

# S M L O U V A

## o nájmu části nemovitosti

### Smluvní strany:

- 1. pan Dušan Lochman,** 1972, Klimkovice  
/dále jen také Vlastník č. 1/  
**a**
- 2. pan Stanislav Bohdal,** 1979, Hlubočec  
/dále jen také Vlastník č. 2/

Společné kontakty:

E-mail:

Tel. Kontakt:

Bank. spojení: č.ú.

*(dále jen společně jako Pronajímatel) na straně jedné*

**a**

### **Česká republika - Ministerstvo práce a sociálních věcí**

organizační složka státu

IČ: 00551023

Se sídlem: Na poříčním právu 1/376

Zastoupená: Ing. Ladou Hlaváčkovou, ředitelkou odboru řízení projektu

Bankovní spojení: ČNB, Praha 1

Číslo účtu: 2229001/0710

*(dále jen jako Nájemce) na straně druhé*

### **uzavírají tuto smlouvu o nájmu části nemovitosti:**

#### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

**1.1** Pronajímatel je vlastníkem (v podílovém **spoluvlastnictví**) níže uvedené nemovitosti:

- budovy, objektu občanské vybavenosti č. p. 554 postaveného na pozemku parc. č. st. 77/2
- pozemku parc. č. st. 77/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 164m<sup>2</sup>, zapsanými pro k.ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, část obce Mariánské Hory, v katastru nemovitostí na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava /dále jen Nemovitost/.

Vlastník č. 1 je vlastníkem spoluvlastnického podílu v rozsahu ideální jedné poloviny na Nemovitosti.

Vlastník č. 2 je vlastníkem spoluvlastnického podílu v rozsahu ideální jedné poloviny na Nemovitosti.

#### **II.**

#### **Předmět smlouvy**

**2.1** Předmětem této smlouvy je nájem části nebytového prostoru o výměře 15,19 m<sup>2</sup> umístěném v budově, objektu občanské vybavenosti č. p. 554 (shora přesně specifikovaném) v 2. NP schématicky vyznačeném jako místnost 2.16 přílohy č. 1 této smlouvy /dále jen Předmět nájmu/.

**2.2** Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu za touto smlouvou sjednaných podmínek.

Nájemce je oprávněn společně s Předmětem nájmu užívat přístupové prostory k Předmětu nájmu, a dále společné prostory v domě č. p. 554 schématicky vyznačené jako místnost 1.5, 1.6, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 2.19, 2.20, 2.21 v příloze č. 1 této smlouvy (tzn. společné prostory domu). Společné prostory užívá nájemce společně s Pronajímatelem a dalšími nájemci předmětného domu č. p. 554.

### **III. Účel nájmu**

**3.1** Dle dohody smluvních stran a s výslovným souhlasem Pronajímatele je Předmět nájmu pronajímán za účelem provozování kanceláře k výkonu činnosti organizační složky státu poradenské místo pro projekt „Podpora implementace dětských skupin“ CZ.03.1.51/0.0/0.0/15\_009/0002266.

**3.2** Změnit dohodnutý účel užívání předmětu nájmu může Nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

### **IV. Doba nájmu**

**4.1** Tato smlouva o nájmu Předmětu nájmu je smluvními stranami uzavřena na dobu určitou počínaje dnem 15. ledna 2019 do 31. prosince 2020.

**4.2** Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem dle této smlouvy před uplynutím sjednané doby z těchto důvodů:

- a) Nájemce přenechá pronajatý Předmět nájmu, případně jeho část, do podnájmu třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele.
- b) bude zahájeno proti Nájemci jakékoliv řízení ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb. (insolvenční zákon),
- c) bude-li Nájemce v prodlení se zaplacením nájemného anebo úhrad za plnění poskytovaných s užíváním Předmětu nájmu
- d) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění a výzvě k napravení svého jednání hrubě porušují klid nebo pořádek, anebo hrubě porušují povinnosti vyplývající z této smlouvy,
- e) Nájemce užívá nemovitosti anebo prostory v rozporu s ustanoveními této smlouvy,
- f) bylo rozhodnuto orgány státní správy o odstranění Předmětu nájmu nebo o jeho změnách, jež brání řádnému užívání, anebo pronajímané nemovitosti či některá z nich, příp. jejich části, nebudou způsobilé k řádnému užívání,

**4.3** Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že se Předmět nájmu stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání. Nájemce je taktéž oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu pronajal.

**4.4** V případě odstoupení od smlouvy jedné ze smluvních stran zaniká nájemní smlouva ke dni, kdy jedné ze smluvních stran dojde oznámení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní strany.

**4.5** Ke dni ukončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený a vymalovaný bílou barvou je předat Pronajímateli na základě předávajícího protokolu, a to se vším vybavením a příslušenstvím a ve stavu, v jakém se nacházely ke dni předání s přihlédnutím k jejich úpravám sjednaným následně smluvními stranami, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při užívání a údržbě.

**4.6** Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli dva měsíce před skončením nájemního vztahu prohlédnutí Předmětu nájmu ze strany možných budoucích zájemců, a to za své účasti.

### **V. Výše nájmu, jeho splatnost a způsob úhrady**

**5.1** Smluvní strany sjednávají celkem nájemné za rok 2019 nájem Předmětu nájmu ve výši 34500,- Kč (slovy: třicetčtyřítisíc korun českých), což činí měsíčně 3000,- Kč (slovy: třitisícekorun českých).

Smluvní strany sjednávají celkem nájemní za rok 2020 nájem Předmětu nájmu ve výši 36000,- Kč (slovy: třicetšestitisíc korun českých), což činí měsíčně 3000,- Kč (slovy: třitisícekorun českých).

**5.2** Nájemné se zavazuje nájemce platit, počínaje od 15. 1. 2019, v jedné roční splátce tak, že nájemné na daný kalendářní rok bude uhrazeno vždy k 25. července daného roku na účet Pronajímatele specifikovaný v záhlaví této smlouvy. Částky jsou splatné do 30ti dnů po obdržení jedné, souhrnné roční faktury na účet uvedený na faktuře, nebude-li dohodnuto jinak. Na faktuře musí být uvedena věta „Výdaj je financován z projektu OPZ „Podpora implementace dětských skupin“ (registrační číslo CZ.03.1.51/0.0/0.0/15\_009/0002266)“. Nebude-li faktura obsahovat stanovené náležitosti nebo v ní nebudou správně uvedené údaje, je nájemce oprávněn ji vrátit ve lhůtě splatnosti pronajímateli s uvedením chybějících náležitostí nebo nesprávných údajů či námitek. V takovém případě se ruší doba splatnosti této faktury a nová lhůta splatnosti počíná opětovně běžet doručením opravené faktury nájemci. V případě, že bude faktura, resp. opravný daňový doklad nájemci doručen v období od 5. prosince příslušného kalendářního roku do 28. února roku následujícího, činí splatnost takové faktury 90 kalendářních dnů ode dne jejího prokazatelného doručení.

**5.3** V případě pozdní nebo částečné úhrady jednotlivé roční splátky nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu se zavazuje Nájemce zaplatit k rukám Pronajímatele úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.

## **VI.**

### **Užívání části nemovitosti**

**7.1** Pronajímatel a Nájemce společně prohlašují, že ke dni účinnosti této smlouvy je Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si Předmět nájmu a je mu znám faktický i právní stav těchto nemovitostí. O Převzetí Předmětu nájmu včetně klíčů bude sepsán Protokol o předání a převzetí části nemovitosti.

**7.2** Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu po celou dobu nájmu v pořádku, pečovat o ně s péčí řádného hospodáře, čistý a bez zápachu, neskladovat a nepoužívat v něm nebezpečné, jedovaté nebo zdraví a životnímu prostředí škodlivé látky ani odpady a chránit ho před poškozením. Nájemce je povinen na své náklady provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu (tzn. zejména úklid pronajatých nemovitostí a prostor a jejich částí, včetně jejich součástí jako oken, dveří, vymalování, apod.) a hradit náklady spojené s běžnou údržbou a provozem.

Porušení tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení povinností Nájemce.

**7.3** Nájemce se zavazuje chovat tak, aby neobtěžoval sousedy a další uživatele domu č. p. 554 nadměrným hlukem, zdržet se všeho, čím by nadměrnou přiměřenou poměrům obtěžoval třetí osoby v domě ve výkonu jejich užívacích práv, dodržovat noční klid denně v době od 22:00 do 7:00 hod. a ve dnech pracovního klidu a o svátcích a dodržovat obecně závazné předpisy týkající se sousedských vztahů.

Porušení tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení povinností Nájemce.

**7.4** Nájemce je povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování užívaných nemovitostí a prostor ze strany Pronajímatele.

**7.5** Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, jež má Pronajímatel provést, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti a nevzniká mu nárok na poskytnutí slevy na nájemném za užívání Předmětu nájmu.

**7.6** Nájemce je povinen provádět opravy Předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne jeho zaviněním. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad škody, které vzniknou jeho zaviněním nebo zaviněním jeho pracovníků, příp. třetích osob, jimž umožnil přístup do Předmětu nájmu v a na tomto Předmětu nájmu anebo ve společných prostorách domu č. p. 554 (shora přesně specifikovaných).

Porušení tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení povinností Nájemce.

**7.7** Nájemce je povinen dodržovat předpisy stanovené pro bezpečnost práce, pro hygienu a požární ochranu a další obecně závazné právní předpisy související s užíváním Předmětu nájmu. Nájemce je povinen v souladu s platnými požárními předpisy zabezpečit pronajímaný Předmět nájmu odpovídajícími protipožárními prostředky.

Porušení tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení povinností Nájemce.

**7.8** Nájemce bere na vědomí, že pro stavební opravy Předmětu nájmu (tj. zejména veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, či podstatně měnící Předmět nájmu) či pevnou instalaci jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, apod. je nutný předchozí písemný souhlas Pronajímatele. V souvislosti s těmito úpravami a opravami musí být mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o vypořádání případných finančních nákladů.

Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči Pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na stavební úpravy a opravy Předmětu nájmu, a to ani po zániku nájmu. Pronajímatel souhlasí s tím, aby investice Nájemce byly vloženy do účetnictví nájemce jakožto jeho oprávněný a povolený výdaj.

Porušení tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení povinností Nájemce.

**7.9** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu ani jeho část přenechat do podnájmu třetí osobě nebo spolunájmu.

**7.10** Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, popř. jím pověřeným osobám, kontrolu Předmětu nájmu za účelem prověření, zda je užíván řádným způsobem, za účelem kontroly technického stavu zařízení, objektu, apod., a to na základě předchozího ohlášení, nedohodnou-li se smluvní strany jiným způsobem. Kontrola bude dle vzájemného ujednání probíhat pouze přiměřenou dobu a nesmí bezdůvodně obtěžovat Nájemce v užívání Předmětu nájmu. Kontrola bude prováděna vždy za přítomnosti Nájemce, ledaže jeho přítomnost nelze zajistit a kontrola nesnese odkladu, zejména je-li podezření, že Předmět nájmu resp. jeho zařízení je Nájemcem nebo třetí osobou poškozován.

Nájemce je povinen ihned zpřístupnit Předmět nájmu Pronajímateli v případech, kdy hrozí, že bude podstatným způsobem znehodnocen, a to buď vlivem vyšší moci – např. požárem, vichřicí, apod., případně jednáním třetí osoby.

Porušení tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení povinností Nájemce.

## **VIII.**

### **Pojištění**

**8.1** Pojištění Předmětu nájmu proti živelným pohromám je sjednáno Pronajímatelem, Nájemce si sjedná vlastní pojištění majetku a odpovědnosti za škody. Pronajímatel neodpovídá za škody, které Nájemci vzniknou při jeho činnosti v pronajatých prostorách či nemovitostech nebo v přímé souvislosti s ní, ledaže by škoda vznikla zaviněným porušením povinností vyplývajících pro Pronajímatele z této smlouvy či právního předpisu.

Tímto smluvním ustanovením není dotčena zákonná odpovědnost Pronajímatele nebo Nájemce.

## **IX.**

### **Ostatní ujednání**

**9.1** Nájemce je oprávněn umístit na budově č. p. 554, shora přesně specifikované, tj. zejména na vnější konstrukce domu, okna, fasádu, jakákoliv zařízení, antény, stožáry, firemní štíty či označení a reklamu pouze na základě předcházejícího písemného souhlasu Pronajímatele.

## **X.**

### **Doručování**

**10.1** Veškeré písemnosti (tj. zejména návrhy, podněty, podání, žádosti, výpovědi, výúčtování, stížnosti) budou na základě oboustranného ujednání Pronajímatele a Nájemce doručovány buď prostřednictvím držitele poštovní licence anebo přímo převzetím smluvními stranami.

Písemnosti jsou považovány za doručené na základě oboustranné dohody účastníků smlouvy dnem jejich převzetí nebo dnem navrácení odesílateli, pokud tuto písemnost druhá strana řádně nepřevzme, anebo dnem, kdy bylo převzetí písemnosti druhou stranou prokazatelně odmítnuto.

## **XI.**

### **Závěrečná ustanovení**

**11.1** Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu zástupci smluvních stran a lze ji měnit pouze písemnými dodatky.

**11.2** Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

- a) rozpad měsíčního nájmu
- b) náskres pronajímané části nemovitosti

**11.3** Není-li zakotvena v této smlouvě výslovně jiná úprava smluvních vztahů, řídí se ustanoveními zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů, zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu části nemovitosti, ve znění pozdějších právních předpisů a zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoníku, ve znění pozdějších právních předpisů a právních předpisů souvisejících.

V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatná ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, které bude v souladu s platnou právní úpravou, příp. se pro vzniklou

mezeru použije ustanovení obecně platných právních předpisů nejlépe odpovídající smyslu a účelu smlouvy.

**11.4** Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, které mají povahu originálu; Pronajímatelé obdrží dvě vyhotovení a Nájemce tři vyhotovení této smlouvy.

**11.5** Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že tato byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Osoby uzavírající tuto smlouvu dále prohlašují, že jsou oprávněny jednat za smluvní strany a mohou za ně konat právní úkony spojené s uzavřením smlouvy.

V Ostravě dne 15. 12. 2018

V Praze dne

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce  
Ing. Lada Hlaváčková  
Ředitelka odboru řízení projektů  
Ministerstvo práce a sociálních věcí

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce  
Mgr. Ladislav Šimánek  
Ředitel odboru vnitřní správy  
Ministerstvo práce a sociálních věcí