti předpisy, předpisy požární, hygienické, bezpečnosti práce a jiné související předpisy, které se vztahují k předmětu nájmu. Předmět nájmu nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, návykových látek a dalším činnostem,které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem, exhalacemi, atd.).
4.2.4. Umožnit pronajímateli na základě jeho předchozího vyrozumění kontrolu stavu a způsobu užívání předmětu nájmu.
4.2.5. Zajišťovat běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu a hradit veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy předmětu nájmu vlastním nákladem.
4.2.6. Zajišťovat řádnou ochranu majetku, který mu byl přenechán do nájmu.
4.2.7. Neprovádět bez předchozího souhlasu písemného pronajímatele na předmětu nájmu žádné stavební změny a úpravy.

4.3. Nájemce není oprávněn předmět nájmu dále pronajímat nebo jinak přenechávat do užívání třetím osobám.

4.4. Nájemce si zajišťuje vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost úklid předmětu nájmu. Případný smluvní vztah mezi nájemcem a třetí osobou, jehož předmětem bude úklid předmětu nájmu podléhá souhlasu pronajímatele. Úklid předmětu nájmu v rozporu s tímto souhlasem nebo bez souhlasu pronajímatele je důvodem odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele ve smyslu čl. 6.4. této smlouvy.

4.5. Nájemce si zajišťuje vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost připojení k internetu. Pronajímatel poskytne nájemci za účelem zabezpečení připojení nezbytnou součinnost.

4.6. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově, v níž se předmět nájmu nachází uloží nájemce u pronajímatele při převzetí předmětu nájmu do užívání náhradní klíče od předmětu nájmu, a to v zapečetěné obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů, a to v běžné pracovní době. Náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby k ochraně majetku a zdraví (zejména havárie, živelné katastrofy, apod.). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, nejpozději však do 48 hodin po jejich použití.

4.7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a jeho pověřeným zástupcům na jeho žádost vstup do pronajatých nebytových prostor, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo kontroly instalovaných inženýrských sítí.

4.8. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodné označení své osoby (název) a vývěsku ke zveřejňování informací podle z.č. 106/1999 Sb.. Umístění označení podléhá předchozímu souhlasu pronajímatele a musí být v souladu s obecně platnými předpisy.

Článek V. Pojištění, odpovědnost za škodu :

5.1. Nemovitost, v níž se předmětné nebytové prostory jež jsou předmětem pronájmu dle této smlouvy nacházejí, je pojištěna ze strany pronajímatele.

5.2. Pojištění věcí vnesených do nájemcem užívaných prostor si tento zajišťuje sám na své náklady.

5.3. Nájemce je povinen dbát, aby na předmětu nájmu nevznikaly pronajímateli škody a zabezpečit na své náklady předmět nájmu proti poškození či vniknutí neoprávněných osob.

5.4. Nájemce na sebe zároveň přebírá odpovědnost za veškeré škody způsobené jeho činností na předmětu nájmu. Nájemce odpovídá pronajímateli rovněž za škody způsobené na předmětu nájmu jinými osobami, které se zde budou s jeho souhlasem zdržovat. Veškeré škody na předmětu nájmu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli v souladu a příslušným ustanovením občanského zákoníku.

Článek VI. Doba nájmu :

6.1. Nájemní poměr založený touto smlouvou se sjednává na dobu **n e u r č i t o u s dvanáctiměsíční výpovědní lhůtou**, která počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi na poslední známou adresu druhé ze smluvních stran.

6.2. Nájemní poměr se sjednává počínaje dnem **1.1.2012.**

6.3. V případě ukončení nájemního poměru je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel ke dni účinnosti této smlouvy, kromě pronajímatelem odsouhlasených změn, pokud nebude dohodnuto jinak, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

6.4. V případě porušení závazků, jež na sebe nájemce touto smlouvu převzal, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit písemným oznámením o odstoupení od smlouvy, a to zejména :
a) v případě, že nájemce poruší ujednání o účelu nájmu
b) v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájmu nebo záloh na služby spojené s nájmem, a to po dobu delší než 30 kalendářních dnů od data jejich splatnosti.
Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení nájemci. Nájemce je v tomto případě povinen nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne skončení nájmu.

6.5. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájemního poměru se nájemce zavazuje hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Zaplacením uvedené majetkové sankce není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody. Dále je pronajímatel oprávněn v tomto případě zjednat si k předmětu nájmu přístup a věci zde nacházející se, jež nejsou ve vlastnictví pronajímatele vystěhovat a uskladnit na náklady nájemce.

Článek VII. Další ujednání :

7.1. V souladu s platnými právními předpisy byl záměr pronajmout předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy této smlouvy zveřejněn vývěskou č. 29/2011 dne 2.12.2011 a následně schválen Radou města Rychnov nad Kněžnou dne Usnesení č. .

7.2. Pokud v této smlouvě nebylo ujednáno jinak, platí v ostatním příslušná ustanovení zákona číslo 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanského zákoníku a ostatních souvisejících obecně závazných právních předpisů.

Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě.

Na znamení souhlasu s obsahem této smlouvy připojeny podpisy smluvních stran.

V Rychnově nad Kněžnou dne …….

V Rychnově nad Kněžnou dne ……..

za p r o n a j í m a t e l e :

za n á j e m c e :

……..
*za **Město Rychnov nad Kněžnou***
Ing. Jan Skořepa – starosta města

……..
*za **ČR - Úřad práce České Republiky***
[redacted]