

**Smlouva**  
o nájmu prostor

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“) a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích (dále jen „Zákon o majetku státu“) mezi níže uvedenými stranami

(dále jen „**Smlouva**“)

**Česká republika – Česká správa sociálního zabezpečení**  
**Pracoviště ČSSZ Ostrava**

Křížová 25, 225 08 Praha 5

Sídlo:

Statutární zástupce:

Jednající:

zakladce povereni ze dne ...

IČO:

00006963

DIČ:

neplátce

Kontaktní adresa:

Zelená 3158/34a, 702 00 Ostrava

ID datové schránky:

bu8d3nf

Bankovní spojení:

Česká národní banka

Číslo účtu:

10006-77920761/0710

dále jen „**Pronajímatel**“

a

**Statutární město Frýdek-Místek**

Sídlo:

Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek

Zastoupeno:

IČO:

00296643

DIČ:

CZ00296643

ID datové schránky:

w4wbu9s

Bankovní spojení:

Komerční banka, a.s.

Číslo účtu:

928-781/0100

dále jen „**Nájemce**“

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále v této Smlouvě také společně označováni jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)



## Preambule

- Pronajímatel** prohlašuje, že
  - je organizační složkou státu a správním orgánem, který zabezpečuje výběr pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, dále provádí zejména důchodové pojištění a zajišťuje agendu nemocenského pojištění;
  - splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
- Nájemce** prohlašuje, že
  - postavení a působnost města vymezuje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). Podle tohoto zákona je obec veřejnoprávní korporací a má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající;
  - splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.

## I. Předmět a účel nájmu

- Česká republika je vlastníkem a Česká správa sociálního zabezpečení je příslušná k hospodaření s nemovitým majetkem pozemkem parc. č. 199/1, zastavěnou plochou a nádvořím, o výměře 2 560 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č. p. 115, stavba občanského vybavení, na adrese Palackého 115, Frýdek-Místek (dále jen „Budova“), to vše v katastrálním území Místek, obci Frýdek-Místek, zapsané na listu vlastnictví č. 8749 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Frýdek-Místek. Výpis z katastru nemovitostí výše uvedeného nemovitého majetku je uveden jako Příloha č. 1 této Smlouvy.
- Pronajímatel se na základě této Smlouvy zavazuje Nájemci dočasně přenechat k užívání níže uvedené prostory v Budově, a to konkrétně:

kanceláře ve 2. a 3. NP Budovy (příloha č. 3 - plošná výměra objektu OSSZ Frýdek Místek, Palackého 115).

  - 2. NP (místnost 227, 228, 229, 230, 232, 233 a 234, chodba) – o celkové výměře **255,50 m<sup>2</sup>**
  - 3. NP (místnost 324, 325, 326, 327, 328, 329 a 330, chodba) – o celkové výměře **255,50 m<sup>2</sup>**

**Celková výměra** pronajatých prostor činí **511 m<sup>2</sup>** (dále jen „Předmět nájmu“). Přesné umístění Předmětu nájmu je uvedeno v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu, nést náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu a plnit veškeré své povinnosti z této Smlouvy vyplývající.
- Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.
- Účelem této Smlouvy je zajištění plnění činností samosprávného územního celku Nájemcem.
- Předmět nájmu není vybaven žádným majetkem Pronajímatele.



## II. Doba nájmu

1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2021.
2. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy je mu již Předmět nájmu předán a Nájemce jej užívá. Dále Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a že jej Pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání Předmětu nájmu zachovávat.

## III. Nájemné

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu se sjednává ve výši **1.320,- Kč/m<sup>2</sup>/rok** na základě Znaleckého posudku č. 1096 – 11/2019 ze dne 3. 3. 2019, který tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné předem bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele **č. 10014-77920761/0710, konstantní symbol 0308, variabilní symbol 002296643**, a to v měsíčních splátkách vždy do 20. dne měsíce předcházejícího danému kalendářnímu měsíci, za který je nájemné placeno.
3. Výše měsíční splátky nájemného se vypočte dle vzorce:

$$\frac{\text{velikost pronajaté plochy} \times \text{cena za m}^2 \text{ ročně}}{12 \text{ měsíců}}$$

**Výše měsíční splátky nájemného činí 56.210,- Kč/měsíc.**

4. Výši nájemného je Pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července příslušného kalendářního roku zvyšovat podle meziročního růstu indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude Nájemci oznámeno písemně vždy nejpozději do 15. června příslušného kalendářního roku.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné dle čl. III odst. 4, nejdříve však od počátku druhého kalendářního roku nájmu. Tato úprava výše nájemného vyplývá přímo z této Smlouvy a nebude proto z tohoto důvodu uzavírán k této Smlouvě dodatek.
6. Nájemné za období od 1. 1. 2020 bude uhrazeno na výše uvedený účet do 15 dnů po zveřejnění této smlouvy v registru smluv.

## IV. Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci tyto služby:
  - dodávky elektrické energie,
  - dodávky tepla,
  - dodávky studené a teplé vody a odvodu odpadních vod.
2. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu vzniklou Nájemci proto, že dodavatel Pronajímatele některou ze služeb uvedených v odst. 1. tohoto článku této Smlouvy Pronajímateli nedodal řádně a včas, a z těchto důvodů Pronajímatel takovou službu Nájemci nemohl řádně a včas poskytnout. Odpovědnost za škodu nenese Pronajímatel ani v případě plánované opravy nebo havárie na své rozvodné síti.
3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen hradit Pronajímateli poměrnou část nákladů na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, tj.:
  - a) **dodávku elektrické energie** - dle podružných měřidel (RS3A a RS4A) na základě fakturací od dodavatele energií.



- b) **dodávky tepla** - podíl nákladů Nájemce bude stanoven ve výši poměru celkové plochy prostor Budovy k celkové plošné výměře Předmětu nájmu.
- c) **dodávku studené a teplé vody a odvod odpadních vod** - náklady budou stanoveny poměrem celkových nákladů za odebrané množství studené a teplé vody a odvodu odpadních vod k celkovému počtu osob v Budově (tj. systemizovaný počet zaměstnanců Okresní správy sociálního zabezpečení Frýdek Místek + uvedený počet zaměstnanců Nájemce dle čl. V odst. 1 bod j), vynásobený uvedeným počtem zaměstnanců Nájemce (dle čl. V odst. 1 bod j).
- 4. Pronajímatel bude provádět Nájemci fakturaci poměrné části nákladů na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu vždy za zúčtovací období dodavatele služeb. Pronajímatel vyfakturuje Nájemci dodávku elektrické energie, dodávku tepla a dodávku studené a teplé vody a odvod odpadních vod nejpozději do 30 kalendářních dnů od obdržení faktury od dodavatele.
- 5. Splatnost daňového dokladu (faktury) činí 30 kalendářních dnů ode dne jeho doručení Nájemci.
- 6. Ostatní služby v této Smlouvě výslovně neuvedené si zajišťuje na svůj náklad Nájemce.

## V. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 1. Nájemce je povinen:
  - a) užívat Předmět nájmu a užívat jej řádně a k dohodnutému účelu, přičemž v případě, že Nájemce Předmět nájmu neužívá k dohodnutému účelu, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit;
  - b) pečovat o Předmět nájmu, udržovat jej ve stavu v jakém mu byl předán s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, užívat jej hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
  - c) bez zbytečného odkladu upozornit Pronajímatele na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která Pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikla;
  - d) nést ze svého náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. náklady opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.);
  - e) zajistit na svůj náklad veškeré právními předpisy stanovené periodické a jiné revize, týkající se Předmětu nájmu, vést předepsané evidence, zároveň Pronajímateli předávat kopie těchto revizních zpráv;
  - f) nést odpovědnost za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v Předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy; Pronajímatel je oprávněn ke kontrole dodržování platných právních předpisů a Nájemce je povinen poskytnout mu vyžádanou součinnost;
  - g) umožnit Pronajímateli, popř. jiným mu určeným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném, přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly užívání Předmětu nájmu Nájemcem, údržby a oprav, a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
  - h) v případě nutnosti umožnit Pronajímateli přístup únikovou cestou na protipožární schodiště ve 2. i 3. NP Budovy;
  - i) k zajištění ochrany majetku a zdraví v Předmětu nájmu pro případ mimořádné události (živelná katastrofa, havárie apod.), předá Nájemce Pronajímateli náhradní klíče od Předmětu nájmu v zapečetěné obálce, které mohou být použity výhradně z výše uvedených důvodů a o jejich použití musí být Nájemce v co nejkratším termínu informován;



- j) poskytnout Pronajímateli k 1. 1. 2020 jmenný seznam zaměstnanců Nájemce, kteří budou užívat Předmět nájmu a provádět jeho pravidelnou aktualizaci v případě změny. Změny je nutno nahlásit Pronajímateli nejpozději do 2 pracovních dnů po nastalých okolnostech;
  - k) ke dni skončení nájmu Pronajímateli předat Předmět nájmu řádně vyklizený a ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.
2. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu či jen jeho část do užívání jinému subjektu, přičemž poruší-li Nájemce tuto povinnost, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
  3. Pronajímatel je povinen:
    - a) zajistit Nájemci užívání Předmětu nájmu po dobu trvání nájmu dle této Smlouvy;
    - b) seznámit Nájemce se zvláštními pravidly - vstupy do Budovy zaměstnanců i klientů Nájemce, užívání společných prostor apod., která je třeba dodržovat při užívání Předmětu nájmu.
  4. Změnu na Předmětu nájmu může Nájemce provést jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. V případě, že Pronajímatel udělil Nájemci souhlas se změnou Předmětu nájmu, má se za to, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak, že tak bylo učiněno s podmínkou, že Nájemce při skončení nájmu uvede Předmět nájmu do původního stavu na svůj náklad.

## **VI. Odpovědnost za škodu**

1. Nájemce je odpovědný za škodu, kterou způsobil porušením sjednané nebo právním předpisem stanovené povinnosti a za škodu způsobenou třetí osobou na Předmětu nájmu v plném rozsahu.
2. Vznikne-li na Předmětu nájmu škoda, za kterou je Nájemce odpovědný, je povinen ji nahradit v penězích či uvedením do původního stavu, podle volby Pronajímatele v každém konkrétním případě. Výši náhrady škody stanoví soudní znalec, kterého určí Pronajímatel, znaleckým posudkem. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku nese Nájemce.
3. Smluvní strany se v zájmu rychlého řešení náhrady škody, za kterou nese Nájemce odpovědnost, dohodly, že pokud Nájemce na písemnou výzvu Pronajímatele nenahradí škodu uvedením do původního stavu ani do 90 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy, je povinen ji uhradit v penězích.

## **VII. Sankční ujednání**

1. Octne-li se Nájemce v prodlení s placením nájemného oproti termínu uvedeném v čl. III. odst. 2. této Smlouvy či v prodlení s hrazením jakékoliv služby (resp. podílu na nákladech) dle čl. IV. této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení pro každý jednotlivý případ prodlení.
2. Nepředá-li Nájemce po skončení nájmu Předmět nájmu včas a řádně vyklizený tak, jak je stanoveno v čl. V. odst. 1. písm. k) této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, za každý i započatý den prodlení.
3. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne doručení oznámení o uložení smluvní pokuty Nájemci. V případě prodlení s úhradou smluvní pokuty uhradí Nájemce Pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských



fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Nařízení“).

4. V případě prodlení s úhradou oprávněně vystaveného daňového dokladu (faktury) uhradí Nájemce Pronajímateli z nezaplacené částky úroky z prodlení ve výši určené Nařízením.
5. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se smluvní pokuta vztahuje.
6. Smluvní pokuty mohou být libovolně kombinovány, tzn., uplatnění jedné smluvní pokuty nevylučuje souběžné uplatnění jiné smluvní pokuty.

### **VIII. Ukončení nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká uplynutím sjednané doby nájmu.
2. Nájem je možné ukončit písemnou, oboustranně podepsanou, dohodou Smluvních stran.
3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu z důvodů uvedených v ustanovení § 2309 Občanského zákoníku.
4. Nájemce má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby nájmu z důvodů uvedených v ustanovení § 2308 Občanského zákoníku.
5. Smluvní strany mají možnost nájem vypovědět i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla doručena písemná výpověď druhé Smluvní straně.
6. Nájem dle této Smlouvy před skončením dohodnuté doby nájmu zaniká rovněž odstoupením od této Smlouvy ze strany Pronajímatele podle ustanovení § 27 odst. 2 Zákona o majetku státu, a to v případě, že Nájemce nebude řádně a včas plnit povinnosti vyplývající z této Smlouvy, zejména pak povinnost stanovenou v čl. III. odst. 2. této Smlouvy, nebo jestliže Pronajímatel bude Předmět nájmu potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. V takovém případě skončí nájem dle této Smlouvy dnem doručení okamžitého ukončení této Smlouvy Nájemci.
7. Nepotřebuje-li nebo neužívá-li Nájemce část Předmětu nájmu ke sjednanému účelu a nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, je oprávněn ji vrátit Pronajímateli, a to formou písemného dodatku této Smlouvy, ve kterém bude specifikován rozsah ploch, které již nadále nebudou Předmětem nájmu dle této Smlouvy.

### **IX. Závěrečná ujednání**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) (dále jen „Zákon o registru smluv“), Pronajímatelem.
2. Nájemce souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uveřejněna Pronajímatelem v registru smluv v souladu Zákon o registru smluv.
3. O uzavření této Smlouvy rozhodla Rada Města Frýdku-Místku usnesením číslo 39/13/2019 a svém 33. zasedání konaném dne 17. prosince 2019.
4. Všechna oznámení mezi Smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna písemně a druhé Smluvní straně



doručena buď doporučeným dopisem na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, nebo prostřednictvím datové schránky, není-li v této Smlouvě stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.

5. Tato Smlouva může být měněna pouze na základě dohody Smluvních stran, a to ve formě písemně vyhotoveného, vzestupně číslovaného dodatku podepsaného oběma Smluvními stranami. Podpisem Smluvních stran se dodatek stává nedílnou součástí této Smlouvy.
6. Práva a povinnosti výslovně v této Smlouvě neupravené se řídí platnými a účinnými právními předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a Zákona o majetku státu.
7. Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce není oprávněn činit jednostranná započtení jakýchkoliv svých pohledávek vůči jakýmkoliv pohledávkám Pronajímatele.
8. Stane-li se některé z ujednání této Smlouvy neplatné nebo neúčinné, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ujednání ostatních a na platnost a účinnost této Smlouvy jakožto celku. Neplatné nebo neúčinné ujednání bude nahrazeno po vzájemné dohodě Smluvních stran takovým ujednáním, které bude odpovídat svým účinkem co nejbližší původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ujednání v ekonomickém i právním smyslu.
9. Případné spory vyplývající z této Smlouvy se Smluvní strany zavazují nejprve vyřešit dohodou. Pokud se Smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky.
10. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou:
  - Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí;
  - Příloha č. 2 - Zakreslení Předmětu nájmu;
  - Příloha č. 3 - Plošná výměra objektu OSSZ Frýdek-Místek, Palackého 115;
  - Příloha č. 4 – Znalecký posudek č. 1096 – 11/2019 ze dne 3. 3. 2019.
11. Tato Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží 2 stejnopisy této Smlouvy a Pronajímatel obdrží zbývající 2 stejnopisy této Smlouvy.
12. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že byla uzavřena po projednání podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz výše uvedeného připojují Smluvní strany své podpisy.

V Ostravě dne .....

Ve Frýdku-Místku dne .....

Za Českou republiku – Českou  
správu sociálního zabezpečení:

Za Statutární město Frýdek – Místek:

.....  
[Redacted signature]  
Pracoviště ČSSZ Ostrava