

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

(dále jen „smlouva“)

1/

Ing. Sylva Z u š t í k o v á
podnikatelka

místo podnikání: Havlíčkově nábřeží 2728/38, 702 00,
Ostrava-Moravská Ostrava
IČO: 730 06 955
DIČ: 
bankovní spojení:
číslo účtu:

dále jen jako „pronajímatel“

a

2/

Česká republika – Generální finanční ředitelství

se sídlem: Lazarská 15/7, 117 22 Praha 1 – Nové Město
zastoupená: , ředitelem Sekce ekonomiky,
na základě pověření generálního ředitele ze dne 28. 02. 2017
č.j.: 1386/17/7300-20165-050016
IČO: 720 80 043
DIČ: CZ72080043
bankovní spojení: 
číslo účtu:
ev. č. smlouvy: 18/3201/0004

dále jen jako „nájemce“

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 964/2 o výměře 1 315 m², jehož součástí je budova č. p. 2728 – jiná stavba, adresní místo Havlíčkově nábřeží 2728/38, Ostrava (dále jen „budova“) zapsaného na listu vlastnictví č. 1548 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava a je oprávněn přenechat budovu anebo její část do užívání.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 954/7 o výměře 1511 m², na němž se nachází parkoviště (dále jen „velké parkoviště“), zapsaného na listu vlastnictví č. 1548 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava,

pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava a je oprávněn přenechat jej anebo jeho část do užívání.

3. Smlouva se uzavírá v souladu s ust. § 12a odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.).
4. Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

Článek II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se ve 3. nadzemním podlaží budovy o celkové výměře 1.000 m² (jež jsou blíže specifikovány v Příloze č. 1 této smlouvy), přičemž z toho kancelářské prostory činí 756 m², ostatní prostory 191 m² a sociální zařízení 53 m² (dále jen „nebytové prostory“). Jedná se o uzavřené (oddělené) celé patro budovy.
2. Nájemce může po předchozím objednání rovněž užívat bezplatně zasedací místnost č. 410, umístěnou v 5. nadzemním podlaží budovy o celkové výměře 46 m².
3. Dále pronajímatel přenechává nájemci do užívání dvě parkovací místa č. 43, 44 na velkém parkovišti (dále jen „parkovací místa“).
4. Nájemce je oprávněn společně s nebytovými prostory užívat v nezbytném rozsahu i přístupové cesty, chodby, schodiště, výtah a ostatní společné prostory budovy.
5. Nájemce je oprávněn společně s parkovacími místy užívat v nezbytném rozsahu i přístupové cesty.
6. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s nebytovými prostory a parkovacími místy (společně dále též „předmět nájmu“) a že je za podmínek níže uvedených do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

Článek III. Účel nájmu

1. Předmět nájmu se nájemce zavazuje užívat pro provozování administrativní činnosti a pro plnění svých funkcí anebo v souvislosti s plněním těchto funkcí.

Článek IV. Doba nájmu

1. Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 12. 2018 do 30. 11. 2023. V případě, že nájemce ve lhůtě nejpozději 9 měsíců před uplynutím doby nájmu oznámí písemně pronajímateli, že má zájem na dalším pokračování nájmu, prodlužuje se nájemní vztah o dalších pět let, a to do 30. 11. 2028.

Článek V.
Cena nájmu a služeb s ním spojených, platební podmínky

1. Výše nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši v následující tabulce:

Specifikace úhrady	Rozsah	Roční úhrada	Měsíční úhrada bez DPH
Nájemné za kancelářskou plochu	756 m ²	888 852 Kč	74 071 Kč
Nájemné sociální zařízení	53 m ²	0 Kč	0 Kč
Nájemné parkovací místa	2 místa	28 800 Kč	2 400 Kč
Nájemné ostatní plocha	191 m ²	105 814 Kč	8 818 Kč
Služby spojené s nájmem nebytového prostoru specifikované v odst. 2 tohoto článku	2 místa	772 752 Kč	64 396 Kč
Služby spojené s nájmem parkovacích míst		0 Kč	0 Kč
Celkem úhrada nájemného a služeb bez DPH		1 796 218 Kč	149 685 Kč

2. V paušální sazbě za služby spojené s užíváním nebytových prostor je zahrnuto poskytování následujících služeb: teplo, vodné a stočné, nepřetržitý provoz recepce, správa majetku, opravy a údržba pronajatých prostor (podrobná specifikace je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy, bod 11), úklid a osvětlení společných a venkovních prostor, sanitární a hygienické potřeby v sociálním zařízení, používání a servis výtahů, odvoz separovaného odpadu a směsného komunálního odpadu.
3. Úklid předmětu nájmu (celkem 1 000 m²) si zajišťuje a hradí nájemce sám.
4. Elektrická energie bude účtována pronajímatelem nájemci měsíčně dle skutečné spotřeby měřené podružným elektroměrem, a to v cenách dodavatele platných pro dané období.
5. Splatnost nájemného a úhrad za služby byla účastníky smlouvy dohodnuta měsíčně na základě daňového dokladu - faktury (dále jen „faktura“) vystaveného pronajímatelem, se lhůtou splatnosti 21 dnů ode dne doručení nájemci na e-mail: info@zprava.cz ve formátu IS DOC nebo PDF (velikost přílohy max. 7 MB). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den měsíce, za který je anebo má být úhrada prováděna.
6. Faktura musí obsahovat náležitosti daňového a účetního dokladu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovení § 435 občanského zákoníku. Faktura musí rovněž obsahovat ev. číslo této smlouvy uvedené v záhlaví.
7. Nájemce je oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti faktury ji vrátit pronajímateli, aniž by došlo k prodlení s její úhradou, bude-li obsahovat chyby. U vrácené faktury musí nájemce vyznačit důvod vrácení. Vrácením faktury přestává běžet původní lhůta splatnosti. Nová lhůta splatnosti běží ode dne doručení opravené nebo nově vyhotovené faktury nájemci ve lhůtě uvedené v odst. 5. tohoto článku.
8. Ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, bude pronajímatel účtovat nájemci DPH z nájemného za parkovací místa a služeb připadajících na daný kalendářní měsíc.

9. S ohledem na možný pohyb míry inflace se smluvní strany dohodly, že výše nájemného může být upravena v průběhu 1. čtvrtletí kalendářního roku maximálně o částku, která bude odpovídat roční míře inflace vyjádřené přírůstkem indexu cen tržních služeb, stejné období předchozího roku = 100, kód L 682 – Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí v České republice, průměr za předchozí kalendářní rok, vyhlášeného Českým statistickým úřadem. Nová výše nájemného bude mezi smluvními stranami upravena dodatkem k nájemní smlouvě.
10. Cena paušálních služeb uvedená v odst. 1 tohoto článku je platná pro rok 2018 a 2019. Pro každý další kalendářní rok může být formou dodatku k této nájemní smlouvě výše ceny paušálních služeb upravena kdykoliv přiměřeně ve vztahu ke změně jednotlivých vstupních položek. Pronajímatel se zavazuje neprodleně nájemce informovat o podstatných změnách cen dodávaných služeb v průběhu roku. Podstatnou změnou ceny se rozumí její zvýšení nebo snížení o 5% a více. Smluvní strany se zavazují uzavřít dodatek nejpozději do 60 dnů ode dne odeslání oznámení nájemci o podstatné změně cen dodávaných služeb.
11. V případě prodlení kterékoliv smluvní strany se zaplacením peněžitě částky, má oprávněná smluvní strana právo na zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, ve znění pozdějších předpisů.
12. Může-li nájemce užívat pronajímaný prostor omezeně jen proto, že pronajímatel neplní povinnosti dané mu právními předpisy a touto smlouvou, má nájemce nárok na prominutí nájemného nebo na přiměřenou slevu z nájemného.

Článek VI.

Povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel má právo přerušit nebo omezit dodávku tepelné a elektrické energie a vody v nezbytném rozsahu a na nezbytně nutnou dobu v těchto případech:
 - a) při bezprostředním ohrožení zdraví nebo majetku osob a při likvidaci těchto stavů;
 - b) při stavech nouze nebo činnostech bezprostředně zamezujících jejich vzniku;
 - c) při provádění plánovaných rekonstrukcí, oprav, údržbových a revizních prací, pokud jsou oznámeny nejméně 15 dní předem;
 - d) při provádění nezbytných provozních manipulací na dobu nejdéle 4 hodin;
 - e) při havarijním přerušení či omezení nezbytných provozních dodávek tepla, elektrické energie, vody poskytovaných jinými dodavateli;
 - f) při vzniku a odstraňování havárií a poruch na zařízeních pro rozvod a výrobu tepla, elektrické energie, vody na dobu nezbytně nutnou;
 - g) jestliže nájemce používá zařízení, která ohrožují život, zdraví nebo majetek osob, nebo ovlivňují kvalitu dodávek v neprospěch dalších nájemců;
 - h) při neoprávněném odběru.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele jím užívané prostory přenechat do užívání třetím osobám.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor znám a že jsou způsobilé ke smluvenému účelu. Pronajímatel se zavazuje je v tomto stavu udržovat svým nákladem. O předání a převzetí těchto prostor bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol.

4. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci v pronajatých prostorách využívat samostatná vnitřní datová, telekomunikační, případně jiná technologická zařízení potřebná pro zabezpečení provozu nájemce.
5. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady zajistit běžné opravy a údržbu nebytových prostor. Jedná se zejména o:
 - malování nebytových prostor,
 - instalace a opravy jiných typů žaluzií, než žaluzií, které jsou součástí standardního vybavení,
 - instalace a opravy PC sítí a kabelových rozvodů internetu,
 - výměny uzamykacího systému dveří - vložek zámků,
 - pokládku podlahových krytin jiných než těch, které patří k standardnímu vybavení,
 - čištění koberců a mytí oken.
6. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorech provádět stavební úpravy jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
7. Nájemce odpovídá u svých zaměstnanců za dodržování obecně závazných právních předpisů a předpisů pronajímatele v oblasti ochrany a ostrahy majetku, požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci specifikované v příloze č. 3 této smlouvy. V případě změny je pronajímatel povinen nájemce o změně bezodkladně informovat s tím, že se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu uzavřít dodatek k této nájemní smlouvě, kterým bude do smlouvy vložena nová příloha č. 3 této smlouvy.
8. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s aktuálním zněním provozního řádu budovy, který je přílohou č. 2 této smlouvy. V případě změny je pronajímatel povinen nájemce o změně bezodkladně informovat s tím, že se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této nájemní smlouvě, kterým bude do smlouvy vložena nová příloha č. 2 této smlouvy.
9. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že byl seznámen s požárním evakuačním plánem budovy, který je včetně požárně poplachových směrnic přílohou č. 3 této smlouvy. Nájemce se zavazuje seznámit s tímto požárním evakuačním plánem všechny své zaměstnance. V případě změny je pronajímatel povinen nájemce o změně bezodkladně informovat s tím, že se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu uzavřít dodatek k této nájemní smlouvě, kterým bude do smlouvy vložena nová příloha č. 3 této smlouvy.
10. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které prokazatelně způsobí svou činností.
11. Ke dni ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do stavu specifikovaného v příloze č. 2 této smlouvy, nebude-li mezi pronajímatelem a nájemcem dohodnuto jinak a formou předávacího protokolu předat pronajímateli.
12. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu provedení oprav předmětu nájmu, které provádí pronajímatel. Jedná se zejména o:
 - opravy elektrické instalace, osvětlovacích těles, výměna žárovek či zářivkových trubíc
 - opravy vodovodních a odpadních řádů
 - opravy topného systému
 - opravy telefonních rozvodů
 - opravy oken, vč. žaluzií, které jsou součástí standardního vybavení prostor
 - opravy dveří a zámků
 - opravy zařizovacích předmětů a vybavení WC

Pronajímatel dále zajišťuje revize elektroinstalací, požárních hydrantů a hasicích přístrojů v celém objektu a zodpovídá za řádné provozování technologických zařízení, které jsou součástí budovy (výtahy, výměníková stanice) vč. provádění příslušných revizí. Revize el. zařízení, spotřebičů a hasicích přístrojů, které si nájemce umístil v pronajatých prostorách, si zajišťuje nájemce sám.

13. Ostatní opravy neuvedené v čl. VI. odst. 5 a odst. 12 smlouvy, tzv. střední a generální opravy, provádí na svůj náklad pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těchto oprav a umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností prokazatelně vznikne.
14. Z důvodu bezpečného provozu elektrického zařízení budovy bude nájemce zajišťovat na své náklady pravidelnou roční revizi elektrických spotřebičů, prodlužovacích šňůr apod., které jsou v majetku nájemce a jež nájemce v pronajatých prostorách užívá. Elektrické spotřebiče musí být řádně označeny a evidovány.
15. Nájemce je oprávněn po předchozím souhlasu pronajímatele umístit své označení na vyhrazených místech v budově a na budově. Nájemci bude umožněno umístění úřední desky u/na budově tak, aby splňovala podmínky veřejné nepřetržitě přístupné plochy ke zveřejňování dokumentů.
16. Pronajímatel vyjadřuje souhlas s instalací, umístěním a provozem bezkontaktního průchodového (docházkového) terminálu nájemce v pronajatém patře budovy.
17. Bez souhlasu pronajímatele nejsou povoleny žádné úpravy vstupních dveří do místností. Nájemce není oprávněn nic lepit a připevňovat na dveře. K označení slouží prvky informačního systému budovy – jmenovky u dveří do kanceláří, informační tabule u vstupu na patro, informační tabule na vstupní recepci do budovy.
18. Nájemce není oprávněn nic vyvěšovat ani umísťovat ve společných prostorech budovy bez předchozího souhlasu pronajímatele.

Článek VII. Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být ukončen před uplynutím doby uvedené v Článku IV. smlouvy:
 - a) Písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu.
 - b) Písemnou výpovědí:
 - i) v případě, že přestanou být naplňovány podmínky ust. § 12a odst. 1) zákona č. 219/2000 Sb.,
 - ii) z důvodů uvedených v § 2308 a 2309 občanského zákoníku.Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní doba činí šest měsíců a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - c) Písemným odstoupením od smlouvy, stanoví-li tak zákon.Odstoupení od smlouvy musí obsahovat důvody odstoupení od smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Účinky odstoupení od smlouvy nastávají dnem následujícím po doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

2. V případě, že nájemní vztah skončil odstoupením od smlouvy, předá nájemce pronajímateli předmět nájmu do 5-ti pracovních dnů ode dne doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Článek VIII. Oprávněné a kontaktní osob

1. Smluvní strany se dohodly na určení kontaktních osob pro organizační a provozní záležitosti na místě:
 - a) za pronajímatele: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
 - b) za nájemce: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
2. Kontaktními osobami k jednání ve věcech smluvních:
 - a) za pronajímatele: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
 - b) za nájemce: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
3. Změna oprávněné či kontaktní osoby není smluvními stranami považována za podstatnou změnu smlouvy s nutností uzavírat o této změně dodatek ke smlouvě. Případnou změnu oprávněné či kontaktní osoby si sdělí smluvní strany písemně.

Článek IX. Ochrana informací

1. Smluvní strany se zavazují, že zachovají jako neveřejné informace týkající se vlastní spolupráce a vnitřních záležitostí smluvních stran, o kterých se dozví za trvání tohoto nájemního vztahu, pokud by jejich zveřejnění mohlo poškodit druhou stranu. Smluvní strany se zavazují neposkytovat tyto informace třetím osobám a zachovávat o těchto skutečnostech mlčenlivost. Mezi tyto informace na straně pronajímatele patří zejména údaje týkající se zabezpečení budovy a na straně nájemce veškeré informace o jeho činnosti, pokud nevyplynou z veřejně přístupných informačních zdrojů. Závazek mlčenlivosti není časově omezen, povinnost zachovávat mlčenlivost trvá i po ukončení tohoto nájemního vztahu.
2. Smluvní strany se zavazují, že neuvolní třetí osobě důvěrné informace druhé strany bez jejího souhlasu, a to v jakékoliv formě, a že podniknou všechny nezbytné kroky k zabezpečení těchto informací.
3. Za prokázané porušení povinnosti zachovávat mlčenlivost má druhá smluvní strana právo požadovat náhradu takto vzniklé újmy.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01. 12. 2018, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“) a souhlasí s jejím uveřejněním včetně příloh a případných dodatků v registru smluv dle zákona o registru smluv, a to v plném znění se znečitelněním osobních údajů, vyjma přílohy č. 1, která v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 písmeno b) zákona o registru smluv nepodléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany rovněž tímto prohlašují, že smlouva a ani její přílohy neobsahují obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku. Uveřejnění smlouvy zajistí nájemce. Za tímto účelem se smluvní strany zavazují poskytnout si navzájem nezbytnou součinnost.
3. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi smluvními stranami občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Obsah této smlouvy lze měnit pouze písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran, není-li ve smlouvě uvedeno jinak. Ke změně bankovního spojení včetně čísla bankovního účtu smluvních stran, může dojít pouze písemným dodatkem ke smlouvě.
5. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž po jejich podpisu obdrží nájemce dvě vyhotovení a pronajímatel jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

7. Nedílnou součástí smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 1 – Plánek patra

Příloha č. 2 – Provozní řád budovy

Příloha č. 3 – Požární evakuační plán budovy, včetně požárně poplachových směrnic

Příloha č. 4 – Rozsah a cenový rozpis služeb

V Ostravě dne: 18. 10. 2018

za pronajímatele:

.....
Ing. Sylva Zuščíková
podnikatelka

V Praze dne: 6. 11. 2018

za nájemce:


ředitel Sekce ekonomiky