

Smlouva

o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany

ČR – Úřad práce ve Svitavách, organizační složka státu, Bezručova 13, 568 02 Svitavy
zastoupený Ing. Janem Tesařem ředitelem Úřadu práce ve Svitavách
IČ: 00653721
Bankovní spojení: xxx
Číslo účtu: xxx
jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

a

PARDUBICKÝ KRAJ, Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice
zastoupený xxx., zástupcem ředitele Krajského úřadu Pardubického kraje
IČ: 70892822, DIČ: CZ 70892822,
Bankovní spojení: číslo účtu xxx vedený u xxx
jako nájemce (dále jen nájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR
podle zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů
a podle § 27 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Článek I. ***Předmět a účel nájmu***

1) Pronajímatel ve smyslu ustanovení § 9 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „zákon o majetku“) je příslušný hospodařit s majetkem ČR – budovou C (objekt občanské vybavenosti) stojící na pozemku parc. č. 2760 – stavební parcela, k.ú. Svitavy – Předměstí. Adresa předmětu nájmu: 568 02 Svitavy, ul. Lanškrounská 2, která je vlastnictvím České republiky.

2) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci a nájemce do svého užívání přijímá následující nebytové prostory v budově uvedené v odst. 1 tohoto článku:

kancelář č. C/103 o výměře 15,9 m²

kancelář č. C/104 o výměře 16,7 m²

kancelář č. C/105 o výměře 16,5 m²

Celková výměra nebytových prostor činí 49,1 m².

Při užívání pronajatých nebytových prostor může nájemce užívat tyto společné prostory budovy: spol. WC, chodby, haly.

3) Účelem tohoto nájmu nebytových prostor je zajištění kancelářských prostor pro potřeby a činnost nájemce. Předmět nájmu nemůže být nájemcem užíván k jinému než dohodnutému účelu.

4) Pronajaté prostory budovy může nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být užívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi).

5) Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejm. s návody a technickými normami. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

6) Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

Článek II. Nájemné

1) Nájemné za nebytové prostory uvedené v odst. 2) článku I. této smlouvy se sjednává ve výši 380,- Kč/m² / rok, což činí 18 658,- Kč v roce 2007. Cena je uvedena jako konečná včetně DPH.

2) Nájemné je splatné předem bezhotovostně na účet pronajímatele xxx vedený u xxx, a to ve čtvrtletních splátkách ve výši **4 664,50 Kč** vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Nájemné za období od 1. 1. 2007 do 31. března 2007 je splatné do 31. března 2007.

3) K bezhotovostním platbám čtvrtletních splátek nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol shodný s jeho IČ uvedeným v záhlaví této smlouvy.

4) Pronajímatel každoročně s účinností na období od 1. ledna upraví výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (I_t/100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Čtvrtletní splátky nájemného následující po doručení takového oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výší čtvrtletních splátek nájemného na období od 1. ledna roku v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacenými před doručením oznámení a výší čtvrtletních splátek odpovídající upravené výši nájemného je

splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.

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

Článek III. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2012.

Článek IV. Služby spojené s užíváním nebytových prostor

1) V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby), zejm. dodávky elektrické energie, vody, teplé užitkové vody, vytápění, odvod odpadních vod, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu, úklid společných prostor, ostraha objektu.

2) Úklid kancelářských prostor a telekomunikační služby si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.

3) Dodávky elektrické energie, vody, vytápění a ohřev teplé užitkové vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat v poměru celkové výměry všech ploch nájemci pronajatých prostor k celkové výměře všech ploch budovy.

4) Na náhradu nákladů spojených se zajišťováním služeb bude nájemce pronajímateli poskytovat následující čtvrtletní zálohy:

- a) 4.000,- Kč čtvrtletně na náklady spojené s dodávkou elektrické energie,
- b) 500,- Kč čtvrtletně na náklady spojené s dodávkou vody a odvodem odpadních vod,
- c) 400,- Kč čtvrtletně na náklady spojené s odvozem a likvidací odpadu,
- d) 400,- Kč čtvrtletně na náklady spojené s ostrahou objektu,
- e) 1.500,- Kč čtvrtletně na náklady spojené s úklidem společných prostor.

Celkové čtvrtletní zálohy na služby činí **6.800,- Kč**.

Pokud dojde ke zvýšení ceny některé služby jejím poskytovatelem, zvýší se výše příslušné zálohy tomu odpovídajícím způsobem.

5) Čtvrtletní zálohy na služby jsou splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. **xxx** vedený u **xxx**, a to vždy předem do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí. Zálohy na služby za období od 1. 1. 2007 do 31. 3. 2007 jsou splatné do 20 dnů po podpisu této smlouvy.

6) Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního čtvrtletí, náleží pronajímateli pouze poměrná část čtvrtletních záloh.

7) Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku. Případný nedoplatek uhradí nájemce do 20 dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, který bude uveden ve

vyúčtování. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do 20 dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho příjmový účet č. xxx vedený u xxx.

8) Pokud při ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů na služby spojené s užíváním pronajatých prostor souhrn čtvrtletních záloh, které měly být poskytnuty, nedosáhne 95% výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se čtvrtletní zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravená výše čtvrtletních záloh bude řešena písemným dodatkem ke smlouvě. Úprava výše čtvrtletních záloh je účinná od 1. ledna roku, v němž pronajímatel úpravu uplatnil, a proto rozdíl mezi výší čtvrtletních záloh zaplacených před podpisem dodatku smlouvy na období od 1. ledna a výší čtvrtletních záloh odpovídající upravené výši záloh, je splatný samostatně s nejbližší čtvrtletní zálohou následující po podpisu dodatku.

Článek V. Stavební úpravy

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

Článek VI. Další podmínky nájmu

1) Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním najatých prostor, zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.

2) K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečetí náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejm. havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.

3) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.

Článek VII. Ostatní ujednání

1) Pronajímatel umožní přístup do budovy i návštěvám nájemce.

2) Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodné označení své firmy či osoby (název). Umístěné označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a nájemce jej umístí dle pokynu pronajímatele.

3) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorách.

4) Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Článek VIII.

Sankce při porušení povinností nájemce

1) Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné či zálohu na služby nebo vyúčtovanou náhradu nákladů takových služeb, má pronajímatel právo požadovat smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

2) Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného, které by jinak pronajímateli náleželo za takovou dobu podle této smlouvy.

3) Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

Článek IX.

Ukončení nájemního vztahu

1) Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu a před jejím uplynutím je možno jej ukončit písemnou dohodou smluvních stran, výpovědí ze zákonných nebo smluvených důvodů.

2) Smluvní strany mohou jednostranně ukončit nájemní vztah výpovědí bez uvedení důvodu a výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet první den měsíce následující po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3) Pronajímatel může vypovědět tuto nájemní smlouvu také v případě, že:

- a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s touto smlouvou,
- b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté nebytové prostory přes písemné upozornění porušují klid, pořádek nebo výkon ostatních nájemních práv v budově,
- c) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání pronajatých nebytových prostor,
- d) nájemce přenechá pronajaté nebytové prostory nebo jejich části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- e) nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného či zálohy na služby nebo vyúčtované náhrady nákladů takových služeb nebo smluvní pokuty nebo

- úroků z prodlení nebo
- f) předmět nájmu bude pronajímatel potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo ve stanoveném předmětu činnosti.

Pro tyto důvody činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počíná běžet dnem následujícím po doručení nájemci.

4) Výpověď podle této smlouvy se považuje za doručenou dnem, kdy ji nájemce převezme od poštovního doručovatele, neučiní-li tak a písemná výzva bude uložena na poště a nájemce si tuto zásilku uloženou na poště nevyzvedne, pak se považuje za doručenou dnem uplynutí patnáctidenní lhůty pro uložení zásilky dle příslušných poštovních předpisů.

5) Nájemce je povinen předat nebytové prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději v den skončení nájmu. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

Článek X. **Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato smlouva je platná dnem jejího uzavření oběma stranami, účinná je od 1. 1. 2007.
- 2) Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran zákonem č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 219/2000 Sb.
- 3) Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nich každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení smlouvy.

Ve Svitavách dne 27. 12. 2006

V Pardubicích dne 27. 12. 2006

.....
Ing. Jan Tesař
ředitel Úřadu práce ve Svitavách

.....
xxx
zástupce ředitele
Krajského úřadu Pardubického kraje