

Slezská univerzita v Opavě
Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné

SMLOUVA O NÁJMU

č. V23/2014

kterou níže uvedeného dne měsíce a roku uzavírají ve smyslu ustanovení
§ 2201 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tyto smluvní strany

1) Slezská univerzita v Opavě

Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné
Univerzitní náměstí 1934/3, 733 40 Karviná
zastoupena: Doc. Ing. Pavel Tuleja, Ph.D., děkan
IČ: 47813059, DIČ: CZ47813059

ve věcech technických: Ing. Miroslava Šromková, tajemnice

dále jen „pronajímatel“

a

2) Česká republika – Úřad práce České republiky

se sídlem: Dobrovského 1278/25, 170 00 Praha 7
IČ: 72496991

zastoupen: Ing. Marií Bílkovou, generální ředitelkou

dále jen „nájemce“

Článek 1

Prohlášení pronajímatele a specifikace předmětu nájmu

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví mimo jiné následující nemovitost:
budova č. p. 1112/2 stojící na pozemku parc. č. 3262, vše zapsáno na LV 4701 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná pro obec: Karviná, část obce: Nové město, k. ú. Karviná-město, jež se nachází na adrese G. Morcinka. Pronajímatel je vlastníkem uvedeného objektu na základě Darovací smlouvy č. KS 493/3472/2006/OSM/Ca ze dne 1. 4. 2008.
- 1.2 Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou části budov specifikované v odstavci 1.1. tohoto článku, a to prostory dle dispozic, které tvoří přílohu této smlouvy (půdorysy budov s vyznačením pronajatých prostorů), která tvoří její nedílnou součást.

1.3 Pronajímané prostory se sestávají z těchto částí:

Objekt A 1.NP			plocha užitková m2	plocha užitková čistá m2	ostatní plocha (komunikace) m2
č.m.	účel místnosti	nový účel místnosti	Plocha		
101	sklad		13,2		13,2
106	chodba a schodiště		51,58		51,58
107	chodba		30,79		30,79
108	hala		85		85
109	chodba		30,79		30,79
114	učebna	kancelář	49,9	49,9	
116	sborovna	kancelář	38,43	38,43	
117	kancelář		26,7	26,7	
118	kancelář		23,85	23,85	
124	chodba		12,36		12,36
125	předsíň WC muži		2,74	2,74	
126	Wc muži		7,29	7,29	
127	WC ženy		6,46	6,46	
128	předsíň WC ženy		3,27	3,27	
celkem			382,36	158,64	223,72

Objekt A 2.NP			plocha užitková m2	plocha užitková čistá m2	ostatní plocha (komunikace) m2
č.m.	účel místnosti	nový účel místnosti	Plocha		
201	kancelář		19,88	19,88	
202	WC	ženy	5,76	5,76	
203	chodba a schodiště		37,45		37,45
204	chodba		85,48		85,48
212	kancelář		25,16	25,16	
213	kancelář	denní místnost	11,35	11,35	
214	kancelář	archív	11,35	11,35	
215	kancelář		25,18	25,18	
216	učebna	kancelář	78,32	78,32	
217	serverovna		16,77		16,77
celkem			316,7	177	139,7

Objekt A 3.NP			plocha užitková m2	plocha užitková čistá m2	ostatní plocha (komunikace) m2
č.m.	účel místnosti	nový účel místnosti	Plocha		
301	kancelář		19,88	19,88	
302	WC	ženy	13,6	13,6	
303	chodba a schodiště		29,28		29,28
304	chodba		105,59		105,59
311	kancelář		13,49	13,49	
312	učebna	kancelář	51,51	51,51	
313	učebna	kancelář	66,5	66,5	
314	kancelář		12,98	12,98	
315	učebna	kancelář	50,71	50,71	
316	učebna	kancelář	66,69	66,69	
celkem			430,23	295,36	134,87

Plochy celkem	1 129,29	631,00	498,29
---------------	----------	--------	--------

- 1.4 Prostory se pronajímají nájemci za účelem kanceláří úřadu.
 1.5 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn tuto smlouvu s nájemcem uzavřít a uzavření této smlouvy nebrání žádná práva třetích osob ani právní předpisy či úřední rozhodnutí.

Článek 2 Relevantní náležitosti smlouvy

- 2.1 Smluvní strany se dohodly na těchto relevantních náležitostech nájemní smlouvy:
- 2.1.1 Předmět nájmu: byl specifikován v odstavcích 1.1, 1.2, 1.3 a příloze č. 1 této smlouvy.
 2.1.2 Účel nájmu: prostory se pronajímají pro kanceláře Úřadu práce ČR, Krajská pobočka v Ostravě, kontaktní pracoviště Karviná. Pronajímatel prohlašuje, že prostory plně vyhovují tomuto záměru a nejsou mu známy žádné závady vážnoucí na pronajímané nemovitosti, jež by bránily nerušenému provozování této činnosti.
 2.1.3 Nájemné a úhrady spojené s užíváním pronajatého prostoru k podnikání jsou specifikovány v odstavcích 3.1, 3.2, 3.3 a 3.4 této smlouvy.
 2.1.4 Doba trvání nájmu: tato smlouva se uzavírá na dobu určitou uvedenou v článku 5 této smlouvy.

- 2.2 Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání předmět nájmu a závazek nájemce hradit za to pronajímateli nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem předmětu nájmu blíže specifikované v článku 3 této smlouvy.
- 2.3 Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, seznámil se s jeho faktickým stavem a prohlašuje, že předmět nájmu přijímá do svého užívání.
- 2.4 Nájemce je oprávněn předmět nájmu nerušeně užívat ve kterékoli denní a noční hodině, 24 hodin denně.

Článek 3

Cena nájmu, úhrada služeb spojených s předmětem nájmu a jejich úhrada

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechá předmět nájmu nájemci za úplatu, kdy nájemné činí 76 026 Kč (sedmdesát šest tisíc dvacet šest korun) měsíčně bez DPH.

Cena/rok	Kč	m2	celkem Kč	Nájem Kč/měsíc
Plocha užitková čistá	1 037	631	654 347	
Plocha ostatní	518	498	257 964	
Plocha celkem		1 129	912 311	76 026

- 3.2 Nájemné za první měsíc bude uhrazeno do 30. 9. 2014 a za další období bude hrazeno měsíčně dopředu nejpozději do 5. pracovního dne měsíce, za který má být nájemné hrazeno. Dnem zaplacení nájemného je den připsání nájemného na tento účet.
- 3.3 Nájemné nezahrnuje cenu služeb souvisejících s nájmem pronajímaných prostor.
- 3.4 Cena za služby spojené s nájmem se stanoví takto:
- 3.4.1 cenu za el. energii, za vodné a stočné hradí nájemce dle skutečné spotřeby na základě údajů podružných měřidel umístěných v pronajatých prostorech měsíčně na základě faktury pronajímatele;
- 3.4.2 cenu za vytápění užívaných otopných prostor uhradí nájemce ve výši poměrné části užívaných prostor k celkovým vytápěným prostorům měsíčně na základě faktury pronajímatele;
- 3.4.3 cena za používání telefonních linek se hradí na základě faktury pronajímatele měsíčně podle skutečné spotřeby (počtu hovorů apod.);
- 3.4.4 cenu za srážkovou vodu hradí nájemce ve výši poměrné části užívaných ploch k celkovým účtovaným plochám měsíčně na základě faktury pronajímatele;
- 3.4.5 odvoz odpadů si zajistí nájemce na své náklady.

- 3.5 Ceny za služby dle předchozího bodu budou pronajímatelem účtovány vždy do 20. kalendářního dne následujícího měsíce. Nájemce provede úhradu do 14 dnů ode dne doručení vystavení faktury.
- 3.6 Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit nájemci změnu bankovního spojení, dojde-li k uvedené změně, v opačném případě se nemůže dostat nájemce do prodlení s úhradou plateb, zasílá-li je na původní bankovní účet.
- 3.7 Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou svých závazků vůči pronajímateli, má pronajímatel nárok na úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.

Článek 4

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu. Obsahem této povinnosti je zejména zajištění technického stavu budovy (pokud bude přesahovat rámec běžné údržby), vody, topení, odvodu použité vody, přičemž případné závady budou na náklady pronajímatele odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění tohoto závazku bylo způsobeno zanedbáním povinností nájemcem. Pronajímatel je povinen předat prostory dle projektové dokumentace schválené stavebním úřadem.
- 4.2 Nájemce je po předchozí domluvě povinen umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
- 4.3 Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory jako řádný hospodář, obvyklým způsobem, za účelem uvedeným v této smlouvě, dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a ekologické a pečovat o pronajaté prostory tak, aby na nich nevznikla škoda, za což vše nese plnou odpovědnost.
- 4.4 Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu na vlastní náklady a provádět drobné úpravy specifikované v bodě 4.5.1. Součástí tohoto závazku nájemce je i zabezpečení zařízení vnesených nájemcem tak, aby byla v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám. Revizní zkoušky dle platných předpisů u zařízení vnesených nájemcem, kterými jsou např. kopírky, varné konvice, prodlužovací šňůry, tiskárny, výpočetní technika, bude zajišťovat nájemce na své náklady. Nájemce je povinen, bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli potřebu oprav, které přesahují rámec běžné

- údržby a umožnit pronajímateli jejich provedení. Jinak odpovídá nájemce za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.5 Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné opravy budou považovány tyto činnosti a povinnosti nájemce:
- 4.5.1 Drobné opravy do částky 2.000,- Kč: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří, výměny zámků, kování a klik, výměny osvětlovacích těles, opravy vodovodních výtoků, odsávačů par, baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, infrazářičů, elektrických vypínačů a zásuvek, opravy nábytku.
- 4.6 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec obvyklé údržby a drobných oprav užívaných prostor, a to bez zbytečného odkladu poté, co zjistí závadu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.7 Nájemce odpovídá za škodu, která vznikla na pronajatých nemovitostech, i za škodu, která vznikla působením věcí, či osob v těchto prostorách se nacházejících, kromě škody způsobené běžným opotřebením, nebo jednáním, zanedbáním nebo opomenutím ze strany pronajímatele.
- 4.8 Veškeré opravy či úpravy, přesahující částku uvedenou v bodě 4.5.1, prováděné nájemcem v užívaných prostorech, pokud nebudou prováděny pronajímatelem na základě oznámení nájemce, vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Součástí oznámení je výslovná specifikace těchto oprav či úprav, jejich popis a finanční rozpočet.
- 4.9 Za škody způsobené provozem nájemce na předmětu užívání nad rámec běžného opotřebením, odpovídá nájemce až do jejich úplného odstranění. Za ztrátu zařízení a vybavení předaného na základě předávacího protokolu, nebo jiné škody na majetku v poskytnutých prostorách odpovídá nájemce.
- 4.10 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu, či jeho část do podnájmu jiné fyzické, či právnické osobě.
- 4.11 Nájemce je povinen při skončení nájmu odevzdat pronajaté prostory ve stavu odpovídajícímu jejich běžnému opotřebením. Přitom nese odpovědnost za jejich poškození, které způsobil vlastní činností či kterou způsobí zaměstnanci či jiné osoby přizvané do pronajatého prostoru nájemcem.
- 4.12 Nájemce není oprávněn k provádění jakýchkoliv stavebních úprav (např. technického zhodnocení) pronajatých prostor, které jsou předmětem nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.13 Pronajímatel prohlašuje, že nemovitosti jsou pronajímatelem pojištěny pro případ živelných událostí. Pronajímatel však neodpovídá za případná poškození, zničení či zcizení nájemcem vnesených věcí do pronajatých prostor.
- 4.14 Nájemce se zavazuje, že užíváním předmětných pronajatých prostor nebude narušovat klid a pořádek v pronajatých prostorách a nebude omezovat případně další uživatele při výkonu jejich práv. Nájemce se zavazuje neskladovat a nevnášet do pronajatých prostor takové

předměty, které by mohly poškodit pronajaté prostory či budovu, ve které se pronajaté prostory nacházejí (např. výbušniny, nebezpečné chemikálie a jedy aj.).

- 4.15 Nájemce je povinen udržovat pořádek rovněž v okolí předmětu nájmu a pravidelně odklízet znečištění, odpad či jiné předměty, které se nacházejí v okolí předmětu nájmu a souvisí s provozní činností nájemce.
- 4.16 Nájemce je oprávněn umístit na objektu, v němž se nachází předmět nájmu, své firemní označení a reklamní upoutávku. Po ukončení nájmu je nájemce povinen na své náklady všechna firemní označení odstranit a obnovit původní stav.

Článek 5

Trvání smlouvy, ukončení smlouvy

- 5.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dne 1. 9. 2014. Je uzavřena na dobu určitou od 1. 9. 2014 do 31. 8. 2016.
- 5.2 Dojde-li k ukončení nájmu, je nájemce povinen nejpozději k poslednímu dni trvání nájemního vztahu vyklidit a předat předmět nájmu pronajímateli. V opačném případě je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli.

Článek 6

Závěrečná ustanovení

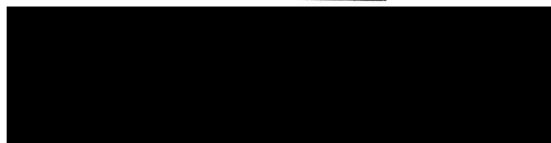
- 6.1 Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ústní ujednání a písemné smlouvy ve vztahu k předmětu a obsahu této smlouvy a je úplným projevem vůle smluvních stran k předmětu této smlouvy ode dne její účinnosti.
- 6.2 Změny a doplňky této smlouvy vyžadují formu písemného dodatku, podepsaného oběma smluvními stranami.
- 6.3 Práva a povinnosti z této smlouvy se vztahují v plném rozsahu i na případné právní nástupce obou smluvních stran.
- 6.4 Tato smlouva se řídí českým právním řádem.
- 6.5 Doručování písemností dle této smlouvy je možné písemně prostřednictvím doručovatele pošty do sídla účastníků této smlouvy uvedených v záhlaví této smlouvy. Nedojde-li k doručení písemnosti druhé smluvní straně či bude-li sporným datum doručení písemnosti, považuje se za termín doručení třetí den po prokazatelném odeslání písemnosti. Doručování je možné rovněž prostřednictvím emailu. Elektronické adresy účastníků této smlouvy, na které je možné činit právní úkony i bez certifikovaného podpisu, jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy. Emailová zpráva je prokazatelně doručena v případě, kdy bude doručení prokázáno: a) odesláním emailové zprávy a současně b) doručením doručenky odesílateli o přijetí zprávy

do emailové schránky adresáta, při současném splnění podmínky, že adresátem doručované písemnosti bude emailová adresa uvedená v záhlaví této smlouvy.

- 6.6 Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným, nemá to vliv na platnost, účinnost a vykonatelnost ustanovení ostatních. Pro takový případ se smluvní strany zavazují, že bez zbytečného odkladu po dni, kdy taková okolnost vyjde najevo, takové ustanovení nahradí ustanovením novým, platným, účinným a vykonatelným, které bude nejvíce odpovídat smyslu původního ustanovení smlouvy.
- 6.7 Smlouva je vyhotovena celkem ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden. Každý ze stejnopisů je považován za originál smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tak, jak byla sepsána, odpovídá jejich pravé vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Karviné dne 9.9.2014



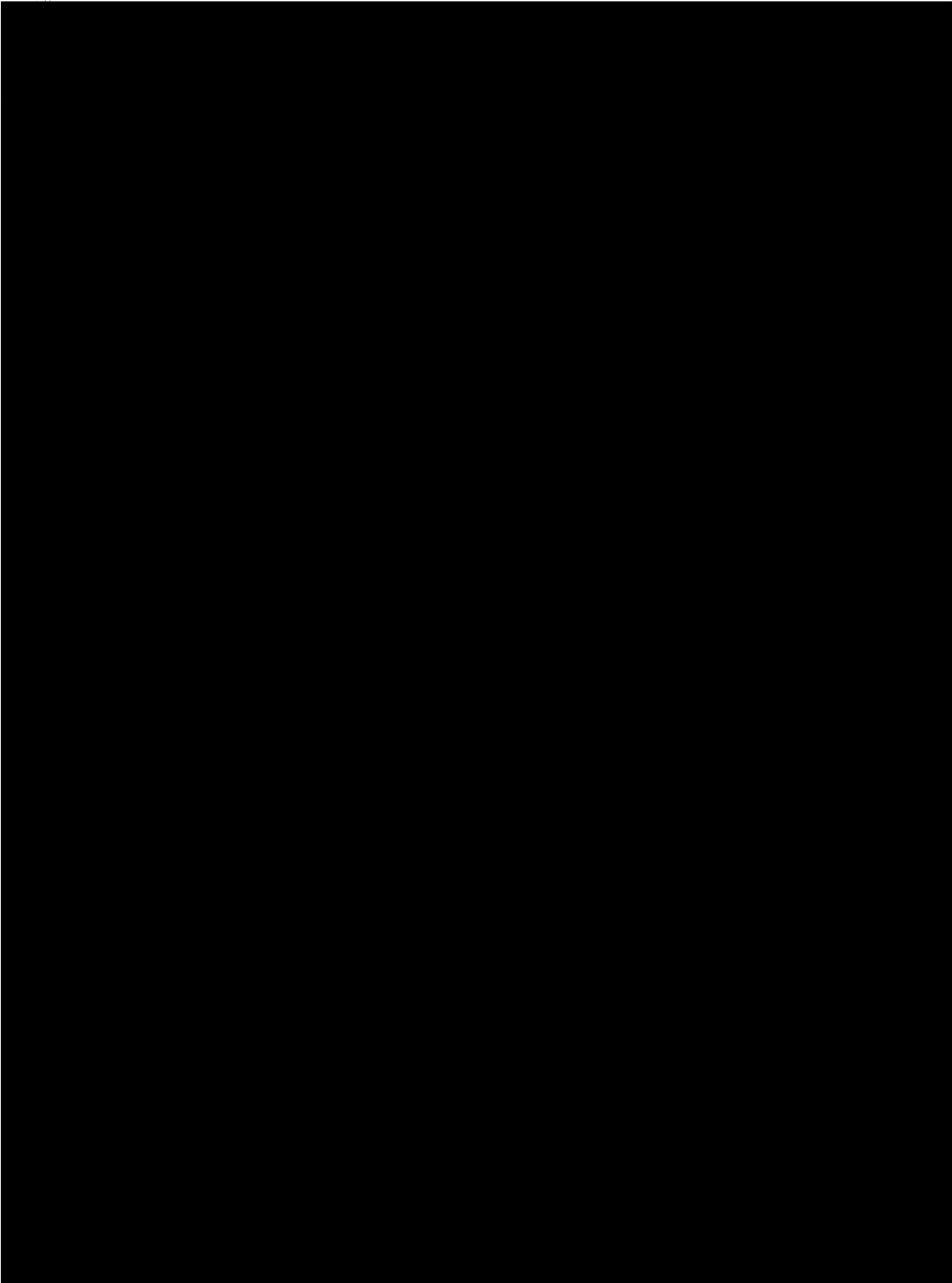
Ing. Pavel Tuleja, Ph.D.
děkan

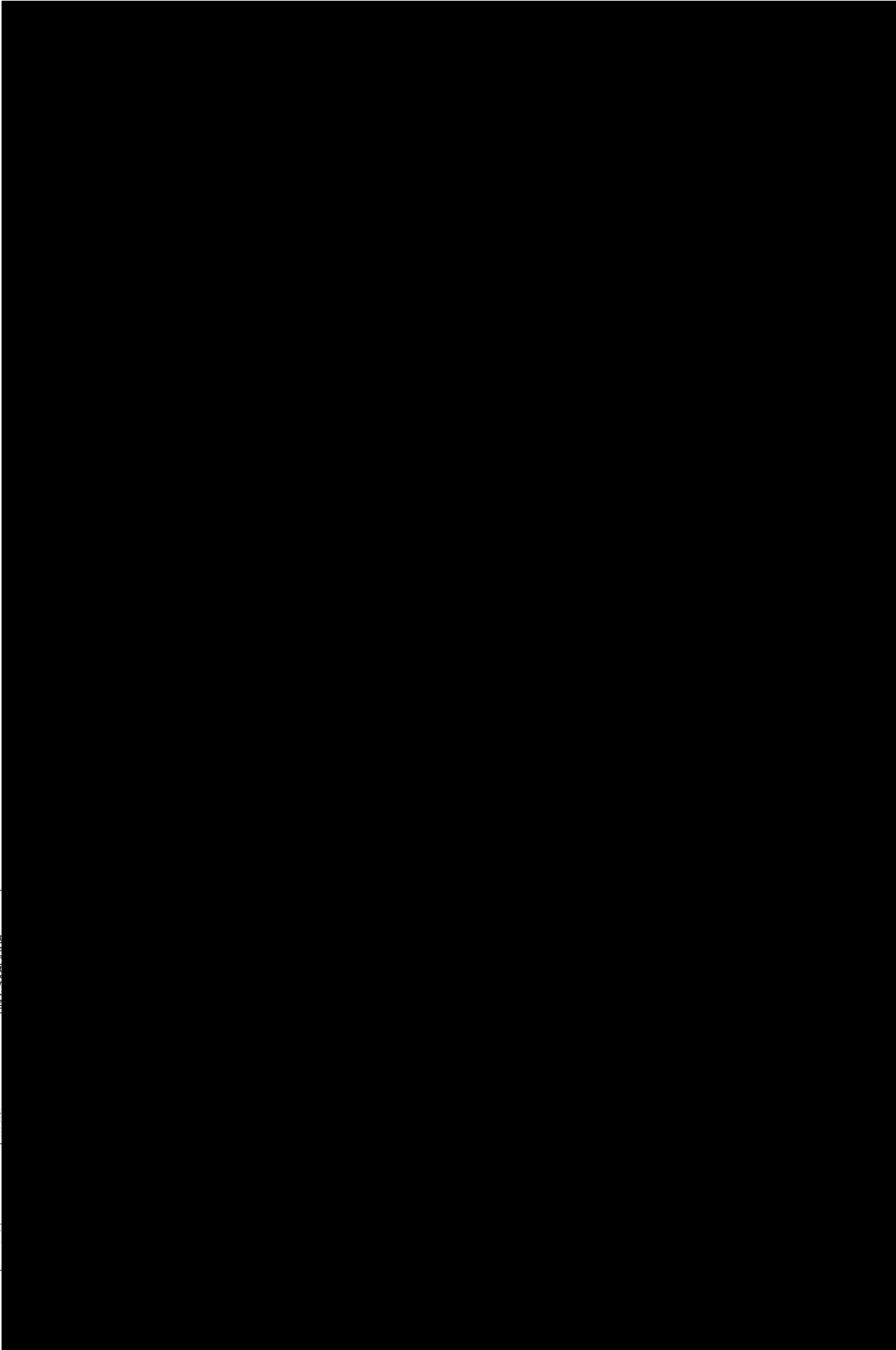
Obchodně podnikatelská fakulta v Karviné

V Praze dne 29. 8. 2014



Ing. Marie Bílková
generální ředitelka





PODROBNÝ ZÁPIS
-navazující strana-
1208/2012
ST-017



