

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami, kterými jsou:

PB – CENTRUM spol. s r.o.

se sídlem Mírové náměstí 3097/37, 400 01 Ústí nad Labem

IČ: 43226477, DIČ: CZ43226477

Jednající: Ing. Marcelou Šubertovou, Ing. Josefem Šubertem

kontaktní osoba: Ing. Markéta Dvořáková, e-mail: dvorakova@pb-centrum.cz

datová schránka: qzhskep

číslo účtu: 3750767001/5500, VS 080 KS 0308, vedeného u Raiffeisenbank a.s., pobočka Ústí nad Labem

na straně jedné jako „**Pronajímatel**“

a

Česká republika - Úřad vlády České republiky

se sídlem nábřeží Edvarda Beneše 4, 118 01 Praha 1

IČ: 00006599, DIČ: CZ00006599

jejímž jménem jedná: Mgr. Radek Jiránek, ředitel Odboru pro sociální začleňování

kontaktní osoba: Bc. Michal Kratochvíl, vedoucí Oddělení regionálního centra západ, e-mail:

kratochvil.michal@vlada.cz, telefonní číslo: 724 757 922

kontaktní osoba pro smluvní vztahy: Mgr. Květoslava Hlistová, e-mail:

hlistova.kvetoslava@vlada.cz, telefonní číslo: 224 002 130

datová schránka: trfaa33

na straně druhé jako „**Nájemce**“

I.

Vlastnictví budovy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2520/4 o výměře 1858 m² zapsané na LV č. 1418 pro k. ú. Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem jehož součástí je budova č.p. 3097/37 (dále jen „Budova“).

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto Nájemní smlouvou (dále jen „Smlouva“) pronajímá za níže

uvedených podmínek Nájemci prostory nacházející se v 3. patře Budovy o celkové výměře 89 m² (dále jen „Prostory“) a Nájemce Prostory do nájmu přijímá a zavazuje se Pronajímateli hradit sjednané nájemné.

2. Prostory, jež tvoří prostor k nájmu, jsou vyznačeny v příloze č. 1 této Smlouvy. Prostory tvoří místnosti č. 355, 356, 357, 358 a 359 pro 12 osob.
3. Pronajímatel prohlašuje, že Prostory jsou podle stavebně technického určení vhodné pro účel nájmu uvedený v čl. III. této Smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem prostor a přijímá je do nájmu jako vhodné pro užívání k účelům popsaným v této Smlouvě.
4. Pronajímatel se zavazuje dodávat nájemci současně s užíváním pronajatých Prostor tyto služby:
 - dodávku elektrické energie,
 - dodávku tepla a teplé užitkové vody,
 - dodávku studené vody a odvod stočného,
 - zajištění stavebně – technické údržby prostor,
 - zajištění úklidu, separace a odvozu komunálního odpadu,
 - zajištění běžných oprav a údržby Prostor,
 - zajištění elektronické a personální ochrany objektu,
 - zajištění provozuschopnosti telekomunikační sítě v budově,
 - užívání vyhrazené poštovní schránky ve vstupní hale budovy,
 - zajištění požární prevence dle zákonných předpisů – vybavení budovy hasicími přístroji a zajištění jejich pravidelné kontroly,
 - vybavení kanceláří - v rozsahu pracovní stůl, kancelářská židle, kontejner a skříňka na spisy celkem pro 7 osob (kancelář pro vedoucího projektu a kancelář pro stálé pracovníky), pracovní stoly, židle a police pro 8 osob (hotdeskové pracoviště).

Pronajímatel se zavazuje, že Prostory jsou vybaveny dle následující technické specifikace:

- veškeré prostory kanceláří jsou klimatizované
- kanceláře budou upraveny dle požadavků nájemce včetně možnosti rozšíření
- výtahy – osobní a nákladní
- výmalby a nové podlahové krytiny
- možnost pronájmu zasedací místnosti pro cca 30 osob
- možnost užívání kuchyňky (místnost č. 354) a WC (místnost č. 353)
- technické zázemí pro zaměstnance
- strukturovaná kabeláž 5E včetně dostačujícího počtu zásuvek RJ45
- prostor pro sdílené tiskové centrum včetně RJ45 zásuvky
- datový rozvaděč pro síťové zařízení min. 4U
- volné telefonní linky včetně telefonních přístrojů
- připojení do internetu o minimální šířce pásma 8Mbps symetrických umožňující provozování VPN tunelu.

Další služby nejsou Pronajímatelem Nájemci poskytnuty ani zprostředkovány, lze je řešit dodatkem k této Smlouvě.

III. Účel nájmu

1. Nájemce bude Prostory užívat pro výkon zákonem stanovené činnosti (zpracovávání projektů ESIF).
2. Případná změna využití Prostor musí být předem písemně schválena Pronajímatelem.
3. V souvislosti s provozem popsáním v odstavci 1. tohoto článku je Nájemce oprávněn umístit na zevní plášť Budovy štít s označením svého názvu a to i světelný či signální.

IV. Trvání nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to od 01.03.2016 do 31.12.2020.
2. O předání Prostor sepíše smluvní strany předávací protokol.
3. Nájemní vztah založený touto Smlouvou skončí:
 - a) uplynutím nájemní doby;
 - b) dohodou obou smluvních stran;
 - c) vypovědí danou kteroukoliv ze stran s šestiměsíční výpovědní dobou; výpovědní doba začíná běžet dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - d) na základě výpovědi dané Pronajímatelem, a to bez výpovědní doby v případech stanovených v ust. § 2291 občanského zákoníku,
4. Po doručení výpovědi nebo 2 měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu má Pronajímatel právo vstupovat po dohodě s Nájemcem do Prostor s případnými zájemci o pronájem,
5. Ke dni skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen Prostory vyklidit a vyklizené předat Pronajímatelem ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně se stavebními úpravami provedenými v souladu s touto Smlouvou.
6. V případě prodlení s předáním Prostor ve stavu uvedeném v odst. 5 má Pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení.
7. V případě prodlení s předáním Prostor ve stavu uvedeném v odst. 5 delším než 1 měsíc, má Pronajímatel právo vstoupit do prostor a nechat věci Nájemce v Prostorách se nacházející vyklidit a uskladnit na náklady Nájemce. Prostor je pak oprávněn nechat vyčistit a vymalovat opět na náklady Nájemce.
8. Smluvní strany se výslovně tímto předem dohodly na tom, že se ustanovení § 2230 zákona č. 89/2012 Sb. nepoužije.
9. Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele o poskytnutí dalších prostor nad rámec této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje Nájemci takové plochy poskytnout, pokud je má k dispozici, a to za stejných podmínek, které jsou sjednány touto smlouvou.

V. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním Prostor

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran a činí 155 Kč za 1 m² měsíčně, tj. 13 795 Kč (slovy: Třináct tisíc sedm set devadesát pět korun českých) měsíčně. Nájemné je osvobozeno od DPH. Kromě nájemného se Nájemce zavazuje hradit paušály za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu dle čl. II odst. 4 ve výši 110 Kč za 1 m² měsíčně, tj. 9 790 Kč bez DPH (slovy: Devět tisíc sedm set devadesát korun českých) měsíčně.

2. Výčet všech účtovaných cen za nájem a paušálů za poskytované služby s uvedením příslušné sazby DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění je obsažen v Příloze č. 2 této Smlouvy - Předpis plateb nájemného a paušálů za služby.
3. Nájemné a paušály za služby budou nájemcem hrazeny měsíčně na základě faktury vystavené Pronajímatelem do 10. dne předchozího měsíce se splatností 21 dnů ode dne doručení faktury, a to bezhotovostním převodem příslušné částky na účet Pronajímatele č. 3750767001/5500, VS 080, KS 0308, vedený u Raiffeisenbank, a.s., pobočka Ústí nad Labem. Nájemné a paušál za služby za první měsíc užívání uhradí nájemce do 21 dnů ode dne doručení faktury; Pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu nejdříve dne 01.03.2016.
4. Faktura musí obsahovat číslo smlouvy a náležitosti daňového dokladu. V případě, že faktura nebude obsahovat odpovídající náležitosti nebo bude obsahovat nesprávné údaje, je nájemce oprávněn tuto fakturu ve lhůtě její splatnosti vrátit Pronajímateli k opravě či doplnění, aniž se tak dostane do prodlení se splatností. Nová lhůta splatnosti začíná běžet ode dne doručení opravené či nově vystavené faktury.
5. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakéhokoli peněžitého plnění, které má být hrazeno dle této Smlouvy, má Pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky denně, přičemž před uplatněním této sankce je povinen vyzvat Nájemce k plnění s poskytnutím dodatečné lhůty k plnění nejméně 21 dnů.
6. Paušály za úhradu energií a služeb je Pronajímatel oprávněn upravit vždy, změní-li tyto ceny oficiálním vyhlášením jejich regionální distributoři, kteří příslušné energie a služby smluvně dodávají Pronajímateli. Řádně doložené změny paušálů za úhrady energií a služeb budou zapracovány do Smlouvy formou dodatku ke Smlouvě podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat Prostory pouze k účelu stanovenému v čl. III. této Smlouvy a počínat si tak, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebení Prostor nebo ke škodám na nich. Společné prostory v Budově je Nájemce povinen užívat tak, aby nedocházelo ke škodám a aby nebyli ostatní uživatelé prostor v této Budově nadměrně rušeni či omezováni ve výkonu svých práv.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele provést v Prostorách stavební úpravy.
3. Nájemce hradí náklady veškerých nehod, havárií a dalších škod vzniklých v prostorách po dobu Nájmu v důsledku činnosti Nájemce nebo jeho zaměstnanců či osob, kterým Nájemce umožní do Prostor přístup. Potřebu oprav, které má provést Pronajímatel, je Nájemce povinen Pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která tím Pronajímateli či jiným osobám vznikne.
4. Pronajímatel je povinen udržovat Prostory po celou dobu nájmu ve stavu nebránícím řádnému užívání k účelu stanovenému v čl. III. této Smlouvy a zajistit Nájemci klidný a nerušený výkon jeho práv.
5. Pronajímatel je oprávněn za účelem provedení oprav, ke kterým je dle platné právní úpravy a dle této Smlouvy povinen nebo za účelem kontroly, zda Nájemce dodržuje ustanovení této Smlouvy, po dohodě s Nájemcem, vstoupit do Prostor, a to zásadně v době od 8:00 do 16:00 hod., nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě hrozícího nebezpečí nebo hrozící škody je Pronajímatel oprávněn do pronajatých

- prostor vstoupit bez předchozího oznámení, a to kdykoliv.
6. Nájemce není oprávněn Prostory ani jejich část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat do užívání třetí osobě (podnájem). V případě změny vlastníka předmětu nájmu přecházejí práva a povinnosti z této Smlouvy na nového vlastníka.
 7. Pronajímatel pojistil Budovu proti živelným pohromám. Zboží a zařízení, které bude umístěno v Prostorách, si pojistí Nájemce na své náklady.
 8. Nájemce je odpovědný za dodržování předpisů týkajících se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, jakož i za dodržování hygienických a protipožárních předpisů v Prostorách. Pokuty uložené za jejich nedodržení hradí Nájemce v plné výši.
 9. Pronajímatel je povinen zdržet se činnosti, jejímž výkonem by došlo či mohlo dojít k narušení nebo omezení práv Nájemce, jeho bezpečnosti či bezpečnosti a ochrany dat. Za tuto činnost se považuje především taková činnost, která se týká technických a technologických zařízení budovy.
 10. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci souhlas s instalacemi takových technických a technologických zařízení, která Nájemce potřebuje k výkonu své činnosti a k ochraně dat a utajovaných informací.

VII.

Odpovědnost za škodu

1. Pronajímatel neodpovídá za škodu na majetku Nájemce ani třetích osob umístěném v Prostorách ani za jiné škody, které Nájemci nebo třetím osobám vznikly v souvislosti s užíváním Prostor, s výjimkou škody prokazatelně zaviněné Pronajímatelem.
2. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré škody zaviněné způsobené v Prostorách či na Budově Nájemcem, jeho zaměstnanci nebo osobami, kterým Nájemce umožní do Prostor přístup.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných, číslovaných dodatků podepsaných všemi účastníky na téže listině.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu všemi účastníky.
3. Při podpisu této Smlouvy Pronajímatel předá Nájemci průkaz energetické náročnosti Budovy.
4. Na právní vztahy vyplývající nebo související s touto Smlouvou a v ní výslovně neupravené se přiměřeně uplatní ustanovení občanského zákoníku.
5. Písemnosti zasílané dle této Smlouvy budou odesílány na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy nebo prostřednictvím datové schránky.
6. Tato Smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž Nájemce obdrží dvě vyhotovení a Pronajímatel jedno.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly a její text odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy.

8. Pronajímatel souhlasí s uveřejněním této Smlouvy, včetně jejích příloh a dodatků, na internetových stránkách Úřadu vlády ČR.

Příloha č. 1 – Plánek pronajatého prostoru

Příloha č. 2 – Předpis plateb nájemného a paušálů za služby

V Ústí nad Labem 8. února 2016

V Praze 8. února 2016

za Pronajímatele

za Nájemce

.....
Ing. Marcela Šubertová v.r.
jednatelka

.....
Mgr. Radek Jiránek v.r.
ředitel Odboru pro sociální začleňování