



Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění. Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

bod jednání číslo

6

Příspěvek do 21. schůze Rady města Kuřimi konané dne 10.07.2019

Nebytový prostor č. 844/9 ul. Bezručova čtvrť – nájemní smlouva

Obsah materiálu: Důvodová zpráva
 A - nájemní smlouva - Úřad práce ČR

Materiál předkládá: Mgr. Ing. Drago Sukalovský - starosta

Materiál zpracoval: Alena Janoušková - referent - byty

Důvodová zpráva:

Rada města Kuřimi schválila na své schůzi dne 29. 5. 2019 toto usnesení:
255/2019

Rada města schvaluje záměr na pronájem nebytového prostoru č. 844/9 o výměře 154 m², umístěného v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 839 - 844 v ul. Bezručova čtvrť, který je součástí pozemku parc. č. 2125, vše v obci a k. ú. Kuřim, ve prospěch Úřadu práce České republiky, se sídlem Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha - Holešovice, na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou, s účinností od 1. 8. 2019, za nájemné v měsíci srpnu ve výši 5.922 Kč/měsíc + zálohy na služby, počínaje 1. 9. 2019 za nájemné ve výši 100 Kč/m²/měs. s roční valorizací + zálohy na služby, za účelem zřízení pracoviště Úřadu práce České republiky.

Záměr byl na úřední desce zveřejněn v době od 31. 5. 2019 do 17. 6. 2019. K záměru nebyly předloženy žádné připomínky.
OMP předkládá radě města ke schválení uzavření nájemní smlouvy k nebytovému prostoru č. 844/9.

Návrh na usnesení:

RM s c h v a l u j e uzavření nájemní smlouvy, jejímž předmětem bude pronájem nebytového prostoru č. 844/9 o výměře 154 m², umístěného v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 839 - 844 v ul. Bezručova čtvrť, který je součástí pozemku parc. č. 2125, vše v obci a k. ú. Kuřim, ve prospěch Úřadu práce České republiky, se sídlem Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha - Holešovice, na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou, s účinností od 1. 8. 2019, za nájemné v měsíci srpnu ve výši 5.922 Kč/měsíc + zálohy na služby, počínaje 1. 9. 2019 za nájemné ve výši 100 Kč/m²/měs. s roční valorizací + zálohy na služby, za účelem zřízení pracoviště Úřadu práce České republiky.

Termín plnění: 31. 8. 2019 (OMP)

Nájemní smlouva číslo

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi těmito smluvními stranami:

Město Kuřim, se sídlem Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim
zastoupené starostou Mgr. Ing. Dragem Sukalovským, starostou

IČ: 00281964

DIČ: CZ00281964

kontaktní osoby:

ve věcech technických: Ing. Moris Réman, tel.: 541 422 316, 725 952 121, e-mail: reman@kurim.cz

ve věcech smluvních: odbor majetkoprávní – Alena Janoušková, tel. 541 422 345, 777 363 05, e-mail: janouskova@kurim.cz

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Úřad práce České republiky

se sídlem Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha – Holešovice

zast. generální ředitelkou PhDr. Kateřinou Sadílkovou, MBA

IČ: 724 96 991

Bankovní spojení: Česká národní banka

Číslo účtu: 47824621/0710

Doručovací a fakturační adresa:

Úřad práce České republiky

Krajská pobočka v Brně

Polní 1011/37, 659 59 Brno

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

jejichž zástupci prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům a k uzavření této smlouvy.

Článek 1

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je na základě předávacího protokolu ze dne 10. 01. 1992 uzavřeného mezi OPBH Kuřim a Městem Kuřim, dle „Prohlášení vlastníka“ ze dne 24. 04. 1996 pod č. V₉ 1879/96, právní účinky vkladu práva do KN ze dne 29. 04. 1996 a dle Změny Prohlášení vlastníka ze dne 26. 10. 1999 pod č. V₉ 5630/1999, právní účinky vkladu práva do KN ze dne 03. 11. 1999, mj. vlastníkem nebytového prostoru č. 844/9 umístěného v I. nadzemním podlaží bytového domu č. p. 839, 840, 841, 842, 843 a 844 v ulici Bezručova čtvrt, který je součástí pozemku parc. č. 2125, vše v obci a k. ú. Kuřim (dále jen „nebytový prostor“ nebo „předmět nájmu“).
- 1.2. Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov na listu vlastnictví číslo 3916 a 3249 pro obec a k. ú. Kuřim.
- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nebytový prostor uvedený v čl. 1.1. této smlouvy do nájmu nájemci ve smyslu ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.

Článek 2

Předmět nájmu

- 2.1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je pronájem nebytového prostoru **č. 844/9 o výměře 154 m²** blíže specifikovaného v čl. 1.1. této smlouvy. Jedná se o pronájem kancelářských prostor se zázemím a sociálním zařízením, jejichž půdorys tvoří nedílnou součást této smlouvy jako Příloha č. 1.
- 2.2. Celková pronajímaná plocha činí **154 m²**.

- 2.3. Součástí předmětu nájmu je využívání rozvodů teplé a studené vody (podružné vodoměry), elektrické energie (vlastní elektroměr) a rozvodů tepla.
- 2.4. Pronajímatel předmětný nebytový prostor přenechává nájemci do užívání, nájemce jej přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru (zálohy na služby).

Článek 3 **Účel nájmu a předmět podnikání**

- 3.1. Nebytové prostory se pronajímají za účelem **zřízení a provozování pracoviště Úřadu práce ČR.**

Článek 4 **Práva a povinnosti nájemce**

- 4.1. Pronajatý nebytový prostor je nájemce oprávněn užívat pouze v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to s péčí řádného hospodáře.
- 4.2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stávajícím stavem pronajímaného nebytového prostoru a potvrzuje, že jej přebírá ve stavu „jak stojí a leží“ a že je vyhovující pro účel nájmu sjednaný v této smlouvě.
- 4.3. Nájemce je povinen řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné a jakékoli další platby sjednané dle této smlouvy.
- 4.4. Vzhledem k rekonstrukci nebytového prostoru v roce 2019 a trvání záruční lhůty je nájemce povinen bezodkladně oznamovat pronajímateli všechny vady, závady a potřeby oprav na předmětu nájmu. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu je nájemce povinen realizovat samostatně na vlastní náklad, avšak v případě oprav vždy až po konzultaci s pronajímatelem. Smluvní strany pro vymezení pojmů „běžná údržba“ a „drobné opravy“ výslovně zvolily aplikaci právní úpravy běžné údržby a drobných oprav v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba drobné opravy související s užíváním bytu, které tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Kontaktní osoba ve věcech technických pro oznamování vad, závad a potřeby oprav je uvedena v záhlaví této smlouvy.
- 4.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Za období, během kterého budou opravy prováděny, má nájemce právo na snížení nájemného v případě, že mu bylo tímto omezeno užívání předmětu nájmu.
- 4.6. Správce nebytového prostoru (dle odst. 6.3. této smlouvy) zajišťuje na náklady nájemce předepsané pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v předmětu nájmu. Jedná se především o revize: elektroinstalace, klimatizace, zabezpečovacího systému, hasicích přístrojů a požárních čidel. Revizi elektrických spotřebičů, počítačů, prodlužovacích šňůr apod. zajišťuje nájemce svým nákladem.
- 4.7. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu vznikly v souvislosti s užíváním nebytového prostoru dle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti jeho zaměstnanců nebo třetích osob.
- 4.8. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na požádání kdykoli přístup do nebytového prostoru. Při výkonu svého práva je však pronajímatel povinen konat tak, aby co možná nejvíce byla šetřena práva a chráněny zájmy nájemce.
- 4.9. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel v době zahájení nájemního vztahu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a úpravám odsouhlasených pronajímatelem.

Článek 5 **Práva a povinnosti pronajímatele**

- 5.1. Pronajímatel (nebo jiná jím písemně pověřená osoba) je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu, a to v běžných provozních hodinách nájemce, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i zjišťování potřeby zajištění a vlastního provádění údržby,

- nutných oprav či provádění dalších potřebných činností souvisejících s uchováním předmětu nájmu ve stavu odpovídajícímu účelu této smlouvy.
- 5.2. Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce podle povahy věci s dostatečným předstihem o plánovaných opravách a úpravách nebytového prostoru, které omezí nebo přeruší činnost nájemce.

Článek 6 Nájemné

- 6.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle výpočtového listu, který tvoří Přílohu č. 3 a 4 této smlouvy, takto:

a) nájemné (nebytový prostor) za měsíc srpen 2019:

výše nájemného činí **5.922,- Kč + 0% DPH**

b) nájemné (nebytový prostor) – od 1. 9. 2019:

výše nájemného činí (v cenách roku 2019) 100,- Kč/m²/měs.

celková pronajímaná plocha (bod 2.2. smlouvy): 154 m²

měsíční úhrada činí: 15.400,- Kč + 0% DPH

c) zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru, který je předmětem nájmu
(dále jen „zálohy na služby“) – teplo, teplá voda, vodné/stočné, ostatní služby (RTN), úklid, komunální odpad, elektrická energie.

- 6.2. Nájemné včetně záloh za služby se zavazuje nájemce hradit měsíčně, vždy nejpozději **do 10. dne příslušného měsíce** a je splatné na účet správce nebytového prostoru (správce nebytového prostoru je uveden v odst. 6.3. této smlouvy) pod příslušným variabilním symbolem:
- č. ú.: 6980760247/0100
- variabilní symbol: 84420202
- 6.3. Správcem nebytového prostoru je Správa bytů Kuřim, s.r.o., se sídlem Jungmannova 950, 664 34 Kuřim, IČ 25585053, kontaktní osoba:, tel.:, e-mail:
- 6.4. Nájemce obdrží každoročně nejpozději do konce měsíce června příslušného roku „vyúčtování služeb poskytovaných s užíváním nebytového prostoru“ (dále jen „vyúčtování“) za předchozí kalendářní rok. Případný nedoplatek se zavazuje uhradit v předepsaném termínu. Případný přeplatek bude nájemci vyplacen převodem na účet nebo bude započten na úhradu nedoplateků.
- 6.5. V případě prodloužení nájmu s úhradou platby v termínu dle bodu 6.2. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli kromě zákonného úroku z prodloužení smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý, byť i jen započatý, den prodloužení.
- 6.6. Pronajímatel a nájemce se dohodli na vyloučení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ze svého smluvního vztahu.
- 6.7. Pronajímatel každoročně zvýší nájemné v poměru, v jakém vzrostla míra inflace v ČR za uplynulý rok, zjištěná a zveřejněná Českým statistickým úřadem. Konkrétní částku, představující zvýšené nájemné oznámí pronajímatel nájemci písemně během ledna příslušného roku. Nájemce se zavazuje tento způsob jednostranného zvýšení nájemného akceptovat a novou výši nájemného hradit. Za tímto účelem bude vystaven vždy nový výpočtový list.
- 6.8. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je stanoveno vždy na první kalendářní den příslušného měsíce.

Článek 7 Podnájem

- 7.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek 8

Doba nájmu

8.1. Tato smlouva se sjednává na **dobu neurčitou s účinností od 1. 8. 2019.**

Článek 9

Skončení nájmu

- 9.1. Nájem sjednaný touto smlouvou může být ukončen:
- a) výpovědí **v šestiměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
 - bez udání důvodu;
 - b) výpovědí **v tříměsíční výpovědní lhůtě**, která začne běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně
 - pokud je nájemce o více než tři měsíce v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
 - v případě, že nájemce užívá pronajatý nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou,
 - v případě, že nájemce neplní povinnosti plynoucí z této smlouvy,
 - pokud nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - c) písemnou dohodou smluvních stran.

Článek 10

Všeobecná a závěrečná ustanovení

- 10.1. Otázky a skutečnosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 10.2. Bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany není ani jedna z nich oprávněna postoupit jakákoliv práva nebo povinnosti z této smlouvy vzniklá na třetí osobu. V případě porušení tohoto závazku, může dotčená strana od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od této smlouvy musí být provedeno písemně a doručeno druhé straně.
- 10.3. Smlouva může být měněna a doplňována pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků opatřených podpisy obou smluvních stran.
- 10.4. Oprávněný zástupce města Kuřim prohlašuje, že záměr na pronájem předmětu nájmu byl projednán a schválen na schůzi Rady města Kuřimi dne 29. 5. 2019 pod číslem usnesení 255/2019 a zveřejněn na úřední desce v době od 31. 5. 2019 do 17. 6. 2019. Dále prohlašuje, že uzavření této nájemní smlouvy bylo projednáno a schváleno na schůzi Rady města Kuřimi pod číslem usnesení ze dne 10. 7. 2019.
- 10.5. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a tři jsou určeny pro pronajímatele.
- 10.6. Účinnost smlouvy nastává dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) dnem uveřejnění v registru smluv.
- 10.7. Zástupci smluvních stran po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 10.8. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek. Smluvní strany se dohodly, že celý text smlouvy bude v souladu se zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), uveřejněn v registru smluv. Smluvní strany se dále dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Kuřim, a to nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření.
- 10.9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- a) Příloha č. 1 – Půdorys nebytového prostoru
 - b) Příloha č. 2 - Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba drobné opravy související s užíváním bytu
 - c) Příloha č. 3 – Výpočtový list od 1. 8. 2019 do 31. 8. 2019

d) Příloha č. 4 – Výpočtový list od 1. 9. 2019

V Kuřimi dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Mgr. Ing. Drago Sukalovský
starosta

.....
PhDr. Kateřina Sadílková, MBA
generální ředitelka