

SMLOUVA O NÁJMU číslo MJ-SML/0510/2021

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), mezi níže uvedenými stranami

(dále jen „**Smlouva**“)

Město Jeseník

Se sídlem: Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník
Zastoupeno: [REDAKCE] starostka
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Šumperk, expozitura Jeseník
Číslo účtu: 43-3820200247/0100
IČO: 00302724
DIČ: CZ00302724
ID datové schránky: vhwbbwm9

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Česká republika - Česká správa sociálního zabezpečení Pracoviště ČSSZ Ostrava

Se sídlem: Křížová 1292/25, 225 08 Praha 5
Ústřední ředitel: Mgr. František Boháček
Jednající: Ing. Jana Miklasová, ředitelka pracoviště České správy sociálního zabezpečení Ostrava, na základě Rozhodnutí ústředního ředitele ČSSZ č. 12/2015 Organizační řád ČSSZ a OSSZ, v platném znění
Kontaktní adresa: Pracoviště ČSSZ Ostrava, Zelená 3158/34a, 702 00 Ostrava 2
Bankovní spojení: Česká národní banka
Číslo účtu: 10006-7792076/0710
IČO: 00006963
DIČ: CZ00006963 (není plátce DPH)
ID datové schránky: bu8d3nf

(dále jen „**Nájemce**“)

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

Preambule

- 1) Pronajímatel je vlastníkem těchto nemovitých věcí:
 - pozemku parc. č. 760/6 o výměře 184 m², zastavěná plocha a nádvoří,
 - jehož součástí je stavba bez č. p./č. e. – garáž,
 - pozemku parc. č. 760/9 o výměře 415 m², ostatní plocha,
 - pozemku parc. č. 769/5 o výměře 271 m², ostatní plocha,
 - pozemku parc. č. 770/1 o výměře 9885 m², zastavěná plocha,
 - jehož součástí je stavba č. p. 1147 – stavba obč. vybavení,
 - pozemku parc. č. 770/2 o výměře 388 m², ostatní plocha,

zapsaných na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jeseník, obec Jeseník, v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, vše na adrese Karla Čapka 1147/10, Jeseník.

- 2) Tato Smlouva se uzavírá za účelem přenechání dále specifikovaných prostor do užívání Nájemci s cílem zabezpečení prostor pro výkon státní správy Nájemcem.

Článek I. Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel se na základě této Smlouvy zavazuje přenechat Nájemci k užívání prostory v budovách (stavbách) uvedených v odst. 1) Preambule této Smlouvy (dále jen „**Budova**“), blíže specifikované v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Prostory**“).
- 2) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné dle této Smlouvy a plnit veškeré své povinnosti z této Smlouvy vyplývající.
- 3) Při užívání prostor je Nájemce oprávněn užívat společné prostory v Budově, tj. např. vstupní prostory, schodiště, chodby, sociální zařízení, výtahy, přístupové komunikace.

Článek II. Nájemné

- 1) Nájemné za užívání Prostor dle čl. I. odst. 1) této Smlouvy se sjednává ve výši 1.160,- Kč/1 m²/1 rok za kancelářské prostory ve 2.NP, 580,- Kč/1 m²/1 rok za ostatní podružné prostory ve 2.NP, 290,- Kč/1 m²/1 rok za ostatní podružné prostory v 1.PP a 10.800,- Kč/1 garážové stání/1 rok. Ceny jsou stanoveny dle znaleckého posudku číslo 6456/2021 vypracovaného Znaleckým a oceňovacím ústavem s.r.o. v Prostějově. Z celkové ceny nájemného bude poskytnuta sleva ve výši 5 %, protože celková pronajatá plocha je o výměře více než 400 m². Celkové roční nájemné po slevě tedy činí 875.416,- Kč, tj. nájemné za jeden měsíc po slevě činí 72.950,- Kč. K nájemnému se nepřičítá DPH.
- 2) Nájemné se hradí vždy měsíčně, bezhotovostně, a to na bankovní účet Pronajímatele u Komerční banky, a. s., č. účtu 43-3820200247/0100, do 10. dne příslušného měsíce na základě ročního předpisu plateb.
- 3) Skončí-li nebo započne-li nájem dle této Smlouvy v průběhu kalendářního měsíce, náleží Pronajímateli pouze poměrná část nájemného za příslušný měsíc.
- 4) Zaplacením se podle této Smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele.
- 5) Platby budou probíhat výhradně v české měně (CZK) a rovněž veškeré cenové údaje budou uvedeny v této měně.
- 6) V případě, že Nájemci bude z důvodu na straně Pronajímatele ztížena nad míru obvyklou možnost užívání Prostor, je Pronajímatel povinen Nájemci poskytnout přiměřenou slevu z nájemného, případně poskytnout odpovídající náhradní prostory pro dočasné zajištění činnosti Nájemce, pokud by bylo užívání Prostor zcela znemožněno.

Článek III. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou od 22. 7. 2021 do doby uplynutí 3 měsíců ode dne, kdy Pronajímatel doručí Nájemci oznámení o nabytí právní moci kolaudační rozhodnutí/souhlasu nebo obdobného správního aktu (pokud se kolaudační rozhodnutí/souhlas nevydává), kterým bude formálně ukončena rekonstrukce interiéru budovy č. p. 1147 v Jeseníku, ve které se nacházejí Prostory (dále jen budova č.p. 1147). Nebude-li oznámení dle předchozí věty učiněno do 31. 7. 2025, tato Smlouva tímto dnem skončí.

Článek IV. Služby spojené s užíváním Prostor

- 1) Smluvní strany se dohodly, že služby spojené s užíváním Prostor (dále jen „**Služby**“), a to:
 - dodávka elektrické energie,

- dodávka plynu
- dodávka vody a odvod odpadních vod
- zimní údržba
- odvoz a likvidace běžného komunálního a separovaného odpadu,
- hygienické potřeby
- materiál na drobné opravy a údržbu
- servis a údržba výtahů
- náklady spojené s úklidem
- náklady na inspekční a informační službu
- náklady na obsluhu kotelny

bude zajišťovat Pronajímatel. Náklady za Služby bude Nájemce hradit dle skutečné spotřeby na základě údajů z podružných měřidel, pokud jsou instalována. Pokud podružná měřidla nejsou dosud instalována a u Služeb, u kterých není z důvodu jejich podstaty možná instalace podružných měřidel (např. úklid), budou náklady hrazeny poměrně, způsobem specifikovaným v Příloze č. 2 této Smlouvy. Náklady na Služby budou hrazeny zálohově s ročním vyúčtováním.

- 2) Měsíční zálohy na Služby jsou splatné bezhotovostně na účet Pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. účtu 43-3820200247/0100, variabilní symbol 00006963 na základě ročního předpisu plateb.
- 3) Písemné vyúčtování nákladů spojených se zajišťováním Služeb za příslušný kalendářní rok zašle Pronajímatel Nájemci vždy do konce prvního čtvrtletí následujícího kalendářního roku, a to na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Součástí vyúčtování nákladů bude i podrobný výpočet dle Přílohy č. 2 této Smlouvy. Případný nedoplatek uhradí Nájemce Pronajímateli do 30. 4. následujícího kalendářního roku na účet Pronajímatele. Případný přeplatek vrátí Pronajímatel Nájemci do 30. 4. následujícího kalendářního roku po předání či odeslání vyúčtování Nájemci na jeho bankovní účet, uvedený v záhlaví této Smlouvy. Podklady pro vyúčtování nákladů za Služby jsou uloženy u Pronajímatele.
- 4) Skončí-li doba nájmu v průběhu kalendářního měsíce, náleží Pronajímateli pouze poměrná část měsíčních záloh. Písemné vyúčtování nákladů spojených se zajišťováním Služeb za příslušný kalendářní rok zašle Pronajímatel Nájemci do konce prvního čtvrtletí následujícího kalendářního roku, a to na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této Smlouvy.
- 5) Pokud po ročním vyúčtování záloh na náhradu nákladů za Služby souhrn měsíčních záloh, které měly být poskytnuty, nedosáhne 95 % výše vyúčtované náhrady nákladů, zvýší se měsíční zálohy tak, aby jejich roční souhrn dosáhl výše vyúčtované náhrady nákladů za předcházející kalendářní rok. Takto upravenou výši měsíčních záloh Pronajímatel uplatní písemným oznámením, doručeným Nájemci nejméně 1 kalendářní měsíc před předpokládanou změnou. Smluvní strany se dohodly, že o této změně nebude uzavírán dodatek k této Smlouvě.

Článek V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

- 1) Nájemce podpisem této Smlouvy stvrzuje, že je mu stav pronajatých Prostor dobře znám, neboť je do současné doby užíval a všechny jsou ve stavu způsobilém k řádnému dalšímu užívání dle této Smlouvy a že jej Pronajímatel seznámil s pravidly, která je třeba při užívání pronajatých Prostor zachovávat. Nájemce se zavazuje dodržovat pravidla stanovená provozním řádem Budovy, se kterým bude prokazatelně seznámen a který tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy.
- 2) Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí pronajaté Prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
- 3) Pronajaté Prostory může Nájemce užívat přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení a nesmí při tom docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté Prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a k dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejm. prašností, hlukem nebo exhalacemi).
- 4) Jakékoliv stavební úpravy Prostor je Nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

- 5) Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu pronajatých Prostor a také hradit náklady na opravy poškození pronajatých Prostor, které vznikly v souvislosti s jeho činností.
- 6) Potřebu oprav, které přesahují běžnou údržbu nebo zasahují do stavební podstaty Budovy, je Nájemce povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli a umožnit mu provedení těchto oprav.
- 7) Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy, včetně provádění školení svých zaměstnanců a osob v obdobném postavení v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a vedení jejich evidence v souladu s příslušnými předpisy. Současně je Nájemce povinen chovat se tak, aby svou činností nerušil ostatní subjekty v Budově, jsou-li takové.
- 8) K zajištění ochrany majetku a zdraví v Budově uloží Nájemce u Pronajímatele při protokolárním převzetí pronajatých Prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých Prostor. Proti zneužití náhradních klíčů je Nájemce před uložením zapečetí v obálce. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné pohromy). O případném použití náhradních klíčů je Pronajímatel povinen Nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
- 9) Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli na jeho písemnou žádost vstup do pronajatých Prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
- 10) Pronajímatel umožní přístup do Budovy klientům Nájemce.
- 11) Nájemce může na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu Budovy své vhodné označení a vývěsku ke zveřejňování informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Umístění označení musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy a Nájemce vše umístí na místě písemně odsouhlaseném Pronajímatel. Pronajímatel umožní Nájemci využití úřední desky před Budovou.
- 12) Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými a účinnými předpisy v Budově odpovídá Pronajímatel. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých Prostorách.
- 13) Pronajímatel je povinen umožnit bezbariérový přístup do Prostor Nájemce.
- 14) Nájemce je povinen po skončení nájmu Prostory vyklidit a vrátit Pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení do 15 dnů po skončení nájmu. O faktickém předání a převzetí Prostor bude Smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí Prostor, ve kterém bude uveden jejich stav.

Článek VI.

Úrok z prodlení a náhrada škody

- 1) Neuhradí-li Nájemce včas splatné nájemné, zálohy na Služby nebo oprávněně vystavené daňové doklady (faktury), má Pronajímatel právo požadovat po Nájemci úrok z prodlení ve výši 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, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěženských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Pronajímatel je oprávněn požadovat na Nájemci a Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli náhradu škody, kterou Nájemce způsobil Pronajímateli porušením povinnosti dané touto Smlouvou nebo v souvislosti s plněním této Smlouvy. Jakékoliv omezení výše či druhu náhrady škody není přípustné. Škoda se hradí v penězích, případně uvedením do předešlého stavu, podle volby Pronajímatele v každém konkrétním případě.

Článek VII. Ukončení nájmu

- 1) Nájem je možné kdykoliv ukončit písemnou, oboustranně podepsanou, dohodou Smluvních stran.
 - 2) Smluvní strany jsou oprávněny ukončit tuto Smlouvu z důvodů uvedených v OZ.
 - 3) Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět i před uplynutím ujednané doby
 - a) přestanou-li být Prostory způsobilé k výkonu činnosti Nájemce a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - b) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci.
- Výpovědní doba je 12 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Článek VIII. Závazek Smluvních stran při rekonstrukci interiéru budovy č. p. 1147

- 1) Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel zamýšlí provést případnou rekonstrukci interiéru budovy č. p. 1147, včetně Prostor (dále jen „**Rekonstrukce**“), a to za účelem zvýšení kvality interiéru, zlepšení pracovních podmínek Nájemce a zajištění podružného měření energií. Nájemce bere na vědomí, že v průběhu Rekonstrukce budovy může dojít k různým omezením a zavazuje se vytvořit patřičnou součinnost při jejím provádění. Pronajímatel se zavazuje zohlednit potřeby a požadavky Nájemce do té míry, která neznemožní provádění Rekonstrukce a nezvýší její finanční náročnost. Smluvní strany činí nesporným, že probíhající rekonstrukce a s ní spojená omezení nebudou považována za vadu věci a výslovně vylučují použití § 2208 OZ.
- 2) V případě, že užívání Prostor Nájemcem bude Rekonstrukcí znemožněno, zavazuje se Pronajímatel Nájemci poskytnout k užívání náhradní prostory tak, aby byla zajištěna činnost Nájemce. Pronajímatel poskytne případné náhradní prostory pouze na dobu nezbytně nutnou pro provedení Rekonstrukce předmětných Prostor.
- 3) Smluvní strany sjednávají vzájemný závazek uzavřít novou navazující nájemní smlouvu, jejímž účelem bude přenechání Prostor po Rekonstrukci, s cílem zabezpečení prostor pro výkon státní správy Nájemcem.
- 4) Pronajímatel vyzve Nájemce k uzavření nové smlouvy dle odst. 3) tohoto článku této Smlouvy bezodkladně poté, co mu bude doručeno pravomocné kolaudační rozhodnutí/souhlas nebo jiný správní akt, kterým bude Rekonstrukce formálně ukončena. Nájemce je povinen následně s Pronajímatelem uzavřít tuto novou nájemní smlouvu nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení oznámení o nabytí právní moci výše zmíněného správního aktu Nájemci tak, aby nový nájem navazoval na nájem, který je sjednán touto Smlouvou.
- 5) Nová smlouva bude shodná obsahem s touto Smlouvou s výjimkou výše nájemného a délky trvání nájmu, který bude sjednán v délce 5 let s jednoletou výpovědní lhůtou pro obě Smluvní strany. Nájemné bude stanoveno na základě znaleckého posudku, který bude vypracován znalcem nejdříve 6 měsíců před datem uzavření nové smlouvy.

Článek IX. Závěrečná ujednání

- 1) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv Nájemcem 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) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“).
- 2) Pronajímatel souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uveřejněna Nájemcem prostřednictvím registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv.

- 3) Práva a povinnosti výslovně v této Smlouvě neupravené se řídí platnými a účinnými předpisy České republiky, zejména pak příslušnými ustanoveními OZ.
- 4) Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce není oprávněn činit jednostranná započtení jakýchkoliv svých pohledávek vůči pohledávkám Pronajímatele.
- 5) Tuto Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Bez dodržení těchto podmínek není změna Smlouvy platná.
- 6) 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, prostřednictvím datové schránky, nebo e-mailem s uznávaným elektronickým podpisem, není-li v této Smlouvě stanoveno nebo mezi Smluvními stranami dohodnuto jinak.
- 7) 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 nejlíže původnímu záměru a účelu neplatného či neúčinného ujednání v ekonomickém i právním smyslu.
- 8) Případné spory vzešlé z této Smlouvy se Smluvní strany zavazují řešit nejprve dohodou. Pokud se Smluvní strany nedohodnou, bude spor řešen před věcně a místně příslušným obecným soudem České republiky. Rozhodčí řízení se vylučuje.
- 9) Záměr Města Jeseník pronajmout Prostory byl řádně zveřejněn na úřední desce města v době od 10. 6. 2021 do 25. 6. 2021. Pronájem za podmínek uvedených v této Smlouvě byl schválen radou Města Jeseník dne 19. 7. 2021 usnesením č. 2650.
- 10) Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.
- 11) Tato Smlouva je Smluvními stranami podepisována elektronicky.
- 12) Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 – Specifikace pronajímaných Prostor (včetně plánu umístění);
 - Příloha č. 2 – Způsob výpočtu nákladů na Služby.
 - Příloha č. 3 – Provozní řád pro uživatele objektu areálu K. Čapka 1147/10 v Jeseníku.

V dne.....

V Jeseníku dne

Za Českou republiku –
Českou správu sociálního zabezpečení:
Ing. Jana Miklasová
ředitelka pracoviště ČSSZ Ostrava

**Ing. Jana
Miklasová**

Digitálně podepsal Ing.
Jana Miklasová
Datum: 2021.07.21
14:47:35 +02'00'

Za Město Jeseník:

starostka

Digitálně podepsal

Datum: 2021.07.21
14:28:31 +02'00'