

6/2013

Nájemní smlouva,
kterou níže uvedeného, měsíce a roku uzavřely:

Článek 1
Strany smlouvy

1.1. Biskupství ostravsko-opavské

se sídlem Kostelní nám. 1, 728 02 Ostrava
zastoupen Mons. Mgr. Martinem Davidem
IČ: 65468953
Bank. spoj.: [REDACTED]
č.ú.: [REDACTED]
kontaktní osoba: [REDACTED]

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

1.2. ČR - Úřad práce České republiky

se sídlem Karlovo náměstí 1359/1, 128 01 Praha 2
zastoupen generální ředitelkou Ing. Marií Bílkovou
IČ: 72496991
Bank. spoj.: [REDACTED]
č.ú.: [REDACTED]
[REDACTED] není plátcem DPH
kontaktní osoba: [REDACTED]

(dále jen "nájemce") na straně druhé

(strany sub 1.1. a 1.2. dále též označovány jako "strany této smlouvy").

Změnu kontaktní osoby může provést strana této smlouvy jednostranně, písemným sdělením druhé straně.

Článek 2

Strany této smlouvy se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, jakož i především v souladu se zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. č. 116/1990 Sb.“), na této:

nájemní smlouvě.

Článek 3
Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel je vlastníkem budovy, č. p. 84, na ulici Pivovarská, Ostrava, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 2950, jako občanská vybavenost na parc. č. 78 v k. ú. Moravská Ostrava. Předmětem nájmu, upraveného touto nájemní smlouvou, jsou nebytové prostory v budově č. p. 84 nacházející se na parc. č. 78 a zapsané na LV č. 2950, k. ú. Moravská Ostrava, specifikované v příloze č. 1 a 2, které jsou nedílnou součástí této smlouvy (dále jen "předmět nájmu").
- 3.2. Spolu s vyjmenovanými prostorami je nájemce oprávněn užívat jako společně užívané prostory i vnitřní přístupovou komunikaci (schodiště, chodba) a WC, vše v 1. PP až 3.NP objektu, specifikované v příloze č. 1 a 2, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.3. Pronajímatel pronajímá předmět nájmu včetně inventáře v pronajatých prostorách, který je specifikován v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

- 3.4. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci a předává jej ve stavu způsobilém ke smlouvenému nájmu, v tomto stavu jej bude svým nákladem udržovat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno a umožní nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
- 3.5. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

Článek 4 **Účel nájmu**

- 4.1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu podle ustanovení čl. 4.2. této nájemní smlouvy.
- 4.2. Předmět nájmu bude užíván výlučně jako administrativní prostory pro potřebu nájemce.
- 4.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 4.2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 4.4. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětné nebytové prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu.

Článek 5 **Práva a povinnosti pronajímatele**

- 5.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v pracovních dnech, v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od 8,00 hod. do 16,00 hod., jakož i kterákoliv jiná doba, po kterou je nájemce v předmětu této smlouvy přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
- 5.3. Pronajímatel se zavazuje svým nákladem udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém smlouvenému užívání.
- 5.4. Opravy předmětu nájmu provádí pronajímatel na svůj náklad a po dohodě s nájemcem v případě, že se věc dotýká nájemcových práv vyplývajících z této smlouvy.

Článek 6 **Práva a povinnosti nájemce**

- 6.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 6.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

- 6.3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikla. Nájemce se zavazuje bezodkladně informovat pronajímatele o zjevných závadách, hrozcích, případně vzniklých škodách na předmětu nájmu.
- 6.4. Povinnosti vyplývající z předpisů na úseku požární ochrany jsou upraveny v samostatné příloze této smlouvy (příl. č. 6).
- 6.5. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen ke dni skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Při předání objektu budou všechny pronajaté místnosti nově vymalovány bílou barvou.
- 6.6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou jako řádný hospodář, užívat předmět nájmu v souladu se všemi obecně závaznými předpisy a příslušnými normami a předpisy platnými pro provozy a činnosti realizované nájemcem v těchto prostorách, v souladu s předmětem činnosti. Nájemce se zavazuje si počínat při užívání tak, aby nedocházelo k poškozování najatých prostor a jiným škodám, zejména na zdraví, na majetku, při užívání, životním prostředí, apod.
- 6.7. Pokud to vyžaduje charakter provozu nebo zákonný předpis, je povinností nájemce zpracovat pro svůj provoz provozní řád, popř. havarijní řád nebo jiný nezbytný provozní předpis. Jedno vyhotovení z každého zpracovaného aktuálního provozního předpisu předá nájemce prokazatelně pronajímateli.
- 6.8. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Zejména se zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna, přičemž též v ostatní době se bude snažit jednat tak, aby výkon ostatních nájemních a užívacích práv v domě nebyl rušen, nebo jen v nezbytné míře. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.
- 6.9. Nájemce odpovídá za veškeré případné škody způsobené v souvislosti s jeho činností a provozem na majetku pronajímatele. Nájemce odpovídá pronajímateli za vznik škody způsobené zničením, odcizením nebo jakýmkoliv znehodnocením či poškozením věcí, vyjma běžného opotřebení, nacházejících se v předmětu nájmu a zavazuje se takto vzniklé škody na své náklady odstranit.
- 6.10. Nájemce se zavazuje jako původce odpadu, že naloží na vlastní náklady s odpady vzniklými ze své činnosti, která je předmětem této smlouvy, ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a dalších obecně platných předpisů týkajících se této problematiky. Odvoz komunálního odpadu si nájemce zajistí samostatně.

Článek 7 Podnájem

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájemu třetím osobám bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele ani jej jinak zatěžovat jakýmkoliv právy třetích osob.

Článek 8 Stavební a jiné úpravy

- 8.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 8. 2. této smlouvy a násl.

- 8.2. Nájemce je oprávněn provádět úpravy, změny, případně technické zhodnocení na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce. Úhradu jakýchkoliv nákladů v souvislosti s tímto vynaložených může nájemce požadovat po pronajímateli jen, pokud úhrada těchto nákladů byla předem písemně sjednána. Účastníci smlouvy se dále výslovně dohodli, že při skončení nájmu nájemce nemá nárok na vydání protihodnoty za případné zhodnocení majetku pronajímateli, pokud nebude dodatečně dohodnuto jinak.
- 8.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení.

Článek 9 Nájemné

- 9.1. V souladu s ustanovením čl. 6. 2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.
- 9.2. Nájemné se vypočítá částkou nájemného za jeden metr čtvereční pronajímané plochy násobený celkovou pronajímanou plochou.
- 9.3. Nájemné za pronajaté prostory je sjednáno dohodou a činí pro rok 2013:

Kancelářské prostory v 1NP až 3 NP objektu 632,55 m²
1565,- Kč za jeden metr čtvereční pronajímané plochy a jeden rok,
tedy celkem částku 989.940,75,- Kč (slovy: devětsetosmdesátdevěttisícdevětsetčtyřicet a 75/100 korun českých) ročně.

Skladové prostory v 1PP objektu 70,69 m²
965,- Kč za jeden metr čtvereční pronajímané plochy a jeden rok,
tedy celkem částku 68.215,85,- Kč (slovy: osmdesátčtyřitisícstoosmdesát a 85/100 korun českých) ročně.

Celkové sjednané nájemné činí 1.058.156,60,- Kč ročně, tato částka se zaokrouhluje na 1.058.157,- Kč (slovy: jedenmilionpadesátosmtisícstopadesát sedm korun českých ročně).

- 9.4. Splatnost nájemného:

Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné dopředu, ve čtvrtletních splátkách ve výši 264.539,- Kč, nejpozději do 25. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele, který je uveden v Čl. 1.1. této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet.

- 9.5. V případě prodlení se zaplacením některé ze sjednaných úhrad je pronajímatel oprávněn na nájemci požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 9.6. Smluvní strany se dohodly, že roční nájemné počínaje rokem 2014 bude každoročně s účinností od prvního dne následujícího roku stanoveno tak, že nájemné z předešlého roku bude navýšeno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem.
Pronajímatel sdělí nájemci písemně výpočet výše ročního nájemného, které bude zaokrouhleno na nejbližší hodnotu tak, aby částka byla beze zbytku dělitelná 4. Splatnost nájemného za první čtvrtletí roku se prodlužuje o 10 dnů ode dne doručení písemného sdělení pronajímatele o jeho výši, pokud toto sdělení nájemce obdrží po dvacátém dnu prvního měsíce v příslušném roce.

- 9.7. Nespotřebované nájemné bude po ukončení nájmu pronajímatelem vráceno na účet nájemce do deseti dnů. Vrácením se rozumí připsání na účet nájemce.
V případě prodlení se zaplacením je nájemce oprávněn od pronajímatele požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Článek 10

Cena služeb souvisejících s nájmem vztahem

- 10.1. Nájemce se zavazuje provádět na své náklady drobné opravy a údržbu nebytových prostor související s užíváním předmětu nájmu v rozsahu přílohy č. 7.
- 10.2. Nájemce se zavazuje v pronajatých prostorách na své náklady udržovat pořádek, provádět úklid a dle vlastní potřeby provést výmalbu těchto prostor.
- 10.2. V nájmem není zahrnuta cena za služby související s užíváním předmětu nájmu. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájmem vztahem, a to za dodávky elektrické energie, vytápění pronajatých prostor, vody včetně stočného. Výše poměrné části je propočtena dle dodavatelských faktur jednotlivých dodavatelů služeb vždy za uplynulý rok a je orientačně specifikována v příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 10.3. Náklady na vytápění pronajatých prostor, elektrickou energii a vodné a stočné bude nájemce platit zálohově ve čtvrtletních splátkách, dle Výpočtového listu, který tvoří přílohu č. 4 jako nedílnou součást této smlouvy. Úhrada záloh bude prováděna na základě dokladu – Platebního kalendáře vystaveného pronajímatelem s daty zdanitelného plnění uvedenými v Platebním kalendáři (viz příloha č. 5). Případné nedoplatky nebo přeplatky poskytnutých záloh na úhradu služeb se pronajímatel zavazuje vyúčtovat na základě daňového dokladu ve lhůtách obvyklých, nejdéle do 30.6. následujícího roku. Služby podléhají DPH. Náklady na vytápění pronajatých prostor budou vypočteny poměrným podílem na celkových nákladech podle výměry nájemci pronajatých prostor k celkovým pronajímatelným prostorům v objektu. Náklady na elektrickou energii budou vypočteny poměrným podílem na celkových nákladech podle odečtu poměrových měřidel, instalovaných pro pronajaté prostory k odečtu obchodního měřidla pro celý objekt. Náklady na vodné a stočné v pronajatých prostorách budou vypočteny poměrným podílem na celkových nákladech podle ročního průměrného počtu osob v pronajatých prostor k celkovému ročnímu průměrnému počtu osob v objektu.
- 10.4. Výši záloh za služby podle přílohy č. 4 může pronajímatel jednostranně upravit v souladu se změnami cen od prvotních dodavatelů nebo na základě skutečné spotřeby.
- 10.5. Úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu jsou zaplacený včas, jsou-li nejpozději do dne splatnosti připsány na účet pronajímatele.
- 10.6. V případě prodlení se zaplacením některé ze sjednaných úhrad je pronajímatel oprávněn od nájemce požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

Článek 11

Trvání smlouvy

- 11.1. Nájemní poměr dle této smlouvy se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem 1. 7. 2013.
- 11.2. Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran nebo odstoupením od smlouvy.
- 11.3. Výpovědní lhůta se sjednává šestiměsíční a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce je v prodlení s úhradou nájemného nebo úhrad za poskytované služby o

více jak třicet dní. V tomto případě nájemní smlouva skončí dnem doručení písemného oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy s uvedením podmínek a lhůty k vyklizení. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že bez vlastního zavinění nemůže užívat předmět nájmu. Nájemní smlouva skončí dnem doručení písemného oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy s uvedením podmínek a lhůty k vyklizení.

- 11.4. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu nejpozději do 3 pracovních dnů po skončení nájmu dle této smlouvy.
- 11.5. Nevyklidí-li nájemce pronajaté prostory řádně a včas, je povinen vedle nájemného dle této smlouvy hradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i jen započatý den prodlení s vyklizením pronajatých prostor.

Článek 12 Ustanovení přechodná a závěrečná

- 12.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit písemně formou vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
- 12.2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré daňové doklady – faktury a písemnosti týkající se změn a zániku smlouvy budou doručovány výhradně na dohodnutá místa u:

pronajímatele na adresu:

Biskupství ostravsko-opavské
Kostelní nám. 1, 728 02 Ostrava

nájemce na adresu:

ČR - Úřad práce České republiky
Krajská pobočka v Ostravě
30. dubna 3130/2c
701 60 Ostrava

- 12.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá ze stran smlouvy obdrží jedno vyhotovení.
Nedílnou součástí této smlouvy jsou níže uvedené přílohy.

Příloha	č. 1	Specifikace pronajatých prostor
	č. 2	Grafické vyznačení pronajatých prostor
	č. 3	Položkový seznam – vybavení interiéru pronajatých prostor
	č. 4	Výše záloh za služby související s užíváním pronajatých prostor
	č. 5	Platební kalendář pro rok 2013
	č. 6	Požární ochrana a bezpečnost práce
	č. 7	Drobné opravy a údržba nebytových prostor


V Ostravě dne - 5 -08- 2013

Cj.0023/5241/673


Mgr. Martin David
generální vikář

V Praze dne - 1 -07- 2013

 **ÚŘAD PRÁCE ČR**
krajská pobočka v Ostravě


ČR - Úřad práce České republiky
Ing. Marie Bilková
generální ředitelka