

PROJEKTA

[REDAKCE]

SMLOUVA O NÁJMU nebytových prostor

kterou 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

Smluvní strany:

PROJEKTA Ostrava, a.s.

sídlo Ostrava, Gorkého 3037/2, PSČ 702 00

IČ: 451 93 479

DIČ: 388-45193479

zastoupena předsedou představenstva Ing. Vítězslavem Janošcem a členem představenstva Marií Bonkovou

Bankovní spojení: ČSOB Ostrava, Nádražní 10

Číslo účtu: 167054/0300

(dále jen pronajímatel)

a

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČ: 00845451

DIČ: 388-00845451 (není plátcem DPH)

zastoupené primátorem Ing. Alešem Zedníkem

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava

Číslo účtu: 19-1649297309/0800, KS 558, VS – ev. číslo smlouvy

(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 budovy č.p. 3037 na pozemku parc.č. 1498/1, k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (ul. Gorkého 2).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout níže uvedené nebytové prostory jako kanceláře k níže uvedenému účelu.

3. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání tyto uvedené nebytové prostory budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to:

1. nadzemní podlaží

- místnost č. 020	sklad	6,70 m ²
- místnost č. 027	lístkovnice – 52 ks	131,38 m ²
- místnost č. 028	sklad	43,15 m ²
celkem		181,23 m²

2. nadzemní podlaží

- místnost č. 200	schodišťový prostor	52,97 m ²
- místnost č. 201	chodba	62,50 m ²
- místnost č. 202	kancelář	29,20 m ²
- místnost č. 202a	šatna	2,02 m ²
- místnost č. 202b	čajová kuchyňka	2,69 m ²
- místnost č. 203	kancelář	34,90 m ²
- místnost č. 206	kancelář	32,97 m ²
- místnost č. 207	kancelář	10,67 m ²
- místnost č. 207a	předsíň	2,47 m ²
- místnost č. 207b	kuchyňka	2,75 m ²
- místnost č. 208	kancelář	20,32 m ²
- místnost č. 209	kancelář	45,84 m ²
- místnost č. 209a	kancelář	22,01 m ²
- místnost č. 209b	sklad	7,75 m ²
- místnost č. 210	kancelář	23,34 m ²
- místnost č. 211	rozvaděč	10,15 m ²
- místnost č. 212	sklad tiskopisů	7,38 m ²
- místnost č. 214	čajová kuchyňka	3,19 m ²
- místnost č. 215	předsíň, WC muži	4,41 m ²
- místnost č. 215a	WC muži	6,40 m ²
- místnost č. 216	úklidová komora	3,06 m ²
- místnost č. 217	předsíň, WC ženy	4,93 m ²
- místnost č. 217a	WC ženy	5,36 m ²
- místnost č. 218	čekárna	28,40 m ²
- místnost č. 220	chodba	40,70 m ²
- místnost č. 222	sklad tiskopisů	2,39 m ²
- místnost č. 223	kancelář	25,30 m ²
- místnost č. 224	lístkovnice – 50 ks	119,40 m ²
- místnost č. 224a	umývárna	2,12 m ²
- místnost č. 224b	sklad	3,92 m ²
- místnost č. 225	kancelář	34,90 m ²
- místnost č. 226	kancelář	37,24 m ²
- místnost č. 227	kancelář	36,90 m ²
- místnost č. 228	kancelář	35,47 m ²
- místnost č. 229	čajová kuchyňka	5,49 m ²
- místnost č. 230	čajová kuchyňka	5,57 m ²
- místnost č. 231	čekárna	17,90 m ²
celkem		792,98 m²

5. nadzemní podlaží

- místnost č. 400	schodišťový prostor	26,05 m ²
- místnost č. 401	chodba	57,32 m ²
- místnost č. 402	příjem ev.ob.	33,30 m ²
- místnost č. 402a	čajová kuchyňka	2,85 m ²
- místnost č. 403	kancelář ev.ob.	38,09 m ²
- místnost č. 405	kancelář ev.ob.	36,68 m ²
- místnost č. 406	kancelář ev.ob.	38,77 m ²
- místnost č. 407	kancelář ev.ob.	35,53 m ²
- místnost č. 408	lístkovnice 24 ks	77,85 m ²
- místnost č. 409	sklad	7,76 m ²
- místnost č. 410	kancelář ev.ob.	23,62 m ²
- místnost č. 411	rozvaděč	16,68 m ²
- místnost č. 413	čajová kuchyňka	2,40 m ²
- místnost č. 414	umývárna WC mužů	4,41 m ²
- místnost č. 414a	WC mužů s předsíní	6,64 m ²
- místnost č. 415	úklidová komora	3,06 m ²
- místnost č. 416	umývárna WC žen	4,94 m ²
- místnost č. 416a	WC ženy s předsíní	5,36 m ²
- místnost č. 417	čekárna – ev.ob.	28,53 m ²
celkem		449,84 m²

o celkové výměře 1424,05 m², v jemu známém stavu, tento je v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se je užívat ke smlouvenému účelu a řádně o ně pečovat. Spolu s výše uvedenými nebytovými prostorami je nájemce oprávněn užívat rovněž společné prostory, sociální zázemí a technické prostory budovy uvedené v odst. 1 tohoto článku.

4. Účelem nájmu je využití nebytových prostor pronajímatele k provozování administrativních činností nájemce.

III. Nájemné

1. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedené nebytové prostory za dohodnuté nájemné ve výši 1.128.889,-Kč ročně, tj. 850,-Kč/m²/rok za nebytové prostory ve 2. a 5. nadzemním podlaží (1242,82 m²) a 400,-Kč/m²/rok za nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží (181,23 m²).
2. Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné dopředu ve čtvrtletních splátkách ve výši 282.222,25 Kč, nejpozději do 15. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí a na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, a to :
 - dodávku veškerých energií a médií

- nepřetržitou fyzickou ostrahu nebytových prostor v mimopracovní dobu zaměstnanců Magistrátu města Ostravy a ve dnech pracovního klidu a svátků, ostrahu pronajatých nebytových prostor pomocí EZS a EPS vyvedených na PCO
- recepci – informační službu
- úklid pronajatých prostor
- veškerou údržbu pronajatých prostor mimo údržby věcí, které jsou v majetku nájemce
- odvoz odpadků
- služby spojovatelky.

Za tyto služby bude pronajímatel fakturovat nájemci paušální poplatek ve výši 80,- Kč/m²/měsíc. Nájemce uhradí paušální poplatek čtvrtletně spolu s nájemným podle odst. 2 tohoto článku v celkové výši 341.772,20 Kč. *150.916.01*

4. Pronajímatel zajistí nájemci připojení pevných telefonních linek včetně telefonních přístrojů. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli skutečné hovorné na základě výstupu z tarifátorů telefonní ústředny pronajímatele. Pronajímatel je povinen předložit nájemci doklad o vyúčtování částek, které je povinen platit pronajímateli nájemce dle předchozí věty do 30 dnů poté, co pronajímatel obdrží vyúčtování celkové částky. Nájemce pronajímateli uhradí příslušné částky na něj připadající do 30 dnů po doručení dokladu o jejich vyúčtování, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zřízení nebo překládky telefonních stanic včetně pobočkových hradí pronajímatel.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry 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 2006. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

IV.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí budovy Střediska správních činností, nejdéle však do 31.12.2008. *31.12.2008*
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran

b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s šestiměsíční 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 služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, déle než 60 dnů.

V.

Odkládací podmínka a účinnost smlouvy

1. Účinnost této smlouvy nastane splněním odkládací podmínky uvedené v odst. 2 tohoto článku.
2. Smluvní strany si sjednaly tyto kumulativní odkládací podmínky:
 - Pronajímatel na svůj náklad zajistí v nebytových prostorách, které jsou předmětem nájmu dle čl. II odst. 2 této smlouvy nezbytné stavební úpravy navržené zodpovědným projektantem Ing. Köhlerem z projekční kanceláře ARKO s.r.o., Poděbradova 61, Moravská Ostrava ve výkresové dokumentaci (archivní čísla výkresů 101, 102 a 105 z října a prosince 2003) odsouhlasené zaměstnankyní nájemce paní Magdalenou Peroutkovou. Rozsah nutných stavebních úprav byl odsouhlasen v souladu s požadavky zástupců nájemce na provozovanou činnost.
 - Pronajímatel dále zajistí:
 - a) oddělenou datovou kabeláž v dostatečném rozsahu – dvě linky na jednoho zaměstnance nájemce ukončené v rozvaděčích dle bodu b)
 - b) samostatné rozvaděče datové strukturované kabeláže vzájemně propojeny metalickým nebo optickým vedením, které budou pokrývat strukturovanou kabeláží pronajaté prostory
 - c) přístup do těchto rozvaděčů pouze pro informatiky nájemce
 - d) linky pro připojení na tel. ústřednu budovy a následné propojení s pronajatými nebytovými prostory, a to 3 linky na každé pracoviště (2 datové + 1 telefonní linka), těchto pracovišť je 43
 - e) napojení na MAN nájemce a s tím související souhlas majitele budovy se zřízením, instalací a provozem připojení. Připojení by měla zakončena v jednom z rozvaděčů výše zmíněných (viz bod b)
 - f) obecný souhlas pronajímatele k úkonům uvedeným v tomto odstavci.
3. V případě, že nedojde ke splnění odkládací podmínky nejpozději dne 25.6.2004, může kterákoli ze smluvních stran od této smlouvy odstoupit.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci.
2. Pronajímatel je povinen zajišťovat a hradit veškerou údržbu pronajatých prostor mimo údržby věci, které jsou v majetku nájemce.

3. Pronajímatel souhlasí, aby si nájemce v pronajatých prostorách, které jsou předmětem nájmu dle čl. II odst. 2 této smlouvy kromě rozmístění běžného kancelářského nábytku a jeho vybavení rozmístil i lístkovnice s patřičnými doklady, podle návrhu zpracovaného zodpovědným projektantem Ing. Köhlerem z projekční kanceláře ARKO s.r.o., Poděbradova 61, Moravská Ostrava, a v souladu s jeho vyjádřením ze dne 13.2.2004, kdy uvádí, že váha jedné lístkovnice se může pohybovat od 350 do 450 kg.
4. Pronajímatel má právo požadovat přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem.
5. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy.
2. 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 této povinnosti vznikla.
3. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na zařízeních ohrožujících bezpečnost osob, ihned ohlásit pronajímateli.
4. Při používání el. spotřebičů je nájemce povinen dbát bezpečnostních předpisů daných výrobcem a udržovat je v požárně bezpečném stavu (vypnuté spotřebiče) a dodržovat zákaz používání el. spirál a infrazářičů. Dále je povinen veškeré nedopalky a popel z cigaret apod. odkládat do nehořlavých popelníků a odpadkových košů vybavených záklopným víkem.
5. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
6. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce se dále zavazuje dodržovat veškeré právní předpisy k zajištění bezpečnosti práce a požární ochrany s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
8. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky.
2. Nebytové prostory budou předány pronajímatelem nájemci v den nabytí účinnosti této smlouvy, o čemž bude pořízen písemný protokol.
3. Tato smlouva je sepsána v 7 vyhotoveních v platnosti originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 5 vyhotovení.
4. 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.

IX.
Doložka

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


1. O uzavření této smlouvy zadáním veřejné zakázky výzvou jedinému zájemci k podání nabídky podle ustanovení § 50 odst. 1, písm. c) zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů rozhodla na straně nájemce rada města dne 20.4.2004 svým usnesením č. 3240/54.

V Ostravě dne 25.4.2004

V Ostravě dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:



Ing. Vítězslav Janošec
předseda představenstva



Ing. Aleš Zedník
primátor



Marie Bonková
člen představenstva