

## **SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI** **pronájem nebytových prostor**

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění mezi smluvními stranami:

### **Smluvní strany**

---

#### **Statutární město Ostrava - městský obvod Krásné Pole**

Družební 576, 725 26 Ostrava – Krásné Pole  
zastoupený starostou, Ing. Tomášem Výtiskem  
Peněžní ústav: Česká spořitelna a.s.,  
okresní pobočka Ostrava  
Číslo účtu: 19-1646664329/0800  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

---

#### **Fakturační údaje:**

##### **Dodavatel:**

Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí 1803/8  
729 30 Ostrava-Moravská Ostrava

městský obvod Krásné Pole  
Družební 576  
725 26 Ostrava-Krásné Pole

IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451

---

(dále jen **pronajímatel**)

a

Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Krásné Pole  
Se sídlem Družební 545/151, 725 26 Ostrava – Krásné Pole  
zastoupena Zdeňkem Špakem, předsedou ZO ČZS Krásné Pole  
Romanem Mikolajkem, místopředsedou ZO ČZS Krásné Pole

IČ: 44936991

Zapsána ve spolkovém rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl L, vložka 44469

---

(dále jen **nájemce**)

(dále jen „smluvní strany“)

## **Obsah smlouvy**

---

### **Úvodní ujednání a předmět smlouvy**

Obě smluvní strany prohlašují, že údaje o smluvních stranách uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření této smlouvy.

#### **Článek I.**

Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem nemovité věci, a to:

- pozemek parc.č. 105/3, druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 211 m<sup>2</sup>  
součástí je stavba: Krásné Pole č.p. 545/151, občanská vybavenost  
stavba stojí na pozemku parc.č. 105/3

výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1662, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava a nacházejí se v k.ú. Krásné Pole, obec Ostrava (dále jen „předmět nájmu“).

Předmět nájmu je přesně vymezen v přílohách číslo 1, 2 a 3, které tvoří nedílnou součást této smlouvy:

- příloha č.1 - půdorys 1 PP
- příloha č.2 - půdorys 1 NP
- příloha č.3 - půdorys 2 NP

#### **Článek II.**

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci nemovitou věc uvedenou v článku I. k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a užívat nemovitou věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
2. Účelem nájmu je pronájem nemovité věci pro provozování činnosti nájemce. Stavba na pozemku parc.č. 105/3 v k.ú. Krásné Pole, slouží jako Dům zahrádkářů a je nájemcem užívána v souladu s účelem zapsaným ve spolkovém rejstříku, tj. k provozování zahrádkářské činnosti.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajaté nemovité věci dobře znám, neboť si ji prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, které je třeba při užívání pronajaté nemovitosti zachovávat (zejména s návody a technickými normami).

#### **Článek III.**

1. Nájemné za pronajatou nemovitou věc uvedenou v článku I. této smlouvy se sjednává dohodou ve výši 100.940,00 Kč ročně. Nájemné je osvobozeno od DPH v souladu s § 56a, zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. 19-1646664329/0800 a to vždy do 31.3. příslušného kalendářního roku.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol 44936991.

4. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání nemovité věci v době od 21.12.2018 do 31.3.2019 náleží pronajímateli částka ve výši 28 277 Kč. Náhrada za toto užívání bude splatná do 30.4.2019.
5. Poměrná část ročního nájemného za období od 1.4.2019 do 31.12.2019 ve výši 75 705 Kč bude splatná do 30.4.2019.
6. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
7. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část ročního nájemného.
8. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:  
$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$
kde:  
 $N_{(t+1)}$  - je výše nájemného v běžném kalendářním roce  
 $N_t$  - je výše nájemného v předchozím kalendářním roce  
 $I_t$  - je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.

9. V nájemném není zahrnuta úhrada za případná plnění poskytována s užíváním pronajaté nemovité věci, zejména dodávka elektrické energie, dodávka plynu, vody, ohřev teplé vody a odvod odpadních vod, které si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem i úsilím a svým jménem a pronajímatel mu k tomu poskytne jen nutnou součinnost.

#### **Článek IV.**

Nájem se jedná na dobu do 31.7.2023.

Tato nájemní smlouva je uzavřena se Základní organizací českého zahrádkářského svazu Krásné Pole, IČ: 449 36 991, se sídlem Družební 545/151, 725 26 Ostrava - Krásné Pole, jak vyplývá ze závazků smlouvy uzavřené mezi ZO ČZS Krásné Pole a ČR - Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2 (smlouva o nájmu nemovité věci č. UZSVM/O/11340/2015-HMSU ze dne 10.8.2015). V této smlouvě byl nájem sjednán na dobu od 1.8.2015 do 31.7.2023.

#### **Článek V.**

1. Jakékoliv změny na pronajaté nemovité věci, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy pronajaté nemovité věci má nájemce právo provádět jen na základě předchozího souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajaté nemovité věci. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn

změny na pronajaté nemovité věci provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení nemovité věci.

2. Provede-li nájemce změnu na pronajaté nemovité věci bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li na výzvu pronajímatele pronajatou věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením nemovité věci do původního stavu.

## **Článek VI.**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat nemovitou věc k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen nemovitou věc udržovat v takovém stavu, aby mohla sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání nemovité věci po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat nemovitou věc jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (článek II. odst. 2), vycházejícímu z její povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejímu poškození nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Pronajatá nemovitá věc nesmí být využívána k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují anebo negativně působí na životní prostředí. (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v článku II. odst. 2.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajaté nemovité věci, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání věci.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jde o hrubé porušení povinností nájemce, které pronajímateli způsobuje vážnější újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pronajatou nemovitou věc, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých nemovitých věcech nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých nemovitých věcech kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajaté nemovité věci a také náklady na opravu poškození, které sám způsobil.

### **Článek VII.**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit výpovědí ze strany pronajímatele a nájemce s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Užívá-li nájemce nemovitou věc takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí zničení věci, popř. užívá-li nájemce nemovité věci k jinému, než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitou věc užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřeno lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět v případě hrubého porušení povinností ze strany nájemce (článek VI. odst. 7). Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Je-li nájemce po dobu delší než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

### **Článek VIII.**

1. Nejpozději v den ukončení nájmu, v případě odstoupení (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajatou nemovitou věc, vyklizenou, resp. uvedenou do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ji převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
2. Při faktickém předání a převzetí pronajaté nemovité věci zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden její stav.

### **Článek IX.**

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, přísluší pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatou nemovitou věc včas a řádně vyklizenou, resp. uvedenou do původního stavu, případně ve stavu, v jakém i převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení zaplatí nájemci za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tímto není dotčeno.

### **Článek X.**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinná je ode 1.4.2019.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran občanským zákoníkem (zák. č. 89/20012 Sb.).
3. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná, Ustanovení článku III. odst. 6 není dotčeno.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli z přinucení nebo omylem. Na důkaz tohoto připojují své vlastnoruční podpisy.

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

O uzavření smlouvy o nájmu nemovité věci rozhodla Rada městského obvodu Krásné Pole dne 6.3.2019 usnesením č. 0147/RMOB - KrP/1822/10.

Adresný záměr pronajmout nebytové prostory v celé budově č.p. 545/151 v Ostravě - Krásném Poli (stavba stojící na pozemku parc.č. 105/3 v k.ú. Krásné Pole) byl zveřejněn na úřední desce od 13.2.2019 do 1.3.2019.

Přílohy:

Příloha č. 1 - půdorys 1 PP

Příloha č. 2 - půdorys 1 NP

Příloha č. 3 - půdorys 2 NP

V Ostravě dne .....

Pronajímatel:

.....  
SMO - městský obvod Krásné Pole  
Ing. Tomáš Výtisk

Nájemce:

.....  
Zdeněk Špak, předseda ZO ČZS Krásné Pole

.....  
Roman Mikolajek, místopředseda ZO ČZS Krásné Pole