

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřena mezi smluvními stranami, podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, takto:
(dále jen „smlouva“)

I.

Smluvní strany

Pronajímatel: Cebron s.r.o., se sídlem U Pentlovky 468/3, 181 00 Praha 8
zastoupena Ing. Stanislavem Jirovským, jednatelem
společnosti
IČ: 29047951, DIČ CZ29047951
bankovní spojení: UniCreditBank a.s.
č.ú.

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: Česká republika – Úřad práce České republiky,
se sídlem Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
zastoupena Mgr. Renatou Malichovou,
ředitelkou ÚP ČR, krajské pobočky v Příbrami
Náměstí T. G. Masaryka 145, 261 01 Příbram
IČ: 72496991, DIČ CZ72496991
bankovní spojení: ČNB
datová schránka: k7rzpxf

(dále jen „nájemce“)

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 501 v Českém Brodě, Sportovní ulici (dále jen AB Sportovní) zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín na LV č. 3681.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nebytový prostor v této budově za účelem zřízení kanceláří a zázemí pro Úřad práce České republiky, Krajskou pobočku v Příbrami, Kontaktní pracoviště Český Brod, o celkové výměře 366,44 m².
3. Nájemce se zavazuje, že pronajímáný nebytový prostor bude užívat výhradně k uvedenému účelu (specifikace prostor v Příloze č. 1 této smlouvy).
4. Pronajímatel prohlašuje, že na pronajímáné nemovitosti nejsou žádná věcná břemena, která by nájemci bránila v plném využívání pronajatých prostor ve smyslu této smlouvy.

III. Nájemné a jeho úhrada

1. Výše nájemného za pronajaté nebytové prostory v AB Sportovní se sjednává dohodou ve výši 147,18 Kč/m²/měsíc. (Cena je včetně poplatků za investici na rozvod IT, 220V ve výši 13,42 Kč/m²/měsíc pronajaté plochy, bezpečnostní službu a ostrahu -autonomní EZS 7/24, napojení na PCO (výjezdy PCO v ceně), vč. servisu, údržby a správy EZS, výdej a úprava přístupových karet ve výši 7,61 Kč/m²/měsíc pronajaté plochy a osvětlení a úklid společných prostor ve výši 3,98 Kč/m²/měsíc pronajaté plochy).
2. Nebude-li ujednáno jinak, nájemné může být každého roku, v němž bude nájemní vztah smluvních stran založený touto smlouvou trvat, valorizováno k 1. 1. běžného roku dle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok, přičemž základem pro výpočet valorizovaného nájemného je jeho výše v předcházejícím roce.
3. Nájemce se zavazuje platit za užívání pronajatých nebytových prostor pronajímateli nájemné ve čtvrtletních splátkách, a to na základě daňového dokladu pronajímatele splatného vždy do konce 1. kalendářního měsíce daného čtvrtletí.
4. Uskutečněné zdanitelné plnění za pronájem nebytových prostor, které je předmětem této nájemní smlouvy, je ve smyslu ustanovení § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně z přidané hodnoty osvobozeno.

IV. Ceny za dodávku energií a způsob jejich úhrady

1. Cena spotřebované elektrické energie bude přeúčtována dle aktuálních cen dodavatele na základě odečtu spotřebovaných kWh na vstupu/obchodního místa AB Sportovní po odpočtu spotřeby v kuchyni (dle počtu provozních dnů - denní spotřeba činí 43,82 kWh), dále odpočtu odebraných kWh dle podružných elektroměrů umístěných ve 3. a 4.NP pro Finanční úřad. Takto zjištěná spotřeba se dále upraví pro nájemce podle podlahové výměry skutečně pronajatých kanceláří/modulů (za rok 2014 činila spotřeba na jednu kancelář/modul/rok 801,75 kWh).
2. Cena odebrané vody bude přeúčtována pronajímatelem na základě odpočtu skutečně odebrané vody dle podružného vodoměru pro 3.NP.
3. Cena stočného, vodného a srážek bude pronajímatelem přeúčtována nájemci ve výši ceny připadající na m³ skutečně spotřebované vody fakturované dodavatelem.
4. Dodávka teplé vody je zabezpečena prostřednictvím elektrických průtokových ohřivačů, cena je tak zahrnuta ve spotřebě elektrické energie.
5. Dodávka tepla a cena tepla. Dodávku tepla zajistí pronajímatel z vlastní plynové kotelny umístěné v suterénu AB Sportovní. Cena bude vyúčtována v GJ za dodané teplo přepočtem ze spotřebovaného množství zemního plynu v AB Sportovní, odměřeného v m³ na plynoměru na vstupu/odběrného místa, které bude sníženo

o spotřebovaný zemní plyn v kuchyni (spotřeba na 1 provozní den kuchyně činí 12m³ a byla komisionálně odečtena za přítomnosti jednotlivých nájemců) a dále sníženo o 64%, což představuje alikvotní podíl pronajatých kancelářských ploch nájemcem k celkové ploše kanceláří v objektu AB Sportovní. Cena 1 GJ je každoročně stanovena Energetickým regulačním úřadem (pro rok 2015 je cena v Českém Brodě 520,-Kč/GJ).

Náklady za služby uvedené v bodech 1. - 5. budou hrazeny nájemcem zálohově, vždy na příslušné čtvrtletí se splatností do konce 1. měsíce daného čtvrtletí, a to na základě zálohových faktur pronajímatele. Výše záloh na jednotlivá čtvrtletí příslušného roku stanoví pronajímatel vždy do 31. 12. předchozího roku a ke stejnému datu provede vyúčtování skutečných nákladů za služby běžného roku. Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy výše záloh na energie v případě změny cen od dodavatelů.

V.

Služby, ceny služeb a způsob jejich vyúčtování

1. Drobné opravy a údržba pronajatých prostor. Zajišťuje na své náklady pronajímatel, a to na základě požadavků nájemce (netýká se oprav vybavení a zařízení v majetku nájemce, stejně tak malování pronajatých prostor).
2. Parkování pro osobní automobily. Pro návštěvníky a zaměstnance nájemce je k dispozici parkování na přilehlém parkovišti vlevo proti AB Sportovní a uvnitř areálu jsou 2 vyhrazená místa vpravo od vjezdu.

VI.

Užívání předmětu nájmu

1. Pronajímatel a nájemce konstatují, že nebytové prostory pronajímané touto smlouvou jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání ke stanovenému účelu.
2. Pronajaté nebytové prostory budou předány nájemci do užívání nejpozději do 180 kalendářní dnů od podpisu smlouvy.
3. Pronajímatel tyto nebytové prostory na své náklady dispozičně upraví dle požadavků nájemce specifikovaných v příloze této smlouvy. Vybuduje požadované rozvody IT včetně požadavků na přípojky 220V. Jednotlivé kanceláře vybaví podlahovou krytinou a osvětlením vše dle přání nájemce. Takto upravené prostory o celkové výměře 366,44 m² předá nájemci do užívání na základě písemného protokolu. Pronajímatel se dále zavazuje, že pronajímaný prostor bude v tomto stavu svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné poskytování služeb a obslužných činností, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostor spojeno.
4. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory k účelu a v rozsahu dle bodu II. této smlouvy a prohlašuje, že se seznámil s provozním řádem AB Sportovní.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a údržby v pronajatých prostorech, které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli nebo třetí osobě.
6. Stavební úpravy či rekonstrukce na předmětu nájmu je možné provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnesených a odložených věcech klientů nájemce. Pronajímatel zajistí pojištění nemovitosti na vlastní náklady. Pojištění se nevztahuje na movitý majetek a na vybavení pronajímaných prostor a věci odložené.
8. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a plnit úkoly požární ochrany vyplývající z Provozního řádu AB Sportovní a z platných právních předpisů. Dále je nájemce povinen provádět pravidelné revize vlastních elektrospotřebičů umístěných v pronajatých prostorech.
9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Pronajímatel je oprávněn činit prohlídky nebytových prostor touto smlouvou pronajatých v přítomnosti nájemce, a to za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytové prostory řádným způsobem, a nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do pronajatých prostor na jeho požádání. Plánované kontroly budou nájemci oznámeny minimálně 3 dny před jejich konáním.

VII.

Doba nájmu, zánik nájmu, odstoupení od smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2023.
2. Skončení nájmu se řídí obecně závaznými platnými předpisy.
3. Nájemce má právo ve vchodu do AB Sportovní umístit na stěnu objektu informační desku, předem odsouhlasenou pronajímatelem.
4. Při skončení platnosti smlouvy mají smluvní strany povinnost vzájemně vypořádat své závazky, a to ve lhůtě do 30 kalendářních dnů.
5. Nájemce je povinen při skončení nájmu jakýmkoliv způsobem, vyklidit nebytové prostory nejpozději do posledního dne nájmu a vrátit pronajímateli pronajaté nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, a to na základě písemného protokolu.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou stran, účinnost smlouvy včetně finančního plnění počíná běžet předáním nebytových prostor nájemci.
2. Změny smlouvy jsou platné a účinné jen na základě písemných dodatků.
3. Smlouva o nájmu nebytových prostor je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení a nájemce po dvou vyhotoveních.
4. Všechny ceny v této smlouvě jsou uvedeny bez DPH.
5. Nájemce není plátcem DPH. Případnou změnu této skutečnosti je povinen bez odkladu písemně oznámit pronajímateli. Tato změna na konečnou dohodnutou cenu nebude mít vliv.

Smluvní strany potvrzují svými vlastnoručními podpisy platnost této smlouvy. Prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání, nikoli v tísni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

V Praze dne
10-02-2016

Cebron s.r.o.

U Pentlovy 468/3 181 00 Praha 8
IČ 29047951 DIČ CZ29047951

.....
za pronajímatele

ÚŘAD PRÁCE ČR
krajská pobočka v Příbrami

543-

.....
za nájemce
Mgr. Renata Malichová, ředitelka ÚP ČR,
Krajské pobočky v Příbrami

Příloha č.1 Smlouvy o nájmu Cebron-ÚP ČR Český Brod
specifikace požadavků nájemce na úpravy dle odstavce VI./bod 3

číslo místnosti	účel	zásuvka 220V	datová zásuvka	podlahové krytiny	doplňující informace
1.02	chodba			ponechání stávající krytiny	
1.05	čekárna	5,00	2,00	zátěžové linoleum	
1.06	server	5,00	2,00	zátěžové linoleum	
1.04	chodba			ponechání stávající krytiny	vyústění dat. kabelů; 2x el. zásuvka 220V se samostatným jističem
1.03	wc			ponechání stávající krytiny	
1.15	sklad			ponechání stávající krytiny	
1.08	kancelář	8,00	3,00	zátěžové linoleum	
1.11	kancelář	8,00	3,00	zátěžové linoleum	
1.12	kancelář	8,00	3,00	zátěžové linoleum	
1.09	chodba			ponechání stávající krytiny	
1.13	kancelář	10,00	4,00	zátěžové linoleum	
1.10	čekárna	5,00	2,00	zátěžové linoleum	
2.03	čekárna	8,00	3,00	zátěžové linoleum	
2.02	chodba			ponechání stávající krytiny	
3.04	chodba			ponechání stávající krytiny	
3.10-3.12	wc+umývárna			ponechání stávající krytiny	
3.14-3.16	wc+umývárna			ponechání stávající krytiny	
2.11	kancelář	8,00	3,00	ponechání stávající krytiny	
2.12	kancelář	8,00	3,00	zátěžové linoleum	
3.03	kancelář	8,00	3,00	zátěžové linoleum	
3.02	chodba			ponechání stávající krytiny	
3.24	kancelář	8,00	3,00	ponechání stávající krytiny	
3.07	kancelář	8,00	3,00	ponechání stávající krytiny	
3.08	kancelář	8,00	2,00	ponechání stávající krytiny	
3.09	zasedací míst.	18,00	6,00	ponechání stávající krytiny	
celkem		123,00	45,00	ponechání stávající krytiny	