

Smlouva o nájmu nebytových prostor dle § 3 a násl. zákona 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

NS 44/2011

Město Pohořelice

se sídlem Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice
reg. ČSÚ odd. Břeclav, 24.11.1990, č.j. 224/43784,
zastoupení Ing. Josefem Svobodou, starostou města
IČ 00283509, DIČ CZ00283509, plátce DPH

bankovní spojení: [redacted]

číslo účtu: [redacted]

kontaktní telefon/ e-mail: [redacted]

(dále jako „pronajímatel“ na straně jedné)

a

Česká republika – Úřad práce České republiky

se sídlem na Karlově náměstí 1359/1, 128 01 Praha 2
zast. generálním ředitelem Úřadu práce České republiky JUDr. Jiřím Kubešou
IČO: 724 96 991

bankovní spojení: [redacted]

Doručovací a fakturační adresa:

Česká republika – Úřad práce České republiky
Krajská pobočka Úřadu práce České republiky v Brně
Křenová 25/27, 659 59 Brno

plátce DPH ~~ano~~/ ne

(dále jako „nájemce“ na straně druhé)

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „smluvní strany“ nebo každý samostatně jako „smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 3 a násl. zákona č. 116/1990 Sb., zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jako „smlouva“)

I.

Předmět smlouvy; doba nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 699 umístěného na pozemku p.č. 2493, to vše v k.ú. Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice (dále jako „dům“). Vlastnické právo pronajímatele je zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem

pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov pro katastrální území Pohořelice nad Jihlavou, obec Pohořelice. Dům se nachází na adrese Vídeňská 699, 691 23 Pohořelice.

2. Součástí domu je samostatně uzamykatelný nebytový prostor o celkové ploše 289,4 m² umístěný v 1. a 2. nadzemním podlaží domu, který se sestává z 17-ti místností označené jako C119 o výměře 2,9 m², C120 o výměře 80,7 m², C121 o výměře 20,5 m², C122 o výměře 15,6 m², C123 o výměře 23,8 m², C124 o výměře 16,3 m², C125 o výměře 15,4 m², C126 o výměře 24,5 m², C137 o výměře 14,5 m², C138 o výměře 9,3 m², C139 o výměře 14,0 m², C140 o výměře 24,9 m², C141 o výměře 9,3 m², C142 o výměře 5,4 m², C143 o výměře 8,1 m², C144 o výměře 9,1 m², C207 o výměře 9,1 m², (dále jako „nebytový prostor“). Náčrtek nebytového prostoru tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
3. Dále pronajímatel pronajímá nájemci vnitřní vybavení. Jedná se o toto vybavení:

místnost č. C119	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze (sprcha)
místnost č. C120	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze (chodba)
místnost č. C121	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze
místnost č. C122	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze
místnost č. C123	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze
místnost č. C124	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze
místnost č. C125	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze
místnost č. C126	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze
místnost č. C137	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze
místnost č. C138	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze
místnost č. C140	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze (čekárna)
místnost č. C141	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze (kuchyňka)
místnost č. C142	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze (WC ženy)
místnost č. C143	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze (WC muži)
místnost č. C144	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze (spisovna)
místnost č. C207	- vybavení dle inventárního seznamu v příloze, (serverovna)

(vybavení kanceláří bude aktualizováno vždy k 1.1. kalendářního roku dle skutečného stavu zjištěného inventarizací, skutečný stav je přílohou této smlouvy)

Cena vnitřního vybavení činí celkem 383.399,65 Kč. (Dle inventarizace k 1.1.2012)
4. Pronajímatel tímto přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou k dočasnému užívání nebytový prostor a nájemce se zavazuje za přenechání nebytového prostoru k užívání hradit pronajímateli v této smlouvě sjednané nájemné.
5. Nájem se sjednává od 01.01.2012 na dobu neurčitou.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor jako kanceláře. Pronajímatel prohlašuje, že nebytový prostor je k tomuto účelu způsobilý.
2. Nájemce prohlašuje, že bude nebytový prostor využívat pro výkon státní správy.

III.

Nájemné a úhrada za služby poskytované spolu s nájmem

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli po celou dobu nájmu nájemné, které je stanoveno na 730 Kč/m²/rok bez DPH. K nájemnému bude u registrovaných plátců DPH připočtena platná základní sazba DPH. Při výměře 289,4 m² činí roční nájemné 211.262 Kč bez DPH. DPH nebude u částky za pronájem prostor uplatňováno.
2. Nájemné bude placeno měsíčními splátkami ve výši 17.605,20 Kč bez DPH na základě faktury vystavené pronajímatelem. Pronajímatel vystaví fakturu na nájemné za aktuální období vždy do konce příslušného měsíce. Faktura bude splatná do 15-ti pracovních dnů od vystavení dokladu. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude den vystavení faktury.
3. Dále bude každoročně od 01.01. příslušného roku, počínaje rokem 2013, výše nájemného bez DPH zvýšena o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok. Nájem za m²/rok po navýšení o inflaci bude zaokrouhlen matematicky na celé koruny.
4. Nájemné za vnitřní vybavení se stanovuje dohodou stran měsíčně ve výši 2662,5 Kč bez DPH, stav k 1.1.2012. (roční nájemné tvoří 10 % z pořizovací ceny vybavení ročně, měsíčně se platí 1/12 z této částky) K nájemnému bude připočtena platná základní sazba DPH. Nájemné bude placeno měsíčními splátkami spolu s běžným nájemným na základě faktury vystavené pronajímatelem. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude den vystavení faktury. Výše nájemného za vnitřní vybavení se bude aktualizovat vždy k 1.1.2012 dle skutečného stavu po provedených inventurách zapůjčeného vybavení.
5. Spolu s nájmem poskytuje pronajímatel nájemci následující služby:
 - a) dodávku teplé užitkové a studené pitné vody; odvádění odpadních vod,
 - b) vytápění nebytového prostoru,
 - c) odběr elektrické energie,
 - d) osvětlení společných prostor v domě,
 - e) úklid v pronajímaných prostorách.Nájemce si hradí sám náklady na ostatní služby spojené s nájmem. Za tímto účelem je nájemce povinen uzavřít příslušnou smlouvu o dodávce služby s jejím dodavatelem.
6. Za níže stanovené služby uvedené v předchozím odstavci je povinen nájemce hradit pronajímateli úhradu, a to ve výši stanovené dle následujícího vzorce:

za službu uvedenou v odst. 4, písmenu a) bude výše úhrady určena dle podružného vodoměru,

za služby uvedené v odst. 4, písmenu b) - d) bude výše úhrady vypočtena podle poměru podlahové plochy nebytového prostoru k podlahové ploše ostatních nebytových prostor v domě (podlahová plocha domu po odečtení společných prostor domu).
7. V souvislosti s poskytováním služeb se strany dohodly na placení záloh v této výši:

- a. Zálohy na plyn ve výši 72.000 Kč ročně budou spolu s běžným nájemným nájemcem hrazeny měsíčními splátkami ve výši 6.000 Kč na základě platebního kalendáře, kdy datem uskutečnění zdanitelného plnění bude datum uhrazení zálohy. Po skončení účetního období se provede vyúčtování dle faktury dodavatele plynu (za dům čp. 699) podle podlahové plochy pronajatých prostor, resp. podle vzorce uvedeného v odst. 6.
 - b. Zálohy na elektrickou energii ve výši 36.000 Kč ročně bude nájemce spolu s běžným nájemným platit v měsíčních splátkách ve výši 3.000 Kč základě platebního kalendáře, kdy datem uskutečnění zdanitelného plnění bude datum uhrazení zálohy. Po skončení účetního období se provede vyúčtování dle faktury dodavatele elektrické energie (za dům čp. 699) podle podlahové plochy pronajatých prostor, resp. podle vzorce uvedeného v odst. 6..
 - c. Platby za vodné a stočné nebudou placeny zálohově, ale dle naměřené hodnoty na podružném vodoměru umístěném v nebytovém prostoru na základě čtvrtletní fakturace pronajímatele.
 - d. Poskytnutí služby úklidu v pronajatých prostorách se dohodou stran stanovuje na 4.500 Kč bez DPH měsíčně (v kalkulaci je zahrnuta poměrná část mzdy uklízečky, čisticí prostředky a amortizace uklízecích přístrojů). K úklidu bude připočtena platná základní sazba DPH. Úklid bude placen měsíčními splátkami spolu s běžným nájemným na základě faktury vystavené pronajímatelem. Datem uskutečnění zdanitelného plnění bude den vystavení faktury.
 - e. Případný nedoplatek je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 15-ti pracovních dnů ode dne, kdy byla vystavena faktura. Ve stejné lhůtě pronajímatel vrátí nájemci případný přeplatek.
8. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, záloh na služby poskytované spolu s nájmem nebo nedoplatku vypočteného na základě vyúčtování záloh, se strany dohodly, že je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý den prodlení.

IV.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém smluvenému užívání a v tomto stavu nebytový prostor udržovat. Nájemce je oprávněn nebytový prostor užívat, a to způsobem odpovídajícím jeho povaze a určení. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemce užívá nebytový prostor řádně.
2. Pronajímatel je povinen pojistit dům.
3. Nájemce nese náklady na běžnou údržbu nebytového prostoru a stejně tak je povinen hradit drobné opravy provedené v pronajatém nebytovém prostoru, které bude požadovat po pronajímateli.

Pro účely této smlouvy se **běžnou údržbou** pronajatého nebytového prostoru rozumí náklady na udržování a čištění pronajatého prostoru, které se provádějí obvykle při jeho užívání. Těmi jsou například malování včetně opravy vnitřních omítek, tapetování

a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Za **drobné opravy** se pro účely této smlouvy považují zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů
- e) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, vestavěných a přistavěných skříní.

Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě nejasností se drobnou opravou rozumí oprava, či výměna, jejichž hodnota nepřesáhne jednotlivě částku 1.000 Kč.

Dále nájemce hradí náklady spojené s čištěním nebytového prostoru, prohlídkami elektrospotřebičů a podobných zařízení, která vyžadují pravidelnou revizi či opravu a údržbu.

4. Změny na nebytovém prostoru je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených je oprávněn požadovat pouze v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nájemce vždy ručí za bezvadnost (právní i faktickou) provedených změn. O technické zhodnocení provedené na náklady nájemce nezvýší pronajímatel hodnotu nebytového prostoru a nájemce má právo takováto zhodnocení po dobu nájmu odepisovat
5. Nájemce je povinen ve smyslu zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů sám zajišťovat úkoly požární ochrany. Pronajímatel zabezpečuje požární ochranu ve společných prostorách (např. WC, chodby, schodiště). Nájemce odpovídá za stav BOZP v pronajatých prostorách.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání nebytového prostoru v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování nebytového prostoru.
Havarijní stavy budou nájemcem nahlašovány osobně, či telefonicky neprodleně po jejich zjištění a následně i písemně.
7. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na nebytovém prostoru nevznikla škoda. V případě vzniku škody je nájemce povinen neprodleně písemně informovat pronajímatele. Nájemce neodpovídá za běžné opotřebení předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen pronajatý nebytový prostor označit tak, že na vstupu do nebytového prostoru uvede obchodní firmu nebo název nebo jméno a příjmení. Umístění označení provozovny a umístění reklamní tabule na fasádě domu podléhá schválení Radou města.

9. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát nebytový prostor do podnájmu.
10. Nájemce, který není plátcem DPH, ale v průběhu trvání nájemního vztahu se jím stane, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele. V případě, že nájemce v průběhu trvání nájemního vztahu přestane být plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti neprodleně informovat pronajímatele.
11. Při předávání nebytového prostoru na konci nájmu sepíše pronajímatel a nájemce (nebo jejich zástupci) protokol o stavu předávaného nebytového prostoru. Předávací protokol tvoří přílohu této smlouvy. Pronajímatel je při skončení nájmu oprávněn požadovat po nájemci uvedení nebytového prostoru do původního stavu, a to pouze s ohledem na běžné opotřebení. V případě, že nájemce nebytový prostor neuvede do původního stavu, je oprávněn tak učinit pronajímatel a žádat po nájemci úhradu nákladů mu tímto vzniklých.

V.

Způsoby ukončení smlouvy

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta byla stanovena dohodou stran jako tříměsíční. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu druhé smluvní strany, která je uvedena v záhlaví smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli pro případ, že nájemce je v prodlení s placením nájemného déle jak 60 dní, nájemní vztah zaniká a nájemce je povinen neprodleně předat nebytový prostor zpět pronajímateli, nebude – li smluvními stranami písemně dohodnuto jinak.
3. Strany mohou po celou dobu trvání nájemního vztahu ukončit tuto smlouvu dohodou.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 01.01.2012.
2. Smluvní strany prohlašují, že uzavření této smlouvy a plnění všech povinností z ní vyplývajících bylo náležitě schváleno příslušnými orgány smluvních stran v souladu s právními předpisy, stanovami a ostatními vnitřními předpisy smluvních stran, a nevyžaduje, ani nebude vyžadovat další souhlas či schválení.
3. Smluvní strany se zavazují, že budou respektovat oprávněné zájmy druhé smluvní strany, budou jednat v souladu s účelem této smlouvy a nebudou jej mařit, přičemž uskuteční veškeré právní a jiné úkony, které se ukáží být nezbytné pro dosažení účelu této smlouvy.
4. Veškeré písemnosti budou doručovány na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí jinou adresu. Bez

ohledu na jiné možnosti prokázání doručení, které umožňují právní předpisy, jakákoliv písemnost, jejíž doručení tato smlouva vyžaduje, předpokládá anebo umožňuje, bude považována za doručenou 10 dnem po odeslání, byla-li odeslána smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na jinou adresu, kterou smluvní strana písemně oznámila druhé smluvní straně.

5. Během trvání nájemního vztahu mohou smluvní strany tuto smlouvu doplnit či pozměnit pouze formou písemných dodatků.
6. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
7. Tato smlouva a vztahy z této smlouvy vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
8. Tato smlouva je podepsána ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení této Smlouvy.
9. Tato smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou dne 01.05.2010 ve znění dodatků, která uzavřením této smlouvy zaniká.
10. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé vůle, nikoliv v tísní, či za jinak nevýhodných podmínek. Na důkaz svého souhlasu s textem smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.
11. Záměr města pronajmout výše uvedené prostory byl vyvěšen na úřední desce od 24.11.2011 do 10.12.2011

V Pohořelících dne

V Praze dne