



Příloha č. 3

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřeli podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 (není plátcem DPH)

Zastoupeno RNDr. Lukášem Ženatým, Ph.D., náměstkem primátora

[Redacted signature area]

(dále jen pronajímatel)

a

Ostravský informační servis, s.r.o.

Sídlo: Moravská Ostrava, Jurečkova 1935/12, 702 00

IČ: 268 79 280

DIČ: CZ26879280

[Redacted signature area]

(dále jen nájemce)

I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem:
 - A. budovy č.p. 1803 na pozemku parc. č. 988/2 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (budova Radnice města Ostravy)
 - B. budovy č.p. 1152 na pozemku parc. č. 3117 v k.ú. Svinov, obec Ostrava.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání v jemu známém stavu, a to:
 - A. nebytové prostory v budově č.p. 1803 na pozemku parc. č. 988/2 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, v VI. patře radniční věže o celkové podlahové ploše 124,1 m², a to, místnost:

č. 01	kancelář	o výměře 54,4 m ²
č. 02.1	sekretariát	o výměře 17,5 m ²
č. 02.2	kancelář vedení společnosti	o výměře 34,5 m ²
č. 03	denní místnost	o výměře 17,7 m ²

Spolu s výše uvedenými nebytovými prostorami je nájemce oprávněn užívat společné prostory v budově, a to spolu s ostatními jejich uživateli.

B.

část budovy č.p. 1803 na pozemku parc. č. 988/2 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to ochoz radniční věže o výměře 53 m².

C.

nebytové prostory v 1. NP budovy č.p. 1152 o celkové podlahové ploše 66,50 m², a to v 1. nadzemním podlaží místnost:

- | | | |
|------|----------|-------------------------------|
| č. 1 | kancelář | o výměře 51,0 m ² |
| č. 2 | kancelář | o výměře 10,1 m ² |
| č. 3 | WC | o výměře 2,7 m ² |
| č. 4 | WC | o výměře 2,7 m ² . |

Spolu s výše uvedenými nebytovými prostorami je nájemce oprávněn užívat společné prostory v této budově, a to spolu s ostatními jejich uživateli.

Dále jen „předmět nájmu“. Nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat.

3. Pronajaté nebytové prostory a část budovy je nájemce oprávněn užívat pouze pro účely zřízení a provozu pobočky Ostravský informační servis, s.r.o. Nájemce bude v předmětu nájmu specifikovaném v čl. II. odst. 2 této smlouvy provozovat tyto živnosti:
- Zprostředkování obchodu a služeb
 - Specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím
 - Kopírovací práce
 - Pronájem a půjčování věcí movitých
 - Překladačská a tlumočnická činnost
 - Průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu
 - Bezúplatné poskytování všestranných informací o Ostravě a blízkém okolí, o aktuálním dění ve městě a o činnosti Magistrátu města Ostravy, o vnitřních a vnějších dopravních spojích, ubytovacích službách, kulturních zařízeních a jejich programech, restauračních a jiných stravovacích zařízeních, o zdravotnických zařízeních, školách, obvodních úřadech a všech ostatních institucích se sídlem v Ostravě, o rekreačních možnostech v okolí Ostravy, o domácím, aktivním a pasivním cestovním ruchu vč. komerční a industriální turistiky, o lokalizaci ulic ve městě, informace z databanky služeb právnických osob.

III.

Nájemné a úhrada za poskytované služby

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za nájemné v celkové výši 57.710,- Kč/rok, tj. 300,- Kč/m²/rok za nebytové prostory a 10,- Kč/m²/rok za část budovy – ochoz radniční věže.
2. Roční nájemné je nájemce povinen pronajímateli platit dopředu ve čtvrtletních splátkách ve výši 14.427,50 Kč nejpozději do patnáctého dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se přitom rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědoměn písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna

příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu. Zvýšené nájemné za období před oznámením zvýšení nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným v poměrné výši odpovídající počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2010. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

4. Smluvní strany se dohodly, že stane-li se pronajímatel plátcem DPH, budou nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem zvýšeny o tuto DPH. O této skutečnosti bude nájemce pronajímatelem neprodleně uvědoměn písemnou formou. Smluvní strany se dohodly, že o zvýšení nájemného a úhrad za služby spojené s nájmem nebudou uzavírat dodatek ke smlouvě.
5. a) Pronajímatel je povinen v nebytových prostorách radniční věže v budově č.p. 1803 na pozemku parc. č. 988/2 v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, zajistit nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to el. energii, dodávku vody, dodávku tepla, teplé užitkové vody. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli poměrnou část nákladů na výše uvedené služby, a to ve výši 0,538 % z celkových nákladů.
b) Výše procenta uvedená v písm. a) tohoto odstavce je dána poměrem výměry pronajatých nebytových prostor k celkové výměře nebytových prostor v budově uvedené v čl. II. písm. A. této smlouvy.
c) Vyúčtování el. energie, tepla a vodného a stočného bude prováděno pronajímatelem na základě daňových dokladů dodavatelů. Za účelem zaplacení uvedených úplat nájemcem zašle pronajímatel nájemci písemné vyúčtování příslušné úplaty, kterou má nájemce zaplatit, a to do 15 dnů ode dne, kdy pronajímatel zaplatil úplatu za poskytnutí příslušné služby jejímu dodavateli. K vyúčtování pronajímatel připojí kopie písemností (popř. včetně výpočtů), o které opírá správnost vyúčtované úplaty. Nájemce je povinen vyúčtovanou úplatu pronajímateli uhradit bezhotovostně do 15 dnů ode dne, kdy nájemce písemné vyúčtování úplaty obdržel a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
6. Nájemce je povinen v nebytových prostorách budovy č.p. 1152 na pozemku parc. č. 3117 v k.ú. Svinov, obec Ostrava, si dodávku médií zajistit přímo u dodavatelů těchto médií.

IV.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi smluvní straně.
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 15 denní výpovědní lhůtou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu

- nájemce je v prodlení s placením nájemného, příp. úhrady za spotřebu el. energie a služeb, déle jak 30 dnů
 - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu či výpůjčky třetí osobě.
3. V případě, že pronajímatel vypoví nájemní smlouvu podle odst. 2 písmena b) nebo c) tohoto článku a nájemce nepřevzme dopis s výpovědí, platí nevyvratitelná domněnka, že skončením úložní lhůty se považuje písemnost za doručenou.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit přístup zaměstnancům nájemce do nemovitostí uvedené v čl. II. odst. 1 písm. A. této smlouvy v provozních hodinách, tj. po dobu letního času: pondělí až neděle: 7:00 – 20:00 hod., po dobu zimního času: pondělí až neděle: 7:00 – 18:00 hod a do nemovitostí uvedené v čl. II odst. 1 písm. B. této smlouvy v provozních hodinách, tj. pondělí až neděle: 6:00 – 21:00 hod.
2. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s jinými než drobnými opravami předmětu nájmu. Pokud jde o obsah pojmu „drobná oprava“ rozumí se jí oprava uvedená v § 5 odst. 1 až 4 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., a další oprava předmětu nájmu, jestliže náklad na tuto opravu nepřesáhne částku 5.000,- Kč.
3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat revize a údržbu el. zařízení v předmětu nájmu, spol. prostor a hromosvodů.
4. Pronajímatel má právo požadovat přístup do pronajatých nebytových prostor a ochozu specifikovaných v čl. II. odst. 2 písm. A., B. a C. této smlouvy za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a rovněž provádět požární kontrolu pronajatých prostor a kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad těchto zařízení.
5. Podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, § 4 odst. 1, ve znění pozdějších předpisů, je objekt – budova, a to:
 - uvedená v čl. II. odst. 1 písm. A. této smlouvy, začleněna do kategorie provozované činnosti s vysokým nebezpečím požáru
 - uvedená v čl. II. odst. 1 písm. B. této smlouvy, začleněna do kategorie provozované činnosti bez zvýšeného požárního nebezpečí.
6. Pronajímatel plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívá nájemce společně s ostatními nájemci.
7. 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 těchto prostor. Pronajímatel seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.
8. Pronajímatel si v předmětu nájmu vyhrazuje právo provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce.
9. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z úkolů vlastníka objektu.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen si zajistit na vlastní náklady úklid všech pronajatých prostor v budově vedené v čl. II. odst. 1 písm. A. a B., a taktéž v 6. patře radniční vyhlídkové věže, úklid osobního výtahu ze 6. patra do prostoru vyhlídky, úklid zádveří před osobním výtahem a rovněž celoroční úklid ochozu radniční vyhlídkové věže.
2. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami v předmětu nájmu. Pokud jde o vymezení obsahu pojmu „náklady spojené s obvyklým udržováním“ se smluvní strany dohodly, že zde platí obdobně ust. § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Nájemce je dále povinen hradit náklady na další opravy předmětu nájmu do částky 5.000,- Kč.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
5. El. spotřebiče, pohyblivé přívody a přenosné el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. Vybavení elektrickými zařízeními v předmětu nájmu je povinen nájemce projednat se správcem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to odboru technické správy majetku (tel.: 599 442 401 – vrátnice budovy Radnice města Ostravy).
7. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou podnikatelskou činností na majetku pronajímatele i vůči třetím osobám.
8. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do nájmu či výpůjčky třetím osobám.
9. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky o požární prevenci č. 246/2001 Sb., a dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany.
10. Nájemce v předmětu nájmu plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti.
11. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá vedoucí provozu.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti práce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
13. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu v původním stavu, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat vedoucí odboru hospodářské správy.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uzavření.
3. Tato smlouva nahrazuje „Smlouvu o nájmu nebytových prostor“ ev. č. 2262/2007/MJ ze dne 20. 12. 2007.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
5. Smluvní strany shodně 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, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Smluvní strany dále prohlašují, že tato smlouva, její dodatky, přílohy a jiná ujednání jsou považovány za obchodní tajemství.

VIII.
Doložka

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

1. O záměru obce pronajmout předmět pronájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy rozhodla rada města dne 20. 5. 2008 usnesením č. 4231/63 a dne 22. 7. 2008 usnesením č. 4735/68.
2. Záměr obce pronajmout předmět pronájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 27. 5. 2008 do 12. 6. 2008 a od 28. 7. 2008 do 13. 8. 2008.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada města dne 2. 12. 2008 usnesením č. 6038/81.

V Ostravě dne18/12/2008

V Ostravě dne 19. pros. 2008

.....
za statutární město Ostrava
zmocněnec RNDr. Lukáš Ženatý, Ph.D.
náměstek primátora



z