

Smlouva

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. NP/OSDF/2025/08

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

zastoupené Bc. Martinem Cyžem, vedoucím odboru správy domovního fondu, zmocněným k podpisu usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 2394/RMOB2226/50/25 ze dne 10. 2. 2025

IČ:	00845451
DIČ:	CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav:	Komerční banka, a.s.
Číslo účtu:	27-2501080247/0100
VS:	0616605003

dále jen **pronajímatel**

a

Česká republika – Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje

30. dubna 1682/24, 728 99 Ostrava – Moravská Ostrava

zastoupená Ing. Tomášem Rychtarem – náměstkem ředitele Krajského ředitelství policie Moravskoslezského kraje pro ekonomiku

IČ:	75151502
DIČ:	CZ75151502
Peněžní ústav:	ČNB Ostrava
Číslo účtu:	28933881/0710

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

Čl. I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor – umístěných v 2. a 3. nadzemním podlaží budovy č. p. 616, ul. Chelčického č. or. 12, která je součástí pozemku parc. č. 814, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, (dále jen „prostor“) která je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

Čl. II.

Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání prostor ve výše uvedené budově sestávající z těchto místností:

<u>místnosti:</u>	<u>plocha v m²</u>	
místnosti 2. NP + chodba	x	118,11
<u>místnosti 3. NP + chodba</u>	<u>x</u>	<u>296,44</u>
celkem		414,55

na dobu:

neurčitou od 1. 3. 2025

2. Účelem nájmu je využití kancelářských prostor pro výkon veřejné správy. Právní forma nájemce organizační složka státu.
3. Nájemce nemá právo v prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
4. Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby

Čl. III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy.
2. Shora uvedené prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
3. Jakákoliv změna pronajatého prostoru (např. stavební úpravy, instalace technologického zařízení) musí být předem písemně odsouhlasena pronajímatelem. Rozsah úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednána samostatnou písemnou dohodou. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li

změnou prostoru k jeho zhodnocení, nemá nájemce nárok na jakékoliv vyrovnání bez ohledu na míru zhodnocení ani po skončení nájmu, leda že se smluvní strany dohodnou písemně jinak.

4. Chce-li nájemce provádět odpisy technického zhodnocení v důsledku změn prostoru provedených nájemcem na jeho náklad, musí být o tom mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného prostoru znám.
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady veškeré opravy a údržbu prostoru a jeho vybavení a výměny veškerých součástí jednotlivých předmětů, jestliže náklad na jednu opravu, údržbu či výměnu nepřesáhne částku 10 000 Kč. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na jeho vlastní náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám v plném rozsahu, bez ohledu na limit stanovený předchozí větou.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k pronajatým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.
9. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají pronajatý prostor, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob.
10. Nájemce se zavazuje:
 - a. dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody,
 - b. dbát na to, aby užíváním pronajatých prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem,
 - c. vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajatých prostor.
11. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadů ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.
12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně ČSN k zajištění hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany, se zavazuje dodržovat v plném rozsahu nájemce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy vč. úhrady uložených sankcí vůči orgánům vykonávajícím státní dozor, orgánům obce, případně dalším správním orgánům, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích, v plném rozsahu.

Nájemce se zavazuje zejména:

- d. dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany, a to například povinností vyplývajících z §§ 6, 6a, 13, 15, 16, popř. 17 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru,
 - e. dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce,
 - f. v souladu s ČSN 33 2000 určit prostředí v jednotlivých částech pronajatých objektů a prostorů, kde jsou v provozu elektrická zařízení a vést o tom doklady,
 - g. zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu,
 - h. zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN.
13. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce zájemcům o nájem přístup do prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
 14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, nájemce umožní

pronajímateli umístit na viditelném místě (do výlohy, okna) reklamní banner s nápisem „k pronájmu“.

čl. IV.

Nájemné a služby

1. Úhrada za užívání výše uvedených pronajatých prostor (tj. za nájemné a poskytované služby) byla stanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemné bylo sjednáno za prostor jako celek bez ohledu na m². Služby neuvedené ve výpočtovém listě hradí nájemce sám přímo jejich dodavateli.

Měsíční nájemné za prostor činí	33 164 Kč.
Měsíční nájemné za zařizovací předměty činí	5 Kč.
Měsíční záloha na služby poskytované dle evidenčního listu činí celkem	450 Kč.

Nájemné a zálohy na služby činí **celkem** měsíčně částku **33 619 Kč.**

Nájemné spolu se zálohami za služby poskytované dle evidenčního listu v souvislosti s užíváním pronajatého prostoru se platí měsíčně předem, vždy ke dvacátému dni příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, pobočka Ostrava, č.ú. 27-2501080247/0100, var. symbol 0616605003.

2. V souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty je nájem nemovité věci osvobozen od daně.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vylučují použití ust. § 1932 občanského zákoníku, a že veškeré vzájemné uhrazené platby budou vždy započteny nejdříve na jistinu a teprve poté na příslušenství pohledávky. Po uhrazení jistiny nebudou úroky z prodlení ani náklady spojené s uplatněním pohledávky úročeny.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od počátku druhého kalendářního roku nájmu, po celou dobu trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) vyhlášenou Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce zasláním nového výpočtového listu.
5. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Vyúčtování bude v písemné formě předloženo nájemci.
6. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.

čl. V.

Skončení nájmu

1. Nájem prostoru může skončit:
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - výpovědí nájemce nebo pronajímatele bez udání důvodu
 - výpovědí nájemce nebo pronajímatele, má-li smluvní strana k výpovědi vážný důvod (např. je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru. Vážným důvodem je však vždy hrubé porušování povinností ze strany nájemce a porušování povinností zvláště závažným způsobem). V tomto případě je výpovědní doba jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
 - výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby v případě, porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště

závažným způsobem a toto porušení způsobuje pronajímateli zvlášť závažnou újmu.

2. Smluvní strany se dohodly, že za porušování povinností zvlášť závažným způsobem ze strany nájemce bude považováno zejména:

- porušení povinnosti uvedené v čl. II. odst. 4 této smlouvy.

Za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu ze strany nájemce bude považováno zejména:

- prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru po dobu delší než jeden měsíc.

3. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, je výpovědní doba tříměsíční a vždy počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a výpovědní doba uplyne ke konci kalendářního měsíce.
4. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději první pracovní den po skončení nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný pracovník. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce prostor první pracovní den po skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného (za prostor a za zařizovací předměty) až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně předá. Kromě této náhrady se nájemce dále zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % sjednaného měsíčního nájemného za každý den prodlení s předáním prostor. Služby spotřebované ode dne skončení nájmu do dne předání prostor je nájemce povinen uhradit zálohově ve výši sjednané v nájemní smlouvě. Skutečná spotřeba služeb bude nájemci zúčtována v řádném zúčtovacím termínu.

čl. VI.

Ostatní ujednání

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností.
2. Smluvní strany se dohodly na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se písemnost považuje za doručenou, byla-li doručována poštou na adresu nájemce uvedenou v této nájemní smlouvě nebo pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, zásilka byla jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje poslední den uložení zásilky na poště. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že nájemce její doručení odmítne nebo jinak znemožní. V případě, že má nájemce zřízenou datovou schránku, která není zneprístupněná a má aktivováno doručování pro soukromoprávní jednání ve smyslu § 18a zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění předpisů, dohodli se pronajímatel a nájemce na tom, že písemnosti mohou být zasílány i datovou zprávou do datové schránky. Pokud ta smluvní strana, které byla datová zpráva do datové schránky dodána, tuto nevyzvedne do deseti (10) dní ode dne jejího dodání do datové schránky, má se za to, že uplynutím desátého dne byla datová zpráva doručena. Výběr způsobu doručování písemností je ponechán na rozhodnutí té smluvní strany, která písemnost doručuje.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je „výpočtový list“.

čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá

- dnem 1. 3. 2025, ne však dříve než dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se z. č. 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy provede pronajímatel.
2. Smluvní strany prohlašují, že předmět této smlouvy nájemce dosud užívá na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 21. 9. 1992 (98 m²) ve znění šesti dodatků, smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 21. 9. 1992 (70 m²) ve znění šesti dodatků, smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 21. 9. 1992 (115 m²) ve znění šesti dodatků, smlouvy o nájmu nebytových prostor ze dne 21. 9. 1992 (108,44 m²) ve znění šesti dodatků. Smluvní strany se dohodly, že dnem účinnosti této smlouvy končí platnost všech výše uvedených smluv.
 3. Změny této smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného v čl. IV. odst. 4 této smlouvy, jinak je toto právní jednání neplatné. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
 4. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
 5. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
 6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé, svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svým podpisem.

čl. VIII.

Doložka platnosti právního jednání obce

1. V souladu s ustanovením § 41 zák. č. 128/2000 Sb. pronajímatel potvrzuje, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání obce, tj. rozhodnutí o záměru pronájmu prostoru, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu prostoru, který je předmětem této smlouvy, byly splněny.
2. Záměr pronajmout prostor uvedený v odstavci 1, byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 14. 1. 2025. do 29. 1. 2025 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 2312/RMOB2226/48/25 ze dne 13. 1. 2025.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usnesením č. 2394/RMOB2226/50/25 ze dne 10. 2. 2025.

Příloha: výpočtový list
výpis ze statistického RES ČSÚ

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: 20. 2. 2025

Místo: _____

Bc. Martin Cyž
vedoucí odboru správy domovního fondu

Za nájemce

Datum: 20. 2. 2025

Místo: _____

Ing. Tomáš Rychtar

náměstek ředitele Krajského ředitelství policie Moravskoslezského kraje pro ekonomiku