

Smlouva o nájmu nemovitostí
č. S/0162/2018/OFSM/NSNP/Va

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

mezi

Statutárním městem Ostrava, Prokešovo nám. 1803/8, Ostrava-Moravská Ostrava,
městským obvodem Svinov, Bílovecká 69/48, 721 00 Ostrava – Svinov
zastoupeným Ing. Helenou Wieluchovou, starostkou
IČ: 008 45 451, DIČ: CZ00845451
Bankovní spojení: Česká spořitelna a. s.
Číslo bankovního účtu: 1649332389/0800
(dále jen pronajímatel)

a

společností **1stavební projekce s.r.o.**, se sídlem Bratří Sedláčků 828/51, 721 00 Ostrava-Svinov,
za kterou jedná jednatel společnosti Ing. Lukáš Kozák
IČ: 061 56 991
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.
Číslo účtu: 4762609339 / 0800
(dále jen nájemce)

Čl. I.
Základní 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 případné změny údajů oznámí neprodleně druhé smluvní straně.
2. Tato smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. II.
Předmět nájmu

1. Statutární město Ostrava je na základě zákona č. 172/1991 Sb. vlastníkem:
 - a) pozemku parc. č. 1573/2, k. ú. Svinov, obec Ostrava, jehož součástí je budova s č. p. 341, Kmochova or. č. 1, v jejímž 1. NP se nacházejí nebytové prostory o celkové výměře 187,32 m², s venkovní terasou o výměře 36,16 m²,
 - b) funkčně souvisejícího pozemku parc. č. 1573/3, k. ú. Svinov, obec Ostrava, o výměře 570 m².Správa těchto nemovitostí je svěřena městskému obvodu Svinov. Uvedené nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava na listě vlastnictví č. 2614.
2. Na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Svinov, obsaženého v jejím usnesení č. 2147/RMOB-Svi/1418/117ze dne 13. 8. 2018, pronajímatel přenechává nájemci, identifikovanému v záhlaví této smlouvy, a ten do nájmu přejímá nemovitosti specifikované v Čl. II., odst. 1. této nájemní smlouvy. Nájemci je znám stav pronajímaných nebytových prostor, venkovní terasy a funkčně souvisejícího pozemku a prohlašuje, že tyto jsou vyhovující způsobu, jakým je bude užívat.

Čl. III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití pronajatých nebytových prostor **k provozování projektové činnosti ve výstavbě** a ke zřízení sídla společnosti, s využitím prostor jako kanceláří. Pronajímatel uděluje nájemci zároveň souhlas se zřízením sídla společnosti.
2. Předměty nájmu pronajaté na základě této smlouvy budou nájemci předány protokolárně.

Čl. IV. Doba nájmu

1. **Nájem se sjednává na dobu neurčitou.**
2. Nájemní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran, odstoupením ze strany pronajímatele nebo výpovědí, podanou kteroukoliv ze stran. Výpovědní lhůta je v tomto případě **tříměsíční** a počíná běžet prvním kalendářním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

Čl. V. Nájemné

1. Výše nájemného se sjednává takto:
 - a) Nájemné za nebytové prostory v 1.NP specifikované v Čl. II., odst.1.a) je sjednáno ve výši 1 062 Kč/m²/rok, nájemné za venkovní terasu, která je součástí budovy, je sjednáno ve výši 185 Kč/m²/rok.
 - b) nájemné za funkčně související pozemek, specifikovaný v Čl. II., odst.1.b), je sjednáno ve výši 7 Kč/m²/rok.Měsíční nájemné za užívání nebytových prostor s venkovní terasou je ve výši 17 135 Kč a měsíční nájemné za pozemek je ve výši 333 Kč.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nájemcem hrazeno **v celkové částce 17 468 Kč/měsíc se splatností vždy do 5. dne v měsíci. Variabilní symboly pro platby jsou: 8612200025 pro částku 17 135 Kč (nájemné nebytové prostory a nájemné venkovní terasa) a 8602200162 pro částku 333 Kč (nájemné za funkčně související pozemek).**
3. Poměrná část nájemného za období od 15. 8. 2018 do 31. 8. 2018 ve výši 9 397 Kč (za nebytové prostory a venkovní terasu) a ve výši 183 Kč (za pozemek), **celkem za toto období se jedná o částku 9 580 Kč**, je splatná do 31. 8. 2018.
4. Dodávku elektrické energie pro objekt si nájemce sjedná s dodavatelem elektřiny. Nájemce bude pronajímateli **od 1. 9. 2018** hradit zálohy na vodné, stočné ve výši **500 Kč/měsíc** se splatností vždy do 5. dne v měsíci. Variabilní symbol pro platbu je **7372200076**. Vyúčtování vodného a stočného nájemci bude provedeno každoročně k 30. 9. běžného roku. Přeplatek či nedoplatek je splatný do 15 dnů od uplynutí reklamační lhůty k předloženému vyúčtování.
5. Zaplacením předepsaných plateb se rozumí připsání sjednaných částek na účet pronajímatele převodem na **bankovní účet pronajímatele č. 1649332389/0800**, vedený u České spořitelny, a. s., v Ostravě. Jedná se o plnění, které je dle § 56a odst. (1), zák. č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
6. Pronajímatel je oprávněn nájemné jednostranně zvýšit od prvního měsíce běžného roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok, zveřejněnou statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědoměn písemnou formou a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Takto zvýšené nájemné je splatné i zpětně, počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu. Zvýšené nájemné za období před tímto oznámením o zvýšení 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. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek.

Čl. VI.

Dohoda o peněžité jistotě dle § 2254 občanského zákoníku

1. Před podpisem této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli vratnou peněžitou jistotu ve výši **52 404 Kč (tj. trojnásobek nájemného)**. Tato jistota bude vyplacena do 1 měsíce po skončení nájmu, a to v případě řádného předání předmětu nájmu ve stavu, v jakém se nacházel při vzniku nájemního vztahu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a pokud budou vyrovnány veškeré další závazky, zejména na nájemném. Pronajímatel započte případné pohledávky, vzniklé v průběhu nájmu nemovitostí, specifikovaných v Čl. II. odst. 1. této smlouvy.
2. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši sazby, která je pronajímateli poskytována peněžním ústavem, na němž je peněžní jistota uložena.
3. Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, pokud ji pronajímatel oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.
4. Peněžítá jistota bude převedena nájemcem na účet pronajímatele a nájemce doloží před podpisem této smlouvy doklad o této transakci.

Čl. VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn najímané nemovitosti dle specifikace v Čl. II., odst. 1. užívat výhradně k účelu nájmu sjednanému výše (Čl. III.).
2. V případě, že pronajímatel bude povinen zaplatit jakoukoliv sankci za delikt způsobený jednáním nájemce, je tento povinen případnou sankci nahradit a zároveň nahradit pronajímateli veškerou vzniklou škodu, včetně škody jiné.
3. Nájemce bude vlastním nákladem zajišťovat opravy a běžnou údržbu, spojené s obvyklým užíváním nebytového prostoru. Za drobné opravy a běžnou údržbu se považují takové opravy, kdy náklad na jednu opravu nepřesáhne 10 000 Kč vč. DPH.
4. MOb Svinov bude zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v pronajatých prostorách v souladu s příslušnými předpisy (elektrické zařízení, hromosvod – 1x za pět let) a rovněž odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách. Náklady s tímto související budou refakturovány nájemci. Pro periodické provádění revizí dle tohoto článku nájemce zajistí vždy zpřístupnění nebytových prostor.
5. Nájemce bude na vlastní náklady zajišťovat revize a porevizní opravy elektrického přenosného zařízení, které v pronajatých prostorách používá (prodlužovací šňůry, vaříče, rychlovarné konvice, atd.).
6. Nájemce na vlastní náklady zajistí odvoz odpadků.
7. Bez zbytečného odkladu (nejpozději do 3 dnů od zjištění) je nájemce povinen upozornit pronajímatele na závady a potřeby oprav nebytového prostoru, které je povinen provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
8. Vzniknou-li škody z důvodu nedodržení povinností sjednaných v bodě 6. této smlouvy, je nájemce povinen tyto nahradit nebo na vlastní náklad odstranit.
9. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícím opotřebení běžným provozem s přihlédnutím ke stavebním změnám provedeným se souhlasem pronajímatele.

10. Nájemce je povinen dodržovat v plném rozsahu povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně právních norem k zajištění hygienických předpisů, bezpečnosti práce a požární ochrany, s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a je povinen zjednat nápravu včetně úhrady uložených sankcí orgány, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích. Taktéž se nájemce zavazuje dodržovat při provozování své činnosti příslušná ustanovení občanského zákoníku.
11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu třetí osobě.
12. Nájemce je povinen umožnit zaměstnancům pronajímatele po předchozím ohlášení přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly jeho řádného užívání, provádění technických kontrol, apod.
13. V případě, že nájemce bude mít v úmyslu zabudovat a provozovat v pronajatém nebytovém prostoru technologie, navazující na jeho hlavní předmět podnikání, podléhající schválení dle zvláštních předpisů (ekologických, hygienických, požárních a podobně), je povinen si vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. V případě jeho udělení si potřebná vyjádření a správní, či podobná rozhodnutí zajistí vlastním jménem a na vlastní náklad.

Čl. VIII. Sankční ujednání

1. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného **více než jeden měsíc**, nebo že přenechá předmět nájmu bez souhlasu pronajímatele do užívání třetí osobě, příp. jestliže bude užívat předmět nájmu v rozporu s nájemní smlouvou, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy je účinné okamžikem doručení nájemci, nestanoví-li se v oznámení o odstoupení datum účinnosti pozdější. Odstoupením se smlouva ruší nikoliv od počátku, ale teprve okamžikem účinnosti odstoupení, tj. ex nunc.
2. V případě odstoupení od smlouvy je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu do jednoho měsíce od doručení oznámení o odstoupení od smlouvy, případně do pozdějšího data uvedeného v oznámení o odstoupení. Za dobu užívání nebytových prostor bez právního důvodu je nájemce povinen platit pronajímateli částku odpovídající sjednanému nájemnému a sjednaným zálohám na služby.

Čl. IX. Ostatní ujednání

1. Jakékoliv stavební úpravy (rekonstrukce, modernizace) je nájemce oprávněn realizovat jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a při dodržení všech zákonných ustanovení. Případné úpravy v interiéru nebytových prostor mohou být provedeny pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
2. Při provádění stavebních úprav na základě souhlasu pronajímatele bude zachován přístup i vjezd k objektu. Příjezdová komunikace bude v případě znečištění uvedena do původního stavu.
3. Výdaje na opravy nemovitostí vynaložené, a to jak náklady na běžnou údržbu a opravy, jakož i opravy realizované se souhlasem pronajímatele na náklad nájemce nad rámec běžných oprav, je nájemce oprávněn si uplatnit jako daňově účinný výdaj. Pronajímatel tímto prohlašuje, že hodnotu takovýchto oprav si jako výdaj uplatňovat ve své účetní evidenci nebude.
4. Pronajatý funkčně související pozemek je nájemce povinen udržovat v řádném stavu, chránit ho před poškozením, neošetřovat jej chemicky a dbát, aby pozemek nebyl zaplevelen.

Čl. X.
Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že **smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami nebo pokud je vyžadováno její uveřejnění v registru smluv** podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) - **pak nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv**. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí Úřad městského obvodu Svinov.
2. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech, stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
3. Změny a doplňky této smlouvy mohou být dojednány smluvními stranami pouze písemně, formou dodatku této smlouvy.
4. O uzavření každého případného dodatku k této smlouvě rozhodne ze strany pronajímatele Rada městského obvodu Svinov.
5. Pronajímatel bude s nájemcem písemně komunikovat prostřednictvím datové schránky, zcela výjimečně prostřednictvím České pošty, na adresu Kmochova 341/1, Ostrava-Svinov. Za doručenou se považuje i ta doporučená zásilka, kterou pošta vrátí odesílateli jako nedoručitelnou.
6. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání.
7. Za pronajímatele je ve věcech technických oprávněn jednat pracovník odboru financí a správy majetku – Hynek Plucnar, tel. č. 599 421 041, 724 349 189.
8. Za nájemce je ve věcech technických oprávněn jednat: Ing. Lukáš Kozák, tel.: 730 896 507.

Čl. XI.
Doložka
platnosti právního úkonu podle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., zákon o obcích

1. O záměru nájmu nebytových prostor rozhodla Rada městského obvodu Svinov 28. 5. 2018 usnesením č. 2044/RMOB-Svi/1418/113.
2. Záměr nájmu byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Svinov od 8. 6. 2018 do 25. 6. 2018.
3. O uzavření této smlouvy ze strany pronajímatele rozhodla Rada městského obvodu Svinov usnesením č. 2147/RMOB-Svi/1418/117 ze dne 13. 8. 2018.

V Ostravě-Svinově dne 14. 8. 2018

.....
Ing. Helena Wieluchová
starostka

.....
Ing. Lukáš Kozák
jednatel společnosti Istavebníprojekce s.r.o.