



## Smlouva o nájmu nebytových prostor č. NP/OM/2015/012

uzavřena podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen občanský zákoník)

### Smluvní strany

#### Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

zastoupené Ing. Petrou Bernfeldovou, starostkou městského obvodu, zmocněnou k podpisu této smlouvy usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 0066 RMO61418/14 ze dne 27. 11. 2014.

---

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| IČ            | 00845451                |
| DIČ           | CZ00845451 (plátec DPH) |
| Peněžní ústav | Komerční banka, a.s.    |
| Číslo účtu    | [REDACTED]              |
| VS:           | 1110606003              |

dále jen **pronajímatel**

a

#### "Svépomocná společnost Mlýnek, o.s."

Nádražní 365/196, Přívoz, 702 00 Ostrava

zastoupeny [REDACTED] sedou a statutárním zástupcem

---

|                |          |
|----------------|----------|
| IČ             | 01821504 |
| DIČ            | XXXX     |
| Peněžní ústav: | XXXX     |
| Číslo účtu:    | XXXX     |
| VS:            |          |

dále jen **nájemce**



## Obsah smlouvy

### čl. I.

#### Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytového prostoru (dále jen prostor) v budově č. p. 1110, ul. Nádražní č. or. 44, která je součástí pozemku p. č. 1286, v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, v I. nadzemním podlaží, po nájemci COSMIA CENTRE, společnost s ručením omezeným, která je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a ve správě odboru majetkového.
2. Zaměr pronajmout prostor uvedený v odstavci 1. byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 1. 2. 2013 do 18. 2. 2013 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 2807 RMOB1014/46/12 ze dne 17. 1. 2013.

### čl. II.

#### Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechá touto smlouvou na základě usnesení rady č. 0234 RMOB1418/4/15 ze dne 14. 1. 2015 nájemci do užívání prostor ve výše uvedené budově v celkové výměře 156,25 m<sup>2</sup> sestávající z těchto místností:

| místnosti: |   | plocha v m <sup>2</sup> |
|------------|---|-------------------------|
| místnost   | 1 | 6,86                    |
| místnost   | 2 | 6,49                    |
| místnost   | 3 | 18,31                   |
| místnost   | 4 | 18,31                   |
| místnost   | 5 | 32,34                   |
| místnost   | 6 | 32,23                   |
| předsíň    |   | 7,75                    |
| chodba     |   | 16,36                   |
| WC         | 1 | 1,36                    |
| WC         | 2 | 1,39                    |
| WC         | 3 | 1,17                    |
| umyvárna   |   | 13,68                   |

na dobu:

neurčitou od 15. 2. 2015

2. Účelem nájmu je zázemí společnosti, provozování denního stacionáře pro osoby s duševním onemocněním pod názvem Klub Mlýnek.
3. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměru v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
4. Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.



### čl. III.

#### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II, odst. 2 této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že nájemce přebírá prostor do nájmu ve stavu, který je způsobilý ke smlouvenému účelu nájmu, avšak prostor je stavebně určen k účelu užívání kancelář, učebna. Nájemce se zavazuje, že požádá příslušný stavební úřad o změnu v užívání stavby. Pronajímatel souhlasí s provedením změny účelu užívání stavby na společenskou místnost a učebnu.  
Naklady, které vzniknou nájemci v souvislosti s požadovanou změnou účelu užívání, hradí nájemce.
3. Jakákoliv změna pronajatého prostoru (např. stavební úpravy, instalace technologického zařízení) musí být předem odsouhlasena pronajímatelem. Rozsah úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nakladu spojených se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednán samostatnou písemnou dohodou.
4. K technickému zhodnocení budovy provedeného nájemcem na jeho náklad, musí být mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného prostoru znám. Podrobný popis prostoru a jeho stav je uveden v předávacím protokolu ze dne .....
6. Nájemce se zavazuje zajišťovat obvyklé udržování prostoru v rozsahu, který je definován v pravidlech PRA 2014-02 vydaných pronajímatelem, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.  
Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady další opravy prostoru a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů, které nejsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na svůj náklad si však bude nájemce opravovat a udržovat zcela sám.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k pronajátým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.
9. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají pronajatý prostor, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob.
10. Nájemce se zavazuje:
  - a. zajistit úklid a schůdnost venkovních schodů a to v každém ročním období
  - b. dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody,
  - c. pronajaté prostory pojistit proti případným škodám vzniklým jeho činností,
  - d. dbát na to, aby užíváním pronajátých prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem,
  - e. vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajátých prostor.
11. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadu ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.
12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně ČSN



k zajištění hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany, se zavazuje dodržovat v plném rozsahu nájemce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednám nápravy ve výhrady uložených sankcí vůči orgánům vykonávajícím státní dozor, orgánům obce, případně dalším správním orgánům, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích, v plném rozsahu.

Nájemce se zavazuje zejména:

- a. dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany a to například povinnosti vyplývající z §§ 6, 6a, 13, 15, 16, popř. 17 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru,
  - b. dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce,
  - c. v souladu s ČSN 33 2000 určit prostředí v jednotlivých částech pronajatých objektu a prostoru, kde jsou v provozu elektrická zařízení a vést o tom doklady,
  - d. zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu,
  - e. zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revízi v předepsaných termínech dle ČSN.
13. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid společných prostor (v případě, že užívání pronajatých prostor je spojeno s používáním společných prostor domu) bude zajišťovat nájemce, a to na základě dohody s ostatními nájemci v domě. Nedojde-li k dohodě o zajištění úklidu mezi nájemci, zajistí úklid společných prostor pronajímatel, přičemž přiměřené náklady na úklid ponese nájemce.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tři měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce zájemcům o nájem přístup do prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
15. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tři měsíců před skončením nájmu, nájemce umožní pronajímateli umístit na viditelném místě (do výlohy, okna) reklamní banner s napsáním „k pronájmu“.

#### čl. IV.

##### Nájemné a služby

1. Uhrada za užívání výše uvedených pronajatých prostor (tj. za nájemné a poskytované služby) byla stanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy. Služby neuvedené ve výpočtovém listě hradí nájemce sám přímo jejich dodavateli.

|  |            |
|--|------------|
| Roční nájemné za užívání pronajatých prostor činí                      | 93 750 Kč. |
| Měsíční nájemné činí   | 7 813 Kč.  |
| Měsíční záloha na služby poskytované dle evidenčního listu činí celkem | 405 Kč.    |
| Nájemné a zálohy na služby činí celkem měsíčně částku                  | 8 218 Kč.  |

Nájemné spolu se zálohami za služby poskytované dle evidenčního listu v souvislosti s užíváním pronajateho prostoru se platí v měsíčních splátkách/platbách předem, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Ostrava, č. ú. [REDAKCE] var. symbol 1110606003.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od počátku druhého kalendářního roku nájmu, po celou dobu trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce zasláním nového výpočtového listu.



- Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v pravidlech PRA 2014-02 vydaných pronajímatelem, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Vyúčtování bude v písemné formě předloženo nájemci.
- Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy

## čl. V.

### Skončení nájmu

#### Doba určitá

- Pronajímatel má právo vypovědět nájem ujednaný na dobu určitou před uplynutím ujednané doby v případě, že nájemce poruší povinnost stanovenou v čl. VI. odst. 4 a 5 této smlouvy. Vypovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- Ohroží-li nájemce svou činností v prostoru dobré jméno pronajímatele zejména tím, že nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají prostor, porušují klid nebo pořádek v domě a užívají-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věcí, pak v těchto případech pronajímatel písemně vyzve nájemce k napravení, da mu k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnutí výzvy se považuje za porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v odst. 2 tohoto článku smlouvy, nezaplátí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
- Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději v poslední pracovní den nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný pracovník. Za každý den prodlení s předáním prostoru je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% sjednaného měsíčního nájemného za den.

#### Doba neurčitá

- Nájem na dobu neurčitou má pronajímatel i nájemce právo vypovědět písemně bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru je výpovědní doba jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- Ohroží-li nájemce svou činností v prostoru dobré jméno pronajímatele zejména tím, že nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají prostor, porušují klid nebo pořádek v domě a užívají-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věcí, pak v těchto případech pronajímatel písemně vyzve nájemce k napravení, da mu k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnutí výzvy se považuje za porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v odst. 2 tohoto článku smlouvy, nezaplátí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
- Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předání se uskuteční nejpozději v poslední pracovní den nájmu. O předání se pořídí zápis, který



podepíše nájemce a za pronajimatele oprávněný pracovník.  
Za každý den prodlení s předáním prostoru je nájemce povinen uhradit pronajimateli smluvní pokutu ve výši 1% sjednaného měsíčního nájemného za den.

## Čl. VI.

### Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že za 1. až 2. měsíc trvání nájemního vztahu bude oproti čl. IV. odst. 1 této smlouvy nájemné činit 100 Kč na m<sup>2</sup> za rok, tzn. 1 302 Kč za pronajatý prostor za měsíc.
2. Držení psů, koček, hospodářských a jiných zvířat v pronajatých prostorách je povoleno jen s předchozím písemným souhlasem pronajimatele. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
3. Nájemce a pronajimatel se dohodli na zákazu umístění a provozování výherních hracích přístrojů a jiných technických herních zařízení povolených Ministerstvem financí ČR podle zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů v pronajatém prostoru. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajimatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajimatele umísťovat na vnější konstrukce, např. balkonu, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty, zejména firemní štíty a reklamy. Souhlas s instalací firemních štítů a reklam ze strany pronajimatele nenahrazuje povinnost nájemce vyžádat si souhlas stavebního úřadu. V případě, že je objekt umístěn v památkové zóně, je nájemce povinen toto projednat také s utvarem hlavního architekta, oddělením památkové péče Magistratu města Ostravy.
5. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele. Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z této nájemní smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajimateli prodej závodu nebo jeho části dle ust. § 2175 a násl. občanského zákoníku.

## Čl. VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem 15. 2. 2015.
2. Změnu smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného v čl. IV. odst. 2 této smlouvy, jinak je toto právní jednání neplatné. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
3. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajimatel.
5. V souladu s ustanovením § 41 zák. č. 128/2000 Sb., pronajimatel potvrzuje, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání obce tj. rozhodnutí o záměru pronájmu prostoru, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu prostoru, který je předmětem této smlouvy, byly splněny.



Příloha: pravidla PRA 2014-02  
výpočtový list  
předávací protokol NP

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: 12. 12. 2015

Místo: Ostrava

[Redacted signature]

Ing. Petra Bernfeldová  
starostka

Za nájemce – "Svépomocná společnost Mlýnek, o.s."

Datum: 12. 12. 2015

Místo: Ostrava

[Redacted signature]

[Redacted signature]

předseda a statutární zástupce

[Redacted signature]



# Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 606  
Nádražní 1110/44, Ostrava

Platný od: 15.04.2015

na základě smlouvy č. NP/OM/2015/012

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory kancelář

Pro vyúčtování je evidováno - osob: 8 Plocha m2: celková započitatelna otapená  
156.25 156.25 0.00

Najemce objektu: 00-00-1110 -606-02  
"Svépomocná společnost Mlýnek, o.s."  
( IČ 01821504 )

Vlastník objektu:  
SMO MOb MOaP Ostrava  
( IČ 00845451 )

č.ú. 

| Složka            | Úhrada     |
|-------------------|------------|
| N Smluvní nájem   | 7813.00 Kč |
| Z Voda            | 300.00 Kč  |
| Z Společná elekt. | 90.00 Kč   |
| Z Kominy          | 15.00 Kč   |

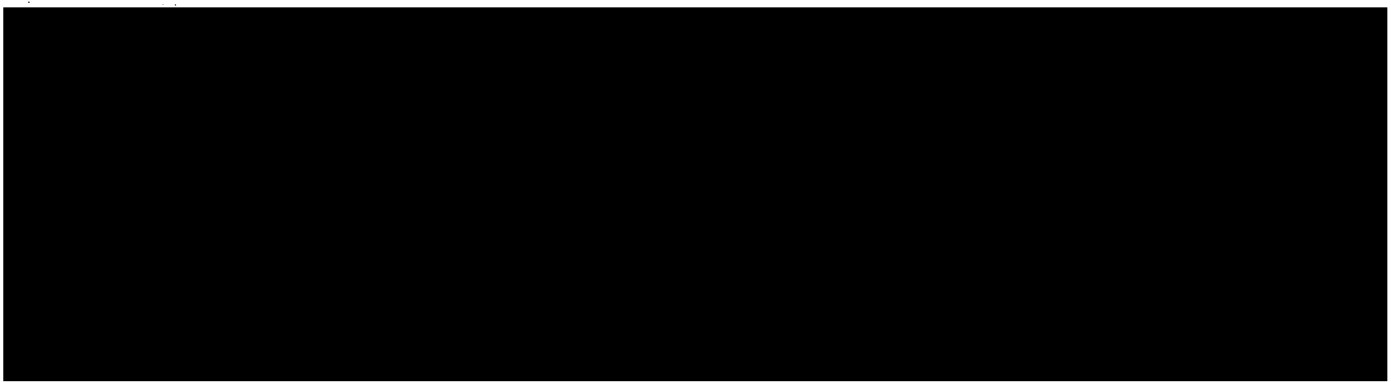
**1110606003**

**Celkem k úhradě měsíčně**

**8218.00 Kč**

Tento variabilní  
symbo. uvádějte  
při každém plat  
bankovním

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ







# Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 606  
Nádražní 1110/44, Ostrava

Platný od: 15.02.2015 Platný do: 14.04.2015 na základě smlouvy č. NP/OM/2015/012

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory kancelář  
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 8 Plocha m<sup>2</sup>: celková započitatelná otápěná  
156.25 156.25 0.00

Najemce objektu: 00-00-1110 -606-02  
"Svépomocná společnost Mlýnek, o.s."  
( IČ 01821504 )

Vlastník objektu:  
SMO MOb MOaP Ostrava  
( IČ 00845451 )

č.ú.

| Složka            | Úhrada     |
|-------------------|------------|
| N Smluvní nájem   | 1302.00 Kč |
| Z Voda            | 300.00 Kč  |
| Z Společná elekt. | 90.00 Kč   |
| Z Kominy          | 15.00 Kč   |

Prosto v ardařině  
syndol svažetle  
při každém plat  
styk s nam

**1110606003**

**Celkem k úhradě měsíčně**

**1707.00 Kč**

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

