

Smlouva o nájmu

Ev. č. 1302/2021/MJ

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

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava

zastoupeno Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

IČO: 00845451

DIC: CZ00845451

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

číslo účtu: 19-1649297309/0800

konstantní symbol: 558

variabilní symbol: 8500101750

(dále jen „pronajímatel“)

a

Fakultní nemocnice Ostrava

17. listopadu 1790/5, 708 00 Ostrava-Poruba

zastoupena MUDr. Jiřím Havrlantem, MHA, ředitelem

IČO: 00843989

DIC: CZ00843989

(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. 2577 pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to pozemku parc. č. 3742/1 - zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 4 806 m², jehož součástí je stavba: budova č. p. 3235 - občanská vybavenost.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání část pozemku parc. č. 3742/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 3235 – občanská vybavenost, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to prostory v budově v 1. nadzemním podlaží o celkové výměře 4 381,04 m² (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 smlouvenému účelu a řádně o něj pečovat a od účinnosti této smlouvy platit nájemné dle čl. III. této smlouvy.
3. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu k provozování velkokapacitního očkovacího místa.

Čl. III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši 200 000 Kč měsíčně. 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 pronajímateli platit měsíčně nájemné uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, na základě faktury doručené pronajímatelem nájemci, splatnost faktury je stanovena do 15 dnů od jejího doručení pronajímatelem nájemci.
3. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit po dobu účinnosti této smlouvy dodávku služeb, a to:
 - dodávku vody,
 - dodávku plynu,
 - dodávku elektrické energie,
 - připojení a provoz internetu,
 - úklid pronajatých prostor,
 - fyzickou ostrahu pronajatých prostor,
 - zajištění technické pohotovostní služby,dle přílohy č. 1 této smlouvy.

Tyto služby budou nájemci měsíčně fakturovány dle této smlouvy na základě faktury doručené pronajímatelem nájemci, splatnost faktury je stanovena do 15 dnů od jejího doručení pronajímatelem nájemci.

čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od 28.04.2021.
2. Nájem lze skončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany nájemce i bez udání důvodu s pětidenní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - d) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s pětidenní 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. Vzhledem k tomu, že dne 06.04.2021 byla mezi smluvními stranami uzavřena Smlouva o nájmu ze dne 06.04.2021 s totožným předmětem nájmu na dobu určitou do 27.04.2021 a užívání předmětu nájmu nájemcem dle této smlouvy od 28.04.2021 plynule navazuje, si smluvní strany sjednávají, že se má zato, že předmět nájmu je předán a převzat k užívání ke dni 28.04.2021 bez nutnosti pořádat písemný předávací protokol.
2. Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu nájemci je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájmu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout účelu této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci k dočasnému užívání movité věci specifikované v příloze č. 2, za nájemné ve výši 190 000,- Kč/měsíc + příslušná sazba DPH. Nájemné za soubor movitých věcí bude nájemcem měsíčně hrazeno na základě faktury doručené pronajímatelem nájemci, splatnost faktury je stanovena do 15 dnů od jejího doručení pronajímatelem nájemci. Soubor movitých věcí je nájemci přenechán k užívání spolu s předmětem nájmu a stejně jako předmět nájmu je již ke dni uzavření této smlouvy v užívání nájemcem.

5. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci ostrahu předmětu nájmu a zajištění pořádku prostřednictvím Městské policie Ostrava. Mimo provozní dobu zajistí ostrahu předmětu nájmu pronajímatel prostřednictvím společnosti Černá louka s.r.o., a to včetně napojení na pult centrální ochrany.
6. Pronajímatel má právo požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem v souladu s účelem nájmu. Termín kontroly pronajímatel oznámí nájemci alespoň 3 dny předem.
7. Pronajímatel je povinen provádět a hradit další údržbu a opravy předmětu nájmu mimo běžnou údržbu a drobné opravy uvedené v čl. VI. odst. 8. této smlouvy, jestliže náklad na jednotlivou opravu nebo údržbu přesáhne 20 000,- Kč (bez DPH).
8. Pronajímatel převezme předmět nájmu v den skončení smlouvy, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran. Nájemce je povinen předmět nájmu v den skončení smlouvy pronajímateli přenechat.

čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje řádně udržovat předmět nájmu v odpovídajícím stavu, s přihlédnutím k účelu jeho užití dle této smlouvy.
2. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele i vůči třetím osobám a dále zodpovídá za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen předmět nájmu chránit před poškozením nebo zničením.
4. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli zjištěné závady na předmětu nájmu.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební, technické či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.
8. 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 spravedlivý náklad na jednu opravu nebo údržbu nepřesáhne částku 20 000,- Kč (bez DPH). Není přípustné náklady na údržbu nebo opravy počítat.
9. Pokud vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu potřeba dalších nákladů, ponese tyto náklady nájemce.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady na rozvodech vody a elektrické 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.
11. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany v předmětu nájmu, který užívá.

12. 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. Nájemce je povinen na své náklady zajistit vybavení předmětu nájmu příslušným počtem odpovídajících typů přenosných hasicích přístrojů a zajistit na těchto zařízeních revize a prohlídky dle požadavků právních předpisů a norem z oblasti požární ochrany.
13. V případě, že se v předmětu nájmu nachází elektrické spotřebiče, požárně bezpečnostní zařízení (např. zařízení pro zásobování požární vodou, elektrická požární signalizace, nouzové osvětlení, kouřové klapky apod.), resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, hydranty, požární příslušenství apod.) jež jsou v předmětu nájmu nebo v majetku nájemce, zajišťuje a hradí provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce na vlastní náklady.
14. V případě, že nájemce bude provozovat vyhrazená technická zařízení dle zákona č. 174/1968 Sb., o státním odborném dozoru nad bezpečností práce, ve znění pozdějších předpisů, je povinen na vlastní náklady a v řádných termínech zajišťovat na těchto zařízeních revize a prohlídky a odstraňovat vzniklé závady a kopie revizních zpráv a kontrol pak předkládat pronajímateli. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
15. 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 předmětu nájmu.
16. Nájemce je povinen na své náklady a pro svou potřebu obstarat nádoby na odpad. Kromě nebezpečných odpadů (zdravotnický odpad), musí mít nájemce nádoby také na odpad komunální, papír, plasty, kovy, sklo a bioodpady. Umístění nádob na odpady musí být projednáno a schváleno odborným pracovníkem Černé louky s.r.o., Černá louka 3235, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava. Nájemce je dále povinen zajistit, na své náklady, pravidelný vývoz nádob na odpady a v jejím okolí udržovat čistotu a pořádek.
17. Nájemce je povinen přenechat pronajímateli předmět poslední den nájmu bez ohledu na způsob ukončení smluvních vztahů, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.

čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
2. Smlouva nabývá účinnosti dne 28.04.2021 za podmínky zveřejnění této smlouvy 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 pronajímatel.
3. 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.

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 pronajímatele jsou v technických záležitostech (specifikace, podpisy předávacích protokolů apod.) týkajících se předmětu této smlouvy oprávněni jednat odborní pracovníci Černé louky s.r.o.
6. 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.
7. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyři vyhotovení a nájemce obdrží jedno 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 záměru obce pronajmout předmět nájmu podle této smlouvy rozhodla rada města dne 30.03.2021 usnesením č. 06281/RM1822/95, bod 3.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 31.03.2021 do 16.04.2021.
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla rada města dne 20.04.2021 usnesením č. 06436/RM1822/98.

22.04.2021

V Ostravě dne

21.04.2021

V Ostravě dne

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

.....
za Fakultní nemocnici Ostrava
MUDr. Jiří Havrlant, MHA
ředitel

Princip účtování spotřebovaných energií a poskytovaných služeb v rámci Velkokapacitního očkovacího místa (také VOČM) Černá louka

Náklady spojené s dodávkou plynu

dodavatel - CONTE s.r.o.

Ze strany společnosti Černá louka s.r.o. jsou hrazeny pravidelné měsíční zálohy. Vyúčtování ze strany dodavatele probíhá 1 x měsíčně k datu 12. každého měsíce

Pravidelné měsíční vyúčtování ze strany společnosti Černá louka s.r.o. proběhne na základě dodavatelské faktury. Od vyúčtovací faktury dodavatele bude proveden odpočet nákladů, které se vážou na spotřebu kanceláří III. NP - provoz sídla společnosti Černá louka s.r.o. - v objemu 3 600 m³/měsíc, po dobu topné sezony.

Náklady spojené s dodávkou elektrické energie

dodavatel Pražská plynárenská a.s.

Ze strany společnosti Černá louka s.r.o. jsou hrazeny pravidelné měsíční zálohy. Vyúčtování ze strany dodavatele 1 x měsíčně k datu 12. každého měsíce

Pravidelné měsíční vyúčtování ze strany společnosti Černá louka s.r.o. proběhne na základě dodavatelské faktury. Od vyúčtování bude proveden odpočet nákladů, které se vážou na spotřebu kanceláří III. NP - provoz sídla společnosti Černá louka s.r.o. - v objemu 15 500 kWh/měsíc.

Náklady spojené s dodávkou vody

dodavatel OVAK a.s.

Ze strany společnosti Černá louka s.r.o. nejsou hrazeny pravidelné měsíční zálohy. Vyúčtování ze strany dodavatele probíhá 1 x měsíčně k datu 12. každého měsíce.

Pravidelné měsíční vyúčtování ze strany společnosti Černá louka s.r.o. proběhne na základě dodavatelské faktury. Od vyúčtování bude proveden odpočet nákladů, které se vážou na spotřebu kanceláří III. NP – provoz sídla společnosti Černá louka s.r.o. – v objemu 90 m³/měsíc

Náklady spojené se zajištěním služeb připojení a provozu internetu

dodavatel Ovanet a.s.

Náklady na provoz internetu na základě požadavků FNO ve vazbě na provoz Očkovacího centra Černá louka představují 8 700,- bez DPH. Na základě pravidelného měsíčního vyúčtování budou náklady přeúčtovány.

Náklady spojené se zajištěním fyzické ostrahy pavilonu A

dodavatel TDB s.r.o.

Ostraha bude účtována na základě výčtu hodin střežení objektu pavilonu A dle skutečnosti nad rámec 12 hodinové standardní služby nasmlouvané s ČL v pracovní dny. Znamená to, že přeúčtované náklady budou představovat střežení ve všední dny v době od 17 00 do uzavření objektu po skončení provozu a dobu střežení o sobotách a nedělích. Hodinová sazba činí 130 Kč plus DPH.

Náklady spojené se zajištěním úklidu

dodavatel TDB s.r.o.

Náklady na úklid, který se řídí pokyny FNO, budou přeúčtovány v rozsahu pravidelné měsíční fakturace dodavatele. Vyúčtování bude obsahovat odpracované hodiny úklidu a náklady na dodané prostředky pro zajištění provozu WC.

Zajištění technické pohotovostní služby

dodavatel Černá louka s.r.o.

Náklady spojené se zajištěním pohotovostní technické služby mimo běžnou pracovní dobu pracovníků společnosti Černá louka v objemu 7 200,- + DPH budou účtovány měsíčně.

Soubor movitého majetku

položka	jednotka	počet jednotek [ks; m ² ; bm]
Výstavní panel modul M1 včetně konstrukce	ks	420
Výstavní panel modul M0,5 včetně konstrukce	ks	16
Pult s policí 1x0,5x1,1	ks	7
Stropní rastr (konstrukční prvek)	m ²	317
Plný podhled s osvětlením (2x led žárovka)	m ²	20
Regál 4 police	ks	2
Límeč závěsný v 400 mm	bm	50
Dveře uzamykatelné	ks	9
Dřez s ohřevem	ks	3
Stůl bufetový (bistro stůl)	ks	8
Židle omyvatelná	ks	165
Skříňka uzamykatelná	ks	6
Věšák	ks	18
Elektrorozvaděč (včetně revize)	ks	7
Zásuvka 230V (včetně revize)	ks	33
Prodlužovací kabel 230V (včetně revize)	ks	84
Bodové světlo (led žárovka)	ks	110
Vypínač v očkovacím prostoru (včetně zapojení navigací)	ks	18
Zářivka červená+zelená včetně zapojení (navigace)	ks	18