



00786	2016	14
poř. číslo	rok	zkr. odb.

Smlouva o nájmu

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Smluvní strany

Moravskoslezský kraj

se sídlem: 28. října 117, 702 18 Ostrava
zastoupen: Ing. Milanem Novotným, vedoucím odboru investičního a majetkového
IČ: 70890692
DIČ: CZ70890692
bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. ú.: 190086-165067634910800

dále jen „pronajímatel“ na straně jedné

a

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

se sídlem: Štěpánská 567/15, 120 00, Praha - Nové Město
zastoupena: Mgr. Ing. Karlem Kučerou, generálním ředitelem
IČ: 71377999

dále jen „nájemce“ nebo „CzechInvest“ na straně druhé

se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodli v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na této:

n á j e m n í s m l o u v ě

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 2824 občanská vybavenost, která je součástí pozemku parc. č. 2641/56 zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava, na LV č. 5415 pro k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

Budova je pro potřeby pronajímatele interně označena jako „budova H“.

2. Předmětem nájmu jsou prostory ve 4. nadzemním podlaží výše uvedené budovy č. p. 2824 v k. ú. Moravská Ostrava, a to prostory blíže specifikované v situačním plánu budovy, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, o celkové výměře 279,87 m²:
 - a) kancelářské místnosti č. 425, 426 a 427, o celkové výměře 140,27 m², (v situačním plánu budovy označeny žlutě),
 - b) společné prostory č. 422, 423, 429, 430, 431, 432, 433, 434 o celkové výměře 139,60 m², (v situačním plánu budovy označeny zeleně),

(dále jen „Předmět nájmu“).

3. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by jej zatěžovala.
4. Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stávajícím stavem Předmětu nájmu a že je mu jeho stav ke dni podpisu této smlouvy znám.

III. Projev vůle

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání Předmět nájmu včetně všech součástí a příslušenství a nájemce Předmět nájmu dnem účinnosti této nájemní smlouvy do svého nájmu přijímá k níže uvedenému a sjednanému účelu a zavazuje se za jeho užívání platit nájemné dle této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu nájemci k užívání za účelem provozování jeho činnosti v rozsahu dle čl. IV. této smlouvy

IV. Účel nájmu

1. Předmět nájmu je pronajímán za účelem provozování kanceláří v rámci činnosti (předmětu podnikání) Nájemce, kterou je poradenství v oblasti podpory podnikání, investic a řízení, ke kterým byl zřízen jako státní příspěvková organizace.
2. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je podle svého stavebně - technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu.
3. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

V. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 4. 2016.
2. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel a nájemce mohou nájem vypovědět bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
4. Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby v případě, že:
 - a) nájemce ani na žádost pronajímatele neuvede Předmět nájmu do původního stavu, změnil-li jej bez souhlasu pronajímatele,
 - b) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy,
 - c) nájemce je v prodlení s úhradami dle čl. VI. a VII. této smlouvy trvajícím déle než jeden měsíc.
5. Nájemce je povinen při skončení nájmu řádně vyklizený Předmět nájmu odevzdat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebením, a to formou předávacího protokolu podepsaného pověřenými osobami obou smluvních stran, pokud se strany nedohodnou jinak. Předávaný Předmět nájmu bude nájemcem uklizený, místnosti vymalovány a předány se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů.

VI. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném, jehož výše byla stanovena dle znaleckého posudku č. 2040-90/15 ze dne 28. 8. 2015 takto:

Druh prostor	Nájemné v Kč za m ² /rok bez DPH
Kancelářské prostory	1.560,-
Společné prostory	780,-
Technické prostory	1560,-

2. Za užívání Předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši **327.709,20 Kč ročně** a je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **27.309,10 Kč** splatných vždy nejpozději k 15. dni daného kalendářního měsíce.

Dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je pronájem Předmětu nájmu osvobozen od DPH.

3. Nájemce hradí pronajímateli nájemné vždy na základě faktur, které pronajímatel vystaví v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a to bezhotovostní úhradou na účet pronajímatele uvedený na faktuře. Za den zaplacení se považuje den připsání platby na účet pronajímatele.

V případě, že faktura bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je nájemce oprávněn fakturu vrátit pronajímateli, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů od jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě oprávněně vrácena, je pronajímatel povinen řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě 5 pracovních dnů od jejího vrácení. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne vystavení bezvadné (tj. opravené či doplněné) faktury.

4. Změny – li se podmínky rozhodné pro výši nájemného v závislosti na růstu míry inflace, dohodly se strany na změně ve výši nájemného oznámením pronajímatele o změně podmínek. Nájemce se zavazuje akceptovat zvýšení nájemného v souvislosti se změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace. Změnou podmínek v závislosti na růstu míry inflace se rozumí změna procent inflace podle průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem oproti stavu k předchozímu roku. Poměrné zvýšení nájemného o procento zvýšené inflace může pronajímatel oznámit nejdříve od počátku kalendářního čtvrtletí následujícího po čtvrtletí, ve kterém byla inflace zveřejněna. Neakceptování zvýšení nájemného je závažným porušením smlouvy a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět.

VII.

Služby související s nájmem a jejich úhrada

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude pro nájemce zajišťovat dodávky tepelné energie na vytápění a pro ohřev TV, elektrické energie, vody, a dále obslužnou činnost v Předávací stanici tepla, úklid Předmětu nájmu, odvoz odpadu a recepci/ostrahu budovy, v níž je Předmět nájmu, (dále jen „Služby“).

Náklady na uvedené Služby bude jednotlivým dodavatelům hradit pronajímatel a nájemce bude pronajímateli hradit poměrnou část nákladů na tyto služby.

2. Náklady na jednotlivé služby budou počítány ze skutečně odebraného množství uvedeného na měřicím zařízení v případě instalace podružných měřidel, tam, kde nebude možné změřit, bude provedeno poměrné rozúčtování dle nájemcem využívaných ploch vzhledem k celkovým nákladům za energie spotřebované ve všech společných prostorách.
3. Nájemce hradí pronajímateli Služby vždy na základě faktur, které pronajímatel vystaví v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a to bezhotovostní úhradou na účet pronajímatele uvedený na faktuře. Faktury dodavatelů za jednotlivé služby jsou k nahlédnutí na odboru financí KÚ MSK. Zaplacením se rozumí připsání částky na účet pronajímatele.
4. Ceny za služby se mohou měnit podle stanovení cen u jednotlivých dodavatelů služeb. Pronajímatel si vyhrazuje právo provést jednostrannou úpravu cen vody, a elektrické a tepelné energie v rozsahu snížení či navýšení cen jednotlivými dodavateli, o této změně bude nájemce informován.

VIII. Sankční ujednání

1. V případě prodlení nájemce s úhradami nájemného dle článku VI. této smlouvy je sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky denně.
2. V případě prodlení nájemce s úhradami za Služby dle článku VII. této smlouvy je sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05% z dlužné částky denně.
3. Bude-li nájemce užívat Předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy, je sjednána smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý zjištěný případ.
4. Smluvní pokuty dle čl. 1 – 3 jsou splatné vždy do 10 dnů ode dne, kdy bude nájemce pronajímatelem k její úhradě písemně vyzván.
5. Smluvní pokuty se nezapočítávají na náhradu případně vzniklé škody, kterou lze vymáhat vedle smluvní pokuty v plné výši.

IX. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu nájemci ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy, a to nejpozději 5 pracovních dnů před dnem účinnosti této smlouvy.
Předání a převzetí Předmětu nájmu, včetně stavu měřičů a počtu předaných klíčů, bude protokolováno ve zvláštním zápise, pokud se nedohodnou strany smlouvy jinak.
2. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu na svůj náklad v provozuschopném stavu způsobilém smluvenému účelu užívání a provádět ostatní údržbu a nezbytné opravy Předmětu nájmu. Zejména je pronajímatel povinen provádět pravidelné revize rozvodů, výtahů, hromosvodů apod.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu.
4. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci a klientům nájemce vstup do budov, v níž je umístěn Předmět nájmu.
5. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu spolu s nájemcem anebo osobou pověřenou jednat za nájemce, v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Současně je pronajímatel 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 havarijní 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.
6. Pronajímatel je povinen zabezpečit Předmět nájmu z hlediska protipožární ochrany a ochrany životního prostředí. Pronajímatel zajistí zpracování a vyvěšení dokumentace - požární řád, poplachové směrnice, evakuační plán, dopravní řád areálu apod.
7. Pronajímatel zodpovídá za zprovoznění, opravu, servis, provádění kontrol dle platné legislativy a udržování funkčnosti zařízení a technologie potřebné pro provoz Předmětu nájmu.
8. Pronajímatel zajistí pro nájemce na své náklady možnost využívat v pronajaté části stavby internetové služby zajišťované externím poskytovatelem vč. zajištění umístění příslušného zařízení. Pronajímatel poskytne strukturovanou kabeláž od zařízení dodaného externím poskytovatelem do pronajímaných prostor a v případech, kdy bude o to požádán nájemcem nebo osobou nájemcem pro tyto účely pověřenou, bude poskytovat součinnost při řešení problémů v souvislosti s internetovým připojením.

Am

X. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit včas nájemné a Služby.
3. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen umožnit do pronajaté části stavby přístup oprávněným zástupcům pronajímatele a třetím osobám zajišťujícím servis a opravy zařízení.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
6. Opravy, které nejsou drobné a údržba, která není běžná, může provést s předchozím písemným souhlasem pronajímatele i nájemce. Předchozí souhlas se nevyžaduje v případě havarijní situace, došlo-li by k prodlení a dále pro případ, bude-li pronajímatel nečinný. V takovém případě má nájemce nárok na úhradu účelně vynaložených nákladů.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré zásadní změny, které nastaly na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a dále veškeré vady Předmětu nájmu, které má odstranit pronajímatel. Za zásadní změny se považují změny způsobilé omezit či bránit v řádném výkonu práva nájmu nájemce anebo omezit či bránit v řádném výkonu práv pronajímatele k Předmětu nájmu.
8. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, které k němu mají vztah.
9. Nájemce je oprávněn (se souhlasem pronajímatele) na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu do budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, označení nájemce. Při skončení nájmu se nájemce zavazuje na svůj náklad odstranit toto označení a místo dotčené umístěním označení uvést do původního stavu.
10. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s dodržováním obecně platných právních předpisů ekologie, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany a s ostatními bezpečnostními předpisy.
Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel za tímto účelem poskytl informace o BOZP a PO v budově Krajského úřadu včetně požárních a poplachových směrnic, požárního a evakuačního plánu a dále environmentální řád (EMAS).
11. Nájemce odpovídá za dodržování pravidel BOZP, PO a EMAS na Předmětu nájmu.
12. Nájemce si provádí sám revizi elektrických spotřebičů.

XI. Stavební úpravy, investice a opravy prováděné nájemcem

1. Nájemce je na vlastní náklady oprávněn provádět na Předmětu nájmu stavební úpravy typu technického zhodnocení, stavební úpravy, investice či jiné úpravy podstatného či trvalého charakteru (dále jen „Úpravy“) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. V případě záměru nájemce provést na Předmětu nájmu Úpravy dle odst. 1 je nájemce povinen předložit pronajímateli písemný návrh záměru provádění takových Úprav ke schválení.
Pronajímatel je povinen se k předloženému záměru vyjádřit do 30 dnů ode dne jeho doručení. Nebude-li pronajímatel s návrhem záměru prováděných Úprav souhlasit, zavazují se strany, že povedou jednání za účelem dosažení konsenzu na navrhované Úpravě.
3. Bude-li nájemcem provedena stavební úprava typu technického zhodnocení Předmětu nájmu, je nájemce oprávněn odpisovat toto technické zhodnocení v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o dani z příjmů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě skončení nájmu není nájemce oprávněn požadovat náhradu za provedené opravy, stavební úpravy a investice dle odst. 1 tohoto článku a případná technická zhodnocení převede bezúplatně na pronajímatele, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

X. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu smlouvy dojde druhé smluvní straně
2. Tato smlouva nabývá účinnosti ke dni 1. 4. 2016.
3. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze formou písemného, oboustranně podepsaného dodatku v jednotné číselné řadě.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání na základě jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou exemplářích.
7. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že smlouva včetně příloh a případných dodatků bude zveřejněna na oficiálních webových stránkách Moravskoslezského kraje.

XI. Doložka platnosti právního jednání

1. Doložka platnosti právního jednání dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
 - 1.1. O záměru pronajmout Předmět nájmu podle této smlouvy rozhodla rada kraje usnesením č. 75/6142 ze dne 18. 8. 2015.
 - 1.2. Záměr pronajmout Předmět nájmu podle této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce kraje od 19. 1. 2016 do 24. 2. 2016.
 - 1.3. Rozhodování o uzavírání nájemních smluv svěřila rada kraje usnesení č. 65/5238 ze dne 7. 4. 2015 odboru investičnímu a majetkovému krajského úřadu.

V Ostravě dne 18. 03. 2016

V Praze dne 1. 3. 2016

Za pronajímatele



.....
Ing. Milan Novotný
vedoucí odboru investičního a majetkového

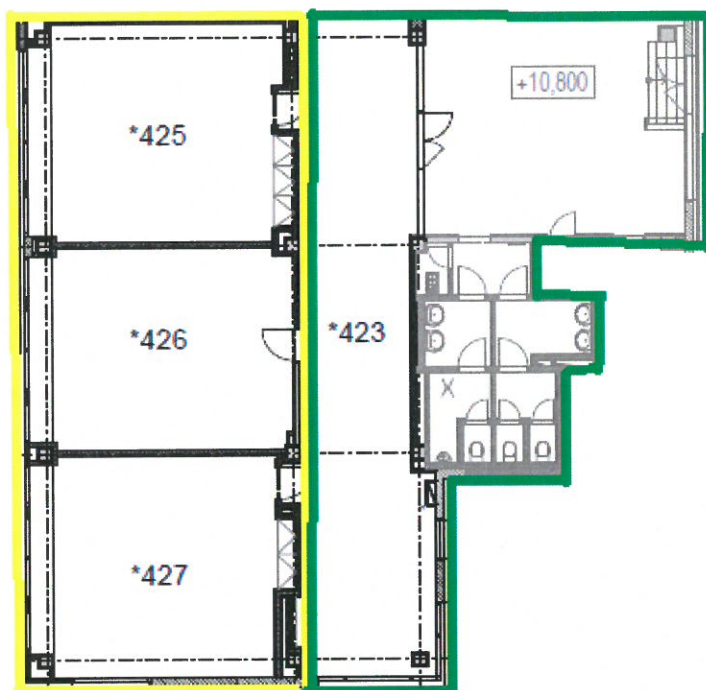
Za nájemce

.....
Mgr. Ing. Karel Kučera
generální ředitel CzechInvestu

Přílohy: Příloha č. 1 - Situační plán 4. NP budovy H

Handwritten signature in blue ink.

Příloha č. 1 – Situační plán 4. NP budovy H



Handwritten signature or initials in blue ink.

