**Ev. č. 0924/2025/MJ**

**Smlouva o nájmu**

**stavebního objektu**

**(dle evidence pronajímatele č. 01/2025)**

Pronajímatel:

**Technické služby, a.s. Slezská Ostrava**

**se sídlem Čs. armády 877/ 20, 710 00 Slezská Ostrava**

**IČO: 47674725**

**DIČ: CZ47674725**

**zaps. v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíle B, vložce č. 662**

**zastoupená předsedkyní představenstva Ing. Jiřinou Gálikovou**

**bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXX/XXXX**

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“ nebo „TS, a.s.“)

a

nájemce:

**Statutární město Ostrava**

**se sídlem Prokešovo náměstí 8/1803, 729 30 Ostrava**

**IČO: 00845451**

**DIČ: CZ00845451**

**zastoupeno Jiřím Vávrou, náměstkem primátora**

**bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., okresní pobočka Ostrava**

**číslo účtu: 27-1649297309/0800**

**konstantní symbol: 558**

**variabilní symbol: 0924**

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu dle **ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů:**

**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.

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budov a pozemků v areálu Technických služeb, a.s. Slezská Ostrava zapsaných na LV čís. 3231 pro katastrální území Slezská Ostrava u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, pracoviště Ostrava.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat pozemek p. č. 4879/4, jehož součástí je stavba bez č. p. / č. ev. zapsaném na LV č. 3231 pro k. ú. Slezská Ostrava u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, pracoviště Ostrava (dále jen „**předmět nájmu**“), k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem uskladnění potřebného materiálu sloužícího nájemci k jeho činnosti, a nájemce se zavazuje platit pronajímateli níže sjednané nájemné a náklady za poskytnuté služby.
3. Nájemce nemá právo předmět nájmu užívat k jinému účelu než k tomu, který byl sjednán, nebo k tomu, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy. Nájemce je povinen neprodleně uvědomit pronajímatele o veškerých změnách souvisejících s jeho činností (IČO, DIČ apod.).

**II.**

**Doba trvání nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu na dobu neurčitou, a to od 01.03.2025.

**III.**

**Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby**

1. Smluvní strany se dohodly na výši nájemného a úhradě nákladů za poskytnuté služby takto:

|  |
| --- |
| **Výše nájemného za jeden měsíc byla sjednána:*** **ve výši 62 240 Kč** (výše nájemného zahrnuje nájemné za stavební objekt – HALA č. 02-E). V souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o osvobozené plnění.
* **ve výši 7 780 Kč + DPH v zákonné výši** (paušální náklady na údržbu areálu a budov)**.**
 |

|  |
| --- |
| **Výše nájemného za jeden rok byla sjednána:*** **ve výši 746 880 Kč** (výše nájemného zahrnuje nájemné za stavební objekt – HALA č. 02-E). V souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o osvobozené plnění.
* **ve výši 93 360 Kč + DPH v zákonné výši** (paušální náklady na údržbu areálu a budov).
 |

1. Kromě sjednaného nájemného se nájemce zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, a to náklady na spotřebovanou elektrickou energii. Náklady na spotřebovanou elektrickou energii budou pronajímatelem nájemci fakturovány dle skutečné spotřeby za uplynulé období (tj. kalendářní měsíc) dle odečtu elektroměru a dle faktury dodavatele el. energie – tj. cena 1 kWh + podíl na výkonu a tech. maximu. Stav elektroměru ke dni zahájení nájmu bude uveden v předávacím protokolu, který sepíší zástupci obou smluvních stran při předání a převzetí předmětu nájmu nájemcem.
2. Daňový doklad (faktura) bude vystaven vždy k poslednímu kalendářnímu dni daného měsíce s dobou splatnosti 14 dnů, která běží ode dne doručení daňového dokladu (faktury) nájemci.

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

a) Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu;

- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat;

- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;

- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy;

- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění;

- provádět revize vyhrazených technických zařízení, kterými jsou stávající elektrická zařízení a bleskosvod;

- pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly, a které nebrání užívání věci.

- pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

b) Nájemce je povinen:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému touto smlouvou a platit nájemné a náklady za služby spojené s nájmem dle této smlouvy

- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl

- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci

- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. **Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.** Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu

- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy a instalovat stroje a zařízení jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a výlučně na svůj náklad.
2. Nájemce je povinen v předmětu nájmu dodržovat požární bezpečnost a dále zajistit na své náklady věcné prostředky požární ochrany dle provozované činnosti § 2 vyhl. č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů.
3. Za pronajímatele je pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoba: p. XXXXXXXXXXXXXXXXX, tel: XXXXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXX.
4. Za nájemce 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 určeni vedoucím odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy, také odborní pracovníci oddělení krizového řízení odboru kanceláře primátora Magistrátu města Ostravy určeni vedoucím odboru kanceláře primátora Magistrátu města Ostravy, a  v ostatních záležitostech týkajících se předmětu této smlouvy jsou oprávněni jednat odborní pracovníci odboru majetkového Magistrátu města Ostravy určeni vedoucím odboru majetkového Magistrátu města Ostravy.
5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby, kterým nájemce v souvislosti se svou činností umožnil vstup do předmětu nájmu. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
6. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného za dobu od vzniku do odstranění vady
7. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
8. jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně na dobu provádění opravy poskytl k užívání jinou věc za obdobných podmínek, jaké stanoví tato smlouva

**V.**

**Podnájem**

1. Nájemce **není oprávněn** bez souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu třetí osobě. Porušení této podmínky je důvodem k vypovězení této smlouvy.

**VI.**

**Skončení nájmu**

1. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
2. Prodlení s placením sjednané měsíční ceny po dobu delší, než jeden měsíc může být pro pronajímatele důvodem výpovědi ze strany pronajímatele s jednoměsíční výpovědní lhůtou počínající běžet od prvního dne následujícího kalendářního měsíce ode dne doručení výpovědi nájemci pronajímatelem.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět, a to i bez uvedení důvodu. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně.
4. Výpovědní doba činí **12 měsíců a počíná běžet** od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
6. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
7. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání podle této smlouvy.
8. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá.
9. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
10. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.
11. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmětu nájmu skutečně odevzdá.

**VII.**

**Firemní štít**

1. Pronajímatel dává nájemci souhlas k tomu, aby umístil v místě k tomu určeném znak či označení nájemce. Při ukončení nájmu zajistí nájemce na své náklady odstranění znaku či označení nájemce z předmětu nájmu, včetně uvedení dotčených prostor do původního stavu, nebude-li dohodnuto jinak.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Pronajímatel si vyhrazuje právo zvyšovat nájemné podle státem uznávané míry inflace, a to nejdříve počínaje nájemným za období od 01.01.2026. Pronajímatel písemně oznámí nájemci zjištěnou míru inflace dle ČSÚ, přesnou výši zvýšeného nájemného za 1 měsíc bez DPH a vč. DPH a současně uvede, od kterého data bude zvýšené nájemné uplatněno (nejdříve však počínaje nájemným za kalendářní měsíc následující po doručení oznámení). Oznámení musí být doručeno v listinné podobě na adresu sídla nájemce anebo v elektronické podobě prostřednictvím datové schránky nájemce.
2. Smlouva nabývá účinnosti zveřejněním 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 (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, přičemž smluvní strany souhlasí s jejím uveřejněním v plném rozsahu. Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.
3. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva je opatřena elektronickým podpisem oběma stranami.

**IX.**

**Doložka**

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

O uzavření této smlouvy na straně nájemce rozhodla rada města dne 18.02.2025 usnesením č. 06510/RM2226/93.

V Ostravě dne ................... V Ostravě dne ……………….

Za pronajímatele: Za nájemce:

…………………………………………. ………………………………………….

Ing. Jiřina Gáliková Jiří Vávra

předsedkyně představenstva náměstek primátora