

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
podle § 2302 a.n. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě

Na Bělidle 724/7, Ostrava - Moravská Ostrava, PSČ: 702 00

IČ: 71009167

Zastoupena: Mgr. Zuzanou Babišovou, ředitelkou

Bankovní spojení: Česká národní banka, a.s., pobočka Ostrava,

č.ú. 19-15922761/0710 (úhrada fa za nájem)

č.ú. 15922761/0710 (úhrada fa za provozní náklady)

jako organizační složka státu

(dále jen „pronajímatel“)

a

Exekutorský úřad Nový Jičín

Mgr. Ing. Monika Michlová, soudní exekutor

IČ: 72074116

Štefánikova 1977/9, Nový Jičín

Bankovní spojení:

č.účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

(dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“) uzavřeli dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I.

Identifikace nemovitosti

1. Pronajímatel je dle Zápisu o změně příslušnosti k hospodaření s majetkem státu č.j. ONJ/1832/2004-To ze dne 15.7.2004 příslušný hospodařit s majetkem České republiky, mimo jiné s budovou pro administrativu čp. 1977, číslo orientační 9, Štefánikova ulice, postavenou na pozemcích parc. č. st. 1116/2 zastavěná plocha a nádvoří, parc.č.st. 1542 zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 5926 pro obec Nový Jičín, okres Nový Jičín a katastrálním území Nový Jičín-Dolní Předměstí.

II.

Předmět smlouvy

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu nájemci a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá níže vymezené prostory ve druhém poschodí a společné prostory budovy uvedené v předcházejícím odstavci o celkové výměře 417,53 m² v rozpisu (dále jen „pronajímané prostory“):
 - a) Výhradně užívané prostory:
 - místnost č. 202 a č. 203 ve druhém poschodí o výměře 80,46 m², včetně zařízení místností dle seznamu, který je přílohou této smlouvy
 - místnost č. 204 ve druhém poschodí o výměře 40,39 m²
 - místnost č. 205 ve druhém poschodí o výměře 32,22 m²
 - sklad č. 608 v přízemí o výměře 19,17 m²
 - b) Společně užívané prostory:
 - vestibul druhé patro o výměře 13,90 m²
 - chodba o výměře 38,88 m²

- WC muži o výměře 12,75 m²
- WC ženy o výměře 12,28 m²
- úklidová komora o výměře 2,68 m²
- vestibul přízemí o výměře 97,01 m²
- schodišťový prostor přízemí o výměře 9,85 m²
- schodišťový prostor 1. patro o výměře 28,97 m²
- schodišťový prostor 2. patro o výměře 28,97 m²

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory výše specifikované nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory v souladu se zákonem a touto smlouvou.

4. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému účelu a nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám.

5. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební či ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání prostor nebo se od něj jinak odchylují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.

III.

Účel a doba užívání

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou. Začíná dnem **2.9.2023** a končí dnem **1.9.2031** bez nutnosti zvláštní výpovědi.
2. Nájemce se zavazuje předávané prostory užívat pouze jako kanceláře za účelem podnikání v oblasti činnosti Exekutorského úřadu.
3. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí předané prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani z části.

IV.

Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost

1. Nájemné za pronajímané prostory činí 11.663,- Kč (*slovy*: jedenácttisícšestsetšedesáttří korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné na základě vystavených faktur bezhotovostním převodem na účet pronajímatele, uvedený na faktuře, a to vždy do třetího dne příslušného měsíce, za který se nájem platí. Variabilním symbolem je číslo faktury.
2. Náklady spojené s dodávkou elektrické energie, dodávkou vody a odvodem odpadních vod, provozem výtahů, el. zabezpečovacím zařízením a úklidem společných prostor bude pronajímatel nájemci fakturovat v poměru celkové výměry všech ploch jím užívaných prostor k celkové výměře všech užívaných prostor v budově č.p. 1977, tj. výměry 2.601 m². Náklady spojené s dodávkou tepla bude pronajímatel nájemci fakturovat v poměru celkové výměry všech vytápěných ploch jím užívaných prostor k celkové výměře všech vytápěných ploch budovy, tj. výměry 2.355,44 m². Způsob výpočtu nákladů je upraven v příloze, která je nedílnou součástí smlouvy. Náklady spojené s dodávkou služeb bude nájemci fakturovány měsíčně, po obdržení vyúčtování od externích dodavatelů, se splatností 15 dnů od doručení faktury.
3. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 30. dubna běžného roku.
4. Zaplacením podle této Smlouvy se rozumí připsání příslušné finanční částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat koncem běžného roku po nájemci zaplacení zálohy na dosud nezaplacené služby v průměrné měsíční výši, se splatností do 10. prosince.
6. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy nejpozději do 31.3. následujícího roku, pokud mu bude vyúčtování doručeno. Případný nedoplatek uhradí nájemce do 15 kalendářních dnů od doručení vyúčtování

na účet pronajímatele uvedený na faktuře. Případný přeplatek vrátí pronajímatel nájemci do 15 kalendářních dnů po zaslání vyúčtování nákladů na jeho účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

V. Stavební úpravy

1. Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) prostoru vhodného k podnikání může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

2. Obě smluvní strany se dále dohodly, že nájemce si bude sám vlastním nákladem hradit

náklady spojené s obvyklým udržováním předaných prostor, zejména:

- opravy a výměnu zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.; o každé výměně zámků musí být pronajímatel informován, zejména ve vztahu k čl. VI. odst. 1 této smlouvy
- opravy poškození užívaných nebytových prostor, které sám způsobil;
- náklady na malování;
- opravy a výměnu elektrických vypínačů a zásuvek.

VI. Ochrana majetku a zdraví

1. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí nebytových prostor 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 jen v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelní katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, a to na tel. čísle [REDAKCE] nebude-li zastížen, pak [REDAKCE]. V případě neoprávněného vstupu do pronajatých prostor nebo neoprávněného rozpečetění předaných klíčů a z tohoto titulu vzniklé škody, je pronajímatel povinen tuto škodu nahradit.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do předaných nebytových prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí, a to vždy za přítomnosti nájemce, pokud nebude předem dohodnuto jinak. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných právních předpisů v předaných prostorách.
 3. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny odpovídá v souladu s platnými právními předpisy v předaných prostorách nájemce, pokud nebude předem písemně dohodnuto jinak. Nájemce zajistí, aby jeho klienti vždy opustili budovu a v případě, kdy pracovní doba nájemce přesáhne pracovní dobu pronajímatele, uzamkne zadní vchod budovy.
 4. Nájemce se zavazuje v předaných prostorách řádně dodržovat všechny bezpečnostní předpisy dle příslušných předpisů bezpečnosti práce.
 5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu dle čl. II odst. 2 písm. a) této smlouvy on, jeho zaměstnanci či jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají právní vztah. Pronajímatel je povinen budovu pojistit.

VII.

Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu vhodné označení své osoby (název) a vývěsku ke zveřejňování informací a úřední desku podle zákona č. 120/2001, o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů. Umístění označení musí být v souladu s obecně platnými předpisy a pronajímatel jej umístí dle pokynů nájemce.

VIII. Odstoupení od smlouvy

1. Smluvní strany si sjednávají právo pronajímatele odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce neplní řádně a včas povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména bude i přes písemné upozornění déle než 30 dní v prodlení s placením nájemného dle této smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva od počátku ruší a nájemce je povinen ve lhůtě 14 dnů od odstoupení předané prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel, se souhlasem Exekutorské komory, oprávněn vyklidit tyto prostory, a to na náklady nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn věci nájemce nacházející se v prostorách zadržet a zřídit tak k nim zadržovací právo; to se netýká exekučních spisů, exekutorských zápisů a úschov a věcí zabavených v rámci exekuční činnosti. S těmi bude naloženo dle pokynů Exekutorské komory ČR.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je ze zákona povinen odstoupit od smlouvy v případě, kdy nebudou splněny podmínky stanovené v § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, tj. v případě, kdy bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Nájemce není oprávněn v případě využití tohoto ustanovení ze strany pronajímatele uplatňovat náhradu škody či jiné nároky vůči pronajímateli. V takovém případě je nájemce povinen do tří měsíců od odstoupení od smlouvy předané prostory vyklidit.
3. Odstoupením od smlouvy v případě specifikovaném v odstavci 1 není dotčeno právo na úhradu smluvní pokuty.
4. Nejpozději v den skončení užívání předá nájemce pronajímateli užívané prostory řádně vyklizené a vymalované, ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude zaznamenán jejich stav.

IX. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Ukončit smlouvu je možné i písemnou dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2309 občanského zákoníku. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2308 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční.
4. Výpověď musí být učiněna písemně, musí v ní být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

X. Smluvní sankce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatnou fakturu za nájem včetně nákladů spojených s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat zaplacení smluvní sankce z dlužné částky za každý den prodlení ve výši stanovené Českou národní bankou (ČNB) dle platných právních předpisů.
2. Nepředá-li nájemce při skončení smlouvy pronajaté prostory řádně a včas vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní sankci ve výši 100,- Kč za takový pronajatý prostor a den prodlení.
3. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobenou porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i na náhradu škody přesahující sjednanou smluvní pokutu.

XI.
Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb.
2. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna Smlouvy platná.
3. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.
4. Neplatnost některé části této smlouvy nezakládá neplatnost ostatních jejích ujednání a smlouvy jako celku.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, a že ji rozumí. Dále prohlašují, že je v celém svém obsahu výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla uzavřena v tísní ani nápadně nevýhodných podmínek.

V Ostravě dne:

V Novém Jičíně dne: 31.8.2023

za pronajímatele:

za nájemce:

Mgr. Zuzana Babišová
ředitelka

Mgr. Ing. Monika Michlová
soudní exekutor

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD

Příloha č. 1

Výhradně užívané prostory:

Místnost č. 202, 203	80,46 m ²
Kancelář č. 204	40,39 m ²
Kancelář č. 205	32,22 m ²
<u>Sklad místnost č. 608</u>	<u>19,17 m²</u>
Celkem	172,24 m²

Společné prostory:

Podíl nájemce:

Vestibul přízemí	97,01	6,8877
Schodišťový prostor přízemí	9,85	0,6994
Schodišťový prostor 1. patro	28,97	2,0569
Schodišťový prostor 2. patro	28,97	2,0569
Vestibul	13,90	8,7709
Chodba	38,88	24,5333
WC muži	12,75	8,0452
WC ženy	12,28	7,7487
<u>Úklidová komora (WC ženy)</u>	<u>2,68</u>	<u>1,6911</u>
Celkem	245,29 m²	62,49 m²

Celková výměra pronajaté plochy: (172,24 + 62,49)	234,73 m²	
(234,73 – 9,47)	225,26 m²	vytápěná plocha

Výpočet plochy společných prostor:

Výhradně užívané prostory 2. patro

kancelář č. 201	19,64	
kancelář č. 201a	1,80	
zasedací místnost č. 202, 203		80,46
kancelář č. 204		40,39
kancelář č. 205		32,22
kancelář č. 206	23,87	
kancelář č. 207	25,06	
<u>kancelář č. 208</u>	<u>19,16</u>	
Celkem	89,53 m²	153,07 m²

Výpočet odpovídající podílu pronajímané plochy 2. patro:

242,60	100 %
153,07	x
x=	63,10 %

Podíl pronajímané plochy KHS – 7,1 % (stejně jako ostatním nájemcům – ČŠI)

Pro výpočet ceny (elektřiny, vodného, stočného, srážkové vody, servisu výtahů, EZS a úklidu společných prostor): **234,73 : 2601,02 = 9,02 %.**

Pro výpočet ceny (tepla): **225,26 : 2355,44 = 9,56 %** vytápěná plocha.