

0 Sp 1141/2013

SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor
(dále jen smlouva)

Pronajímatel : **PASANORA a.s.**
se sídlem : Kuršova č. 468/28, 721 00 Ostrava – Svinov
IČO : 27828531
DIČ : CZ27828531
bankovní spojení : Komerční banka, a.s., pobočka Ostrava
číslo účtu: 43-1123880217/0100
jejíž jménem jedná : Ing. Břetislav Čížek, člen představenstva,
a Ing. Petr Gřeš, člen představenstva
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce : **Česká republika – Okresní soud v Ostravě**
se sídlem : U Soudu č. 6187/4, 708 82 Ostrava-Poruba
IČO : 00025267
DIČ : CZ00025267
bankovní spojení : Česká národní banka, pobočka Ostrava,
číslo účtu: 19-229/761/0710 a 229761/0710
jejíž jménem jedná : Mgr. Roman Pokorný, předseda okresního soudu
(dále jen nájemce)

uzavírají v souladu se zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zák. č. 40/1964 Sb. občanským zákoníkem tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor:

I.
Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel je na základě kupní smlouvy ze dne 8.12.2010 vlastníkem nemovitosti občanské vybavenosti č.p. 1936, č.rg. 40 na pozemku parc. č. 3751/21 na ulici Ludvíka Poděště v Ostravě – Porubě, zapsané na LV č. 15966, k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostravě.
- 2) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu všechny nebytové prostory domu specifikovaného v bodu 1) této smlouvy, a to za účelem uložení soudních spisů.
- 3) Nájemce přijímá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu a prohlašuje, že je mu znám stav předmětných nebytových prostor.
- 4) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle čl. II této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy v rozsahu omezení dané technickou zprávou statiky a statického výpočtu, jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá jej do nájmu jako vhodný a způsobilý pro účely popsané v této smlouvě.

II. Doba trvání nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci nebytové prostory specifikované v článku I této smlouvy s účinností od 1.srpna 2013 na dobu pěti let. Do dne vzniku nájmu pronajímatel přenechává předmět této smlouvy nájemci dle dohody jako bezplatnou výpůjčku pro přípravu na provoz.
- 2) Nevypoví-li nájem žádná ze smluvních stran či nesdělí-li nájemce před uplynutím doby nájmu, že na dalším nájmu nemá zájem, prodlužuje se doba nájmu automaticky každoročně o jeden rok.
- 3) Před uplynutím doby, na kterou je tato smlouva sjednána, může být smlouva ukončena dohodou nebo výpovědí.
- 4) Pronajímatel je oprávněn nájem nebytových prostor písemně vypovědět, jestliže
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
 - e) nájemce přenechává nebytový prostor nebo jeho část nebo movité věci třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
- 4) Nájemce je oprávněn nájem sjednaný dle této smlouvy, tj. nájem nebytových prostor i movitých věcí, písemně vypovědět, jestliže
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal;
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - c) pronajímatel i přes předchozí písemné upozornění nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z článku III. bod 1) této smlouvy.
- 5) Výpovědní doba se sjednává v délce tří měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

III. Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat nebytové prostory nájemci ve stavu způsobilém k smluvenému nebo obvyklému užívání, v tomto stavu je povinen svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytových prostorů spojeno.

- 2) Pronajímatel nebude na své náklady provádět stavební úpravy pronajatých nebytových prostor a pořizovat další vybavení pro nájemce.
- 3) Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu užívání pronajatých prostor, a to vždy za doprovodu nájemce.
- 4) Pronajímatel na vlastní náklady zajistil pojištění objektu proti živelným pohromám podle obecných kritérií. Pronajímatel za věci vnesené nájemce do najatých prostor neodpovídá.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen užívat pronajaté nebytové prostory výhradně k účelu, pro který byly pronajaty a tyto prostory udržovat ve stavu způsobilém pro užívání, přičemž drobné úpravy a náklady na údržbu je povinen hradit ze svého. Obvyklým udržováním se rozumí například malování, včetně oprav omítek poškozených provozem nájemce, odhmyzování, výměna žárovek, zářivek, doutnavek, sanitárních zařízení, ventilů apod. Drobnými opravami jsou opravy, u nichž přímé náklady na jednotlivou opravu nepřesáhnou částku 10.000 Kč. Jednotlivou opravou se rozumí jednotlivá řemeslná činnost. V ostatních případech hradí náklady pronajímatel.
- 2) Nájemce se dále zavazuje, že bude zajišťovat v pronajatých prostorách dle článku I. této nájemní smlouvy a jejich bezprostředním okolí úklid a pořádek a bude dodržovat v těchto prostorách veškeré předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, hygienické a protipožární předpisy včetně provádění kontrol elektrických zařízení, vedení požární knihy a ostatní potřebné dokumentace. Za tím účelem předá pronajímatel nájemci poslední kontroly a dokumentaci.
- 3) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
- 4) Jakékoliv stavební úpravy nebo změny užívání pronajatých prostor je možno provádět výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a na jeho náklady.
- 5) Nájemce je povinen po předchozí dohodě umožnit vstup do pronajatých prostor osobám pověřeným pronajímatelem za účelem kontroly jejich řádného užívání a revizí nebo v souvislosti s prováděním údržby, oprav a rekonstrukcí celého objektu a v tomto duchu v případě potřeby přizpůsobit svoji činnost.
- 6) Nájemce se dále zavazuje, že pokud by došlo ke vzniku podstatných závad, které by bránily řádnému a podstatnému užívání výše uvedeného nebytového prostoru, uvědomí o nich ihned pronajímatele. Nájemce se dále zavazuje, že pokud by tyto závady vznikly v důsledku jednání nájemce, bude jejich oprava provedena na jeho náklady. Nebudou-li tyto náklady nájemcem pronajímateli na základě vystavené faktury zaplacený, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.
- 7) Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebo se změnami provedenými v době

trvání nájmu, k nimž dal pronajímatel souhlas. O předání nebytových prostor při ukončení nájemního vztahu sepíší obě smluvní strany protokolární zápis.

- 8) Nebytové prostory může nájemce přenechat do dalšího podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 9) Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

V.

Nájemné a platební podmínky

- 1) Za užívání předmětu nájmu specifikovaného v článku I. této smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné, jehož výše byla stanovena dohodou na částku 71.016,- Kč (slovy: sedmdesátjednatísícšestnáctkorunčeských) včetně DPH za všechny pronajaté prostory měsíčně, tedy celkovou částkou 852.192,- Kč ročně.
- 2) Nájemné je splatné měsíčně a pokud bude účtována DPH, stane se tak dle obecně závazných právních předpisů. Bude-li potřeba dle obecně závazných právních předpisů účtovat DPH, je pronajímatel povinen vystavovat fakturu, která nemusí být doručena nájemci nejméně deset dnů předem dnem splatnosti.
- 3) Nájemné bude hrazeno měsíčně do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele, který sdělí pronajímatel vždy včas předem nájemci. Za den splnění platební povinnosti je považován den, ve kterém byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
- 4) Smluvní strany se dále dohodly na tom, že vždy do 30.4. následujícího kalendářního roku za rok předcházející zhodnotí míru inflace a dohodou stanoví částku, o kterou by se roční nájemné v tomto roce mělo zvýšit. Pokud se strany na výši inflačního navýšení nedohodnou, bude pro smluvní strany závazný údaj ze statistické ročenky Českého statistického úřadu, a to údaj o roční míře inflace vyjádřené průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen. Roční výše nájemného v každém následujícím roce se pak stanoví ve výši ročního nájemného za tento kalendářní rok zvýšeného o inflační navýšení. Nedoplatek nájemného daný zvýšením nájemného v příslušném roce za období od 1.ledna do 30.dubna se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli ve lhůtě do 31.5. příslušného kalendářního roku. Poprvé bude míra inflace hodnocena v roce 2014.

VI.

Úhrada za služby spojené s nájmem

- 1) Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci níže uvedené služby spojené s užíváním nebytových prostor:
 - a) teplo a teplou užitkovou vodu
 - b) vodné, stočné
 - c) elektrickou energii.
- 2) Jiné služby spojené s nájmem než uvedené v bodu 1) tohoto článku nebude pronajímatel nájemci poskytovat.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pronajímateli hradit zálohy na služby specifikované v bodě 1) tohoto článku takto:
 - a) teplo a teplou užitkovou vodu ve výši 5.000,- Kč měsíčně,
 - b) vodné, stočné ve výši 100,- Kč měsíčně,
 - c) elektrickou energii ve výši 500,- Kč měsíčně.
- 4) Zálohy dle bodu 3) tohoto článku jsou splatné spolu s běžným nájemným za příslušný nájemní měsíc.
- 5) Zálohy budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány vždy po vyúčtování jednotlivých služeb pronajímateli příslušným dodavatelem.
- 6) Nájemce je povinen uhradit případné nedoplatky z vyúčtování záloh vždy spolu s nejbližše splatným nájemným.
- 7) Pronajímatel je povinen uhradit případné přeplatky z vyúčtování záloh do 30 kalendářních dnů na účet nájemce.
- 8) Dojde-li ke zvýšení cen služeb, je pronajímatel oprávněn jednostranně zálohy dle bodu 3) tohoto článku zvýšit dopisem zaslaným nájemci.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že souhlasí s jejím obsahem, že smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, že tato byla sepsána určitě, vážně, srozumitelně a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy na smlouvě.
- 2) Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy jsou možné a platné jen tehdy, pokud byly učiněny formou písemných, číslovaných, oboustranně podepsaných dodatků.
- 3) Vyskytnou-li se události, které jedné nebo oběma smluvním stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle této smlouvy, jsou povinni se o tomto bez zbytečného odkladu informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání.

Nesplnění této povinnosti zakládá právo na náhradu škody pro stranu, která se porušení smlouvy v tomto bodě nedopustila.

- 4) Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných předpisů České republiky.
- 5) K projednávání všech technických a provozních věcí s nájemcem je za pronajímatele oprávněna ředitelka správy soudu – Věra Gabryšová, tel. č. 773757754, správce budov – Ing. Petr Runštuk, tel.č. 737247093, ve věcech smluvních je oprávněn jménem soudu jednat předseda soudu – Mgr. Roman Pokorný, tel.č. 596972594.
- 6) Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 7) Tato smlouva vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

V Ostravě dne 24. 6. 2013

podpis za nájemce



V Ostravě dne 28. 6. 2013

PASANORA a.s.
Kursava 468
721 00 Ostrava-Svinov
IČ: 278 20 631

podpis za pronajímatele

MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI

investiční odbor

V Praze dne 19. 6. 2013

Č. j. 106/2013-INV-M

Schvalovací doložka

Ministerstvo spravedlnosti podle ustanovení § 35 odst. 1 Instrukce Ministerstva spravedlnosti ze dne 3.6.2010, č.j. 36/2010-INV-SP, o způsobech a podmínkách hospodaření s majetkem státu, ve znění pozdějších předpisů, schvaluje návrh smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi Českou republikou – OS v Ostravě a PASANORA a. s., v objektu č. p. 1936, č. rg. 40 na pozemku parc. č. 3751/21, ul. Ludvíka Podéště v Ostravě – Porubě, zapsaného na LV č. 15966, k. ú. Poruba – sever, obec Ostrava, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště v Ostravě. Celková výměra pronajímaných nebytových prostor činí 1.076m².




Ing. Markéta Pohl
ředitelka investičního odboru