



Smlouva nájemní

Unica Investment, a.s.

Se sídlem: Praha 4, Novodvorská 803/82, PSČ 142 00, Česká republika
Zastoupená: Ing. Pavel Choc, předseda představenstva
IČ: 247 53 203
DIČ: CZ24753203
Bankovní spojení: xxx
Číslo účtu: xxx
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16587
(dále jen „**pronajímatel**“)
na straně jedné

a

Česká republika - Úřad práce České republiky

Se sídlem: Domažlická 1139/11, 130 11 Praha 3, Česká republika
zastoupené: Ing. Blanka Havlík, ředitelka Krajské pobočky pro hlavní město Prahu
Kontaktní a fakturační: Úřad práce České republiky - krajská pobočka pro hlavní město Prahu
adresa: Domažlická 1139/11
IČ: 724 96 991
Banka: Česká národní banka
č.ú.: 37824011/0710
(dále také jen „**nájemce**“)
dále též „smluvní strany“
na straně druhé
a oba dále také jen jako "účastníci" či jen jako "smluvní strany"

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU NÁJEMNÍ

podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí, které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, v obci Praha, v katastrálním území Lhotka, na listu vlastnictví č. 2558, a to mj. těchto nemovitostí:
 - budovy - jiná stavba, Lhotka, č. p. 803, na parcele č. 677/1
 - pozemku - parcela číslo 677/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 576 m²
 - pozemku - parcela číslo 677/2, ostatní plocha-ostatní komunikace (odstavná plocha - parkoviště), o výměře 1322 m²
 - pozemku - parcela číslo 677/4, ostatní plocha - ostatní komunikace (odstavná plocha - parkoviště), o výměře 600 m²
 - pozemku - parcela číslo 672/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2293 m²
 - budovy - jiná stavba bez č. p/č. e., na parcele 672/2

II.



Předmět smlouvy a jeho specifikace

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu specifikované prostory specifikované v odst. 2.1 tohoto článku a nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se za nájem platit pronajímateli sjednané nájemné.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu tyto prostory (viz. **příloha č.2**):
 - 2.1. **kanceláře**, chodby pod uzavřením, sociální zařízení a kuchyňku v 9. nadzemním podlaží hlavní administrativní budovy č. p. 803, způsob využití: jiná stavba, stojící na pozemku č. parcelní 677/2, zastavěná plocha a nádvoří, kat. úz. Lhotka, obec Praha (shora uvedená budova č. p. 803, dále také jen „**hlavní administrativní budova**“), a to:

v **devátém** nadzemním podlaží hlavní administrativní budovy:

- kancelář, místnost označená číslem:

kancelář č. 916	o výměře	73,50	m ²
kancelář č. 910	o výměře	20,70	m ²

kanceláře celkem:

94,20 m²

- chodba č.902 (36,30 m² z toho 25,34% tj. 9,20 m²) 9,20 m²
- chodba č. 924 (20,10 m² z toho 25,34% tj. 5,09 m²) 5,09 m²
- chodba č. 925 (16,40 m² z toho 25,34% tj. 4,16 m²) 4,16 m²
- sociální zařízení a kuchyňka č. 904,905,906 (32,10 m² z toho 25,34% tj. 8,13 m²) 8,13 m²
- chodba č. 903 (19,9 m²)
- chodba č. 923 (36,6 m²)

Celková výměra pronajatých prostor v 9. nadzemním podlaží hlavní administrativní budovy: 120,78m².

Nájemce tyto prostory do nájmu přijímá za níže uvedené nájemné a za dalších podmínek uvedených dále v této smlouvě.

2. Prostory pronajímané nájemci, uvedené v článku II. odst. 2. pod bodem 2. 1., budou vyznačeny v **příloze č. 2** – plánec s vyznačením 9. nadzemní podlaží hlavní administrativní budovy, který je nedílnou součástí této smlouvy a jsou dále označeny jen jako „Prostory“ nebo „Předmět nájmu“.
3. Prostory uvedené v čl. II. odst. 2, bodu 2. 1. budou dále v této smlouvě nazývány také jen jako „pronajaté nebytové prostory“ a jsou označeny v **příloze č. 2** této smlouvy.

III.

Účel nájmu a prohlášení smluvních stran

1. Účelem nájmu je přenechání pronajatých nebytových prostor – kanceláře pro účely výkonu administrativních činností nájemce vč. styku s veřejností.
2. Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že účel nájmu, tak jak je deklarován v této smlouvě, není v rozporu se stavebně technickým určením pronajatých nebytových prostor vyplývajícím z kolaudačních rozhodnutí vydaných podle stavebního zákona na pronajaté prostory a vyhovuje příslušným právním předpisům. Jednotlivé prostory jsou nájemci předány do nájmu k užívání a k výkonu činností, které je povahy nevýrobní (viz. **Příloha č. 2**). Nájemce se zavazuje předmět podnájmu užívat výlučně podle jeho účelu užívání způsobem obvyklým.
3. Nájemce si je v tomto článku výše uvedených skutečností plně vědom a zavazuje se předmět nájmu užívat výlučně podle jeho účelu užívání, způsobem obvyklým tak, jak je specifikováno v této smlouvě.

IV.



Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na následující výši a způsobu platby nájemného za předmět nájmu uvedený v článku II. této smlouvy.

Nájemné za předmět nájmu:

- 1.1. Smluvní strany se dohodly, že měsíční nájemné při měsíční platbě za nájem nebytových prostor – kanceláří bez DPH je:

1.2.

Celkem měsíční nájemné 9. nadzemní podlaží hlavní administrativní budovy

Hlavní administrativní budova	NP	m ²	CZK/m ²	Celkem
9. NP kanceláře	9	94,20	197,43	18 597,91 Kč
9. NP chodba pod uzavřením a ostatní prostor	9	26,58	197,43	5 247,69 Kč
9. NP chodba č. 903 a č.923	9			200,00 Kč
Celkem		120,78		24 045,60 Kč

Měsíční nájemné bez služeb je celkem **24 045,60 CZK/měsíc** (slovy: **dvacetčtyřitisícčtyřicetpětkorunčeskýchšedesáthaléřů**).

V.

Doba trvání nájemní smlouvy

1. Nájemní vztah dle této smlouvy se uzavírá na **dobu určitou do 31. 12. 2021 s výpovědní lhůtou 5 měsíců**.
2. Nájemní právo zřízené touto smlouvou přechází na případné právní nástupce pronajímatele i nájemce (např. v případě fúze či rozdělení společností, při změně vlastníka nemovitostí vyspecifikovaných ve článku I. Úvodní ustanovení, bod 1. apod.), tedy v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VI.

Úhrada za služby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli vedle nájemného dle článku III. i úhrady za služby, které pronajímatel nájemci poskytuje nebo zajišťuje jejich poskytování v souvislosti s existencí nájemního vztahu takto:
 - 1.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli ceny za níže v tomto bodě uvedené služby poskytované s nájmem – **tzv. paušální služby**.

Paušální služby spojené s užíváním **kancelářských prostor** a ostatních ploch:

(bezpečnostní služba NON STOP, odvoz tříděného odpadu, úklid společných prostor) služby poskytované zdarma (provoz recepcie, provoz výměňkové stanice, revize, užívání a provoz výtahů, pojištění budovy, zajištění požárního řádu) nově zajištění poštovních služeb, tj. jsou ve výši **33,60 Kč/m²/měsíc** ($120,78 \text{ m}^2 * 33,60 = 4 058,21 \text{ Kč}$). **Daň z přidané hodnoty bude účtována dle platných právních předpisů. Smluvní strany se dohodly, že měsíční úhrada paušálních služeb je 33,60 CZK/ m²/měsíc, tedy za 120,78 m², je 4 058,21 CZK bez DPH (slovy: čtyřitisícepadesátosmkorunčeskýchadvacetjednahaléřů).**

Cena včetně platné DPH činí 4 910,43 Kč.

Daň z přidané hodnoty bude účtována dle platných právních předpisů.

Služby spojené s nájmem uvedené v tomto bodě 1. 1. budou dále v této smlouvě nazývány také jen jako „paušální služby“.



- 1.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhrady za níže v tomto bodě uvedené měřitelné služby spojené s nájmem, které je pronajímatel povinen poskytovat nájemci, podle skutečné spotřeby resp. podle skutečně vynaložených nákladů pronajímatele - **tzv. měřitelné služby**.

1.3.

Měřitelné služby (záloha) spojené s užíváním **kancelářských prostor** a ostatních ploch: (el. energie, voda, teplo-chlad, klimatizace) jsou ve **výši 42,00 Kč/m²/měsíc**. (120,78 m² * 42,00 = **5 072,76 Kč**). **Záloha je zúčtovatelná čtvrtletně dle skutečné spotřeby daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem.**

Smluvní strany se dohodly, že měsíční záloha na tzv. měřitelné služby je 42,00 CZK/m²/měsíc, tedy za 120,78 m², je 5 072,76 CZK bez DPH (slovy: pět tisíc sedm set dvacet korun českých sedm set šest set haléřů).

Cena včetně platné DPH činí 6 138,04 Kč.

Daň z přidané hodnoty bude účtována dle platných právních předpisů.

Služby spojené s nájmem uvedené v tomto bodě 1.2. budou dále v této smlouvě nazývány také jen jako „měřitelné služby“.

- 1.4. **Služby**, které je povinen zajišťovat pronajímatel, a které jsou součástí péče vlastníka o nemovitosti, tedy služby, (kontrola, údržba a opravy), které pronajímatel hradí a nepřeučtovává je nájemci, jsou:

- provoz výměňkové stanice,
- údržba topného systému a veškerého zařízení spojených s vytápěním a chlazením,
- revize a elektrovevize, kontroly a opravy veškerých technických zařízení spojených s provozem budovy a v majetku pronajímatele,
- údržba vstupních bran, závor a elektrických zámků umožňujících vstupy do pronajatých prostor,
- opravy a údržba oken a dveří, osvětlovacích těles, uzavíracích a regulačních armatur, pláště budovy a střechy malé administrativní budovy,
- činnosti spojené se zajištěním požární ochrany a bezpečnosti práce předmětných nemovitostí, včetně elektronického protipožárního systému,
- náklady a výdaje na výtah a jeho údržbu,
- pojištění předmětných nemovitostí,
- odvod dešťových vod,
- údržba zeleně a parkovacích ploch,
- úklid sněhu na parkovišti a souvisejících přilehlých komunikacích,
- stravování,
- další služby nutné pro udržení standardu budovy a pronajatých prostor

VII.

Platební podmínky

1. Smluvní strany se dohodly, že od 1. 1. 2018 měsíční **nájemné, paušální služby a měřitelné služby uvedené v čl. VI v bodu 1. 1.** jsou splatné do **15. dne měsíce**, který následuje po příslušném měsíci, na základě faktury, vystavené pronajímatelem.
2. Po uplynutí čtvrtletí pronajímatel vystaví nájemci daňový doklad na měřitelné služby na základě skutečně spotřebovaných energií (elektrická energie, voda a teplo).
3. Pronajímatel je povinen daňový doklad vystavit v dostatečném časovém předstihu tak, aby nájemce mohl dodržet termíny splatnosti.



4. Daňové doklady musí mít náležitosti podle platných účetních předpisů. DPH bude účtována podle platných právních předpisů na území ČR, aniž by tato skutečnost musela být měněna dodatkem ke smlouvě. DPH bude účtována pouze u měřitelných služeb.
5. Platby budou poukazovány na účet pronajímatele u xxx, **číslo účtu xxx** v měně CZK, nebo na jiný účet pronajímatele, který pronajímatel písemně sdělí
6. nájemci. Variabilní symbol:xxx, v případě vyúčtování měřitelných služeb číslo daňového dokladu.
7. Nájemné i poskytované služby budou hrazeny v českých korunách (CZK) označovaných v této smlouvě „CZK“. V případě, že dojde ke změně měny České republiky, bude výše nájemného přepočtena dle oficiálního převodního směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou pro převod těchto měn a jakmile již nebudou možné platby v české koruně (dualita měn po určité období skončí), bude nadále nájemné placeno v nové měně České republiky.
8. Ohledně jakýchkoliv plateb podle této smlouvy platí, že každá taková platba bude považovaná za zaplacenou včas, pokud bude nejpozději v den určený touto smlouvou jako den splatnosti připsána na účet pronajímatele.
9. V případě ukončení smluvního vztahu se strany zavazují provést vzájemné vypořádání závazků ze smlouvy do 30 dnů od ukončení smluvního vztahu. To se týká i přeplatků a nedoplatků nájemného i záloh a úhrad za služby.
10. V případě, že jedna ze smluvních stran bude mít pochybnost o splnění peněžitého závazku druhé smluvní strany, je příslušná smluvní strana povinna na výzvu věrohodným způsobem splnění svého závazku prokázat.

VIII.

Úroky z prodlení

1. V případě porušení povinnosti nájemce dle č. VIII. této smlouvy platit včas sjednané nájemné či úhrady za služby včetně záloh spojených s užíváním předmětu nájmu oproti termínu splatnosti a dohodám vyplývajícím z této smlouvy, tj. v případě prodlení nájemce s placením těchto částek, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanoví minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky, ve znění pozdějších předpisů. Úrok z prodlení je splatný do 15 dnů ode dne, kdy nájemce obdrží výzvu pronajímatele k jeho zaplacení.
2. V případě porušení povinnosti pronajímatele vrátit včas případné přeplatky nájemného či úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu oproti termínu jejich splatnosti, tj. v případě prodlení pronajímatele s placením těchto částek, je nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli zaplacení úroků z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku a kterým se stanoví minimální výše nákladů spojených s uplatňováním pohledávky, ve znění pozdějších předpisů. Úrok z prodlení je splatný do 15 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdrží výzvu nájemce k jeho zaplacení.

IX.

Stavební úpravy a údržba

1. Nájemce **prohlašuje**, že byl seznámen se stavem nemovitostí. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané prostory jsou ke dni předání předmětu nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré stavební úpravy prováděné nájemcem na předmětu nájmu mohou být nájemcem prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s výslovnou specifikací těchto úprav, včetně stanovení způsobu předání těchto úprav v době ukončení nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že nebude tento souhlas odepřen bez vážných důvodů.
3. Za stavební úpravy, které vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele, se považují všechny stavební úpravy, tj. i stavební úpravy, kterými dochází k zásahům do stavební a architektonické



podstaty nemovitostí, které podstatně mění dispoziční řešení či účel užívání předmětu nájmu apod. Souhlas pronajímatele se vyžaduje též k pevné instalaci zařízení, jež významně mění předmět nájmu z hlediska funkčního, technického nebo estetického a již nemohou být od předmětu nájmu oddělena, aniž by tím došlo k jeho znehodnocení či ke znehodnocení předmětu nájmu, jakož i k veškerým zásahům do elektrického, vodovodního, či jiného vedení. V případě udělení souhlasu se stavebními úpravami pronajímatelem však není dotčena povinnost nájemce zajistit si stavební povolení či další náležitosti dle stavebního zákona a právních předpisů. V případě souhlasu pronajímatele se stavebními úpravami se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci k získání stavebního povolení nájemcem potřebnou součinnost a udělit mu v konkrétním případě plnou moc doloženou potřebnými doklady, pokud má potřebné dokumenty k dispozici.

4. Nebude-li písemný souhlas se stavebními úpravami pronajímatelem dle čl. IX. odst. 2 a 3. udělen a budou-li tyto přesto provedeny, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany v konkrétním případě jinak.
5. V případě, že nájemce bude potřebovat pro předem písemně odsouhlasené stavební úpravy originály dokumentace, kterou má pronajímatel jako vlastník nemovitostí k dispozici, zavazuje se pronajímatel na jeho výzvu bezplatně mu zapůjčit tyto originály, a to nejpozději do 7 dnů ode dne doručení výzvy.
6. Při skončení nájmu je nájemce oprávněn odinstalovat z pronajatých nemovitostí na vlastní náklady jím pořízené předměty a zařízení.
7. Nájemce i pronajímatel se zavazují provádět každý na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu pronajatých prostor v rozsahu, pokud čl. IX. této smlouvy nestanoví jinak.
8. Nájemce je povinen na své náklady odstranit závady a škody, které na najatých věcech způsobil.
9. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, stavební úpravy požadované nájemcem a schválené pronajímatelem, které budou mít charakter technického (či jiného) zhodnocení předmětu nájmu, provádí nájemce na své náklady. Pronajímatel jako vlastník předmětu nájmu se zavazuje, že o tyto odpisy nezvýší vstupní cenu nemovitosti. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá právo vůči pronajímateli na náhradu nákladů vynaložených nájemcem na jakékoliv stavební i jiné úpravy a změny na předmětu nájmu, jakož i jakákoliv technická zhodnocení předmětu nájmu. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce nemá vůči pronajímateli při ukončení nájmu právo na zaplacení protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v důsledku nájemcem provedených stavebních i jiných úprav a změn na předmětu nájmu či jakéhokoliv technické zhodnocení předmětu nájmu provedeného nájemcem.

X.

Další práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu a zajistit řádné poskytování všech služeb, k jejichž poskytování se touto smlouvou zavázal.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nepřetržitý přístup i příjezd k předmětu nájmu a odchod i odjezd z předmětu nájmu po přístupových a příjezdových cestách. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci bez zbytečného odkladu přístup na střešinu, a to v doprovodu zástupce pronajímatele.
3. Pronajímatel je povinen zajišťovat na vlastní náklady opravy a údržbu předmětu nájmu nad rámec drobných oprav a běžné údržby, obvyklá údržba prováděná pronajímatelem a nájemcem.
4. Pronajímatel je povinen pojistit nemovitost proti živelným událostem a odpovědnost vlastníka nemovitosti.
5. Pronajímatel je povinen strpět umístění prvků firemní identity nájemce (přiměřené velikosti k pronajímané ploše). O případném rozšíření prvků firemní identity nájemce oproti stavu ke dni nabytí účinnosti této smlouvy, stejně jako i o pravidlech a podmínkách takového rozšíření se zavazuje pronajímatel s nájemcem na jeho výzvu jednat. V případě, že Pronajímatel neudělí souhlas s umístěním dalších prvků identity ani do 30 dnů ode dne žádosti Nájemce, nepovažuje se takový souhlas za automaticky udělený.
6. V případě, že nebude možné plnit smlouvu pronajímatelem, tj. užívání pronajatých nemovitostí nebude možné nebo právo nájemce na řádné užívání najatých prostor dle podmínek této smlouvy bude



omezeno z důvodů, které nebudou způsobeny nájemcem, a tato situace bude trvat nejméně 15 pracovních dnů, a v případě nedodržení teplot vymezených topným a chladícím plánem a tato situace bude trvat déle než 5 pracovních dnů, je pronajímatel povinen poskytnout alikvotní slevu z měsíčního nájemného.

7. Součástí pronajímaných kancelářských prostor je vybavení místností počítačovou sítí standardní kvality bez aktivních prvků, která je majetkem pronajímatele a bude užívána nájemcem. Užívání počítačových sítí je součástí práva nájemce užívat předmět nájmu, cena za užívání počítačových sítí je zahrnuta v nájemném za užívání předmětu nájmu.

XI.

Další práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen platit včas a ve smlouvě stanoveným způsobem nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v dobrém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení
3. **Nájemce je povinen dodržovat přísný ZÁKAZ KOUŘENÍ v celé administrativní budově, kouřit je povoleno pouze na vyhrazených místech.**
4. Nájemce je povinen dodržet stavební a bezpečnostní předpisy, pokud se jedná o instalaci a užívání zařízení, která vyžadují souhlas či stavební povolení vydané stavebním úřadem. Všechna vlastní zařízení, umístěná v předmětu nájmu, je nájemce povinen provozovat v souladu s platnými právními předpisy a normami a odstraňovat na svůj náklad vzniklé závady na těchto zařízeních (zejména připojené elektrické spotřebiče, faxy, kopírovací stroje apod.).
5. Při ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O vrácení předmětu nájmu bude sepsán protokol. Protokol bude obsahovat zejména vyjádření stran k tomu, zda je předmět nájmu v řádném stavu s označením případných vad stavu předmětu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu s dohodnutým účelem užívání, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
7. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nedocházelo ke škodám na něm a ani ke škodám na okolním majetku.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo osobám jím pověřeným vstup do pronajatých prostor a to vždy za přítomnosti osoby pověřené jednat jménem nájemce za účelem:
 - kontroly dodržování podmínek této smlouvy,
 - kontroly stavu pronajatého nemovitého a movitého majetku,
 - plnění povinností stanovených zákonem,
 - odstranění následků závažných poruch, či havárií, které by mohly způsobit značnou škodu nájemci, pronajímateli nebo třetím osobám (pouze v tomto případě a zcela výjimečně může pronajímatel vstoupit i bez přítomnosti zástupce nájemce). O takovém opatření musí být sepsán protokol, který bude potvrzen dvěma svědky a nájemce musí být neprodleně vyrozuměn,
 - odečtu měřících přístrojů spotřeby elektrické energie,Vstup bude zpravidla uskutečněn v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce a po předchozí dohodě. Pronajímatel není oprávněn vstupovat s výše uvedenými podmínkami do pronajatých prostor bez přítomnosti osoby pověřené jednat jménem nájemce nebo bez předchozího výslovného povolení nájemce.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na škody, závady a ztráty, ke kterým došlo na předmětu nájmu mimořádnou událostí, způsobenou třetími osobami, které vstoupí do předmětu nájmu za nájemcem nebo zaměstnanci nájemce.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu provedení těchto oprav.



11. Nájemce je povinen dodržovat platné a závazné bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy, provozní řád objektů. Nájemce se zavazuje, že jeho zaměstnanci budou respektovat zákaz kouření v pronajatých prostorách a že v pronajatých prostorách budou umístěny z protipožárních důvodů odpadkové koše z ocelového plechu.
12. Nájemce je povinen neznečišťovat odpadem okolí pronajatých prostor a zajistit, aby pronajímatel či třetí osoby nebyly činností nájemce nad přiměřenou míru obtěžováni (např. hlukem, zasahováním do práv ostatních nájemců či do práv pronajímatele).
13. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu umístit sídlo své společnosti, přičemž pronajímatel se zavazuje dát k umístění sídla na žádost nájemce souhlas.

XII.

Zvláštní ujednání smluvních stran

1. Nájemce má zajištěn nepřetržitý přístup (odchod) k pronajatým prostorám po dobu 24 hodin denně a ostraha budovy je povinna mu přístup a odchod po celou tuto dobu umožnit. V zájmu bezpečnosti jsou pak zaměstnanci, klienti i ostatní návštěvy nájemce povinni respektovat bezpečnostní opatření nájemce, které jsou:
 - zaměstnanci či jiné osoby nájemce (členové statutárních orgánů společnosti) jsou povinni prokázat se vstupní kartou nebo průkazem totožnosti,
 - ostatní vstupující osoby jsou povinny prokázat se při vstupu do budovy průkazem totožnosti a souhlasem navštěvované osoby – zaměstnance či jiné osoby nájemce.Nájemce bere na vědomí, že nedodržení těchto opatření (neprokázání totožnosti) může mít za následek neumožnění vstupu osobám (i zaměstnancům) do objektu. Pronajímatel je v takovém případě povinen kontaktovat oprávněnou osobu nájemce a oznámit jí přítomnost takové osoby a sjednat s ní další postup.
2. Nájemce má právo na účast při provádění veškerých odečtů měřících zařízení. Pronajímatel je povinen nájemci vždy nejméně 3 pracovní dny předem sdělit termín, kdy bude takové odečty provádět. Neúčast nájemce při těchto odečtech není důvodem pro odmítnutí vyúčtování, které pronajímatel na základě těchto odečtů vyhotoví.
3. Pronajímatel je povinen na svůj náklad zajistit, aby předmět nájmu byl po celou dobu nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému způsobu užívání a aby byly splněny pro smlouvené užívání všechny požadavky příslušných právních předpisů, jakož i dle této smlouvy.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že kancelářské prostory v hlavní administrativní budově jsou v době uzavření této smlouvy chlazeny prostřednictvím jednotek typu Split, a že veškeré pronajaté prostory sloužící k podnikání (tj. včetně sociálních zařízení, chodeb a kuchyněk) jsou vytápěny.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že teplotní poměry uvnitř pronajatých nebytových prostor se budou řídit parametry určenými v topném plánu.
6. Předmět nájmu bude pronajímatelem předán nájemci na základě předávacího protokolu.
7. Bude-li Nájemce Pronajímateli dlužen z několika peněžitých závazků, je Pronajímatel oprávněn určit v jakém způsobem se budou poskytnutá plnění započítávat na závazky Nájemce, pokud tak neučiní, tak se započte na závazek nejdříve splatný.
8. Vydá-li Pronajímatel na žádost Nájemce potvrzení o splnění určitého dluhu, nepředstavuje takové potvrzení důkaz, toho, že zákazník splnil také to, co bylo splatno dříve.
9. Oznámí-li Pronajímatel Nájemce, že mu určuje dodatečnou lhůtu k plnění a že mu ji již neprodlouží, neplatí, že marným uplynutím této lhůty od smlouvy odstoupil.

XIII.

Mlčenlivost

1. Obě strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech týkajících se druhé smluvní strany, které se dozvěděly při jednáních o uzavření smlouvy a v průběhu trvání tohoto smluvního vztahu, vyjma těch skutečností, které jsou veřejně přístupné.



2. Obě strany se zavazují neposkytnout jiné fyzické ani právnické osobě žádný z dokumentů, které získaly při jednáních o uzavření této smlouvy a v souvislosti se smluvním vztahem, vyjma těch dokumentů, které jsou veřejné přístupné.
3. Za porušení povinnosti mlčenlivosti se nepovažuje poskytnutí předmětných informací a dokumentů:
 - a. v případě, že tak stanovuje zákon nebo za účelem plnění povinností stanovených právními předpisy, nebo
 - b. v případě, kdy smluvní strana poskytuje informace osobám se zákonem stanovenou povinností mlčenlivosti, tj. advokátům, notářům, daňovým poradcům a auditorům apod. v souvislosti s poskytováním služeb těmito osobami pro příslušnou smluvní stranu, pokud tyto osoby nezprostředkují povinnosti mlčenlivosti, nebo
 - c. v nezbytném rozsahu pro účely soudního nebo jiného řízení v případě soudního sporu mezi smluvními stranami nebo pro správní řízení týkající se činností souvisejících s touto smlouvou (např. pro stavební řízení atd.).
4. Podpisem této Nájemní smlouvy Pronajímatel výslovně souhlasím s tím, aby byl celý text této Nájemní smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany Úřadu práce ČR, krajské pobočky pro hl. m. Prahu uveřejněny v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
Za porušení povinnosti mlčenlivosti se nepovažuje zveřejnění smlouvy v registru smluv.

XIV.

Způsoby skončení nájemního vztahu dle této smlouvy

1. Nájemní vztah dle této smlouvy skončí (kromě zákonných důvodů) některým z těchto způsobů:
 - 1.1 Výpovědí upravenou níže v odst. 2.
 - 1.2 Odstoupením od smlouvy ze zákonných důvodů.
2. Výpověď
 - 2.1 Pronajímatel i nájemce dle této nájemní smlouvy je oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu **s výpovědní dobou 5 měsíce**. Písemná výpověď nemusí obsahovat důvodu výpovědi. Tato výpovědní doba počíná běžet 1. dnem následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi. Pokud má však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Za vážný důvod se považuje: předčasné ukončení projektu „Podpora informačních a poradenských středisek Úřadu práce ČR (PIPS)“, reg. č. projektu CZ.03.1.54/0.0/0.0/15_011/0004218.
3. Odstoupení
 - 3.1 Ukončení nájemního vztahu odstoupením od smlouvy kterékoliv smluvní strany:
- ze zákonných důvodů.
 - 3.2. Odstoupení jako jednostranný právní úkon je účinné dnem doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.
 - 3.3. V případě odstoupení kteréhokoliv účastníka od této smlouvy zaniká tato smlouva dnem doručení písemného oznámení o odstoupení účastníku, jemuž je určeno (tzn. odstoupení má účinky ex nunc). V případě odstoupení je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej pronajímateli do 30 dnů ode dne odstoupení od této smlouvy. Po tuto dobu 30 dnů se právní vztahy smluvních stran řídí obdobně touto smlouvou.
4. Smluvní strany se zavazují v případě skončení nájmu podle této smlouvy vypořádat své vzájemné vztahy nejpozději do 30 dnů ode dne skončení trvání nájmu, a to včetně vrácení poměrné části případně předem zaplaceného nájemného nebo úhrad za služby. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli nebo osobě jím určené ke dni skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak anebo nestanoví-li pro určitý druh skončení nájmu tato smlouva výslovně jinak.



5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností, tj. pokud podstatná změna okolností založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, nemá Nájemce právo domáhat se vůči Pronajímateli obnovení jednání o této Nájemní smlouvě.

XV.

Závěrečná ustanovení

1. Změny podmínek, stanovených touto smlouvou, mohou být provedeny pouze písemně, a to pod sankcí neplatnosti, formou číslovaného a oběma stranami podepsaného dodatku k této smlouvě.
2. **Za písemnou formu není považována forma e-mailu nebo jakákoliv jiná forma elektronické komunikace. Písemnou formu vyžaduje i dohoda o změně formy.**
3. Právní vztahy mezi smluvními stranami touto smlouvou výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
4. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory přednostně na úrovni svých statutárních orgánů či zmocněných zástupců.
5. Tato smlouva se vyhotovuje se **ve čtyřech** shodných stejnopisech, z nichž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a dvě nájemce.
6. Smlouva je platná dnem podpisu a účinná ke dni **1. 1. 2018**.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že ji uzavírají po vzájemném projednání jako projev jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na znamení souhlasu s celým obsahem smlouvy připojují své vlastnoruční podpisy. Smluvní strany zároveň připojují své podpisy ke každé příloze smlouvy.
8. Přílohy, které tvoří nedílnou součást této smlouvy v době jejího podpisu:
 - Příloha č. 1 – kopie platného výpisu z obchodního rejstříku osoby pronajímatele a nájemce
 - Příloha č. 2 – plán 9. nadzemního podlaží, hlavní administrativní budovy

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Pavel Choc
předseda představenstva
Unica Investment, a.s.

.....
Ing. Blanka Havlík
ředitelka
krajské pobočky pro hl. m. Prahu