

Nájemní smlouva

uzavřena podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

NBC Office a.s.

sídlem 28. října 3117/61, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava
zastoupena Ing. Hanou Přikrylovou, místopředsdou představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2998

IČO: 268 81 420

DIČ: CZ26881420

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
zastoupeno Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., okresní pobočka Ostrava

číslo účtu: 19-1649297309/0800

konstantní symbol: 558

(dále jen „nájemce“)

Obsah smlouvy

čl. I.**Úvodní ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

čl. II.**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 9347 pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to pozemku parc. č. 241/4 – zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 793 m², jehož součástí je stavba: budova č. p. 3117 – občanská vybavenost.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor o celkové výměře 289 m², v 1. podzemním podlaží, budovy č. p. 3117 – způsob využití občanská vybavenost, která je součástí pozemku parc. č. 241/4 – zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, a vybavení pojízdnými a pevnými regály pro uložení spisů o celkové kapacitě 2 800 bm a datový trezor LAMPERTZ, typ dis.data safe (dále jen „předmět nájmu“). Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu v jemu známém stavu, tento jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se užívat jej ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat a od účinnosti této smlouvy platit nájemné dle čl. III. této smlouvy.

3. Předmět nájmu je pro účely této smlouvy vyznačen ve snímku územní informace a půdorysném snímku stavby, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu pro uschování spisového materiálu nájemce. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je plně způsobilý ke sjednanému účelu.

čl. III.

Nájemné

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytový prostor uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy za dohodnuté nájemné ve výši 504 000,00 Kč/rok, tj. za jednotnou sazbu 1743,9446 Kč/m²/rok za předmět nájmu. V souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o osvobozené plnění.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné dopředu ve čtvrtletních splátkách ve výši 126 000,00 Kč, nejpozději do 15 dnů prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsáním této částky na účet pronajímatele.
3. Pronajímatel je povinen v pracovní dny zajistit nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to:
 - dodávku veškerých energií a médií (vč. vodného a stočného),
 - odvoz odpadu s výjimkou skartu,
 - úklid pronajatých prostor,
 - recepční služby,
 - užívání společných prostor,
 - veškerou údržbu pronajatých prostor, vč. revizí, mimo údržby věcí, které jsou v majetku nájemce.

Za tyto služby nájemce čtvrtletně uhradí paušální poplatek spolu s nájemným podle odst. 2 tohoto článku v celkové výši 6 000,00 Kč + DPH.

4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně náklady za služby s nájmem spojené zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené náklady za služby s nájmem spojené je nájemce povinen zaplatit i zpětně, počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu. Zvýšené náklady za služby s nájmem spojené za období před oznámením zvýšení doplatí nájemce spolu s běžnými náklady za služby s nájmem spojenými, v poměrně vyšší odpovídající počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Pronajímatel je oprávněn zvýšit náklady za služby s nájmem spojené nejdříve od počátku roku 2022. Pro další období je nájemce povinen platit náklady za služby s nájmem spojené včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nákladů za služby s nájmem spojenými vyplývají přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne účinnosti této smlouvy do 31.12.2025.

V případě, že nájemce písemně neoznámí pronajímateli nejpozději do 31.10.2025 úmysl ukončit tento smluvní vztah a zároveň nájemce nebude dlužit pronajímateli k datu uplynutí doby nájmu jakoukoliv částku na nájemném a/nebo poplatku za služby, se smluvní strany dohodly, že se doba nájmu prodlužuje na dalších 5 let, tj. do 31.12.2030.

2. Nájem lze ukončit:
- a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s 3 měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30-ti denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci v případě, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného, déle jak 30 dnů,
 - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu či užívání třetí osobě.

čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu převzít, o čemž bude pořízen písemný protokol, který bude podepsán oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, ke kterému byl pronajat.
3. Pronajímatel souhlasí u předmětu nájmu s napojením zabezpečovacího systému na PCO MPO nájemcem.
4. Pronajímatel je povinen provádět a hradit další údržbu a opravy předmětu nájmu mimo běžnou údržbu a drobné opravy uvedené v čl. VI. odst. 6 této smlouvy, jestliže náklad na jednotlivou opravu nebo údržbu přesáhne částku 10 000 Kč (bez DPH).
5. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu např. za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany pouze za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, obdobně za účelem kontroly revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních ve vlastnictví pronajímatele a za účelem kontrol, zda nájemce užívá řádným způsobem předmět nájmu.
6. U požárně bezpečnostních zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcných prostředků požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.), které jsou ve vlastnictví pronajímatele a nacházejí se v předmětu nájmu, provádí kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků pronajímatel. Pronajímatel prokazatelně seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.
7. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po dobu nájmu dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku vody (vodné a stočné), plynu a elektrické energie.
8. Pronajímatel se zavazuje zajistit na vlastní náklady revize rozvodů el. energie v předmětu nájmu.
9. Pronajímatel je povinen zajišťovat u vyhrazených technických zařízení (plynové zařízení a elektrické zařízení), která jsou součástí předmětu nájmu, na vlastní náklady revize, prohlídky a odstraňování případných závad mimo výchozích revizních zpráv. Nájemce je povinen v plném rozsahu plnit povinnosti provozovatelů vyhrazených technických zařízení.

čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.

2. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele nebo třetích osob, a dále zodpovídá za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se na předmětu nájmu se souhlasem nájemce.
3. Nájemce je povinen hradit pronajímateli nájemné a paušální poplatek za služby spojené s nájmem.
4. Nájemce je oprávněn zajistit si u předmětu nájmu napojení zabezpečovacího systému na PCO MPO. Toto napojení bude zajištěno odborem hospodářské správy Magistrátu města Ostravy.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební, technické či jiné úpravy.
7. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení pojmů „běžná údržba“ a „drobná úprava“ se použije obdobně ustanovení § 2 až § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se dále zavazuje provádět a hradit další opravy a údržbu předmětu nájmu, které nejsou uvedené v předchozí větě tohoto odstavce, jestliže náklad na jednu opravu nebo údržbu nepřesáhne částku 10 000 Kč (bez DPH). Není přípustné náklady na údržbu, anebo opravy, sčítat.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady na rozvodech vody, el. energie, závady stavebního charakteru a závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit, resp. které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
9. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění vyhlášky č. 221/2014 Sb., a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb. a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za újmy způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
10. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v předmětu nájmu.
11. V případě, že se v předmětu nájmu nachází elektrické spotřebiče, požárně bezpečnostní zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcných prostředků požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.), které jsou ve vlastnictví nájemce, zajišťuje provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce na vlastní náklady.
12. Nájemce bezodkladně informuje pronajímatele o závadách v oblasti požární ochrany a BOZP, které sám nemůže odstranit resp., které by mohly ohrozit bezpečnost přítomných osob.
13. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu při výkonu své činnosti odpovídající účelu nájmu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, ochraně životního prostředí, hygienických předpisů na/v předmětu nájmu.

14. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen přenechat předmět nájmu nejpozději v den skončení smluvního vztahu pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný protokol, který bude podepsán oprávněnými osobami obou smluvních stran.
15. V případě, že nájemce nepřenechá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 15 dnů od prvního dne, kdy se nájemce ocitl se splněním zmíněné povinnosti v prodlení.
16. U el. spotřebičů, pohyblivých přívodů a přenosných el. náradí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje nájemce na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují.

čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy zdánlivě (nicotným) posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení obdobně podle § 576 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Za nájemce ve věcech technických je oprávněn jednat odbor hospodářské správy Magistrátu města Ostravy a ve věcech organizačních a věcech správy spisovny odbor vnitřních věcí Magistrátu města Ostravy.
6. Smlouva nabývá účinnosti zveřejněním v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle zákona o registru smluv zajistí nájemce.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
8. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce obdrží čtyři vyhotovení.

čl. VIII.

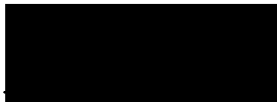
Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O uzavření této smlouvy na straně nájemce rozhodla rada města dne 01.12.2020 usnesením č. 05420/RM1822/79.

01 -12- 2020

V Ostravě dne




.....
za NBC Office a.s.
Ing. Hana Příkrylová
místopředseda představenstva



V Ostravě dne - 01 -12- 2020



.....
za statutární město Ostrava
Mgr. Radim Babinec
náměstek primátora



KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ MORAVSKÁ OSTRAVA



