

N Á J E M N Í S M L O U V A

*uzavřená ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor
a občanského zákoníku*

Článek I.

Smluvní strany

Město Luhačovice, nám. 28. října 543, Luhačovice,
zastoupené PhDr. Františkem Hubáčkem, starostou města

IČ: 00284165

DIČ: CZ00284165

/dále jen „pronajímatel“/

a

Technické služby Luhačovice, příspěvková organizace

Uherskobrodská 188, 763 26 Luhačovice,

zastoupená Ing. Josefem Pučálíkem, ředitelem

IČ: 49156764

bankovní spojení: Komerční banka, expozitura Luhačovice, č. účtu: 28235661/0100

jako vedlejší účastník smlouvy

/dále jen „správce objektu“/

a

Česká republika - Úřad práce ČR

se sídlem: Karlovo náměstí 1359/1, 128 01 Praha 2

jednající: JUDr. Jiřím Kubešou, generálním ředitelem

IČ: 72496991

Bankovní spojení : ČNB Brno, č. ú.: 37828661/0710

/dále jen „nájemce“/

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel, jako vlastník objektu č. p. 137 na ul. Masarykova, Luhačovice, na st. pl. 230, zapsaném na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Luhačovice u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky, pronajímá nájemci v tomto objektu nebytové prostory ve II. nadzemním podlaží o celkové výměře 57 m².
2. Pronajímatel přenechává nájemci k bezplatnému užívání movitý majetek v počtu 24 kusů, jehož seznam je přílohou č. 1 k této nájemní smlouvě.
3. Nájemce bude používat sociální zařízení ve IV. nadzemním podlaží.
4. Přidělení nebytových prostor a výše nájemného byly schváleny Radou města Luhačovice dne 20.12.2011 usnesením č. 289/R24/2011.

Článek III.

Účel nájmu

1. Nájemce bude nebytový prostor užívat pro účely umístění detašovaného pracoviště Úřadu práce ČR - krajské pobočky ve Zlíně.
2. Podpisem smlouvy nájemce potvrzuje, že se fakticky seznámil se stavem pronajímaných prostor a že je považuje za vyhovující pro sjednaný účel.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 1. 2012.
2. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
3. Nájemní smlouva může být zrušena nebo změněna dohodou účastníků.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou ve výši **57.000,- Kč ročně**, slovy: *padesátseptmístic korun (1000,-Kč/m²)*. K nájemnému nebude v souladu s ustanovením § 56 odst. 3 a 4 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, účtována DPH.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí na účet správce objektu Technických služeb Luhačovice, příspěvkové organizace u KB, a. s., expozitura Luhačovice číslo 28235661/0100 ve výši **14.250,- Kč**. Pronajímatel správce objektu k inkasu nájemného podpisem pod touto smlouvou výslovně zmocňuje s tím, že nájemné dle této smlouvy se považuje za uhrazené okamžikem připsání na výše uvedený účet správce objektu.
3. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného, která bude prováděna 1x za tři roky. Valorizací se rozumí zvýšení (dohodnuté sazby) o tolik procent, kolik bude odpovídat meziroční míra inflace zveřejněná Českým statistickým úřadem nebo jiným k tomu určeným orgánem po 1. lednu kalendářního roku pro období minulého roku. Úprava nájemného se provede od nejbližší splátky a bude platit až do příští valorizace. Valorizaci sdělí pronajímatel nájemci dopisem, ve kterém uvede pramen informace o meziročním růstu inflace.

Článek VI. Úhrada za energie a služby spojené s užíváním nebytového prostoru

1. Pronajímatel se zavazuje poskytovat tyto služby - dodávku tepla a vodné-stočné.
2. Zálohy za poskytované služby činí celkem **22.000,- Kč ročně**, slovy: *dvacetdvatisíce korun českých (20.000,- Kč otop a 2.000,- Kč vodné-stočné)*. Záloha za služby bude hrazena čtvrtletně ve výši **5.500,- Kč**, vždy do 15. dne prvního měsíce čtvrtletí na účet správce objektu Technických služeb Luhačovice, příspěvkové organizace Komerční banka, expozitura Luhačovice, č. účtu: 28235661/0100. Pronajímatel správce objektu k inkasu záloh na služby podpisem pod touto smlouvou výslovně zmocňuje s tím, že zálohy na služby dle této smlouvy se považují za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na výše uvedený účet správce objektu. Výše zálohy za služby může být změněna jen v případě, že dojde ke změně skutečností, ze kterých byly vypočteny a na základě písemného dodatku smlouvy.
3. Nájemce se bude podílet 4 % z celkových nákladů na otop v objektu a 2 % nákladů na vodné-stočné. Vyúčtování služeb bude prováděno správcem objektu jedenkrát ročně a faktura nebo dobropis budou mít náležitosti účetního dokladu a jsou splatné do 14-ti dnů ode dne doručení nájemci.
4. Výše zálohy za služby může být změněna jen v případě, že dojde ke změně skutečností, ze kterých byly vypočteny a na základě písemného dodatku smlouvy.
5. Poplatky za el. energii, telefon, odvoz komunálního odpadu, jakož i další poplatky související s předmětem nájmu a jeho provozováním, hradí nájemce přímo účtovatelům těchto poplatků.

Článek VII.

Náklady na opravy a údržbu

1. Nájemce si hradí na svůj náklad veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy pronajatého nebytového prostoru související se zabezpečením své činnosti, s výjimkou oprav části objektu, které jsou nedílnou součástí stavby.
2. Smluvní strany se dohodly, že za obvyklé udržování a drobné opravy budou analogicky považovat takové drobné opravy a údržbu, které vymezuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., přičemž pro jednotlivé případy oprav, které jsou v nařízení finančně limitovány, sjednávají zvýšení finančního limitu na 2.000,- Kč. Ostatní opravy zajišťuje a hradí pronajímatel.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu větších oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení a poskytnout potřebnou součinnost. Nájemce odpovídá za případné zvýšení nákladů na opravy v případě, že nesplní včas svoji oznamovací povinnost.

Článek VIII.

Stavební úpravy

1. Jakékoliv stavební úpravy prováděné v užívaném prostoru vyžadují předchozího souhlasu pronajímatele. Podkladem pro vyžádání písemného souhlasu je předložení projektu těchto stavebních úprav. Na základě udělení souhlasu k provedení stavebních úprav, sjednají smluvní strany zároveň dohodu o vypořádání nákladů na provedení stavebních úprav znamenajících technické zhodnocení.
2. V případě povolení stavebních úprav pro konstrukce k umístění reklamních tabulí, či jiných forem reklamy na fasádě objektu je nájemce povinen nejpozději ke dni ukončení nájmu konstrukce odstranit a fasádu uvést do původního stavu, tzn. že nebudou znatelné jakékoliv stopy po těchto stavebních úpravách.

Článek IX.

Sankce, zástavní a zadržovací právo

1. Neuhradí-li nájemce včas nájemné nebo úhradu za služby, náleží pronajímateli poplatek z prodlení za prodlení s placením dle vládního nařízení 142/1994 Sb.
2. Neuvolní-li nájemce nebytový prostor v den stanovený dohodou nebo v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku denního nájemného za každý den prodlení. Denním nájemným se rozumí částka vypočtená jako podíl ročního nájemného děleného počtem dní v roce (365).
3. K zajištění nájemného má provozovatel v souladu s ustanovením § 672 občanského zákoníku zástavní a zadržovací právo k movitým věcem nájemce nacházejícím se v pronajatém nebytovém prostoru.

Článek XI.

Vyklizení nebytového prostoru

1. Nájemce považuje za spravedlivé a dává pronajímateli tímto souhlas, aby v případě, pokud nájemce po skončení nájmu nevyklidí pronajatý prostor, a to ani po předchozí výzvě, provedl vyklizení pronajatého nebytového prostoru v souladu s tímto článkem. Nájemce dává tímto souhlas, aby pronajímatel za účelem vyklizení předmětného prostoru do tohoto vstoupil. Pokud bude předmětný prostor zamčen a nájemce neposkytne pronajímateli klíče, je pronajímatel oprávněn nechat zámky na náklady nájemce otevřít.
2. Vyklizení věcí bude provedeno za přítomnosti zástupce pronajímatele, třetí osoby a nájemce, pokud účast neodmítne a provedenou soupis vyklizených věcí. Kopie soupisu bude předána či zaslána nájemci.
3. Pokud to bude z hlediska ekonomičnosti vhodné, budou vyklizené věci na náklady nájemce odvezeny do jeho sídla či bydliště a zde volně složeny na vhodném místě. Jinak budou vyklizené věci umístěny na vhodném místě. Pro tento případ bude uložení věcí sjednána smlouva o skladování dle ust. § 527 a násl. obchodního zákoníku a strany mají postavení skladovatele a ukladatele, přičemž opatrovanou věcí se rozumí vyklizené věci a skladnými náklady pronajímatele spojené s uložení a opatrováním věci.

Článek XII.

Pojištění

1. Pojištění budovy jako celku hradí pronajímatel.

Článek XIII.

Jiná ujednání

1. Správce objektu zajistí úklid pronajatého nebytového prostoru. Skutečné náklady budou nájemci účtovány samostatnou fakturou čtvrtletně.
2. V případě ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajatý nebytový prostor, jež užíval ve stavu, v němž jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
3. Nájemce není oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní předpisy v oblasti ochrany a ostražky objektu a požární předpisy.
5. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor a veškerý majetek pronajímatele s péčí řádného hospodáře tak, aby tento majetek byl chráněn před poškozením nad míru obvyklému hospodaření.
6. Nájemce má právo užívat nebytový prostor 24 hodin denně.
7. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád budovy, který je přílohou této smlouvy.

Článek XIV.
Závěrečná ustanovení

1. Není-li v konkrétních ustanoveních smlouvy stanoveno jinak, platí pro vztahy smluvních stran příslušná ustanovení zákona č. 116/1990 Sb. a občanského zákona v platném znění.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo odpovídající úpravy smlouvy v případě změny právních předpisů, které jsou směrodatné pro úpravu nájemního vztahu.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.
4. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, pro každou stranu po dvou výtiscích.
5. Smluvní strany po řádném přečtení této smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Luhačovicích dne

Ve Zlíně dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
PhDr. František Hubáček
starosta

.....
JUDr. Jiří Kubeša
generální ředitel

V Luhačovicích dne

Za správce objektu:

.....
Ing. Josef Pučalík
ředitel