

Nájemní smlouva č. 2019/13/0180

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava – Poruba
zastoupený starostkou MO Poruba Ing. Lucíí Baránkovou Vilamovou, Ph.D.
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MO Poruba Jan Dekický
IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451
Bankovní spojení: [REDACTED]
Číslo účtu: [REDACTED]
Variabilní symbol: [REDACTED]

dále jen jako „pronajímatel“

a

Nájemce:

MENS SANA, z.ú.

sídlo: Ukrajinská 1533/13, Poruba, 708 00 Ostrava
IČO: 65469003

zapsán v rejstříku ústavů vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl U, vložka 207
zastoupen Mgr. Jaroslavou Saidlovou, ředitelkou
[REDACTED]

dále jen jako „nájemce“

uzavřeli v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu
(dále jen „smlouva“)

Čl. 1

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 1561, která je součástí pozemku p. č. 1059, vše v k. ú. Poruba, obec Ostrava, na adrese: Bulharská 1561/7, 708 00 Ostrava-Poruba, jak je zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1919 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava pro k. ú. Poruba (dále také jen „**budova**“).
- 1.2 Pronajímatel tímto přenechává nájemci do užívání prostor, který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy o celkové výměře **220,38 m²** (dále jen „pronajímaný prostor“), který sestává z 16 místností, specifikovaných v Příloze č. 1 této smlouvy – Přehled místností (dále jen „příloha č. 1“). Zda jsou tyto místnosti vytápěny, je uvedeno v Příloze č. 2 této smlouvy – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru (dále jen „příloha č. 2“). Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. 2 **Doba trvání smlouvy**

- 2.1** Na základě dohody stran je pronajímaný prostor, uvedený v odst. 1.2 této smlouvy, pronajímán na dobu neurčitou, a to s účinností od **16. 4. 2019**.
- 2.2** Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tři měsíční a začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 2.3** Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 2.4** Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména podle § 2228 občanského zákoníku, užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci nebo tehdy, jestliže nájemce neuhradí řádně a včas nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

Čl. 3 **Účel užívání**

- 3.1** Pronajímaný prostor bude nájemce užívat za účelem poskytování psychosociálních služeb lidem se zkušeností s duševním onemocněním a psychosociálními obtížemi.
- 3.2** Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání pronajímaného prostoru.
- 3.3** Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajímaného prostoru.
- 3.4** Nájemce je povinen dbát, aby pronajímaný prostor užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

Čl. 4 **Nájemné**

- 4.1** Výše nájemného se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran a to tak, že celkem za pronajímaný prostor činí:

220 Kč ročně (slovy: dvě stě dvacet korun českých),
(dále jen „nájemné“)

Dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, je nájemné osvobozeno od DPH.

- 4.2** Nájemné se platí 1x ročně, a to vždy do 10. ledna příslušného kalendářního roku, za který se nájemné hradí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. **Alikvotní část nájemného za rok 2019 ve výši 156 Kč** uhradí nájemce do 10. 5. 2019 na účet pronajímatele a pod variabilním symbolem, uvedeným v záhlaví této smlouvy.
- 4.3** Smluvní strany se dohodly, že nájemné se zvyšuje o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím, vyhlášeným v publikaci Českého statistického úřadu „Indexy spotřebitelských cen a životních nákladů (aktuální informace)“, překročí-li tato míra 3 %, a to vždy s účinností od 1. 1. kalendářního roku následujícího po roce, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno.
- 4.4** Nedojde-li ke zvýšení nájemného dle odst. 4.3. tohoto článku smlouvy, zvyšuje se nájemné o součet měr inflací vyhlášených v letech následujících po roce, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno, přesáhne-li tento součet měr inflací 3 %. V tomto případě se nájemné zvyšuje, a to s účinností od 1. 1. kalendářního roku, ve kterém bude zjištěno překročení limitu dle předchozí věty.
- 4.5** O zvýšení nájemného dle odst. 4.3. nebo odst. 4.4. tohoto článku smlouvy bude nájemce vyrozuměn do 30. 6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyrozumění o automatickém zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné. K automatickému zvýšení nájemného v souladu s tímto článkem smlouvy může dojít poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva.
- 4.6** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyrozumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 4.5 tohoto článku smlouvy také pouze prostřednictvím elektronické zprávy zaslané nájemci na jeho e-mail: [REDACTED]. Nájemce s tímto postupem vyslovuje výslovný souhlas. Vyrozumění se považuje za doručené následující pracovní den po odeslání e-mailové zprávy nájemci, pokud z potvrzení o doručení/přečtení zprávy nebo jiné obdobné skutečnosti nevyplývá dřívější doručení.
- 4.7** K vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany berou na vědomí, že ke zvýšení nájemného dle tohoto článku smlouvy dochází automaticky po naplnění podmínek dohodnutých v odst. 4.3. nebo odst. 4.4. tohoto článku smlouvy bez nutnosti právního jednání ze strany pronajímatele. Zvýšení nájemného tak není podmíněno ani doručením vyrozumění o zvýšení nájemného dle odst. 4.5. tohoto článku smlouvy nájemci.
- 4.8** V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení úroků z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a to od prvního dne po termínu splatnosti. Úrok z prodlení je splatný společně s jistinou dluhu.

Čl. 5

Služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru

- 5.1** Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: SV, TV a teplo.
- 5.2** Zálohové platby za služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru jsou po dohodě smluvních stran stanoveny na základě výměru pronajímatele v příloze č. 1 této smlouvy a činí:
- Celkem 61.200 Kč/rok** (slovy: šedesát jeden tisíc dvě stě korun českých),
tj. **5.100 Kč/měsíc** (slovy: pět tisíc jedno sto korun českých) **vč. DPH**
- 5.3** V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohové platby v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. Uváděné změny měsíčních zálohových plateb se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do třiceti dnů před nabytím účinnosti.
- 5.4** Zálohové platby za služby spojené s užíváním pronajímaného prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, a to nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, za který se služby platí, ve výši 1/12 ročních záloh dle výměru pronajímatele, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. **Alikvotní část zálohových plateb za měsíc duben 2019 ve výši 2.550 Kč vč. DPH** uhradí nájemce do 10. 5. 2019 na účet pronajímatele a pod variabilním symbolem, uvedeným v záhlaví této smlouvy.
- 5.5** Vyúčtování spotřeby studené vody, teplé vody a tepla bude provedeno v souladu s příslušnými právními předpisy v termínu nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 5.6** Vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru bude provedeno v souladu s cenovými ujednáními mezi prvním účastníkem dohody a jednotlivými dodavateli služeb spojených s užíváním prostoru.

Čl. 6

Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1** Nájemce je povinen:
- 6.1.1 Řádně a včas platit nájemné a platby za služby poskytované s nájmem dle této smlouvy.
 - 6.1.2 Užívat pronajímaný prostor k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
 - 6.1.3 Pečovat o pronajímaný prostor, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen

provést vlastník budovy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.

- 6.1.4 Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do pronajímaného prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol.
- 6.1.5 V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajímaného prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
- 6.1.6 Dbát na to, aby užíváním pronajímaného prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- 6.1.7 Dodržovat v pronajímaném prostoru požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména § 2 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a Požárního řádu.
- 6.1.8 Nájemce se zavazuje zajistit vybavení pronajímaného prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.
- 6.1.9 Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích práv v budově, v níž se nachází pronajímaný prostor. Jakéhokoliv zasahování do užívacích a vlastnických práv ostatních osob v budově je nepřipustné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvláště závažné porušení povinností nájemce.
- 6.1.10 U namontovaných vodoměrů SV a TV dodržovat platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožnit pronajímateli odečít stavů těchto podružných vodoměrů SV a TV.
- 6.1.11 Vlastním nákladem zajišťovat veškeré opravy spojené s užíváním pronajímaného prostoru, avšak vždy tak, aby byl zachován účel užívání pronajímaného prostoru v souladu s touto smlouvou.
- 6.1.12 Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v pronajímaném prostoru v souladu s platnými předpisy a odstraňovat vlastním nákladem závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách.
- 6.1.13 Nájemce přebírá povinnosti a zodpovědnost původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu také zodpovídá ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

6.2 Pronajímatel je povinen:

- 6.2.1 Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajímaného prostoru dohodnutým způsobem.

6.3 Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:

- 6.3.1 Nezaplátil-li nájemné nebo spotřebu služeb v souladu s touto smlouvou.
- 6.3.2 Poškozuje-li pronajímaný prostor nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem.

- 6.3.3 Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům pronajímaného prostoru či budovy.
- 6.3.4 Užívá-li neoprávněně pronajímaný prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 6.3.5 Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pronajímanému prostoru nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. 7

Zvláštní ujednání

- 7.1 Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět úpravy (stavební a jiné) pronajímaného prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 7.2 Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajímaného prostoru nebo stavební úpravy neuvedené v této smlouvě, bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 7.3 Stavební úpravy zůstávají součástí majetku vlastníka, který je bude odepisovat ve smyslu § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmů jako technické zhodnocení objektu. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení nemovitosti po ukončení nájemního vztahu.
- 7.4 Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajímaný prostor na vlastní náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
- 7.5 Nájemce je povinen oddělit stavebně místnosti č. 2 a 3 od prostoru pronajímatelovy společnosti Zubní protetiky s.r.o. Nájemce za tímto účelem předloží pronajímateli žádost včetně technického řešení provedení stavebních úprav. Po odsouhlasení následně bude uzavřen dodatek k této smlouvě.

Čl. 8

Závěrečná ustanovení

- 8.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání pronajímaného prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 8.2 Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno si ponechává pronajímatel.
- 8.3 Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran formou dodatku k této smlouvě.
- 8.4 Pronajímatel je oprávněn v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto

údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) shromažďovat osobní údaje o nájemci (tj. subjekt údajů) v rozsahu nezbytném k řádnému uzavření smlouvy, plnění povinností účastníků ze smlouvy a v souvislosti s ní včetně poskytování služeb a plateb za služby spojené s nájmem a rovněž i údaje sloužící k identifikaci subjektu údajů, bankovním spojení, sídle, IČO apod. Subjekt údajů má právo na informace o tom, jaké osobní údaje jsou o něm zpracovávány a jestliže zjistí, že došlo k porušení povinností zpracovatele, má právo žádat Úřad pro ochranu osobních údajů o opatření k nápravě. Subjekt údajů je oprávněn žádat zpracovatele o nápravu závadného stavu a zaplacení náhrady za porušení svého práva na lidskou důstojnost, osobní čest, dobrou pověst a práva na ochranu jména.

- 8.5** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 16. 4. 2018.
- 8.6** Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 8.7** Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy - městského obvodu Poruba pronajmout pronajímaný prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 316/RMOB1822/8 dne 8. 3. 2019 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 11. 3. 2019 do 27. 3. 2019.
- 8.8** O uzavření této smlouvy je oprávněn rozhodnout odbor bytového hospodářství a údržby budov Úřadu městského obvodu Poruba na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Poruba č. 316/RMOB1822/8 ze dne 8. 3. 2019.
- 8.9** Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 – Přehled místností
Příloha č. 2 – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Příloha č. 1 - Přehled místností*Název a adresa nájemce:*

MENS SANA, z.ú.

Sídlo:

Ukrajinská 1533/13, Poruba, 708 00 Ostrava

Druh provozovny:

poskytování psychosociálních služeb lidem se zkušeností s duševním onemocněním a psychosociálními obtížemi

Adresa prostoru:

budova č. p. 1561, č. or. 7 na adrese Bulharská v Ostravě-Porubě

Poř. č.	Druh místnosti	Plocha užitková (m ²)
1	místnost	41,38
2	místnost	28,25
3	místnost	27,82
4	místnost	17,37
5	místnost	23,12
6	místnost	28,09
7	místnost	14,39
8	umývárna muži	4,06
9	WC muži I	1,03
10	WC muži II	1,07
11	umývárna ženy	4,93
12	WC ženy I	1,31
13	WC ženy II	1,34
14	úklidová místnost	2,26
15	WC personál	4,32
16	chodba	19,64
Celkem		220,38

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
pronajímatel.....
nájemce

Příloha č. 2 – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru*Název a adresa nájemce:*

MENS SANA, z.ú.

Sídlo:

Ukrajinská 1533/13, Poruba, 708 00 Ostrava

Druh provozovny:

poskytování psychosociálních služeb lidem se zkušeností s duševním onemocněním a psychosociálními obtížemi

Adresa prostoru:

budova č. p. 1561, č. or. 7 na adrese Bulharská v Ostravě-Porubě

Poř. č.	Druh místnosti	Plocha užitk.	Plocha otáp.	Plocha neotáp.	Koef.	Přepočtená plocha ÚT	Výška stropu	Koef.	ZPP m ²	Přepočtená plocha TV
1	místnost	41,38	41,38		1,2	X	X	X	49,66	
2	místnost	28,25	28,25		1,2	X	X	X	33,90	
3	místnost	27,82	27,82		1,2	X	X	X	33,38	
4	místnost	17,37	17,37		1,2	X	X	X	20,84	17,37
5	místnost	23,12	23,12		1,2	X	X	X	27,74	
6	místnost	28,09	28,09		1,2	X	X	X	33,71	
7	místnost	14,39	14,39		1,2	X	X	X	17,27	
8	umývárna muži	4,06		4,06	0,1	X	X	X	0,41	4,06
9	WC muži I	1,03		1,03	0,1	X	X	X	0,10	
10	WC muži II	1,07		1,07	0	X	X	X	0	
11	umývárna ženy	4,93		4,93	0	X	X	X	0	4,93
12	WC ženy I	1,31		1,31	0	X	X	X	0	
13	WC ženy II	1,34		1,34	0,1	X	X	X	0,13	
14	úklidová místnost	2,26		2,26	0,1	X	X	X	0,23	
15	WC personál	4,32	4,32		1,2	X	X	X	5,18	4,32
16	chodba	19,64	19,64		1,2	X	X	X	23,57	
Celkem		220,38	204,38	16,00					246,12	30,68
Záloha na dálkové vytápění ročně									45.600 Kč vč. DPH	
Záloha na TV ročně									6.000 Kč vč. DPH	
Záloha na SV ročně									9.600 Kč vč. DPH	
Ročně									61.200 Kč vč. DPH	
Měsíčně									5.100 Kč vč. DPH	

Započitatelná plocha pro ÚT: 246,12 m²Započitatelná plocha TV: 30,68 m²

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce