



KUMSP00K0UFU

MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ - KRAJSKÝ ÚŘAD

ČÍSLO SMĚLOUVY (DODATKU)

-1-

01258

poř. číslo

2011

rok

KR

zkr. odb.

Nájemní smlouva

Smluvní strany

1. Moravskoslezský kraj

se sídlem: 28. října 117, 702 18 Ostrava
Zastoupen: Ing. Jaroslavem Palasem, hejtnanem kraje
IČ: 70890692
DIČ: CZ70890692
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Ostrava
Číslo účtu: 27-1650676349/0800

dále jen „pronajímatel“

2. Regionální rada regionu soudržnosti Moravskoslezsko

se sídlem: Hrabákova 1/1861, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava a Přívoz
Zastoupena: Ing. Davidem Sventkem, MBA, ředitelem Úřadu Regionální rady
IČ: 75082616
DIČ: CZ75082616 (není plátcem DPH)
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Č. účtu: 2574112/0800

dále jen „nájemce“

uzavírají tuto nájemní smlouvu:

ČÁST A

Ujednání o předmětu nájmu, nájemném a ujednání související

I.

Základní ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že se rozsah a obsah vzájemných práv a povinností z této části smlouvy vyplývajících bude řídit zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

II.

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy na ul. Na Jízdárně č. p. 2824/2, jiná stavba, nacházející se na pozemku parc. č. 2641/56, zastavěná plocha a nádvoří, dále jen „budova“, vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava-město, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1707 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory o celkové výměře 2.931,41 m² nacházející se v budově, a to za účelem zabezpečení činnosti Regionální rady regionu soudržnosti Moravskoslezsko dle zákona č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů.

Specifikace výše uvedených nebytových prostor přenechaných nájemci do nájmu je provedena v Plánu budovy, jehož příslušná část je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

3. V souvislosti s přenecháním předmětu nájmu do užívání nájemci dle této smlouvy je nájemce oprávněn užívat vyhrazené parkovací stání pro 8 vozidel dle Plánu vyhrazeného parkovacího stání, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Nájemné a platební podmínky nájemného

1. Smluvní strany se dohodly na ročním nájemném ve výši:

Název	Cena v Kč za m ² bez DPH	Výměra v m ²	Cena celkem bez DPH
Kancelářské prostory	2.160,00	1.408,46	3.042.273,60
Společné prostory	400,00	1.185,20	474.080,00
Technické prostory	400,00	337,75	135.100,00
Celkem			3.651.453,60

což s ohledem na pronajímanou plochu činí 3.651.453,60 Kč/rok, dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájem nebytových prostor osvobozen od DPH.

2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné pronajímateli v měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději do 15. dne měsíce, na který je nájemné určeno. Výše měsíční splátky činí 304.287,80 Kč. Nájemné za poměrnou část měsíce června 2011 bude nájemcem uhrazeno nejpozději do 15. 7. 2011.
3. V případě trvání nájmu po dobu poměrné části daného kalendářního měsíce (např. z důvodu ukončení smlouvy k jinému dni než k poslednímu dni kalendářního měsíce nebo vzniku nájmu v průběhu kalendářního měsíce) je nájemce povinen platit nájemné v poměrné výši měsíční splátky a pronajímatel případně vrátí nájemci poměrnou část z již zaplaceného nájemného za užívání předmětu nájmu za příslušnou poměrnou část kalendářního měsíce, a to převodem na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

4. Nájemce uhradí pronajímateli nájemné na základě faktur, které pronajímatel vystaví v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. V případě, že faktura bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je nájemce oprávněn fakturu vrátit pronajímateli do dne data splatnosti faktury. Pronajímatel fakturu opraví nebo vystaví novou. Do této doby není nájemce v prodlení s placením nájmu. Lhůta splatnosti běží od vystavení nové nebo opravené faktury.
5. Povinnost zaplatit je splněna dnem připsání fakturované částky na účet pronajímatele.

IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav nebytových prostor a že jsou mu tyto nebytové prostory předávány ve stavu zcela způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v rozsahu a způsobem dohodnutém ve smlouvě.
3. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část bez předchozího souhlasu pronajímatele do podnájmu.
4. Nájemce je povinen kdykoliv umožnit do pronajatých nebytových prostor přístup oprávněným zástupcům pronajímatele a třetím osobám zajišťujícím servis a opravy zařízení.
5. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých nebytových prostor (tzn. zejména provádět úklid, malování, opravy žaluzií, opravy zámků ve dveřích, opravy sociálních zařízení, výměnu žárovek, apod.).
6. 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.
7. Stavební úpravy může provádět nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
8. Nájemce se zavazuje poskytovat úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor – tj. hradit pronajímateli náklady na energie, vodné stočné a další služby související s nájmem, jak je sjednáno v části B této smlouvy.
9. Nebude-li dohodnuto jinak, je v případě ukončení nájmu nájemce povinen vrátit nebytové prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
10. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s dodržováním obecně platných právních předpisů na úseku ekologie, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, s ostatními bezpečnostními předpisy. Za tímto účelem poskytne pronajímatel nájemci informace o BOZP a PO v budově Krajského úřadu MSK včetně požárních poplachových směrnic, požárního evakuačního plánu a další pronajímatelem vydané dokumentace, a to bezprostředně po nabytí účinnosti této smlouvy. Uvedené podklady jsou ve vlastnictví Moravskoslezského kraje. Nájemce se dále zavazuje dodržovat veškeré předpisy související s předmětem nájmu.
11. V prostorech, které byly nájemci pronajaty k užívání nájemce odpovídá za BOZP a PO dle pravidel pronajímatele pro BOZP a PO.
12. Nájemce je povinen si zajišťovat provádění revizí elektrických spotřebičů.

13. Nájemce je oprávněn vnitřní i venkovní prostory předmětu nájmu označit na své náklady svým názvem a logem.
14. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci ode dne zahájení do skončení nájmu užívání předmětu nájmu a zajistit v předmětu nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu veškerá plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor dle části B této smlouvy.
15. Pronajímatel se dále zavazuje umožnit nájemci a klientům nájemce vstup do předmětu nájmu a udržovat přiměřený pořádek kolem budovy a v jejím okolí.

V.

Sankce

1. Pro případ prodlení s placením nájemného sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši stanovené občanskoprávními předpisy.
2. Bude-li nájemce užívat pronajaté nebytové prostory v rozporu s ustanoveními této smlouvy, bude povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý zjištěný případ.
3. Smluvní pokuty se nezapočítávají na náhradu případně vzniklé škody, kterou lze vymáhat vedle smluvní pokuty v plné výši.
4. Odstoupením od této smlouvy nezaniká nárok na smluvní pokutu.

ČÁST B

Ujednání o úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této části smlouvy jsou náklady na elektrickou energii, vodné, stočné, náklady na dodávku tepla a TUV, které se nájemce zavazuje platit pronajímateli.
2. Spotřeba elektrické energie bude nájemcem hrazena dle platných cen fakturovaných pronajímateli el. energie pro dané období. Měsíčně nájemce uhradí množství spotřebované elektrické energie dle odečtu z podružných elektroměrů (kWh) vč. cen za distribuční a systémové služby. V případě škody vzniklé zásahem nájemce do měřicího zařízení a neoprávněným odběrem nájemce se vůči nájemci postupuje dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.
3. Náklady na tepelnou energii na vytápění pronajatých prostor a ohřev teplé užitkové vody a náklady spojené s prováděním obslužné činnosti předávací stanice tepla budou hrazeny měsíčně dle platných cenových předpisů a v souladu s cenou účtovanou společností Dalkia Česká republika, a. s. na základě odebraného množství na měřicím zařízení.

4. Vodné a stočné bude nájemcem hrazeno měsíčně dle platných cenových předpisů a v souladu s cenou účtovanou společností Ostravské vodárny a kanalizace, a.s., za jednotku m³, za skutečně odebrané množství vody dle odečtu vody na podružném vodoměru určeném pro měření spotřeby vody nájemcem.

II. Platební podmínky

1. Zálohy na platby nejsou sjednány.
2. V souladu s ust. § 21 odst. 9 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, sjednávají smluvní strany dílčí plnění. Dílčím plněním se rozumí zdanitelné plnění uskutečněné poslední den kalendářního měsíce.
3. Podkladem pro úhradu smluvních cen budou faktury, které budou mít náležitosti daňového dokladu dle § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a náležitosti stanovené § 13a obchodního zákoníku (dále jen „faktura“). Kromě náležitostí stanovených platnými právními předpisy pro daňový doklad bude faktura obsahovat i tyto údaje:
 - a) číslo smlouvy pronajímatele,
 - b) předmět smlouvy, tj. text „úhrada spotřeby elektrické energie“, „úhrada spotřeby tepelné energie“, „úhrada spotřeby tepelné energie pro ohřev TUV“, „úhrada vodného a stočného“,
 - c) označení banky a číslo účtu, na který musí být zapláceno,
 - d) lhůtu splatnosti faktury,
 - e) označení osoby, která fakturu vyhotovila, včetně jejího podpisu a kontaktního telefonu,
 - f) název, sídlo, IČ a DIČ pronajímatele a nájemce.
4. Faktura bude vystavena pronajímatelem vždy nejpozději do 10ti dnů po obdržení faktury od dodavatele po ukončení dílčího plnění. Doručení se provede osobně proti podpisu pověřené osoby nebo doporučeně prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Nebude-li faktura obsahovat některou povinnou nebo dohodnutou náležitost, bude-li chybně vyúčtována cena nebo DPH, je nájemce oprávněn fakturu před uplynutím lhůty splatnosti vrátit pronajímateli k provedení opravy s vyznačením důvodu vrácení. Pronajímatel provede opravu vystavením nové faktury. Vráti-li nájemce vadnou fakturu pronajímateli, přestává běžet původní lhůta splatnosti. Celá lhůta splatnosti běží opět ode dne doručení nově vyhotovené faktury nájemci.
5. Lhůta splatnosti jednotlivých faktur je dohodou stanovena na 14 kalendářních dnů ode dne jejich doručení nájemci.
6. Povinnost zaplatit smlouvenou cenu je splněna dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

III. Další ujednání

1. Odečet stavu elektroměru, měřícího zařízení dle části B čl. I odst. 3 této smlouvy a vodoměrů bude prováděn k poslednímu dni v měsíci, a to zaměstnancem pronajímatele za účasti nájemce.
2. Nájemce souhlasí s případnou změnou cen dle ceníků dodavatelů elektrické energie, tepelné energie a vody. Vznikne-li na podružném elektroměru, vodoměru nebo měřícím zařízení dle části B čl. I odst. 3 této smlouvy technická závada takového charakteru, že nelze stanovit množství odebrané elektřiny nebo vody nebo bude-li tento elektroměr nebo vodoměr nepřístupný, bude pronajímatel fakturovat spotřebu průměrem za minulé srovnatelné období. Pronajímatel nenese odpovědnost za přerušení dodávek energií, vody a ostatních služeb s nájmem souvisejících způsobené dodavatele těchto médií, ani za jejich kvalitu. Fakturace spotřeb dle stavu měřidel bude provedena pronajímatelem do 10ti kalendářních dnů po obdržení faktur dodavatelů.
3. Nájemce nese v plné výši náklady na poskytnutí a odvoz obsahu nádob na odpad, provoz telefonní sítě a internetu (cenu telekomunikačních služeb), ostrahu a úklid včetně instalace a doplňování sanitární techniky, revize elektrických spotřebičů, jakož i náklady spojené se zajišťováním BOZP a PO.

IV. Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s placením kterékoliv z úhrad uvedených v této části smlouvy sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši stanovené občanskoprávními předpisy.
2. Bude-li nájemce v prodlení s placením kterékoliv z úhrad uvedených v této části smlouvy, bude povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% denně z dlužné částky, za každý i započatý den prodlení.
3. Smluvní pokuty se nezapočítávají na náhradu případně vzniklé škody, kterou lze vymáhat vedle smluvních pokut v plné výši.
4. Odstoupením od této smlouvy nezaniká nárok na smluvní pokutu.

ČÁST C Ujednání společná

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Tato smlouva nabývá platnosti dnem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu smlouvy dojde druhé smluvní straně a účinnosti dnem 23. 6. 2011.
2. O předání předmětu nájmu do užívání nájemci bude vyhotoven protokol s uvedením stavu poměrných měřidel a příslušenství předmětu nájmu, příp. dalších důležitých skutečností.
3. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatky této smlouvy

a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Při změně identifikačních údajů smluvních stran včetně změny účtu není nutné uzavírat ke smlouvě dodatek.

4. Smluvní strany se dohodly, že smlouva zaniká:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) jednostranným odstoupením od smlouvy pro její podstatné porušení, s tím, že podstatným porušením se rozumí zejména:
 - užívání pronajatých nebytových prostor v rozporu s ustanoveními této smlouvy
 - c) písemnou výpovědí, a to i bez uvedení důvodů, přičemž výpovědní lhůta činí 6 měsíců a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu zpět nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu, a to v odpovídajícím stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
6. Nájemce nemůže bez souhlasu pronajímatele postoupit svá práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy třetí osobě.
7. Nájemce plně odpovídá za případnou škodu, kterou jeho zaměstnanci způsobí pronajímateli nebo třetím osobám při plnění závazků vyplývajících z této smlouvy. Nájemce rovněž odpovídá svým zaměstnancům za škody vzniklé při výkonu práce.
8. Smluvní strany shodně 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, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží tři a nájemce jedno vyhotovení.
10. Doložka platnosti právního úkonu dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů: K uzavření této smlouvy má pronajímatel souhlas rady kraje udělený usnesením č. 87/5424 ze dne 16. 6. 2011.
11. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – Plán budovy
příloha č. 2 – Plán vyhrazeného parkovacího stání

V Ostravě dne: 23. 06. 2011

V Ostravě dne: 22. 06. 2011

[Redacted signature]

Za pronajímatele
Ing. Jaroslav Palas
hejtman kraje

Po dobu nepřítomnosti zastoupen
Ing. RSDr. Svatomírem Recmanem
náměstkem hejtmána kraje

[Redacted signature]

Za nájemce
Ing. David Sventek, MBA
ředitel Úřadu Regionální rady



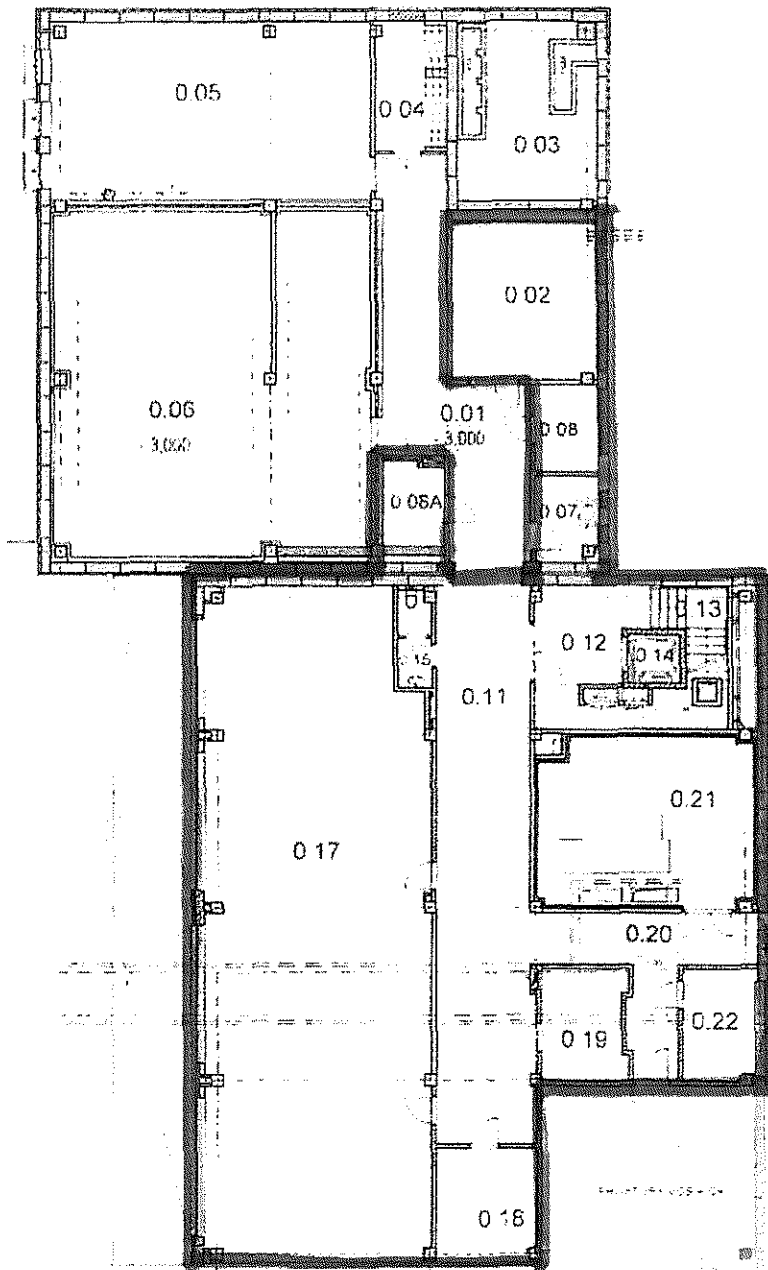
Handwritten signature

Handwritten mark

příloha č. 1 Plán budovy

PŮDORYS 1.PP

1 : 200



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

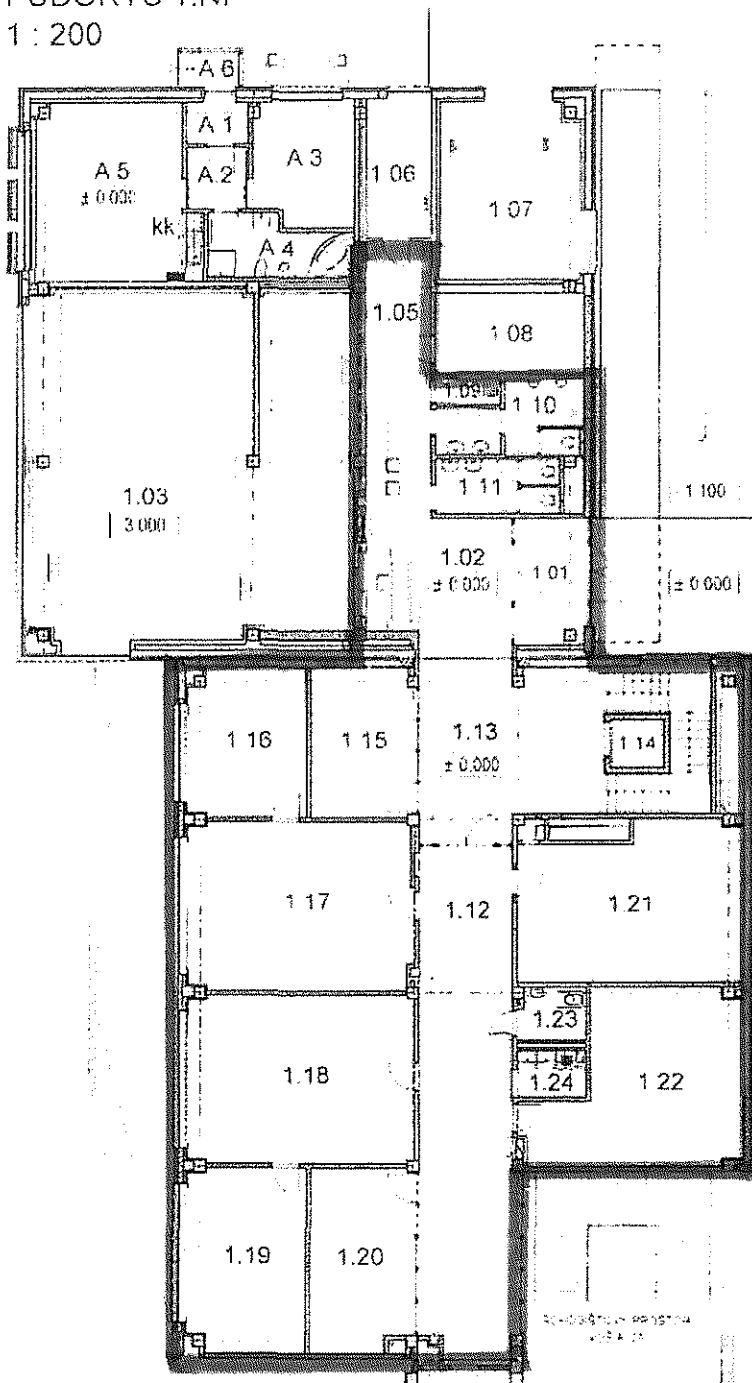
Č. MÍSTN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PL. M ²
0.01	CHODBA	41,40
0.02	SKLAD	26,70
0.03	NEPODŠTĚPENÁ GALIE	
0.04	SKLAD	10,48
0.05	CHLÁP	60,16
0.06	VÝMĚNK	120,00
0.07	ŠATNA PRACOVNÍ	6,24
0.08	SKLAD	6,71
0.08A	CHLÁP	6,67
0.11	CHODBA	94,07
0.12	SOUDOŠTĚPENÝ PRACOVNÍ	25,89
0.13	GENÉRÁTOR	10,55
0.14	KÝTAR	0,00
0.15	SOC. ZAŘÍZENÍ	3,00
0.16	neobsazená	
0.17	ARCHIV	173,78
0.18	SKLAD	13,12
0.19	SKLAD	11,11
0.20	CHODBA	21,58
0.21	STROJOVNA VZT	45,23
0.22	SKLAD	0,50

BUDOVA G

ms

Ac

PŮDORYS 1.NP
1 : 200

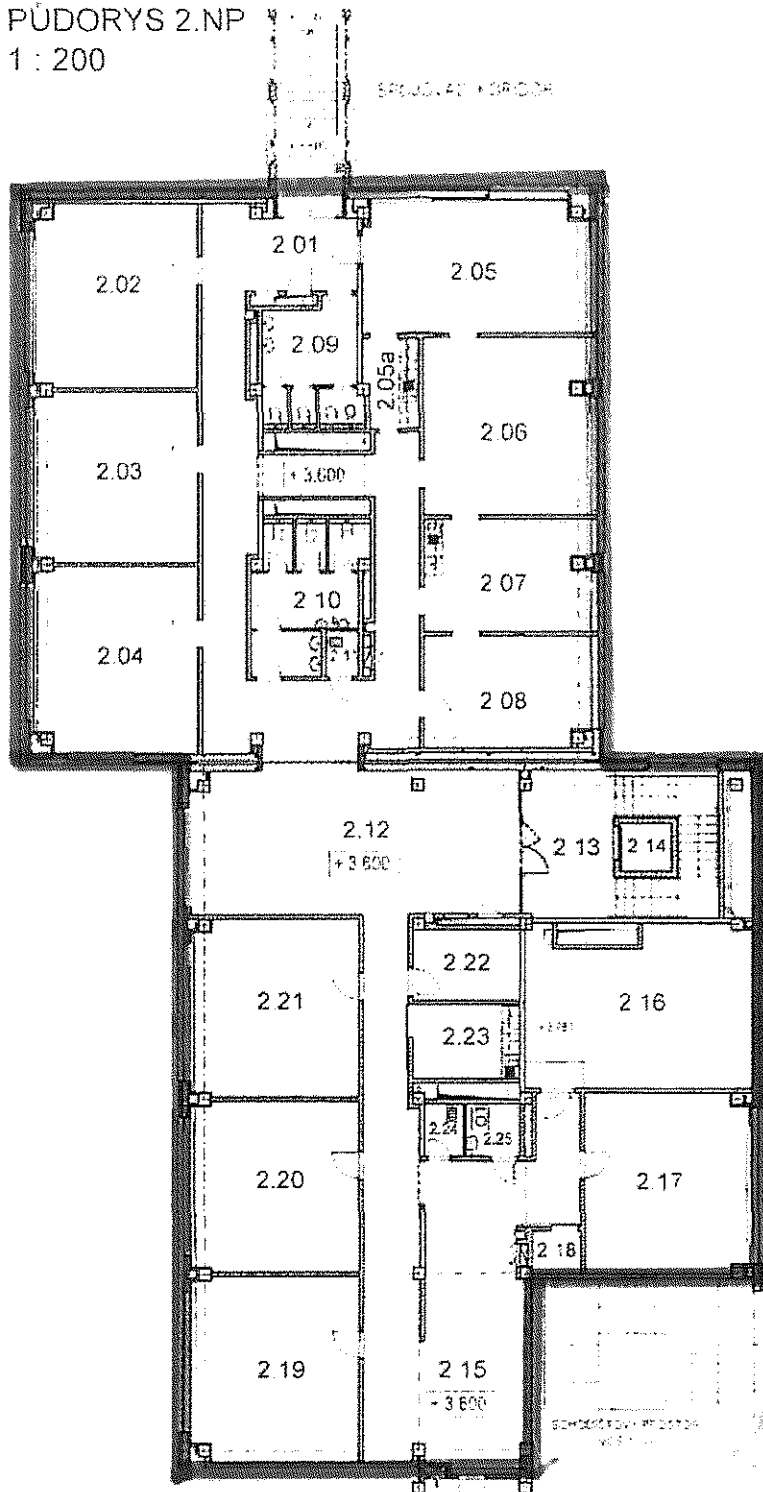


LEGENDA MÍSTNOSTÍ :

Č. MÍSTNOSTI	POJEM MÍSTNOSTI	M ²
A 1	ZADVĚŘ	3,73
A 2	PŘEDSÍŇ	4,60
A 3	LOŽNICE	14,49
A 4	KUCHYŇKA	3,29
A 5	PŘI ZADVĚŘI (KUCHYŇKA)	3,99
A 6	STUP. ZADVĚŘE	1,84
1.01	ZADVĚŘI	11,93
1.02	CHODBA S RECEPCÍ	20,40
1.03	PROSTOR VÝMĚŘENÍ	12,20
1.04	PŘEDSÍŇ	
1.05	CHODBA	21,69
1.06	PŘI ZADVĚŘI (STAVANÍ)	13,58
1.07	PŘI ZADVĚŘI (STAVANÍ)	29,38
1.08	ROZVODNA	14,45
1.09	UKLIDOVÁ KOMNATA	2,98
1.10	WC - MUŽI	10,99
1.11	WC - ŽENY	8,07
1.12	CHODBA	38,29
1.13	CHODBA SCHODISTOVÝ PROSTOR	23,80
1.14	VÝTAH	3,00
1.15	KONZULTAČNÍ MÍSTNOST	17,91
1.16	KANCELÁŘ (2)	20,73
1.17	KANCELÁŘ (6)	42,72
1.18	KANCELÁŘ (6)	44,20
1.19	KANCELÁŘ VEDOUCÍ (1)	24,70
1.20	KONZULTAČNÍ MÍSTNOST	21,50
1.21	ZASEDACÍ MÍSTNOST	40,30
1.22	PROMĚŇACÍ MÍSTNOST	37,19
1.23	WC - TP	4,23
1.24	KUCHYŇKA	3,66

BUDOVA G

PŮDORYS 2.NP
1 : 200



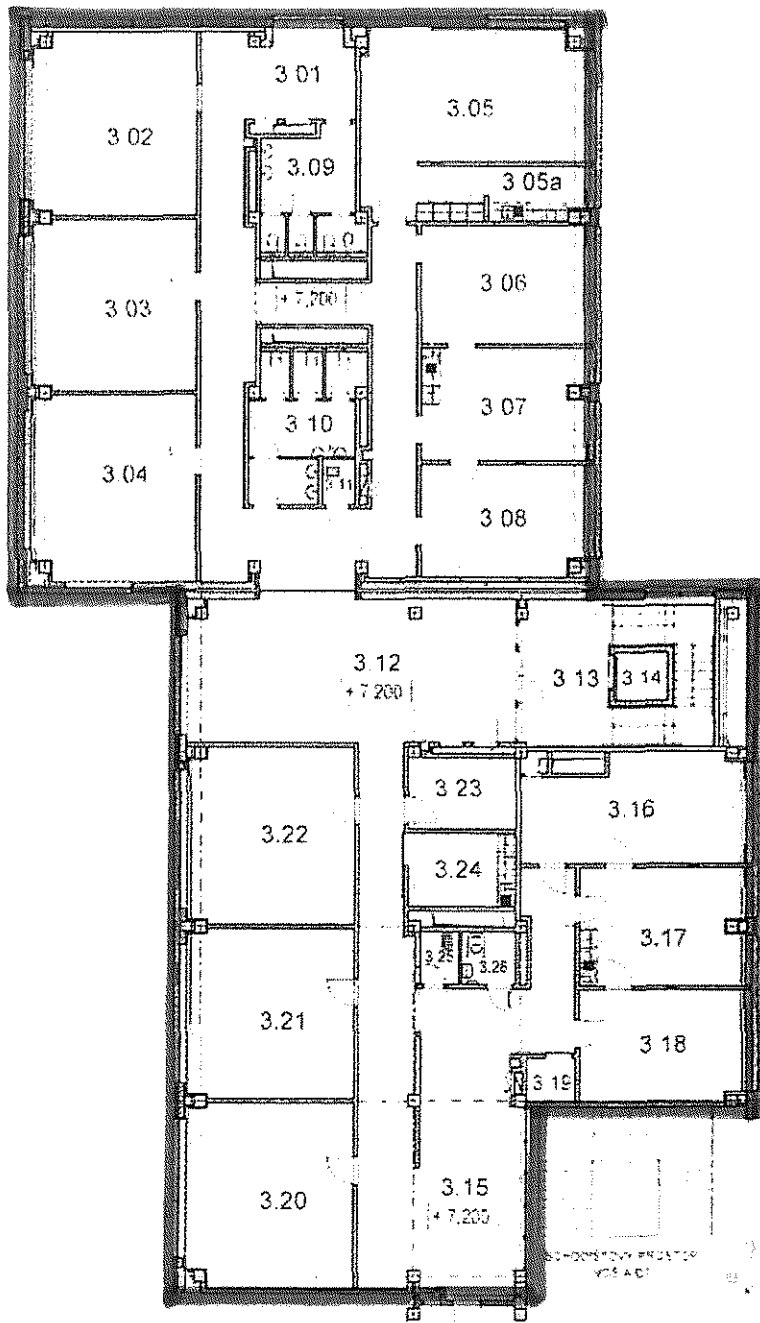
LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č. MÍST.	VEL. MÍSTNOSTI	m ²
2.01	CHODBA	72,25
2.02	KANCELÁŘ	6,24
2.03	KANCELÁŘ	6,11
2.04	KANCELÁŘ	6,08
2.05	ZÁŘÍČNĚNÍ	11,55
2.05a	ŠATNA KUCHYŇKY	5,42
2.06	KANCELÁŘ	15,10
2.07	SEKRETIÁŘI	21,12
2.08	KANCELÁŘ	21,16
2.09	WC - ŽENY s předst.	12,14
2.10	WC - MUŽI s předst.	16,60
2.11	UKLIDOVÁ KOMORA	1,71
2.12	HALA	56,25
2.13	BOHODIŠŤOVÝ PROSTOR	4,97
2.14	VYTAH	3,00
2.15	CHODBA	77,14
2.16	SERVER	42,86
2.17	KANCELÁŘ	35,01
2.18	TECHNICKÁ MÍSTNOST	2,56
2.19	KANCELÁŘ	35,76
2.20	KANCELÁŘ	33,17
2.21	KANCELÁŘ	34,55
2.22	SPISOVNA	8,78
2.23	KUCHYŇKA	9,30
2.24	UKLIDOVÁ KOMORA	2,25
2.25	WC TP	3,20

BUDOVA G

PŮDORYS 3.NP

1 : 200

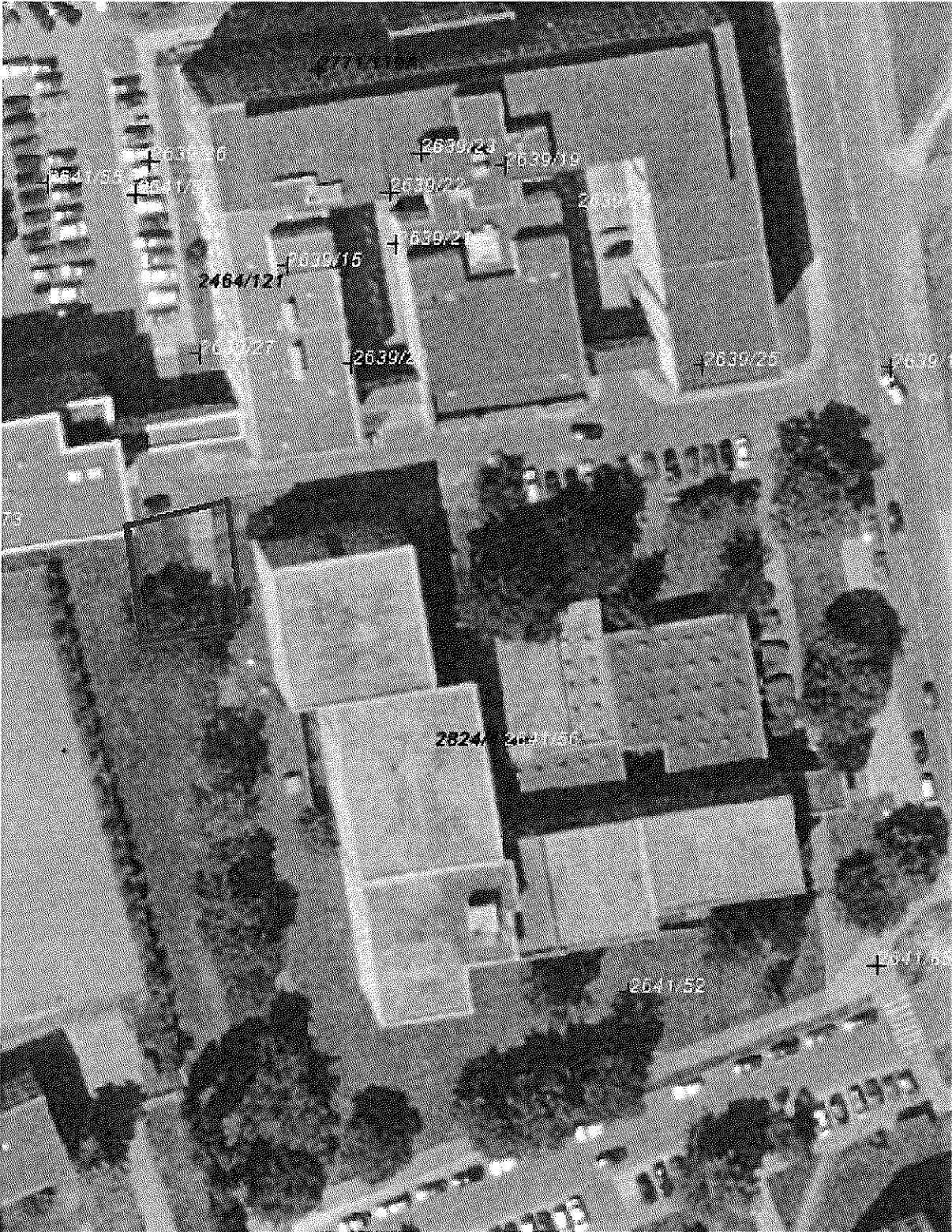


LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č. MÍSTN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²
3.01	CHODBA	65,70
3.02	KANCELAR	6,74
3.03	KANCELAR	63,10
3.04	KANCELAR	60,04
3.05	ZASEDACÍ MÍSTNOST	6,90
3.05a	ŠATNA KUCHYŇKA	10,45
3.06	KANCELAR VEDOUČÍ	22,53
3.07	SEKRETARIAT	21,96
3.08	KANCELAR VEDOUČÍ	21,20
3.09	WC - ŽENY s prašnou	12,14
3.10	WC - MUŽI s prašnou	10,05
3.11	UKLIDOVÁ KOBARA	1,71
3.12	HALA	65,25
3.13	SEMINÁŘOVÝ PROSTOR	50,81
3.14	VÝTAH	3,70
3.15	CHODBA	90,70
3.16	KANCELAR VEDOUČÍ	25,60
3.17	SEKRETARIAT	22,90
3.18	KANCELAR VEDOUČÍ	21,27
3.19	TECHNICKÁ MÍSTNOST	2,69
3.20	KANCELAR	36,75
3.21	KANCELAR	33,17
3.22	KANCELAR	34,55
3.23	SPISOVNA	6,76
3.24	KUCHYŇKA	9,30
3.25	UKLIDOVÁ KOBARA	2,35
3.26	WC TP	3,26

BUDOVA G

příloha č. 2 Plán vyhrazeného parkovacího stání



mal 11-5

A.