

Platné číslo smlouvy 2008/44/0001/NAJE/44

číslo smlouvy pronajímatele: 164/2007
číslo smlouvy nájemce:

SMLOUVA O NÁJMU



MUORP001A08H

I. Smluvní strany

1. Pronajímatel

SMO, městská akciová společnost Orlová

Orlová – Lutyně, ul. Okružní čp.988, PSČ 735 14

zastoupení: Ing. Ivo Kotaba, ředitel společnosti

IČ: 607 93 163

DIČ: CZ60793163

rejstřík: Společnost byla zapsaná u Krajského soudu v Ostravě
dne 30.5.1995, v oddílu B, vložka 1017.

Držitel certifikátu systému environmentálního managementu BEST QUALITY ISO 14001:2004.

2. Nájemce

Město Orlová

735 14 Orlová-Lutyně Osvození 796

zastoupení: MUDr. Jiří Michalík, starosta města

IČ: 002 97 577

DIČ: CZ00297577-není plátce DPH

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel pronajímá a nájemce do nájmu přejímá:

a) nebytové prostory v objektu čp. 988, ul. Okružní v Orlové-Lutyni:

2NP			3NP		
202A	kancelář	X 13,96	301B	kancelář	X 26,23
204A	kancelář	X 20,23	301C	kancelář	X 19,80
205A	kancelář	X 16,53	301D	kancelář	X 21,78
206A	kancelář	X 17,95	301E	kancelář	X 22,27
208A	kancelář	X 17,10	301F	kancelář	X 27,72
209	kancelář	X 13,40	302A	chodba	45,23
211	WC ženy	13,39	302B	chodba	37,69
215	umývárna žena	3,36	303	schodiště	10,86
216	chodba	56,12	304	kancelář	X 22,27
217	kuchyňka	9,27	305	kancelář	X 22,27

číslo smlouvy pronajímatele: 164/2007
 číslo smlouvy nájemce:

217A	bezbariérové WC	5,35	306	kancelář	λ	27,02	
218	chodba	30,58	307A	kancelář	λ	27,31	
219	spisovna	10,50	307B	kancelář	x	20,24	
220	schodiště	11,2	307C	předsíňka		5,96	
221	kancelář	x	23,76	307D	kuchyňka	4,93	
222	kancelář	x	23,32	308	umývárna muži	2,36	
223	spisovna	9,47	309	WC muži		7,28	
228	předsíň	3,57	312	WC ženy		7,56	
229	úklidová komora	2,88	314	umývárna ženy		5,4	
230	PC server	10,99	315	úklid		2,02	
231	WC muži	7,02	316A	kancelář	x	22,33	
234	umývárna muži	11,56	316B	kancelář	x	22,91	
237B	kancelář	λ	14,68	316D	kancelář	λ	22,62
237A	kancelář	λ	21,25	317	kancelář	x	32,77
238B	kancelář	x	24,50				
238A	kancelář	λ	20,31				
239A	kancelář	λ	26,87				
CELKEM		439,12				466,83	
2NP			3NP				
kanceláře		283,10	kanceláře			348,43	
společné prostory (soc., chodby)		156,02	společné prostory (soc., chodby)			118,40	
Kanceláře celkem 2 a 3NP						631,53	
Společné prostory celkem 2 a 3NP						274,42	

Tyto prostory budou nájemcem užívány za účelem poskytování sociálních služeb Městským úřadem.

b) pět parkovacích míst na vyznačeném parkovišti před sídlem pronajímatele čp. 988 v Orlové-Lutyni

1.1. Pronajímatel touto smlouvou dává do užívání za podmínek dále ujednaných v této smlouvě 2 vlákna optického kabelu (dále jen kabel) v délce 2 010 m, ke kterým má pronajímatel vlastnické právo. Trasa pokládky kabelu viz. příloha této smlouvy.

2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci tyto služby spojené s nájmem: vytápění pronajatých prostor, dodávka TUV, vodné stočné, el. energie, úklid společných prostor, úklid kanceláří a služba vrátnice.

III. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje výše uvedené nebytové prostory užívat výhradně k účelu, jak je uvedeno v čl. II. odst. 1 smlouvy

číslo smlouvy pronajímatele: 164/2007

číslo smlouvy nájemce:

IV. Doba trvání nájmu

- Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní lhůtou. Účinnost smlouvy je od 15.12.2007.
- Pronajímatel může písemně vypovědět nájemní smlouvu v měsíční výpovědní lhůtě v případě, že:
 - nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
 - nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
 - nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele
- Výpovědní lhůta dle této smlouvy začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- Nájemce je povinen v případě ukončení nájmu vrátit nebytový prostor ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

V. Cenová ujednání

- Cena za nájem nebytových prostorů uvedených v čl. II. byla sjednána v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb.

Roční úhrada za nájem dle čl. II. odst. I. písm. a)	679 462,50 Kč
Měsíční úhrada za nájem dle čl. II. odst. I. písm. a)	56 621,87 Kč
Roční úhrada za nájem dle čl. II. odst. I. písm. b)	15 960,- Kč
Měsíční úhrada za nájem dle čl. II. odst. I. písm. b)	1 330,- Kč
Měsíční úhrada za úklid	23 333,33 Kč
s účinností od 1.1.2008	
Měsíční úhrada za službu vrátnice	205,- Kč
cena za užívání kabelu	2,50 Kč/m
<u>Měsíční úhrada za užívání kabelu</u>	<u>5 025,-Kč</u>
Celkem za měsíc bez DPH	86 515,20 Kč

DPH bude účtováno dle platných předpisů.

Úhrada za spotřebované energie, tj. SV, TUV, ÚT, el. energii, v cenách platných pro dané období - na základě podružných a fakturačních měřidel jednotlivých energií, jejichž umístění, identifikační číslo, počáteční stav bude uveden v předávacím protokolu.

(úhrada za ÚT bude fakturována v měsících, kdy bude v provozu vytápění čp. 988 v Orlové – Lutyni)

- Cena za nájem, úklid, službu vrátnice a užívání kabelu je splatná měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem. Faktura je splatná ve lhůtě 21-ti dnů od vystavení. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se pro nájem a užívání kabelu považuje první den příslušného kalendářního měsíce. Pro paušální

platby za služby se za den uskutečnění zdanitelného plnění považuje poslední den příslušného kalendářního měsíce.

- 2.1. Úklid bude prováděn každý pracovní den, a to v úřední dny (tj. pondělí a středa) od 17,⁰⁰hod., další pracovní dny od 15,⁰⁰hod. Popis činností, které budou vykonávány v rámci vykonávaného úklidu tvoří přílohu této smlouvy.
3. Cena za dodávku el. energie bude nájemci účtována měsíčně dle skutečné spotřeby. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den zjištění výše přeúčtované částky.
4. Cena za dodávku st. vody bude nájemci účtována měsíčně dle skutečné spotřeby. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den zjištění výše přeúčtované částky.
5. Náklady za dodávku TUV budou nájemci účtovány měsíčně. Spotřebované m³ TUV jsou měřeny na podružných měřidlech. Náklady na teplo pro ohřev studené vody budou stanoveny z průměrné spotřeby 1GJ/m³ za fakturované období stanovené dle spotřeby na měřidlech. (celková spotřeba čp.988 tepla pro výrobu TUV / celková spotřeba vody pro TUV = 1GJ/m³ x m³ spotřeba teplé vody nájemce). Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den příslušného kalendářního měsíce.
6. Náklad za dodávku UT bude nájemci účtován měsíčně dle spotřeby evidované na dvou podružných měřidlech. Vzhledem k tomu, že měřidla evidují spotřebu prostor pronajímatele a nájemce, bude spotřeba nájemce stanovena v poměru m² vytápěných prostor nájemce a pronajímatele (m² vytápěných prostor nájemce činí 852,65, m² vytápěných prostor pronajímatel 735,00). Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den příslušného kalendářního měsíce.
- 6.1 Po ukončení příslušného kalendářního roku provede pronajímatel vyúčtování skutečných nákladů spojených s dodávkou tepla pro ÚT a TUV v závislosti na výši ceny. Vyúčtování bude provedeno formou faktury v termínu do 28.2. následujícího roku.. Přeplatky nebo nedoplatky budou splatné ve lhůtě 14-ti dnů od vystavení faktury.
7. Za měsíc prosinec 2007 uhradí nájemce polovinu ceny měsíčního nájmu, ceny za užívání kabelu a služby vrátnice sjednané v odst. 1. tohoto článku a dodávky energií dle skutečné spotřeby.
8. V případě prodloužení s placením má pronajímatel právo vyúčtovat a nájemce povinnost uhradit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, byť započatý, den prodloužení, nejméně však 100,- Kč za každý i započatý měsíc prodloužení.
9. V případě prodloužení nájemce s vyklizením nebytových prostor, má pronajímatel právo vyúčtovat a nájemce povinnost uhradit smluvní pokutu za každý započatý měsíc prodloužení z řádného předání prostor vy výši dvojnásobku měsíčního nájmu sjednaného touto smlouvou.
10. V případě porušení smluvního ujednání s výjimkou ustanovení odst. 8 tohoto článku se sjednává smluvní pokuta ve výši 5000,-Kč za každý jednotlivý případ a den prodloužení (např. porušení. ust. čl. III., čl.VI.,VII aj.).
11. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody ani na domáhání se vyklizení soudní cestou.
12. Pro další období se účastníci dohodli tak, že nájemné, cena za užívání kablů a cena za službu vrátnice se každým dalším rokem, to je počínaje dnem 1.1.2008, automaticky zvyšují o míru inflace předcházejícího kalendářního roku oznámené ČSÚ nebo jiným příslušným orgánem státní správy. Pokud tento údaj bude zjištěn později než začátkem příslušného roku, v němž se má zvýšení uplatnit, je nájemce povinen rozdíl v ceně nájmu či služeb vyrovnat do 15. dní ode dne, kdy o to bude požádán. Cena za úklid bude zvýšena počínaje dnem 1.1.2009.

VI. Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje užívat nebytový prostor k účelu v souladu s čl. III. smlouvy. Změnit účel užívání může nájemce pouze po předchozím souhlasu pronajímatele a současně se souhlasem odboru výstavby Městského úřadu v Orlové. Změnu užívání vyřizuje nájemce na vlastní náklad, kopii dokladu o vyřízené změně užívání předloží pronajímateli a následně se provede úprava této smlouvy.
2. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní a požární předpisy a to zejména: NV 494/2001 Sb., kterým se stanoví způsob evidence, hlášení a zasílání záznamu o úrazu, zákon ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění, vyhlášku MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci.
3. V celém objektu čp. 988 v Orlové – Lutyni a současně i v pronajatých prostorech je zákaz kouření.
4. Nájemce se zavazuje pohybovat pouze v pronajatých prostorech.
5. Nájemce se zavazuje, že jeho smluvní partneři budou dodržovat ustanovení odst. 3.a 4.
6. Nájemce se zavazuje umožnit neomezený přístup pronajímateli do prostoru ve ZNP – 230 – PC server.
7. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na vozidlech během stání, ani za odcizení vozidel včetně vybavení (parkoviště není hlídáno).
8. Nájemce se zavazuje užívat kabel, který je mu dán touto smlouvou k užívání, k účelu, ke kterému je určen tj. k přenosu dat.
9. Pronajímatel se zavazuje v případě nahlášení výpadku užívání kabelu zajistit odstranění tohoto nahlášeného výpadku do 48 hodin. V případě, že rozsah závady bude vyžadovat opravu v delším časovém úseku, bude nájemce pronajímatelem o této skutečnosti informován s tím, že oprava bude realizována v nejkratším možném termínu.
10. Uvedené výpadky vzniklé v rámci užívání kabelu se počítají od okamžiku, kdy je nájemce prokazatelně ohlásil pronajímateli.

VII. Opravy a údržba

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a drobnými opravami nebytových prostor do částky 10 000,- Kč za každou jednotlivou opravu.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
3. Veškeré úpravy nebytových prostor (stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace) může nájemce provést jen po písemném souhlasu pronajímatele a na základě stavebního povolení příslušného úřadu. Podmínky konkrétní úpravy včetně finančního vypořádání budou vždy řešeny individuálně uzavřením dodatku k této smlouvě.
4. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele.
5. V případě, že neplněním povinností nájemcem dle čl. VII. této smlouvy vznikne pronajímateli na předmětu pronájmu škoda, je tuto nájemce povinen v plném rozsahu odstranit vlastním nákladem ve lhůtě stanovené pronajímatelem. Pokud odstranění škody nebude provedeno ve stanovené lhůtě nájemcem a škoda bude odstraněna pronajímatelem, je nájemce povinen tento náklad pronajímateli uhradit na základě faktury vystavené pronajímatelem; lhůta splatnosti faktury je 21 dnů od vystavení.

číslo smlouvy pronajímatele: 164/2007
číslo smlouvy nájemce:

VIII. Právní režim

1. Právní vztahy smluvních stran jsou v ostatním vázány příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a ustanoveními občanského zákoníku.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Nedílnou součástí smlouvy je zápis o předání a převzetí nebytového prostoru.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem oboustranného podpisu. Ustanovení této smlouvy lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem. Zároveň smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

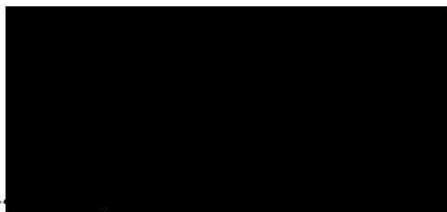
V Orlové dne: 15.12.2007

V Orlové dne: 15.12.2007

*za nájemce
podepsáno 8.1.2008*

Pronajímatele:

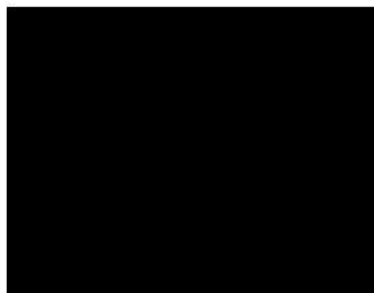
Nájemce:



.....
Ing. Ivo Kotaba
ředitel společnosti
SMO, městská akciová společnost Orlová



.....
MUDr. Jiří Michalík
starosta města



číslo smlouvy pronajímatele: 164/2007
číslo smlouvy nájemce:

Příloha smlouvy o nájmu.

Popis služeb poskytovaných v rámci úklidu prostor pronajatých v objektu čp. 988 v Orlové-Lutyni dle smlouvy o nájmu č.164/2007.

<u>Popis činnosti</u>	<u>četnost</u>
1. Mytí podlahové krytiny, dveří, parapetů, stolů, poliček, skleněných ploch (pouze prázdné plochy na nábytku)	denně
2. Luxování kobercové krytiny	denně
3. Úklid prachu – nábytek, osvětlení, obrazy, aj.	denně
4. Mytí sociálního zařízení +desinfekce	denně
5. Vyprázdnění odpadkových košů vč. vymytí	denně
6. Doplnování hygienických potřeb (tekuté mýdlo, papírové ručníky, toaletní papír)	denně
7. Leštění nábytku leštidlem (mýdlovým čističem)	1x týdně
8. Odstranění prachu z výpočetní techniky (nasucho)	1x týdně
9. Mytí oken 2x ročně	
10. Mytí osvětlovacích těles a radiátorů	1x ročně

V ceně úklidu:

- odvoz běžného odpadu
- doplňování hygienických potřeb (tekuté mýdlo, papírové ručníky, toaletní papír)

Úklidové práce nezahrnují:

- úklid po malířích a jiných řemeslnících
- čištění koberců a čalouněného nábytku a vertikálních žaluzií
- mytí nádobí

Vzájemnou komunikací při provádění úklidu jsou pověřeni:

Za pronajímatele: [redacted]

Za nájemce: [redacted]

V Orlové dne: 15.12.2007

Pronajímatel:

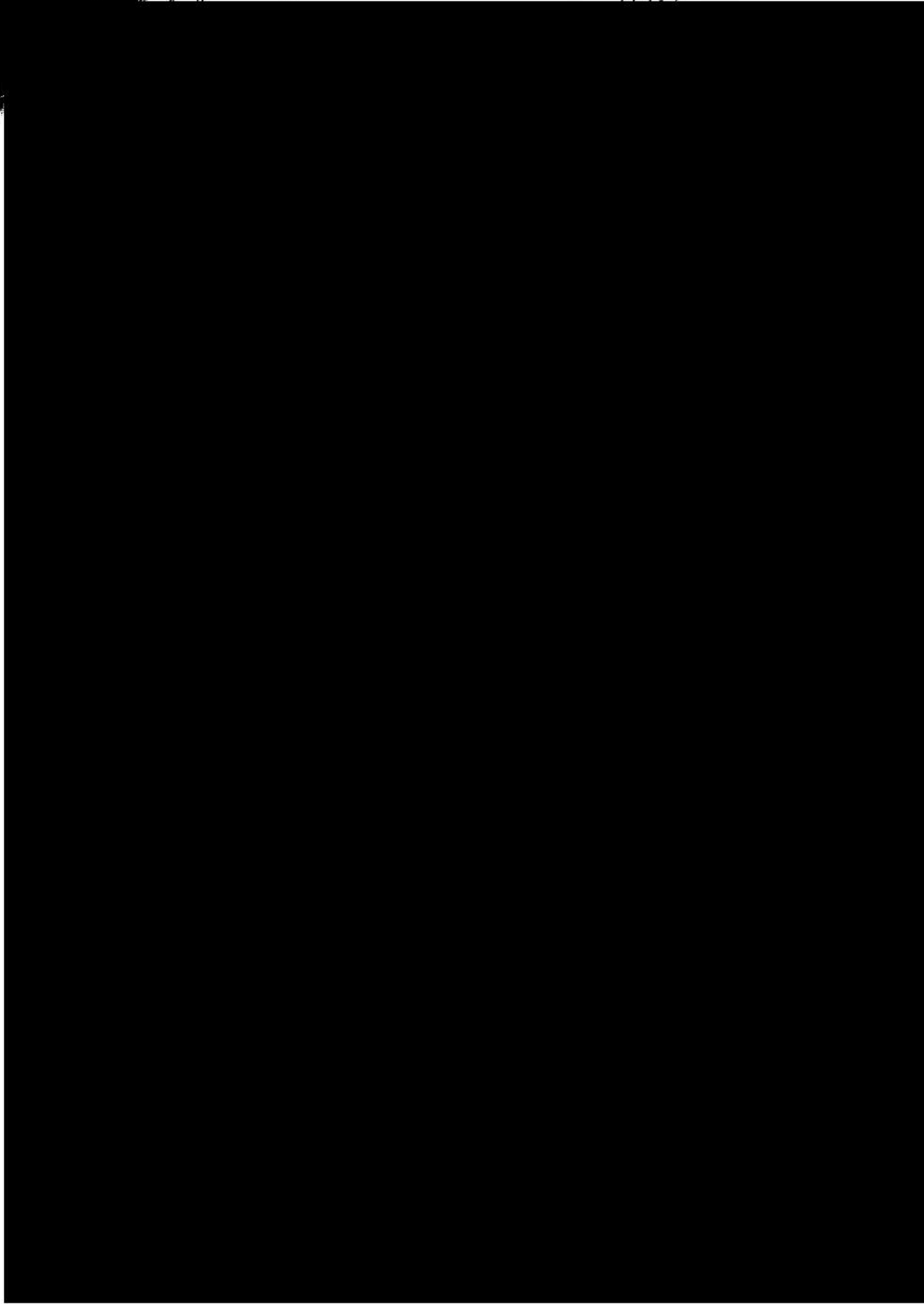
Ing. Ivo Kotaba
ředitel společnosti

SMO, městská akciová společnost Orlová

V Orlové dne: 15.12.2007

Nájemce:

MUDr. Jiří Michalík
starosta města





ES 10

