

## Nájemní smlouva

uzavřena podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### Smluvní strany

---

#### Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupeno: Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

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

Číslo účtu: 19-1649297309/0800,

KS 558

VS 8500101470

*(dále jen pronajímatel)*

a

Moravskoslezská vědecká knihovna v Ostravě, příspěvková organizace

se sídlem: Prokešovo náměstí 1802/9, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupena: PhDr. Libuší Foberovou, Ph.D., ředitelkou organizace

IČO: 001 00 579

Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

Číslo účtu: 8322788001/5500

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Pr, vložka 973

*(dále jen nájemce)*

### Čl. 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.

### Čl. II.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc.č. 943/3, jehož součástí je budova č.p. 1801, k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 2577, na ul. Sokolská třída č. or. 30, Ostrava-Moravská Ostrava.

2. Pronajímatel se zavazuje přenechat k dočasnému užívání prostory v budově uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to:

- I. podzemní podlaží - plochy o výměře 161,03 m<sup>2</sup>
- I. nadzemní podlaží - kancelářské prostory o výměře 8,49 m<sup>2</sup>
  - výrobní a skladovací plochy o výměře 60,05 m<sup>2</sup>
  - obchodní plochy o výměře 37,00 m<sup>2</sup>
  - ....- ostatní plochy o výměře 35,91 m<sup>2</sup>

o celkové výměře 302,48 m<sup>2</sup>, v členění na místnosti dle přílohy č. 1 této smlouvy, která tvoří její nedílnou součást (dále jen předmět nájmu), v jemu známém stavu za nájemné uvedené v čl. III. této smlouvy. Nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu, řádně o něj pečovat a platit pronajímateli nájemné.

3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu uvedeného v odst. 2 tohoto článku k účelu:
- I. podzemní podlaží jako skladové prostory
  - I. nadzemní podlaží ke zřízení a provozování Krajské digitalizační jednotky, jako laboratoře pro testování kyselosti papírů u knih a starých novin s celokrajskou působností a kancelář pro tvorbu metadat skenovaných objektů. Prostory nebudou sloužit veřejnosti.
4. Nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu nebude provozovat ekonomickou činnost jako svou hlavní činnost, ale jen jako doplňkovou, v souladu se zřizovací listinou.

**Čl. III.****Nájemné**

1. Smluvní strany si ujednaly nájemné za celkovou výměru předmětu nájmu ve výši 25.030,- Kč/měsíc, tj. 300.360,-Kč/rok. Nájemné za prostory v I. podzemním podlaží činí 50,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy/měsíc a nájemné za prostory v I. nadzemní podlaží činí 120,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy/měsíc.

Nájemné je v souladu s § 56a) odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považováno za osvobozené plnění.

2. Nájemce se zavazuje platit měsíční nájemné nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje zaplatit poměrnou část nájemného uvedeného v odst. 1 tohoto článku, a to za období od účinnosti této smlouvy do konce kalendářního měsíce nejpozději do 15 dnů od účinnosti této smlouvy na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele.
5. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědoměn písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od 1. 1. 2019. 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 k této smlouvě.
4. Smluvní strany si ujednaly, že pronajímatel zajistí nájemci dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s předmětem a účelem nájmu, a to dodávku vody (vodné a stočné), dodávku tepla a teplé užitkové vody.
6. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli poměrnou část nákladů na tepelnou energii potřebnou pro přípravu tepla a teplé užitkové vody dle naměřené hodnoty na podružném měřidle spotřeby tepla v GJ, účtovanou cenou dodavatele za 1 GJ a poměrné ceny za pevnou sazbu tepelného výkonu potřebného k vytápění objektu.

7. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli náklady na vodné a stočné, a to poměrnou část nákladů ve výši 1,32 % z celkových nákladů pronajímatele. Výše procent je dána poměrem výměry pronajatých prostor k celkové výměře nebytových prostor v budově.
8. Pronajímatel zašle nájemci doklad o vyúčtování nákladů uvedených v odstavci 5 tohoto článku do 15 dnů po zaplacení těchto služeb jednotlivým dodavatelům. Nájemce uhradí náklady na něj připadající do 14 dnů po doručení vyúčtování nájemci, a to na účet pronajímatele uvedený na vyúčtování.
9. Dodávku elektrické energie je nájemce povinen si zajistit přímo u dodavatele elektrické energie. Úplatu za dodávku elektrické energie pak bude nájemce hradit přímo příslušnému dodavateli.

#### **IV.**

##### **Doba a skončení nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Nájem vyplývající z této smlouvy lze skončit:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran
  - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně
  - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní dobou, 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, případně úhrad za služby s nájmem spojené, déle jak 30 dnů
    - nájemce zřídí třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele
    - nájemce provede stavební úpravy v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.
    - nájemce poruší jiné povinnosti stanovené v čl. V. této smlouvy.Ustanovení § 2227, § 2228 a § 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tímto nejsou dotčena.

#### **Čl. V.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat.
2. Pronajímatel se zavazuje předat předmět nájmu nájemci do 10 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy a nájemce se zavazuje předmět nájmu v tento termín převzít, o čemž bude pořízen písemný protokol.
3. Pronajímatel je povinen hradit náklady na další opravy předmětu nájmu mimo náklady na běžnou údržbu a drobné opravy uvedené v čl. VI. odst. 5 této smlouvy, jestliže náklad na jednotlivou opravu přesáhne částku 10.000,- Kč (bez DPH).
4. Pronajímatel je povinen zajišťovat u vyhrazených technických zařízení (plynové zařízení a elektrické zařízení), která jsou součástí předmětu nájmu, na vlastní náklady revize, prohlídky a odstraňování závad mimo výchozích revizních zpráv. Nájemce je povinen v plném rozsahu plnit povinnosti provozovatelů vyhrazených technických zařízení.

5. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, zda je nájemce užívá řádným způsobem a za účelem kontroly revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
6. Podle § 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, je provoz stavby – budovy uvedené v čl. II. odst. 1 této smlouvy začleněn do kategorie provozované činnosti s **vysokým požárním nebezpečím**. O této skutečnosti bude pronajímatel nájemce informovat a bude nájemci poskytnuta příslušná požární dokumentace, ve které je řešeno mimo jiné dodržování povinností v souvislosti s tímto nebezpečím.
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 prokazatelně seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.
8. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z povinností vlastníka objektu.
9. Při skončení nájmu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu ve lhůtě podle čl. V odst. 2 této smlouvy.
2. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele nebo třetích osob a dále zodpovídá za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se na předmětu nájmu se souhlasem nájemce.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do nájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební, technické či jiné úpravy.
5. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení pojmů „běžná údržba“ a „drobná úprava“ se použije obdobně ustanovení § 2 až § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění. Nájemce se dále zavazuje provádět a hradit další opravy předmětu nájmu, které nejsou uvedené v předchozí větě tohoto odstavce, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000,- Kč (bez DPH). Není přípustné údržby nebo opravy sčítat.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady na rozvodech vody, el. energie, závady stavebního charakteru a závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit, resp. které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.

7. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění vyhlášky č. 221/2014 Sb., a vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb. a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za újmy způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
8. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení v předmětu nájmu.
9. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti a za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá nájemce.
10. 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. věcných prostředků požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.), které jsou ve vlastnictví nájemce zajišťuje provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce na vlastní náklady.
11. Nájemce je povinen si zajistit úklid předmětu nájmu a uzavřít svým jménem smlouvu o odvozu odpadu na vlastní náklady.
12. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájmu při výkonu své činnosti odpovídající účelu nájmu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, ochraně životního prostředí, hygienických předpisů na předmětu nájmu.
13. U el. spotřebičů, pohyblivých přívodů a přenosných el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje nájemce na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují
14. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen předat předmět nájmu nejpozději v den skončení smluvního vztahu pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný protokol.
15. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to do 15 dnů od prvního dne, kdy se nájemce ocitl se splněním zmíněné povinnosti v prodlení.

## **Čl. VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření

této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

3. Ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy zdánlivě (nicotným) posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení obdobně podle § 576 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník), že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
5. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat odbor hospodářské správy Magistrátu města Ostravy.
6. Smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy dle zákona o registru smluv zajistí pronajímatel.
7. Smluvní strany 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, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
8. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce obdrží 2 vyhotovení.

## VIII.

### Doložka

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

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla rada města dne 24. 4. 2018 svým usnesením č. 08977/RM1418/125.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy 25. 4. 2018 do 11. 5. 2018.
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla rada města dne 22. 5. 2018 svým usnesením č. 09223/RM1418/128.

Doložka platnosti právního jednání dle § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada Moravskoslezského kraje usnesením č. 41/3669 ze dne 26. 6. 2018.

Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Ostravě dne ..... 27.08.2018

V Ostravě dne ..... 27 -08- 2018



zmocněnec Mgr. Radim Babinec  
náměstek primátora

PhDr. Libuše Foberová, Ph.D  
ředitelka

