

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 náměstí 8, 729 30 Ostrava

zastoupeno Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

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

číslo účtu: 19-1649297309/0800

konstantní symbol: 558

variabilní symbol: 8500101677

(dále jen „pronajímatel“)

a

Renarkon, o. p. s.

sídlem Mariánskohorská 1328/29, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zastoupena Mgr. Martinem Chovancem, ředitelem

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl O, vložka 17

IČO: 25380443

DIČ: CZ25380443

(dále jen „nájemce“)

Obsah smlouvy

čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení druhé smluvní straně.

čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 2577 pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to:

- pozemku parc. č. 2008 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č. p. 586, jiná stavba, o celkové výměře 774 m²,
- pozemku parc. č. 2007/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č. p. 1328, jiná stavba, o celkové výměře 554 m²,
- pozemku parc. č. 2007/8 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č. p. 3175, jiná stavba, o celkové výměře 269 m²,
- pozemku parc. č. 2007/6 - zahrada, o celkové výměře 184 m²,
- pozemku parc. č. 2007/5 - ostatní plocha, ostatní komunikace, o celkové výměře 59 m²,

a nemovitých věcí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, na listu vlastnictví č. 1771 pro katastrální území Čeladná, obec Čeladná, a to:

- pozemku p. č. st. 528 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Čeladná, č. p. 383, rod. dům, o celkové výměře 526 m²,
- pozemku p. p. č. 2830/2 - ostatní plocha, jiná plocha, o celkové výměře 1 748 m²,
- pozemku p. p. č. 2830/3 - zahrada, o celkové výměře 323 m²,
- pozemku p. p. č. 2830/1 - ostatní plocha, neplodná půda, o celkové výměře 7 960 m².

2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání nemovité věci uvedené v odst. 1 tohoto článku (dále jen „předmět nájmu“). Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu v jemu známém stavu, tento jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se užívat jej ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat a od účinnosti této smlouvy platit nájemné dle čl. III. této smlouvy.
3. Předmět nájmu je pro účely této smlouvy vyznačen ve snímcích územní informace, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Účelem nájmu je poskytování služeb v oblasti primární, sekundární a terciální prevence v protidrogové oblasti.

čl. III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši 17 843,- Kč ročně. V souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o osvobozené plnění.
2. Nájemce se zavazuje platit roční nájemné dopředu nejpozději do 30. ledna příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se ročnímu nájemnému na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Pro rok 2020 bude poměrná část ročního nájemného uhrazena nejpozději do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že výše vzniklého přeplatku z Nájemní smlouvy ev. č. 1902/2004/MJ ze dne 30. 11. 2004 bude převedena na úhradu poměrné části ročního nájemného dle odst. 2 tohoto článku evidované pod variabilním symbolem 8500101677.
4. 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 uvědomen 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 za období od 1. 1. do 31. 12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2022. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

čl. IV.

Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne účinnosti této smlouvy.
2. Nájem lze skončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s 3 měsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30-ti denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci v případě, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu,

- nájemce je v prodlení s placením nájemného vyplývajícího z této smlouvy a případných dodatků k této smlouvě, déle jak 30 dnů,
- nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu či užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu dle původní uzavřené „Nájemní smlouvy“ ev. č. 1902/2004/MJ ze dne 30. 11. 2004 byl již nájemci přenechán do užívání a nepovažují za nutné o něm opětovně pořizovat písemný protokol.
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě pozemku p. p. č. 2830/1 v k. ú. Čeladná, obec Čeladná, se pronajímatel zavazuje jej přenechat nájemci nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy a nájemce se zavazuje jej převzít, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.
3. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu trvání nájmu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.
4. Vzhledem k tomu, že předmět nájmu v k. ú. Čeladná se nachází v rozsáhlém chráněném území a je nutné zajistit jeho údržbu, pronajímatel se zavazuje před přenecháním předmětu nájmu nájemci k vytyčení hranic předmětu nájmu v k. ú. Čeladná.
5. Pronajímatel má právo požadovat přístup na/do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem v souladu s účelem nájmu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci alespoň 3 dny předem.
6. V případě ukončení nájmu se pronajímatel nezavazuje k úhradě nákladů vynaložených nájemcem na stavební, technické či jiné úpravy, které nájemce v předmětu nájmu provede, pokud nebude dohodnuto jinak.
7. Pronajímatel je povinen provádět a hradit další údržbu a opravy předmětu nájmu mimo běžnou údržbu a drobné opravy uvedené v čl. VI. odst. 8. této smlouvy, jestliže spravedlivý náklad na jednotlivou opravu nebo údržbu přesáhne 20 000,- Kč (bez DPH).
8. Pronajímatel nebo jím pověřený zástupce má právo přístupu do prostor předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, nebo jeho pověřeného zástupce, a dále za účelem kontroly revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních ve vlastnictví pronajímatele a za účelem kontrol, zda nájemce užívá řádným způsobem předmět nájmu, a to v běžných provozních hodinách nájemce nebo po předchozí domluvě.
9. Obsahem povinnosti pronajímatele dle ustanovení této nájemní smlouvy je umožnění nájemci se připojit na funkční elektrickou síť, rozvod plynu a tepla a vodovodní a kanalizační rozvody. Vlastní dodávky elektrické energie, plynu, jakožto vody a odvod kanalizace, si musí nájemce se systémovými dodavateli těchto služeb sjednat sám. Pronajímatel mu v tom poskytne případně potřebnou součinnost. Platby za tyto služby však hradí výhradně nájemce na vlastní náklady.
10. Pronajímatel je povinen zajišťovat údržbu předmětu nájmu spočívající pouze v kácení a ořezu stromů na nezastavěných pozemcích, které jsou součástí předmětu nájmu. Kácení nebo ořez bude provedeno pouze v oprávněných případech na základě požadavku nebo upozornění nájemce na špatný stav dřevin.

11. Pronajímatel převezme předmět nájmu v den ukončení nájmu dle této nájemní smlouvy, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran. Nájemce je povinen předmět nájmu v den ukončení nájmu dle této nájemní smlouvy pronajímateli přenechat.

čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen převzít pozemek p. p. č. 2830/1 v k. ú. Čeladná, obec Čeladná, nejpozději do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.
2. Nájemce prohlašuje, že na základě Nájemní smlouvy ev. č. 1902/2004/MJ ze dne 30. 11. 2004 provedl v/na předmětu nájmu stavební úpravy, které jsou technickým zhodnocením předmětu nájmu, na svůj náklad. Pronajímatel souhlasí s odepisováním tohoto technického zhodnocení nájemcem.
3. 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.
4. Nájemce je povinen si zajistit a hradit náklady na veškeré služby tzn. dodávka vody (vodné a stočné), elektrické energie, zemního plynu, tepelné energie, svoz odpadů, ostrahu areálu apod. tím, že uzavře samostatné smlouvy s dodavatelem uvedených služeb, a dále veškeré provozní náklady spojené s provozem a užíváním předmětu nájmu.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu stavební, technické či jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.
8. 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, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se dále zavazuje provádět a hradit další opravy a údržbu předmětu nájmu, které nejsou uvedené v předchozí větě tohoto odstavce, jestliže spravedlivý náklad na jednu opravu nebo údržbu nepřesáhne částku 20 000,- Kč (bez DPH). Není přípustné náklady na údržbu nebo opravu počítat.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady na rozvodech plynu vody a kanalizace a elektrické 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.
10. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou 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 vyhláškou 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. V rámci provozování činnosti

v předmětu nájmu musí nájemce provést a pronajímatel doložit její začlenění do kategorie požárního nebezpečí v souladu s § 4 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

11. V případě, že se v předmětu nájmu nachází elektrické spotřebiče, požárně bezpečnostní zařízení (např. zařízení pro zásobování požární vodou, elektrická požární signalizace, nouzové osvětlení, kouřové klapky apod.), resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, hydranty, požární příslušenství apod.) jež jsou v předmětu nájmu nebo v majetku nájemce, zajišťuje a hradí provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků nájemce na vlastní náklady.
12. Nájemce je povinen zajišťovat u vyhrazených technických zařízení (plynové zařízení, elektrické zařízení, ochrana před bleskem, spalínové cesty), která jsou součástí předmětu nájmu, na vlastní náklady revize, prohlídky a odstraňování případných závad mimo výchozích revizních zpráv. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
13. V případě, že nájemce bude provozovat vyhrazená technická zařízení dle zákona č. 174/1968 Sb., o státním odborném dozoru nad bezpečností práce, ve znění pozdějších předpisů, je povinen na vlastní náklady a v řádných termínech zajišťovat na těchto zařízeních revize a prohlídky a odstraňovat vzniklé závady a kopie revizních zpráv a kontrol pak předkládat pronajímateli. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
14. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v předmětu nájmu.
15. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany v předmětu nájmu, který užívá.
16. Nájemce je povinen provádět servis, údržbu a ostatní úkony, související s provozem regenerace, vzduchotechniky a klimatizačních jednotek pokud se tyto v předmětu nájmu nacházejí.
17. Nájemce bezodkladně informuje pronajímatele o závadách v oblasti požární ochrany a BOZP, které sám nemůže odstranit resp., které by mohly ohrozit bezpečnost přítomných osob.
18. 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.
19. Nájemce je povinen zajišťovat údržbu na všech nezastavěných pozemcích, které jsou předmětem nájmu spočívající v sekání trávy a potřebných terénních a sadových úpravách.
20. Nájemce se zavazuje zajišťovat v nezbytném rozsahu úklid a zimní údržbu prostoru kolem budov tak, aby byl zajištěn přístup a příjezd k pronajímaným budovám.
21. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen přenechat předmět nájmu nejpozději v den skončení smluvního vztahu pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný protokol.
22. V případě, že nájemce nepředá pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč za každý den prodlení na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

23. U elektrických spotřebičů, pohyblivých přívodů a přenosných elektrických náradí, 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.

čl. VII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti smluvních stran založené Nájemní smlouvou ev. č. 1902/2004/MJ ze dne 30. 11. 2004.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemně. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, 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.
7. Za pronajímatele jsou v technických záležitostech (specifikace, podpisy předávacích protokolů, apod.) týkajících se předmětu této smlouvy oprávněni jednat odborní pracovníci technické správy majetku odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy určení vedoucím odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy. V záležitostech smluvních je za pronajímatele oprávněn jednat vedoucí odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy [REDACTED]
8. 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 tisni za nápadně nevýhodných podmínek.
9. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.

čl. VIII.

Doložka

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

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu podle této smlouvy rozhodla rada města dne 16. 6. 2020 usnesením č. 04124/RM1822/62.

2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 16. 6. 2020 do 2. 7. 2020.

3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla rada města dne 25. 8. 2020 usnesením č. 04619/RM1822/67.

16. 9. 2020

3. 9. 2020

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
za statutární město Ostrava
Mgr. Radim Babinec
náměstek primátora

.....
za Renarkon, o. p. s.
Mgr. Martin Chovanec
ředitel