

Smlouva o nájmu

uzavřena podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 729 30 Ostrava

zastoupeno Jiřím Vávrou, náměstkem primátora

IČO: 00845451

DIC: CZ00845451

Bankovní spojení:



(dále jen „pronajímatel“)

a

Moravskoslezský automobilový klub, z.s.

sídlem Technologická 372/2, Pustkovec, 708 00 Ostrava

zastoupena



zapsána v obchodním rejstříku, vedena Krajským soudem v Ostravě, oddíl L, vložka 7221

IČO: 27041867

DIC: CZ27041867

(dále jen „nájemce“)

Obsah smlouvy

čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 398 pro katastrální území Pustkovec, obec Ostrava, a to pozemku parc. č. 4685/11 - zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 3228 m², jehož součástí je stavba: Pustkovec, č. p. 372, obč. vyb.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání prostory sloužící k podnikání, a to:
 - místnost s označením č. 2.16 o výměře 24,29 m²,
 - místnost s označením č. 2.17 o výměře 24,6 m²,budovy č. p. 372, obč. vyb., která je součástí pozemku parc. č. 4685/11 - zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Pustkovec, obec Ostrava (dále jen „předmět nájmu“). Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu v jemu známém stavu, tento jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se užívat jej ke smlouvenému účelu a řádně o něj pečovat a od účinnosti této smlouvy platit nájemné dle čl. III. této smlouvy. Nájemce výslovně prohlašuje, že stav předmětu nájmu je mu znám, že s tímto stavem souhlasí a výslovně prohlašuje, že tento stav zcela vyhovuje povinnosti pronajímatele uvedené v čl. V. odst. 1 této smlouvy.

3. Předmět nájmu je pro účely této smlouvy vyznačen ve snímku územní informace a půdorysných snímcích, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu jako kancelářské prostory pro administrativní a projektové činnosti klastu.

čl. III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši 33.734,1 Kč za celou dobu nájmu + DPH v zákonné výši (dále jen „roční nájemné“),
2. Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné v jedné platbě. Zaplacením se rozumí připsání celé částky nájemného na bankovní účet pronajímatele uvedený v této smlouvě. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje 1. den nájmu. Daňový doklad pronajímatel vystaví do 15 dnů ode dne zdanitelného plnění, se splatností 30 dní.

čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1.1.2025 do 31.3.2025.
2. Nájem lze skončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s 3měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci v případě, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného, déle jak 30 dnů,
 - nájemce poruší ustanovení čl. VI. odst. 11, 12, 13 a 14 této smlouvy,
 - d) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s 30denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi druhé smluvní straně v případě, že:
 - předmět nájmu je nezpůsobilý k užívání ke sjednanému účelu,
 - e) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s 14denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi druhé smluvní straně v případě, že:
 - stavebně technický stav budovy č. p. 372, obč. vyb., která je součástí pozemku parc. č. 4685/11 - zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Pustkovec, bude ohrožovat majetek nebo zdraví či životy.

čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci a nájemce je povinen předmět nájmu převzít na základě písemného předávacího protokolu podepsaného oprávněnými osobami obou smluvních stran, nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Smluvní strany jsou si povinny poskytnout vzájemnou součinnost k přenechání a převzetí předmětu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájmu.
4. Pronajímatel je povinen provádět a hradit další údržbu a opravy předmětu nájmu mimo běžnou údržbu a drobné opravy uvedené v čl. VI. odst. 16 této smlouvy, jestliže náklad na jednotlivou opravu nebo údržbu přesáhne 20 000 Kč (bez DPH).

Smlouva o nájmu ev. č. 2987/2024/MJ

5. Pronajímatel nebo jím pověřený zástupce má právo přístupu do prostor předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, nebo jeho pověřeného zástupce, a dále za účelem kontroly revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních ve vlastnictví pronajímatele a za účelem kontrol, zda nájemce užívá řádným způsobem předmět nájmu v souladu s účelem nájmu, a to v běžných provozních hodinách nájemce nebo po předchozí domluvě. Termín kontroly pronajímatel oznámí nájemci alespoň 3 dny předem.
6. Pronajímatel je povinen zajišťovat u vyhrazených technických zařízení (elektrické zařízení, ochrana před bleskem), která jsou součástí předmětu nájmu, na vlastní náklady revize, prohlídky a odstraňování případných závad mimo výchozích revizních zpráv.
7. Pronajímatel plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají nájemci společně.
8. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.) v majetku pronajímatele, provádí kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků pronajímatel.
9. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po dobu nájmu dodávku elektrické energie, plynu (ohřev TUV a vytápění), vody a připojení se na zabezpečovací zařízení.
10. V případě ukončení nájmu se pronajímatel nezavazuje k úhradě nákladů vynaložených nájemcem na stavební, technické či jiné úpravy, které nájemce v předmětu nájmu provede, pokud nebude dohodnuto jinak. Nájemce se vzdává práva na protihodnotu toho, o co se realizací stavebních úprav v předmětu nájmu zvýšila hodnota předmětu nájmu.
11. Pronajímatel převezme předmět nájmu v den ukončení nájmu do 15:00 hod. bez ohledu na způsob ukončení nájemního vztahu, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran. Nájemce je povinen předmět nájmu v den ukončení nájmu dle této nájemní smlouvy pronajímateli předat.

čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, o čemž bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Nájemce se zavazuje řádně udržovat předmět nájmu v odpovídajícím stavu, s přihlédnutím k účelu jeho užití dle této smlouvy.
3. Nájemci budou pronajímatelem vyúčtovány následující vstupní náklady a služby, a to elektrická energie, plyn (ohřev TUV a vytápění), vodné a stočné, odvoz odpadů, umývání oken v předmětu nájmu, náklady na provoz a údržbu výtahů, náklady na provoz a údržbu kotelny, úklid dalších chodeb a sociálních zařízení apod.
4. Nájemce je povinen hradit pronajímateli spotřebu elektrické energie, plynu (ohřev TUV a vytápění), vody, a to na základě odečtu poměrových měřidel, případně podle poměru rozsahu podlahové plochy předmětu nájmu pronajatých nájemci k celkové podlahové ploše budovy. Nájemce uhradí pronajímateli spotřebovanou elektrickou energii, plyn, vodu na základě faktur vystavených pronajímatelem v souladu s podklady vystavenými dodavateli, přičemž lhůta splatnosti faktur bude činit 30 dní. Dále je nájemce povinen hradit pronajímateli náklady na připojení se na zabezpečovací zařízení, a to na základě faktur vystavených pronajímatelem, přičemž lhůta splatnosti faktur bude činit 30 dní.
5. Na nájemce nebudou přenášeny náklady na strážní službu, provoz a údržbu EZS a pojištění nemovitosti.

Smlouva o nájmu ev. č. 2987/2024/MJ

6. Další individuálně sjednané služby zprostředkované pronajímatelem (např. úklid předmětu nájmu, datové služby apod.) budou refakturovány bez dalších příplatků či provizí.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemci budou pronajímatelem zasílány vystavené faktury na e-mailovou [REDACTED]
8. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele i vůči třetím osobám a dále zodpovídá za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v předmětu nájmu.
9. Nájemce je povinen předmět nájmu chránit před poškozením nebo zničením.
10. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli zjištěné závady na předmětu nájmu.
11. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
12. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební, technické či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem či přechodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
14. Nájemce není oprávněn nikde ve společných prostorách, na oknech, na vnějším plášti budovy apod. umísťovat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné reklamní poutače a propagační předměty, poutače apod. Informace o provozovně a umístění nájemce bude pronajímatelem zajištěna v rámci jednotného informačního systému a v souladu se živnostenským zákonem.
15. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.
16. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení pojmů „běžná údržba“ a „drobná úprava“ se použije obdobně ustanovení § 2 až § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se dále zavazuje provádět a hradit další opravy a údržbu předmětu nájmu, které nejsou uvedené v předchozí větě tohoto odstavce, jestliže spravedlivý náklad na jednu opravu nebo údržbu nepřesáhne částku 20 000 Kč (bez DPH). Není přípustné náklady na údržbu nebo opravy počítat.
17. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady na rozvodech vody, elektrické energie a tepla, závady stavebního charakteru a závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit, resp. které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
18. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění vyhlášky č. 221/2014 Sb., a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb., a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu i společných prostorách a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za újmy způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
19. V případě, že se v předmětu nájmu nachází elektrické spotřebiče, pohyblivé přívody, přenosné elektrické nářadí, požárně bezpečnostní zařízení (např. zařízení pro zásobování požární vodou, elektrická požární

Smlouva o nájmu ev. č. 2987/2024/MJ

signalizace, nouzové osvětlení, kouřové klapky apod.), resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, hydranty, požární příslušenství apod.) v majetku nájemce, zajišťuje a hradí provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce na vlastní náklady.

20. V případě, že nájemce bude provozovat vyhrazená technická zařízení dle zákona č. 250/2021 Sb., o bezpečnosti práce v souvislosti s provozem vyhrazených technických zařízení a o změně souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, je povinen na vlastní náklady a v řádných termínech zajišťovat na těchto zařízeních revize a prohlídky a odstraňovat vzniklé závady a kopie revizních zpráv a kontrol pak předkládat pronajímateli. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
21. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v předmětu nájmu a ve společných prostorách, které jsou v majetku pronajímatele.
22. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany v předmětu nájmu, který užívá.
23. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu při výkonu své činnosti odpovídající účelu nájmu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, ochraně životního prostředí, hygienických předpisů na předmětu nájmu.
24. Nájemce není oprávněn vyměňovat zámky (zámkové vložky) v předmětu nájmu. Celý objekt je vybaven speciálním bezpečnostním zámkovým systémem, jehož funkčnost by byla výměnou porušena. Za porušení funkčnosti je považována rovněž ztráta klíče, či jiné poškození zámkového systému. V případě nedodržení tohoto ustanovení a vzniku následných škod na systému, majetku pronajímatele nebo třetích osob, za tuto škodu nájemce plně odpovídá. Případné požadavky na opravy, výměnu, prověření bezpečnosti zámků v předmětu nájmu je nájemce povinen řešit ve spolupráci s pověřenou osobou pronajímatele. Při přebírání místnosti (předmětu nájmu) má nájemce nárok na 4 klíče od dané místnosti. V případě, že má nájemce požadavek na vyšší počet klíčů, které nemá pronajímatel k dispozici, jsou náklady na výrobu klíče přeneseny na nájemce. Při vrácení předmětu nájmu zpět pronajímateli, je nájemce povinen vrátit všechny klíče tedy i klíče pořízené na jeho náklady zpět pronajímateli z důvodu zachování bezpečnosti, a to bez nároku na úhradu nákladů.
25. Pronajímatel proškolí nájemce o využívání systému kontroly vstupu (ACC), seznámí jej s oprávněními i odpovědností držitele karty (karet). Nájemce je povinen chránit mu svěřené karty, hlásit jejich ztrátu pronajímateli nejpozději následující pracovní den ode dne zjištění ztráty a zavazuje se uhradit pronajímateli náklady spojené s blokadou karty staré a výrobou karty nové v hodnotě 300 Kč bez DPH.
26. Nájemce je povinen přenechat pronajímateli předmět nájmu poslední den nájmu do 15:00 hod. bez ohledu na způsob ukončení smluvního vztahu, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.
27. V případě, že nájemce nepřenechá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení na účet uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 15 dnů od prvního dne, kdy se nájemce ocitl se splněním zmíněné povinnosti v prodlení.
28. Za situace, kdy Nájemce ohlásil předmět nájmu jako své sídlo, je povinován k okamžiku skončení nájmu prokázat, že došlo ke změně sídla v rámci veřejných seznamů nejpozději k poslednímu dni výpovědní doby dle čl. IV této smlouvy.
29. Pokud Nájemce nezajistí změnu zápisu sídla ve veřejných seznamech dle odst. 28 tohoto článku je povinován uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300 Kč, a to za každý den prodlení se splněním dané smluvní povinnosti.

čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy zdánlivě nicotným, posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení obdobně podle § 576 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Za pronajímatele jsou v technických záležitostech (specifikace, podpisy předávacích protokolů apod.) týkajících se předmětu této smlouvy oprávněni jednat odborní pracovníci technické správy majetku odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy určení vedoucím odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy.
6. Nájemce potvrzuje, že byl seznámen s obsahem Průkazu energetické náročnosti budovy.
7. Smlouva nabývá účinnosti dne 01.01.2025 za podmínky zveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel. Smlouva je uzavřena na dobu určitou od 1.1.2025 do 31.3.2025.
8. Smluvní strany 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, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
9. Smlouva je vyhotovena v šesti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží pět vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Je-li tato smlouva uzavírána elektronicky, obdrží obě smluvní strany jeho elektronický originál opatřený elektronickými podpisy.

čl. VIII.

Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu podle této smlouvy rozhodla rada města dne 19.11.2024 usnesením č. 0516/RM2226/85.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 20.11.2024 do 06.12.2024.
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla rada města dne 17. 12. 2024 usnesením č. 06150/RM2226/88

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
za statutární město Ostrava
Jiří Vávra
náměstek primátora

.....
za Moravskoslezský automobilový klastr,z.s.

