

Smlouva o nájmu části nemovitosti

uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) a zákona č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „smlouva“)

Článek I. Smluvní strany

Kancelářské centrum Nábřeží s.r.o.

se sídlem: Havlíčkovo nábřeží 2728/38, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava
zastoupená: [REDACTED], jednatelkou společnosti
IČO: 11942703
DIČ: CZ11942703
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vl. č. 87309

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Česká republika – Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 – Nové Město
zastoupená: [REDACTED] ředitelkou Sekce ekonomiky,
na základě Pověření č.j.: 17809/23/7300-20165-050016
ze dne 30. 03. 2023

IČO: 72080043

datová schránka: p9iwj4f

bank. spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

ev. č. sml. dle AVIS^{ME}: 23/3201/0002

adresa pro doručování: Oddělení hospodářské správy v Ostravě,
Na Jízdárně 3162/3, 709 00 Ostrava

e-mailová adresa pro doručování faktur: [REDACTED]

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

společně také jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jen jako „**smluvní strana**“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, je výlučným vlastníkem následujících hmotných nemovitých věcí (pozemků či staveb), a to:

- pozemku parc. č. 964/2 o výměře 1 315 m², jehož součástí je budova č. p. 2728, jiná stavba, adresného místo Havlíčkovo nábřeží 2728/38, Ostrava (dále jen „budova“),
- pozemku parc. č. 954/7 o výměře 1 511 m², na němž se nachází parkoviště (dále jen „velké parkoviště“),

to vše zapsané na listu vlastnictví č. 1548 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava.

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn budovu a velké parkoviště anebo jejich část přenechat do užívání třetím osobám (nájemci).
3. Smlouva se uzavírá v souladu s ust. § 12a odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb.
4. Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Článek III. Předmět smlouvy

1. Za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání nebytové prostory, a to:
 - a) nebytové prostory nacházející se v 3. nadzemním podlaží budovy o celkové výměře 1 000 m²; v členění: kancelářská plocha 756 m², ostatní plochy 191 m², a sociální zařízení 53 m² (jedná se o uzavřené /oddělené/ celé patro budovy),
 - b) nebytové prostory nacházející se v 6. nadzemní podlaží budovy, tj. kanceláře č. 501, 503 a 504, o celkové výměře 76 m²,
(dále společně jen „nebytové prostory“)

Bližší specifikace a umístění nebytových prostor v budově je vyznačeno v plánu budovy, který tvoří Přílohu č. 1 smlouvy.

2. Dále pronajímatel přenechává nájemci do užívání jedno parkovací místo č. 43 na velkém parkovišti (dále jen „parkovací místo“).
3. Nájemce může po předchozím objednání (dohodě s pronajímatelem) rovněž užívat zasedací místnost č. 410 umístěnou v 5. nadzemním podlaží budovy o celkové výměře 46 m².
4. Nájemce je společně s nebytovými prostorami uvedeným a parkovacím místem (dále společně jen jako „předmět nájmu“) oprávněn užívat v rozsahu nezbytně nutném i přístupové cesty k budově, společné prostory budovy, schodiště, výtah a ostatní společné prostory.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a že předmět nájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu a že jej za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
6. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu se nachází v jeho dispozici na základě předchozí Smlouvy o nájmu uzavřené mezi smluvními stranami dne 6. 11. 2018, která byla změněna Dodatkem č. 1 ze dne 18. 12. 2019 a Dodatkem č. 2 ze dne 14. 3. 2023, a z tohoto důvodu nebude o předání předmětu nájmu sepsán písemný předávací protokol.

Článek IV. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k
 - a) plnění svých funkcí anebo v souvislosti s plněním těchto funkcí,
 - b) provozování administrativní činnosti v předmětu nájmu.
2. Pro jiný účel nájmu je nutný předchozí souhlas pronajímatele.

Článek V. Nájemné

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou smluvních stran v souladu s ust. § 12a odst. 2) zákona č. 219/2000 Sb. v následující výši:

Specifikace úhrady	Rozsah	Roční úhrada bez DPH	Měsíční úhrada bez DPH
Nájemné za kancelářskou plochu ve 3. NP	756 m ²	888 852 Kč	74 071,00 Kč
Nájemné za kanceláře v 6. NP	76 m ²	89 300 Kč	7 441,67 Kč
Nájemné sociální zařízení	53 m ²	0 Kč	0 Kč
Nájemné parkovací místa	1 místo	14 400 Kč	1 200,00 Kč
Nájemné ostatní plocha ve 3. NP	191 m ²	105 814 Kč	8 817,83 Kč
Celkem nájemné		1 098 366 Kč	91 530,50 Kč

2. V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel u nájemného uplatňuje osvobození od DPH, vyjma nájmu parkovacího místa, ke kterému bude DPH účtována způsobem a ve výši dle platných právních předpisů.
3. Smluvní strany se dohodly na valorizaci nájemného. Pronajímatel je oprávněn počínaje rokem 2025, vždy v průběhu 1. čtvrtletí příslušného kalendářního roku, navýšit nájemné o nárůst inflace, vyjádřenou zvýšením ročního průměrného indexu cen v tržních službách L682 – Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí v České republice, uveřejněného za bezprostředně předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. V případě, že míra inflace bude mít nulovou nebo zápornou hodnotu, výše nájemného zůstává nezměněna. Nájemné bude navýšeno bez nutnosti uzavírat dodatek ke smlouvě a nová výše nájemného bude pronajímatelem nájemci oznámena bez zbytečného odkladu po zveřejnění tohoto ukazatele Českým statistickým úřadem, formou písemného sdělení (oznámení) zaslaného do datové schránky nájemce, uvedené v článku I. této smlouvy. Do okamžiku prokazatelného doručení tohoto sdělení (oznámení) nájemci je nájemce povinen hradit pronajímateli nájemné ve stávající výši. Nájemné navýšené o inflaci bude nájemcem hrazeno poprvé od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného sdělení (oznámení) do datové schránky nájemce.
4. Nájemné nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, jejichž výčet je uveden v následujícím článku smlouvy a které jsou hrazeny samostatně.

Článek VI. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku médií a služeb v rozsahu dále uvedeném v tomto článku smlouvy a v Příloze č. 4 smlouvy, a nájemce se zavazuje nést náklady na tyto služby.

Specifikace a výše nákladů na dodávku médií a služeb (tzv. ostatních služeb) je uvedena v Přílohy č. 4 smlouvy, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

2. Náklady na dodávku médií hrazených nájemcem budou stanoveny takto:

a) Elektrická energie a voda (vodné a stočné)

Spotřebovaná elektrická energie ve 3. NP bude účtována pronajímatelem nájemci měsíčně dle skutečné spotřeby naměřené samostatným podružným elektroměrem, a to v cenách dodavatele platných pro dané období.

Náklady na elektrickou energii spotřebovanou v 6. NP budou hrazeny paušální částkou ve výši uvedené v Příloze č. 4 smlouvy.

b) Voda (vodné a stočné)

Podíl nákladů uživatele na dodávku vody a odvod odpadních vod bude stanoven z celkových nákladů pronajímatele na budovu účtovaných dodavatelem, a to dílem stanoveným jako poměr počtu pracovníků nájemce k celkovému počtu osob v budově.

Náklady na dodávku vody (vodné a stočné) budou nájemcem hrazeny zálohově, ve výši a způsobem uvedeným v Příloze č. 4 smlouvy.

c) Teplo

Náklady na teplo budou pronajímatelem stanoveny jako podíl z celkových nákladů na budovu pronajímatele účtovaných dodavatelem, a to dílem stanoveným jako poměr podlahové plochy nebytových prostor k podlahové ploše užívané pronajímatelem v budově pronajímatele.

Náklady na teplo budou nájemcem hrazeny zálohově, ve výši a způsobem uvedeným v Příloze č. 4 smlouvy.

3. Výše zálohových plateb může být ze strany pronajímatele upravována v návaznosti na skutečně odebrané množství médií v předchozím roce a cen dodavatele platných pro daný rok, a to formou písemného oznámení doručeného nájemci na adresu pro doručování uvedenou v čl. I. této smlouvy. Do doby prokazatelného doručení tohoto oznámení je nájemce povinen hradit pronajímateli zálohové platby ve stávající výši. Zálohové platby v upravené výši budou nájemcem hrazeny počínaje první platbou zálohových plateb poté, co bude jejich upravená výše oznámena nájemci.


4. Pronajímatel se v souvislosti s užíváním předmětu nájmu zavazuje poskytovat nájemci následující služby: nepřetržitou recepční službu, opravy a údržbu nebytových prostor (podrobná specifikace je uvedena v Příloze č. 2 této smlouvy, kterou tvoří „Provozní řád“, a to dle bodu 10), správu majetku, úklid společných prostor, osvětlení společných a venkovních prostor vč. provozu technologických zařízení, sanitární a hygienické potřeby v sociálních zařízení (vč. sociálního zařízení v nebytových prostorách užívaných nájemcem), užívání a servis výtahů, odvoz a likvidaci odpadu (dále jen „ostatní služby“).

5. Náklady na ostatní služby budou nájemcem hrazeny paušální částkou stanovenou jako podíl z celkových nákladů pronajímatele, (určené na základě nákladů minulých období a cen stanovených dodavatelem pro daný kalendářní rok), a to dílem stanoveným jako poměr podlahové plochy nebytového prostoru, tj. 1076 m², k podlahové ploše užívané pronajímatelem v budově pronajímatele.

6. Pronajímatel je oprávněn v průběhu 1. čtvrtletí daného kalendářního roku počínaje rokem 2024 upravit výši paušálních plateb v návaznosti na skutečné náklady předchozího roku a cen stanovených dodavateli pro daný kalendářní rok, a to formou písemného dodatku ke smlouvě. Nájemce není oprávněn bezdůvodně odmítnout uzavření dodatku, pokud je prokazatelné, že dosavadní výše plateb nepostačuje k úhradě jím spotřebovaných nákladů.
7. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci vyúčtování záloh (zálohových plateb) na služby (dodávku médií) (dále jen „vyúčtování“) za předcházející kalendářní rok vždy nejpozději do 28. 02. následujícího kalendářního roku. Pronajímatel vystaví daňový doklad – fakturu, a doručí ji nájemci. Vyúčtování zálohových plateb bude provedeno pronajímatelem po doručení vyúčtování dodavatelem služeb (médií). Pronajímatel je povinen doložit nájemci k vyúčtování zálohových plateb kopie dokladů (faktur) doložených dodavatelem.
8. Vznikne-li na základě vyúčtování služeb přeplatek, je pronajímatel povinen tento přeplatek v plné výši vrátit na bankovní účet nájemce uvedený v čl. I. smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
9. Vznikne-li na základě vyúčtování nedoplatek, je nájemce povinen tento nedoplatek v plné výši uhradit na bankovní účet pronajímatele uvedený v čl. I. smlouvy.
10. Splatnost přeplatku nebo nedoplatku je 30 kalendářní dnů ode dne doručení daňového dokladu – faktury nájemci.
11. Nájemce je oprávněn podat proti vyúčtování reklamaci (námitky), a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne obdržení vyúčtování. Pronajímatel následně podle povahy reklamaci (námitky) vyřídí nejpozději ve lhůtě 30 dnů ode jejich obdržení.
12. Úklid předmětu nájmu (celkem 1000 m² + 76 m²) si zajišťuje a hradí nájemce sám.
13. Za plochy užívané pronajímatelem se pro účely této smlouvy považují i nebytové prostory výhradně užívané třetími osobami na základě zvláštní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a takovou třetí osobou.
14. Stavy pracovníků nájemce budou ročně aktualizovány vždy podle stavu k 1. 1. každého kalendářního roku. Nájemce se zavazuje sdělit pronajímateli aktuální stav pracovníků vždy nejpozději do 10. 1. příslušného kalendářního roku.
15. K cenám médií a služeb bude při fakturaci připočtena pronajímatelem DPH ve výši platné v den zdanitelného plnění.

Článek VII. Platební podmínky

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu a náklady na dodávku médií a služeb specifikovaných v článku VI. této smlouvy, budou nájemcem hrazeny měsíčně, na účet pronajímatele uvedený v čl. I. smlouvy, a to na základě daňového dokladu – faktury vystaveného pronajímatelem nejpozději do 15. kalendářního dne příslušného měsíce.
2. Daňový doklad – faktura musí obsahovat všechny náležitosti dle platných právních předpisů, zejména dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a náležitosti ve smyslu ustanovení § 435 občanského zákoníku. Daňový doklad – faktura musí dále obsahovat náležitosti dle § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je-li pronajímatel plátcem DPH.

3. Splatnost daňových dokladů – faktur je 21 dnů ode dne jejich doručení nájemci na adresu uvedenou v čl. I. smlouvy anebo elektronicky ve formátu IS DOC anebo PDF (velikost přílohy max. 7 MB) na e-mailovou adresu: 
4. Nájemce je oprávněn vrátit bez zaplacení daňový doklad – fakturu, pokud nebude obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy a smlouvou nebo budou-li tyto údaje uvedeny chybně. Pronajímatel podle povahy nesprávnosti daňový doklad – fakturu opraví nebo nově vyhotoví. Do doby doručení doplněného či opraveného daňového dokladu – faktury není nájemce v prodlení s úhradou. Okamžikem doručení doplněného či opraveného daňového dokladu – faktury počíná běžet nová lhůta splatnosti v délce 21 dnů ode dne jeho doručení nájemci.
5. Smluvní strany se dohodly, že je-li pronajímatel plátcem DPH a je v okamžiku uskutečnění zdanitelného plnění veden v rejstříku nespolehlivých plátců DPH, anebo nastane některá z jiných skutečností rozhodných pro ručení nájemce, je nájemce oprávněn zaplatit pronajímateli pouze dohodnutou cenu bez DPH a DPH odvést příslušnému správci daně dle platných právních předpisů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O provedené úhradě DPH správci daně bude nájemce pronajímatele informovat kopíí oznámení pro správce daně dle §109a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, bez zbytečného odkladu.
6. Při prodlení nájemce s úhradou nájemného a služeb s nájmem spojených je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením 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 svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.

Článek VIII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, zavazuje se v tomto stavu jej po dobu trvání nájemního vztahu udržovat a zajistit nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv tak, aby byl dosažen účel užívání předmětu nájmu dle této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že chodby v budově pronajímatele jsou napojena na systém Elektronické požární signalizace (EPS). V případě hlášení požáru se pronajímatel zavazuje neprodleně informovat o této skutečnosti oprávněné osoby nájemce uvedené v článku XI. smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit za trvání nájemního vztahu do předmětu nájmu za účasti osoby pověřené nájemcem v termínu a čase stanoveném po vzájemné dohodě smluvních stran za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy a stavu předmětu nájmu. Tento vstup má pak pronajímatel vždy v případě havárie nebo živelné či jiné obdobné události. O této skutečnosti je pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu vyznat nájemce se sdělením důvodu vstupu do předmětu nájmu.
4. Pronajímatel je povinen odstranit v co nejkratší době od nahlášení nájemcem vady předmětu nájmu, které je povinen odstranit, kromě vad způsobených vyšší mocí a pojistných událostí, které se pronajímatel zavazuje odstranit ve lhůtě dohodnuté s nájemcem v každém jednotlivém případě.

5. Pronajímatel dále zajišťuje revize elektroinstalací, požárních hydrantů a hasicích přístrojů v celém objektu a zodpovídá za řádné provozování technologických zařízení, které jsou součástí budovy (výtahy, výměňková stanice) vč. provádění příslušných revizí. Revize el. zařízení, spotřebičů a hasicích přístrojů, které si nájemce umístil v nebytových prostorách, si zajišťuje nájemce sám.
6. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci řádně a včas dodávku médií a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uvedených v článku VI. smlouvy. Pronajímatel neodpovídá nájemci za poruchy v dodávkách způsobených dodavatelem. Pronajímatel je povinen nájemce informovat o plánovaných odstávkách dodávky médií (služeb) od dodavatelů.
7. Pronajímatel má právo přerušit nebo omezit dodávku tepelné a elektrické energie a vody v nezbytném rozsahu a na nezbytně nutnou dobu v těchto případech:
 - a) při bezprostředním ohrožení zdraví nebo majetku osob a při likvidaci těchto stavů,
 - b) při stavech nouze nebo činnostech bezprostředně zamezujících jejich vzniku,
 - c) při provádění plánovaných rekonstrukcí, oprav, údržbových a revizních prací, pokud jsou oznámeny nejméně 15 dní předem,
 - d) při provádění nezbytných provozních manipulací na dobu nejdéle 4 hodin,
 - e) při havarijním přerušení či omezení nezbytných provozních dodávek tepla, elektrické energie, vody poskytovaných dodavatelem těchto médií,
 - f) při vzniku a odstraňování havárií a poruch na zařízeních pro rozvod a výrobu tepla, elektrické energie, vody na dobu nezbytně nutnou,
 - g) jestliže nájemce používá zařízení, která ohrožují život, zdraví nebo majetek osob, nebo ovlivňují kvalitu dodávek v neprospěch dalších nájemců,
 - h) při neoprávněném odběru.
8. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci v pronajatých prostorách využívat samostatná vnitřní datová, telekomunikační, případně jiná technologická zařízení potřebná pro zabezpečení provozu nájemce.

Článek IX. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby tento byl chráněn před poškozením nad míru obvyklého opotřebení.
2. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit na vnějším plášti budovy v prostoru hlavního vchodu a na předmětu nájmu vhodné označení své osoby. Toto označení umístí nájemce po dohodě s pronajímatelem. Nájemce je dále oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit v budově další informační prostředky a docházkový terminál. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit na vlastní náklad označení své osoby, informační prostředky, úřední desku a docházkový terminál, a uvést dotčenou část budovy do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
3. Nájemce je oprávněn nebytové prostory, které výlučně užívá, vybavit Poplachovým zabezpečovacím a tísňovým systémem (dále jen „PZTS“). Nájemce je povinen systémy PZTS udržovat v řádném technickém stavu (včetně příslušných revizí). Náklady spojeného s provozem a údržbou PZTS hradí nájemce. Při ukončení nájmu je nájemce povinen systémy PZTS odstranit, nebude-li mezi pronajímatel a

nájemcem dohodnuto jinak. V případě poplachu vyvolaného PZTS se nájemce zavazuje provést kontrolu nebytových prostorů chráněných systémem PZTS pověřenou osobou nájemce.

4. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu provádět na vlastní náklad opravy a údržbu předmětu nájmu. Jedná se zejména o:
 - malování nebytových prostor,
 - instalace a opravy jiných typů žaluzií než žaluzií, které jsou součástí standardního vybavení,
 - instalace a opravy PC sítí a kabelových rozvodů internetu,
 - výměny uzamykacího systému dveří – vložek zámků,
 - pokládku podlahových krytin jiných než těch, které jsou součástí standardního vybavení,
 - čištění koberců a mytí oken.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby těch oprav předmětu nájmu, které má provést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností prokazatelně vznikne.
Jedná se zejména o:
 - opravy elektrické instalace, osvětlovacích těles, výměna žárovek či zářivkových trubec,
 - opravy vodovodních a odpadních řádů,
 - opravy topného systému,
 - opravy oken, vč. žaluzií, které jsou součástí standardního vybavení prostor,
 - opravy dveří a zámků,
 - opravy zařizovacích předmětů a vybavení WC.
6. Ostatní opravy neuvedené v odst. 3.a 4. tohoto článku smlouvy, tzv. střední a generální opravy, provádí na svůj náklad pronajímatel.
7. Pro ostatní opravy nebytových prostor, které nejsou uvedené v odst. 3. a 4. tohoto článku smlouvy, se pro účely této smlouvy použije podpůrně nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
8. Nájemce není oprávněn pronajmout nebo přenechat k bezúplatnému užívání předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Změny předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě souhlasu pronajímatele s provedením změn předmětu nájmu se smluvní strany zavazují uzavřít smlouvu v písemné formě upravující zejména podmínky provádění změn předmětu nájmu a náhradu nákladů spojených s těmito změnami.
10. Nájemce je povinen dodržovat platný Provozní řád budovy pronajímatele a seznámit s ním své zaměstnance. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s aktuálním zněním Provozního řádu budovy, který je Přílohou č. 2 této smlouvy. V případě změny Provozního řádu budovy je pronajímatel povinen nájemce o této změně bezodkladně informovat, a to formou písemného oznámení zaslaného pronajímatelem nájemci na

adresu pro doručování anebo do datové schránky nájemce, uvedené v čl. I. této smlouvy; přílohou oznámení bude rovněž i nová Příloha č. 2.

11. Nájemce odpovídá u svých zaměstnanců za dodržování obecně závazných právních předpisů a předpisů pronajímatele v oblasti ochrany a ostrahy majetku, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany specifikovaných v Příloze č. 3 této smlouvy.
12. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že byl seznámen s Požárním evakuačním plánem budovy, který je včetně požárně poplachových směrnic Přílohou č. 3 této smlouvy. Nájemce se zavazuje seznámit s tímto požárním evakuačním plánem všechny své zaměstnance. V případě změn Požárního evakuačního plánu budovy je pronajímatel povinen nájemce o této změně bezodkladně informovat, a to formou písemného oznámení zaslaného pronajímatelem nájemce na adresu pro doručování anebo do datové schránky nájemce, uvedené v čl. I. této smlouvy; přílohou oznámení bude rovněž i nová Příloha č. 3.
13. Z důvodu bezpečného provozu elektrického zařízení bude nájemce zajišťovat na své náklady pravidelnou revizi elektrických spotřebičů a přívodních prodlužovacích šňůr, které jsou v majetku nájemce a jež nájemce v pronajatých prostorách užívá. Elektrické spotřebiče ve vlastnictví nájemce musí být řádně označeny a evidovány.
14. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které prokazatelně způsobí svou činností.
15. Může-li nájemce užívat pronajímáný prostor omezeně jen proto, že pronajímatel neplní povinnosti dané mu právními předpisy a touto smlouvou, má nájemce nárok na prominutí nájemného nebo na přiměřenou slevu z nájemného.
16. Bez souhlasu pronajímatele nejsou povoleny žádné úpravy vstupních dveří do místností. Nájemce není oprávněn nic lepit a připevňovat na dveře. K označení slouží prvky informačního systému budovy – jmenovky u dveří do kanceláří, informační tabule u vstupu na patro, informační tabule na vstupní recepci do budovy.
17. Ke dni ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do stavu specifikovaného v Příloze č. 2 této smlouvy, bodu 11., nebude-li mezi pronajímatelem a nájemcem dohodnuto jinak, a formou předávacího protokolu předat pronajímateli.

Článek X. Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 12. 2023 do 31. 12. 2028.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen před uplynutím doby uvedené v odst. 1. tohoto článku:
 - a) Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu.
 - b) Písemnou výpovědí:
 - i) v případě, že přestanou být naplňovány podmínky ust. § 12a odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb.,
 - ii) z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku.Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba činí šest měsíců a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - c) Písemným odstoupením od smlouvy, stanoví-li tak zákon.

Odstoupení od smlouvy musí obsahovat důvody odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

3. V případě, že nájemní vztah skončil odstoupením od smlouvy, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu do šedesáti (60) pracovních dnů ode dne doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Článek XI. Oprávněné osoby

1. Osoby oprávněné jednat za smluvní strany:

Osoby oprávněné jednat za pronajímatele:

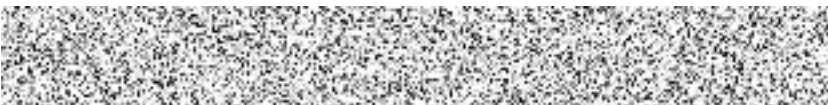
ve věcech organizačních:



ve věcech technických:



kontaktní osoba ve věcech smluvních:



Osoby oprávněné jednat za nájemce:

ve věcech technických a organizačních:



kontaktní osoba ve věcech smluvních:



2. Změna oprávněné či kontaktní osoby není považována za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat dodatek ke smlouvě. Případnou změnu oprávněné či kontaktní osoby si sdělí smluvní strany písemně.

Článek XII. Ochrana a uveřejňování informací

1. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto nájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně pronajímatele patří zejména údaje týkající se zabezpečení budovy a na straně nájemce veškeré informace o jeho činnosti, pokud nevyplývají z veřejně přístupných informačních zdrojů. Závazek

mlčenlivosti není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto nájemního vztahu.

2. Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
3. Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.
4. Pronajímatel bere na vědomí, že smlouva včetně jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv, vztahuje-li se na ni povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona 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, a to v plném znění se znečitelněním osobních údajů. Smluvní strany rovněž tímto prohlašují, že smlouva a ani její přílohy neobsahuje obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku. Případné uveřejnění v registru smluv zajistí nájemce.

Článek XIII. Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem **1. 12. 2023**, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
2. V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se řídí práva a povinnosti smluvních stran zejména ujednáními o nájmu upravenými občanským zákoníkem.
3. Veškeré změny a dodatky smlouvy budou provedeny v písemné formě, vzestupně označeny pořadovými čísly a řádně podepsány smluvními stranami, pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.
4. Stane-li se některé ustanovení smlouvy neúčinným nebo neplatným, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné nebo neplatné ustanovení smlouvy ustanovením novým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního. Do té doby se smluvní strany zavazují řídit úpravou obecně závazných právních předpisů České republiky.
5. Smluvní strany jsou povinny se bez zbytečného odkladu vzájemně písemně informovat o jakékoliv změně údajů v této smlouvě uvedených. Ke změně bankovního spojení včetně čísla bankovního účtu smluvních stran může dojít pouze písemným dodatkem k této smlouvě.
6. Práva a povinnosti vyplývající ze smlouvy nelze bez písemného souhlasu druhé smluvní strany převádět na třetí osoby.
7. Tato smlouva může být smluvními stranami podepsána v listinné podobě anebo elektronicky, se zaručeným elektronickým podpisem. Bude-li smlouva podepsána v listinné podobě, musí být vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, z nichž nájemce obdrží po dvou (2) a pronajímatel po jednom (1) vyhotovení stejnopisu smlouvy. V případě, že smlouva bude podepsána pouze elektronicky, se zaručeným elektronickým podpisem v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů, bude vyhotovena v jednom (1) vyhotovení s platností originálu; smluvní strana, která smlouvu

podepíše elektronicky jako poslední, se zavazuje zaslat její elektronickou podobu bez zbytečného odkladu druhé smluvní straně.

8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

9. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu (plánek budovy)

Příloha č. 2 – Provozní řád budovy

Příloha č. 3 – Požární evakuační plán budovy, včetně požárně poplachových směrnic

Příloha č. 4 – Výčet a výše plateb za služby

V Ostravě dne 9. 11. 2023

za pronajímatele:

V Ostravě dne 30.11.2023

za nájemce:



jednatelka



ředitelka Sekce ekonomiky