

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená ve smyslu zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu
a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů,
mezi níže uvedenými smluvními stranami

Městská část Praha 16

se sídlem Václava Balého 23/3, 153 00 Praha Radotín

zastoupená starostou Mgr. Karlem Hanzlíkem

IČ: 00241598

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Česká republika - Úřad práce České republiky

se sídlem: Karlovo nám. 1359/1, Nové Město 128 01 Praha 2

zastoupen: JUDr. Jiřím Kubešou, generálním ředitelem Úřadu práce České republiky

IČ: 72496991

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

Článek I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

- 1) Pronajímatel má ve svěřené správě nemovitost, a to budovu čp. 732 na pozemku parc.č. 1309 v k.ú. Radotín, náměstí Osvoboditelů (dále jen „nemovitost“) ke které vykonává práva a povinnosti vlastníka. Pronajímatel prohlašuje, že na nemovitosti jako celku nevázne žádná právní povinnost, která by znemožňovala uzavření této smlouvy.
- 2) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory o celkové výměře 80,8 m², tj. 81 m², nacházející se v přízemí nemovitosti (dále jen „prostory“). Prostory jsou specifikované situačním plánkem, který tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Jedná se o prostory ve členění:

kancelář o ploše	9,6 m ² (označení 1.)
kancelář o ploše	12,5 m ² (označení 2.)
kancelář o ploše	9,9 m ² (označení 3.)
kancelář o ploše	7,0 m ² (označení 4.)
propojovací chodba	17,5 m ² (označení 5.)
schodiště o ploše	7,2 m ² (označení 6.)
kuchyňka o ploše	2,4 m ² (označení 7.)
kancelář o ploše	14,7 m ² (označení 8.)
- 4) Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem využití jako kancelářské prostory a pronajímatel prohlašuje, že jsou k tomuto účelu stavebně určeny.

Článek II.

Délka nájemního vztahu

Nájemní vztah se sjednává na dobu **neurčitou** a začíná běžet od 1. ledna 2012

Článek III.

Nájemné, úhrada služeb spojených s nájmem, způsob platby a sankce

- 1) Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran v místě a čase obvyklém. Nájemce se zavazuje hradit roční nájemné ve výši **90.720,-Kč** (81m² x 1.120,-Kč), a to ve čtyřech splátkách po 22.680,-Kč, a to vždy nejdéle k 31. lednu, 30. dubnu, 31. červenci, 30. říjnu každého roku. **Nájemné takto stanovené bude hrazeno nájemcem na účet ekonomické činnosti, číslo účtu [redacted] vedený u [redacted] pobočka Radotín.**
- 2) Za každý daný rok nájmu bude nájemné zvyšováno dle inflačního koeficientu vyhlášeného Českým statistickým úřadem a dále podle vývoje cenové úrovně nájmu v místě a čase obvyklých.
- 3) Mimo nájemné je nájemce povinen hradit zálohy na služby spojené s nájmem, zejména vodné a stočné, plyn, elektrickou energii a další služby (dále jen „úhrada za spotřebu“). Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude úhrady za spotřeby hradit zálohově vždy nejdéle k 31. lednu, 30. dubnu, 31. červenci, 30. říjnu každého roku, a to v roční zálohové výši **149.000,-Kč**, tj. čtvrtletně v částce 37.250,-Kč (z toho záloha na vodné a stočné včetně ohřevu vody 3.000,-Kč, teplo 35.000,-Kč, el. energie 87.000,-Kč, ostatní služby a údržba 24.000,-Kč).
- 4) Pronajímatel doloží nájemci průměrnou spotřebu vodného a stočného, tepla a elektrické energie, popřípadě dalších poskytovaných služeb, a to za celou budovu čp. 732, kde se nacházejí prostory, které jsou předmětem nájmu. Protože nájemce bude užívat celé přízemí dvoupodlažní budovy, jsou zálohy stanoveny jako polovina z celku. Vyúčtování rozsahu poskytovaných služeb bude pronajímatel provádět jednou ročně způsobem níže uvedeným.
- 5) Každoročně poté, co pronajímatel obdrží konečné vyúčtování od všech dodavatelů médií a služeb za předchozí rok, nejpozději však do 30. 6. roku následujícího po roce, na který se vyúčtování vztahuje, provede a doručí pronajímatel nájemci řádné písemné vyúčtování médií a služeb. Případný nedoplatek či přeplatek pronajímatel nájemci fakturou s náležitostmi daňového dokladu se splatností 15 dnů vyúčtuje a případný přeplatek vrátí pronajímatel nájemci do 15 dnů na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy.
Výše měsíčních záloh pro následující období bude stanovena v souladu s výší záloh požadovaných dodavateli médií a služeb.
- 6) Za nájem vybavení kanceláří a jejich příslušenství a dále za úklid a provozní náklady včetně pojištění a zabezpečení objektu (pro účely této smlouvy dále jen „úhrada za provozní náklady“) se nájemce zavazuje hradit vždy nejdéle k 31. lednu, 30. dubnu, 31. červenci, 30. říjnu každého roku paušální částku v roční výši **83.000,-Kč**, tj. 20.750,-Kč čtvrtletně (z toho úklid činí 44.000,-Kč, poměrná částka za zabezpečení budovy, pojištění a údržbu společných prostor 15.000,-Kč, užívání vybavení kanceláří 24.000,-Kč). Inventární seznam pronajatých movitých věcí tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy.
- 7) **Zálohové náklady na úhradu za spotřebu + paušální úhradu za provozní náklady**, které ročně činí částku **232.000,-Kč**, budou hrazeny čtvrtletně k 31. lednu, 30. dubnu, 31. červenci, 30. říjnu ve výši 58.000,-Kč, a to na **výdajový účet hlavní činnosti, číslo účtu [redacted]**
- 8) Všechny platby podle předchozích odstavců hradí nájemce převodním příkazem ve prospěch bankovních účtů pronajímatele na variabilní symbol čísla smlouvy uvedené v záhlaví na první stránce tohoto smluvního vztahu.
- 9) Dnem zaplacení se rozumí den, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele. V případě prodlení s jakoukoliv výše uvedenou platbou je pronajímatel oprávněn vyžadovat úrok z prodlení v zákonné výši. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě, kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve výši 0,05 % z jakékoli dlužné částky za každý den prodlení, která zahrnuje úrok z prodlení. Tím není dotčen nárok na náhradu škody.
- 10) Smluvní strany shodně konstatují, že počítačová síť včetně počítačové techniky a telefonů umístěných v pronajatých prostorách je ve výlučném vlastnictví nájemce, který bude veškeré náklady s tím spojené hradit vlastními finančními prostředky.

Článek IV.

Práva a povinnosti

- 1) Pronajímatel se zavazuje:
 - a) zabezpečit nájemci nerušené užívání prostor ke smlouvou dohodnutému účelu,
 - b) zabezpečovat nájemci dodávky služeb dohodnutých v této smlouvě,
 - c) provést bez zbytečného odkladu nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy prostor, zejména opravy závad, které by ohrožovaly nájemcovo právo na jejich řádné využívání ke smlouvou dohodnutému účelu.
- 2) Nájemce se zavazuje:
 - a) hradit řádně a včas nájemné a další úhrady dle článku III. této smlouvy,
 - b) hradit drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor do částky nepřevyšující 2.000,-Kč za jednotlivou opravu, např. opravy a výměny osvětlení,
 - c) užívat prostory v souladu se smlouvou a udržovat je v řádném stavu,
 - d) dodržovat v předmětných prostorách platné protipožární a hygienické předpisy, jakož i právní předpisy upravující bezpečnost práce,
 - e) umožnit pronajímateli anebo jimi zmocněným osobám vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu anebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly,
 - f) strpět vstup pronajímatele do pronajatých prostor bez předchozího ohlášení z důvodu krajní nouze či havarijního stavu,
 - g) žádat předchozí písemný souhlas pronajímatele v případě provádění úprav, u kterých je zejména nutné v předmětných prostorách jakkoliv zasahovat do podlah, zdíva nebo instalací,
 - h) oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav, které provádí a zajišťuje pronajímatel,
 - i) zdržet se v pronajatých prostorách veškerých činností, které by mohly ohrozit provoz v budově
 - j) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy prostor, včetně upevňování kabelů a lišt na stěny a průrazy stěn či pevné instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, telefonního, datového a dalšího vedení,
 - k) neprovádět výměnu zámků bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a respektovat zabezpečovací systém budovy,
 - l) užívat pronajaté prostory v pracovních dnech pondělí, úterý, středa, čtvrtek, pátek v časovém rozmezí 7,00-19,00 hod. v souladu s běžným provozem budovy, případně oznámit předem pronajímateli potřebu setrvání v budově mimo uvedenou dobu,
 - m) neuzavírat podnájemní smlouvy na předmětné prostory nebo jejich jakékoliv samostatné části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - n) po skončení nájmu předat pronajímateli předmětné prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k písemně povoleným úpravám, přičemž předmětem předchozího písemného souhlasu s těmito úpravami bude i dohoda o jejich odstranění či zachování po skončení platnosti této smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Článek V.

Skončení nájemního vztahu

- 1) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu, a to v šestiměsíční výpovědní lhůtě.
- 2) Dohodnutá výpovědní doba 6 (slovy: šest) měsíců začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 3) Nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou dále zaniká z následujících důvodů:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) poškozením nemovitosti v rozsahu, který neumožňuje užívat předmětné prostory k účelu sjednaném touto nájemní smlouvou,
 - c) zánikem nemovitosti jako celku nebo části v rozsahu, který neumožní nájemci užívat předmětné prostory ke sjednanému účelu.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

- 1) Pojištění nemovitosti a zabezpečení budovy jako celku zajišťuje pronajímatel. Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad vybavení a movité věci v jeho vlastnictví.
- 2) Další práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění. Práva a povinnosti neupravené citovaným zákonem se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
- 3) Smlouvu lze měnit či doplňovat jen na základě písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
- 4) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. ledna 2012.
- 5) Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech o čtyřech stranách textu na samostatných listech, z nichž obě smluvní strany obdrží každá 2 vyhotovení.
- 6) Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Příloha č.1: plánek pronajatých prostor

Příloha č.2: seznam movitých věcí

Datum: - 3 -02- 2012

Podpisy smluvních stran:

Pronajímatel:

MČ Praha 16

Zastoupená starostou

Mgr. Karlem Hanzlíkem

Nájemce:

ČR-Úřad práce České republiky

JUDr. Jiří Kubeša

Generální ředitel