

## **SMLOUVA O NÁJMU nebytových prostor**

**Česká republika - Úřad práce České republiky,**  
se sídlem Karlovo nám. 1359/1, 128 01 Praha 2,  
zastoupená JUDr. Jiřím Kubešou – generálním ředitelem,  
IČO: 724 96 991  
bankovní spojení č. ú. 37828231/0710, vedený u ČNB

(dále jen „pronajímatel“)

a

**RAKE s.r.o.**

Palackého 356, 390 01 Tábor  
IČO: 28098021

bankovní spojení: číslo účtu 194563345/0600, vedený u GE MONEY BANK

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku t u t o

### **SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

podle zákona č. zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, v intencích ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 20 vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu.

#### **Čl. I.**

#### **Předmět a účel nájmu**

- 1) Pronajímatel je na základě zápisu o ohlášení příslušnosti hospodařit s majetkem státu (§7 zák. č. 73/2011 Sb.) příslušný ode dne 4. 5. 2011 hospodařit s budovou č. p. 2938, stojící na stavební parcele č. 2342/40, k. ú. Tábor, číslo LV 7032, obec Tábor, Husovo náměstí, která je vlastnictvím České republiky (dále jen „budova“).
- 2) Předmětem nájmu je nebytový prostor, konkrétně vestibul ve II. nadzemním podlaží budovy o výměře 6 m<sup>2</sup> a společné prostory o výměře 0,87 m<sup>2</sup>, který pronajímatel dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti. Umístění pronajatých nebytových prostor je patrné z půdorysného plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatého prostoru dobře znám. Nájemci je znám provozní řád budovy, který je třeba při využívání pronajatých nebytových prostor zachovávat.

4) Nájemce se zavazuje pronajatý nebytový prostor užívat výhradně k činnosti pojišťovacího agenta, fotografická činnost.

5) Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nepřenechá pronajatý nebytový prostor k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

## **Čl. II.**

### **Doba trvání nájmu, skončení nájmu**

- 1) Smlouva o nájmu se sjednává na dobu od 1. 4. 2013 do 31. 3. 2018.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že nájem podle této smlouvy může skončit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran
  - b) písemnou výpovědí
  - c) písemným odstoupením od smlouvy.
- 3) Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem i před uplynutím sjednané doby, jestliže:
  - a) nájemce nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy s výpovědní lhůtou tři měsíce
  - b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele s výpovědní lhůtou tři měsíce
  - c) bude pronajímatel předmět nájmu nezbytně potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti s výpovědní lhůtou dva měsíce.
- 4) Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, a to i bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou tři měsíce.
- 5) Výpovědní doby počíná běžet prvním dnem následujícího měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 6) Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, jestliže:
  - a) nájemce je více než o jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady náhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
  - b) nájemce nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy
  - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
- 7) Odstoupením od smlouvy se smlouva zrušuje dnem doručení písemného oznámení o odstoupení, které bylo doručeno nájemci.
- 8) Nejpozději v den skončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat pronajímateli předmětný nebytový prostor řádně vyklizený, ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 9) Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatý prostor řádně a včas vyklizený, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i

započatý den prodlení. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinnosti vyklidit pronajatý prostor řádně a včas vedle smluvní pokuty.

### **Čl. III. Nájemné**

1) Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v čl. I smlouvy se sjednává pro rok 2013 ve výši 2.736,- Kč čtvrtletně.

2) Nájemné je splatné bezhotovostně a to vždy čtvrtletně k 15. dni prvního měsíce daného čtvrtletí. K bezhotovostním platbám čtvrtletních splátek nájemného, směřovaným na účet pronajímatele č. **19-37828231/0710** bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 28098021.

3) Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce, zveřejněný Českým statistickým úřadem v procentech. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N = N_t \cdot ( I/100 ) , \text{ kde}$$

N - výše nájemného v běžném kalendářním roce

$N_t$  - výše nájemného v předcházejícím kalendářním roce

I - index růstu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

Takto upravenou výši nájemného uplatňuje pronajímatel písemným oznámením nájemci. Čtvrtletní splátky nájemného, následující po doručení tohoto písemného oznámení, jsou splatné již v nově stanovené výši upraveného nájemného. Rozdíl mezi výší splátky nájemného za 1 čtvrtletí roku, ve kterém bylo nájemné takto upraveno, je splatný spolu se splátkou za 2 čtvrtletí téhož roku.

4) Skončí-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletní splátky nájemného.

### **Čl. IV. Poskytované služby, náklady ochrany a provozu budovy**

1) Účastníci smlouvy se dohodli, že služby spojené s užíváním předmětu smlouvy (dále jen „služby“), t. j. dodávky elektrické energie, plynu, vody, odvod odpadních vod, odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu, a ostrahu budovy bude nájemci zabezpečovat pronajímatel a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat, pokud nebude dále uvedeno jinak.

2) **Vytápění** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené (tj. spotřebu plynu) nahrazovat v poměru podle koeficientu  $V$  t a k t o :

$$V = \frac{A1}{A} \quad \text{Výsledek se zaokrouhluje na 4 desetinná místa.}$$

A1 - výměra pronajaté nebytové prostory

A - celková výměra všech vytápěných ploch budovy s vyloučením ploch suterénních prostor.

3) **Dodávku elektrické energie** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady této spotřeby, naměřené měřidly instalovanými v budově a vyúčtované pronajímateli dodavatelem, nahrazovat v poměru podle koeficientu  $K$  t a k t o :

$$K = \frac{C1}{C} \quad \text{Výsledek se zaokrouhluje na 4 desetinná místa.}$$

C1 – nájemce

C - celkový počet všech zaměstnanců s pravidelným pracovištěm v budově a osob samostatně výdělečně činných s místem podnikání v budově

4) **Dodávku užitkové vody, odvod odpadních a srážkových vod** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady této spotřeby, naměřené měřidly instalovanými v budově a vyúčtované pronajímateli dodavatelem, nahrazovat v poměru podle koeficientu  $K$  (bod 3 tohoto článku).

5) **Odvoz a likvidaci tuhého domovního odpadu** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude nahrazovat náklady s tím spojené pevně stanovenou roční cenou, splatnou ve čtvrtletních platbách spolu s ostatními zálohami za služby uvedené v bodě 1 tohoto článku. Sběr a likvidace tříděného odpadu (t j. zejména PET lahve, kartony, polystyren aj.) zajišťuje nájemce samostatně na své náklady.

6) **Náklady na ostrahu budovy** bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude nahrazovat náklady s tím spojené pevně stanovenou roční cenou, splatnou ve čtvrtletních platbách spolu s ostatními zálohami za služby uvedené v bodě 1 tohoto článku.

## Čl. V.

### Náhrada za služby, platební podmínky

1) Čtvrtletní zálohy za služby uvedené v článku IV. bod 2), 3) a 4) bude nájemce pronajímateli hradit takto:

229,- Kč na náklady spotřeby plynu

289,- Kč na náklady spotřeby elektrické energie

600,- Kč na náklady dodávky užitné vody, odbodu odpadních a srážkových vod.

Čtvrtletní platby za služby uvedené v článku IV., bodě 5) a 6) bude nájemce hradit pronajímateli takto:

- 92,- Kč na náklady odvozu a likvidace pevného domovního odpadu
- 80,- Kč na náklady ochrany budovy.

Platbu čtvrtletních záloh na služby provede nájemce vždy k 15. dni prvního kalendářního měsíce čtvrtletí, poprvé takto ke dni 15. 4. 2013. Případně-li platební den na sobotu, neděli či den pracovního volna, je platebním dnem nejbližší pracovní den předcházející. Zaplacením se rozumí den připsání platby na bankovní účet č. 37828231/0710, variabilní symbol – IČO nájemce.

2) Skončí-li nájemní vztah dle této smlouvy v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část náhrady za služby a poměrná část nákladů ochrany budovy a dalších nákladů provozu budovy, pokud byly pronajímatelem vynaloženy do dne skončení nájmu. Poměrná část náhrady za služby se vypočte podle počtu kalendářních dnů, v nichž trval nájemní vztah dle této smlouvy.

3) Pro případ prodlení v jakékoliv platbě dle této smlouvy se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení v platbě.

4) V případě, že dojde kdykoliv v průběhu kalendářního roku ze strany dodavatelů služeb k prokazatelnému zvýšení či snížení ceny některé ze služeb dle článku IV. bod 2), 3) a 4), zavazují se smluvní strany uzavřít nejpozději do 1 měsíce ode dne účinnosti takového zvýšení či snížení ceny služby písemný dodatek této smlouvy, zahrnující změnu ceny služby ode dne účinnosti zvýšení či snížení této ceny.

5) Cena poskytovaných služeb bude každoročně upravována v závislosti na jejím zvýšení či snížení ze strany dodavatelů a to písemným dodatkem této smlouvy, podepsaným oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Návrh textu písemného dodatku předloží pronajímatel nájemci po obdržení vyúčtování služeb od dodavatelů.

6) Záloha na poskytované služby uvedené v článku IV. bod 2), 3) a 4) za 1. čtvrtletí kalendářního roku je shodná se zálohou těchto služeb za 4. čtvrtletí roku předcházejícího. Každoroční úprava cen i záloh poskytovaných služeb je prováděna dle bodu 5) tohoto článku písemnými dodatky ke smlouvě. Čtvrtletní zálohy následující po uzavření předmětného dodatku jsou splatné ve výši odpovídající upravené výši zálohy. Úprava výše čtvrtletních záloh je však účinná již od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil. Částka spočívající v rozdílu mezi výší čtvrtletních záloh zaplacených před uzavřením dodatku ke smlouvě na období od 1. ledna a výší čtvrtletních záloh odpovídajících upravené výši ceny je splatná samostatně s nejbližší čtvrtletní platbou záloh následující po uzavření písemného dodatku ke smlouvě.

7) Cena na poskytované služby uvedené v článku IV., odstavci 5) a 6) vychází z pevně stanovené ceny a je splatná čtvrtletními platbami spolu se zálohami podle článku V. odstavce 1 této smlouvy. Platba na první čtvrtletí běžného roku je shodná s cenou těchto služeb za 4. čtvrtletí roku předcházejícího. Každoroční úprava cen těchto poskytovaných služeb je prováděna dle odstavce 5 tohoto článku písemnými dodatky ke smlouvě. Čtvrtletní ceny následující po uzavření předmětného dodatku jsou splatné ve výši odpovídající upravené výši ceny, úprava výše čtvrtletních cen je

však účinná již od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil. Rozdíl mezi výší čtvrtletních cen zaplacených před uzavřením dodatku ke smlouvě na období od 1. ledna a výší čtvrtletních cen odpovídající upravené výši cen je splatný samostatně s nejbližší čtvrtletní platbou ceny následující po uzavření písemného dodatku ke smlouvě.

8) Vyúčtování ceny služeb podle článku IV, odstavci 2) 3) a 4) za uplynulý kalendářní rok s uvedením částky doplatku či přeplatku provede pronajímatel vůči nájemci formou písemného oznámení po obdržení vyúčtování těchto jednotlivých služeb. Případný doplatek ceny poskytovaných služeb, vyplývající z vyúčtování služeb za předchozí kalendářní rok, je ze strany nájemce splatný do 15 – ti dnů od doručení písemného oznámení. Ve stejném termínu je pronajímatel povinen vrátit nájemci případný přeplatek ceny poskytovaných služeb.

## **Čl. VI. Ostatní ujednání**

1) Stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace (dále jen stavební úpravy) touto smlouvou pronajatých prostor může nájemce provádět pouze na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání nájemcem vynaložených nákladů takové stavební úpravy. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

2) Účastníci této smlouvy se dohodli, že nájemce bude na vlastní náklady provádět práce, spojené s obvyklým udržováním prostor v rozsahu dle ustanovení § 5 (s výjimkou opravy měřičů tepla a teplé vody dle odst. 2 písm. f) a § 6 nařízení vlády č.285/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník nebo obdobnou právní normou, která by ji v budoucnu nahradila.

3) K zajištění ochrany majetku a zdraví uloží nájemce u pronajímatele náhradní klíče od vstupních dveří k pronajatému nebytovému prostoru. Klíče budou uloženy pronajímatelem v nájemcem zapečetěné obálce. Nájemce je oprávněn kdykoliv kontrolovat stav pečeti na obálce s náhradními klíči. Uložené náhradní klíče smí pronajímatel vyjmout z obálky a použít je výhradně v případě vzniku krizové situace (havárie, požáry apod.), kdy dochází k ohrožení života a zdraví osob, nebo hrozí vznik věcné škody, kterou nelze odvrátit jinak a pokud je v této souvislosti nezbytné do pronajaté prostory vstoupit. Pokud to vzniklá situace umožňuje, je pronajímatel povinen o nezbytnosti použití náhradních klíčů informovat nájemce předem, jinak bezodkladně po použití těchto klíčů.

4) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatého prostoru za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, za účelem provedení nezbytných oprav a úprav nebo k provedení kontroly instalovaných inženýrských sítí.

5) Nájemce může na své náklady umístit na vnějším plášti budovy v prostoru hlavního vchodu do budovy vhodné označení své osoby (název), které musí být v souladu s obecně platnými právními předpisy. Nájemce toto označení umístí dle

pokynů pronajímatele. Umístění jiných informačních prostředků na vnějším plášti budovy nájemce předem projedná s pronajímatelem.

6) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými právními předpisy odpovídá v pronajatém prostoru nájemce

#### Čl. VII. Závěrečná ujednání.

1) Tato smlouva je platná dnem podpisu oprávněnými zástupci účastníků smlouvy a nabývá účinnosti dnem 1. 4. 2013.

2) Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oprávněnými zástupci účastníků smlouvy.

3) Tato smlouva byla vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má právní sílu originálu. Každý účastník obdrží dvě vyhotovení smlouvy.

V Praze dne: ..... 25 -02- 2013 ..... V Táboře dne: ..... 10.3, 2013 .....

generální ředitel

NAK náj@mc.com