

**Smlouva o nájmu prostoru  
dle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „občanský zákoník“)**

**pronajímatel: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava**

se sídlem: 17. listopadu 2172/15, 708 00 Ostrava – Poruba

zastoupen: Ing. Gabrielou Mechelovou, kvestorkou

IČ: 61989100

DIČ: CZ61989100

ID datové schránky: d3kj8v

Bankovní spojení: ČSOB, a.s.

Číslo účtu: 1000954151/0300

Kontaktní osoba ve věcech technických: [REDACTED]

dále jen „pronajímatel“

a

**nájemce: Charita Ostrava.**

se sídlem: Ostrava, Kořenského 1323/17, 703 00 Ostrava-Vítkovice

zastoupen: [REDACTED] - ředitel

IČ: 44940998

DIČ:

ID datové schránky: yvgx485

Bankovní spojení: KB Ostrava

Číslo účtu: 1628245761/0100.

dále jen „nájemce“

**Článek I.  
Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 2907/4 v oploceném areálu na ulici Dr. Malého č. pop.2076 a č. ev. 15 v Moravské Ostravě, jehož součástí je stavba „Budova B“ na p.č. 3739, zapsané na LV 375 pro katastrální území Moravská Ostrava, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále také jako nebytový prostor nebo budova).. Budova je samostatně stojící, o jednom podlaží podzemním a třech nadzemních podlažích. Předmětem nájmu je 1.NP a sociální zařízení v 1. PP budovy včetně přístupové chodby, ul. Dr. Malého 2076/15, 702 00 Ostrava.

2. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost stavba „Budova B“ v současně ne užívá a po dobu nájmu nebude používat.

3. Předmětem smlouvy o nájmu prostoru plošných výměrách:

1.NP - Podlahová plocha podlaží (včetně schodiště) **364,71 m<sup>2</sup>**

1.PP - Sociální zařízení, přístupová chodba, **7,80 m<sup>2</sup>**

**CELKEM PLOCHA:** **372,51 m<sup>2</sup>**

4. Pronajímatel tímto přenechává část nemovitosti uvedené v čl. I. (dále též předmět nájmu) do nájmu nájemci, nájemce nemovitost do nájmu přebírá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné, a to vše dle dále uvedených ustanovení této smlouvy.

## **Článek II.** **Účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými předpisy předmět nájmu.
2. Nájemce prohlašuje, že jsou mu hranice pozemků známy a pokládá je za dostatečně vyznačené, užívání těchto je možné pouze v souladu s jejich účelovým určením.
3. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že si předmět nájmu prohlédl, prověřil jeho technický a právní stav a vůči tomuto stavu nemá žádné výhrady.

## **Článek III.** **Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci před zahájením nájmu. Převzetí předmětu nájmu, včetně počtu předaných klíčů, atd. bude uveden v předávacím protokolu, který podepíše pronajímatel a nájemce.
2. Předávací protokol je za pronajímatele oprávněna podepsat kontaktní osoba ve věcech technických uvedená v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon vlastnických či nájemních práv u sousedních objektů. Zejména se pak zdrží jakýchkoliv rušivých a hlasitých projevů v souvislosti se svou činností v době nočního klidu a ve dnech pracovního klidu a volna a zajistí, aby rušivými a hlasitými projevy nebyla rušena vlastnická práva či nájemní práva sousedů ani v důsledku chování osob, které se budou v pronajatých budovách zdržovat.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze v souladu s účelem, který byl sjednán touto smlouvou.
6. V prostorech vymezených předmětem nájmu odpovídá nájemce za dodržování povinností v oblasti požární ochrany (dále také PO) ve smyslu aktuálních platných obecně závazných předpisů, souvisejících vyhlášek, norem a interních předpisů pronajímatele včetně revizí hasicích přístrojů a ostatních požárních zařízení a jejich aktualizací. O všech mimořádných činnostech, které by mohly mít vliv na PO, je nájemce povinen bezprostředně informovat pronajímatele.
7. Nájemce je povinen dodržovat veškeré požární, bezpečnostní a hygienické předpisy.

8. Nájemce je povinen výhradně provozovat spotřebiče dle návodu výrobce a kontrolovat je v pravidelných lhůtách odborně způsobilou osobou, stejně tak je povinen kontrolovat přenosné hasicí přístroje.
9. Pronajímatel je odpovědný za případné škody, které by vznikly jeho zaviněním na majetku nájemce umístěného v pronajatých prostorách. Nájemce je povinen mít předmět nájmu po celou dobu smluvního vztahu pojištěný tak, aby byly pojistnou smlouvou kryty všechny škody a újmy, které by mohly pronajímateli v důsledku jednání či opomenutí nájemce nebo osob, které s jeho souhlasem budou předmět nájmu užívat, vzniknout.
10. Nájemce se zavazuje provádět na svých předmětech na vlastní náklady veškeré pravidelné revize a kontroly elektrických, tlakových a požárních zařízení dle platných norem, včetně odstranění vzniklých závad. Kopie revizních či kontrolních zpráv bude nájemce neprodleně předávat pronajímateli.
11. Nájemce je povinen nakládat s odpady, které vzniknou jeho činností při provozu předmětu nájmu, v souladu s platnými právními předpisy, zejm. zák. č. 185/2001., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, přičemž likvidaci odpadu si nájemce zajistí na vlastní náklad.
12. Smluvní strany se dohodly na tom, že neoznámí-li písemně nájemce pronajímateli jinou adresu pro doručování písemností, budou písemnosti nájemci doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, s tím, že nebude-li prokázáno něco jiného, platí, že písemnost byla doručena nejpozději 10. pracovní den ode dne jejího prokazatelného odeslání. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti ze strany pronajímatele budou rovněž, pro urychlení vzájemné komunikace, zasílány na email kontaktní osoby ve věcech technických.
13. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakékoli své pohledávky vůči pronajímateli proti pohledávkám pronajímatele za nájemcem vzniklým na základě této smlouvy
14. Nájemce a pronajímatel se výslovně dohodli, že nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele své pohledávky vůči pronajímateli vzniklé na základě této smlouvy postoupit třetí osobě.
15. Nájemce je povinen si na své náklady hradit veškeré služby a energie spojené s provozem předmětu nájmu.
16. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu a to kdykoli o to pronajímatel požádá.
17. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele. Podmínky konkrétní úpravy včetně finančního vypořádání budou vždy řešeny individuálně uzavřením písemného dodatku k této smlouvě.
18. Nájemce není oprávněn umístit v předmětu nájmu své sídlo podnikání nebo sídlo či místo podnikání třetí osoby.
19. Nájemce bude provádět úklid a likvidaci odpadů v pronajatých prostorách a je povinen provádět zimní a letní údržbu na přístupových komunikacích, zpevněných plochách a parkovišti a také na vlastní náklady zajistí ostrahu objektu.
20. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán, při zohlednění běžného opotřebení. Nájemce uděluje pronajímateli plnou moc k tomu, aby po 14 dnech ode dne skončení nájmu v případě, že nájemce prostory nevyklidí sám, tyto vyklidil či nechal vyklidit třetí osobou a věci nájemce uskladnil na vhodném místě s tím, že nájemce se zavazuje náklady

spojené s vyklízením věcí i jejich uskladněním pronajímateli uhradit do 14 dnů ode dne doručení výzvy k úhradě. Nevyzvedne – li si nájemce takto uskladněné věci do 1 měsíce ode dne doručení výzvy, dává pronajímateli výslovně plnou moc k ekologickému odstranění.

#### **Článek IV.** **Stavební úpravy, opravy, údržba**

1. Stavební či jiné úpravy trvalého charakteru, které by změnily charakter stavebního určení předmětu nájmu nebo které by zasáhly do stavební a architektonické podstaty a vizuální stránky předmětu nájmu i celé budovy a změnu způsobu využití nemovitostí, je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, provozem a drobnými opravami předmětu nájmu s tím, že za takovou údržbu a drobné opravy se považuje dle vzájemné dohody smluvních stran údržba a oprava běžného charakteru, nebude-li s pronajímatelem výslovně dohodnuto jinak. O provedených opravách je nájemce povinen pronajímatele písemně informovat.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jejího vlivu a vůle.
4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je v rámci pojištění pronajímatele pojištěn smluvní pojišťovnou pronajímatele s dohodnutou spoluúčastí dle jednotlivé pojistné události. Nájemce se tedy zavazuje každou jednotlivou pojistnou událost neprodleně hlásit pronajímateli a poskytnout součinnost třetím osobám při řešení pojistné události. Spoluúčast bude uhrazena pronajímatelem, pokud nebude zjištěno, že pojistnou událost zavinil nájemce, ať už úmyslně či nedbalostně – pokud v takovém případě pojišťovna proplacení škody z pojistné události odmítne, zavazuje se celou škodu uhradit nájemce. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen obracet se v záležitostech řešených v čl. III a IV. článku na kontaktní osobu pronajímatele uvedenou v záhlaví této smlouvy.
5. Použije-li nájemce k vybavení předmětu nájmu vlastní předměty či zařízení, které budou v těchto pronajatých prostorách instalovány, je oprávněn si tyto věci po skončení nájmu vzít zpět, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Mají – li být tyto předměty instalovány tak, že by jejich odnos po skončení nájmu byl nemožný nebo obtížný, musí se na i jejich instalaci smluvní strany předem písemně dohodnout.
6. Pronajímatel umožní nájemci požívat tato plnění, dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod, dodávky tepla a teplé vody; osvětlení společných prostor.

#### **Článek V.** **Nájemné**

1. Úhrada za užívání nebytových prostor, se stanoví takto:

nájem nebytových prostor	1000,- Kč/m <sup>2</sup> / rok,
nájem nebytových prostor	83,33 Kč/m <sup>2</sup> / měsíc
nájemní plocha celkem:	372,51 m <sup>2</sup>

**Měsíční nájem nebytových prostor celkem** **31 041,26 Kč,**

Slovy :třicet jeden tisíc čtyřicet jedna korun českých  
a dvacet šest haléřů /měsíc.

**CELKEM CENA ZA DOBU NÁJMU:** **93 123,77 Kč**  
Nájemné nemovité věci je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona 235/2004 Sb., o DPH.

2. Nájemné je splatné měsíčně, vždy k 10. dni příslušného kalendářního měsíce. Nájemné je uhrazeno řádně a včas tedy, je-li ve sjednaný den připsáno na účet pronajímatele v plné výši.
3. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, **dodávka vody, tepla a elektrické energie, není součástí sjednaného nájemného**, bude vyúčtováno na základě výpočtu v takové výši, v níž je pronajímatel jakožto vlastník předmětu nájmu povinen za příslušná plnění platit jejich poskytovateli (dodavateli) na základě s ním uzavřených smluv
4. Nájemné bude hrazeno formou bankovního převodu na účet pronajímatele vedený v záhlaví této smlouvy, nebude-li pronajímatelem písemně označen nájemci účet jiný.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškeré služby obvykle spojené s nájmem nebytových prostor – úklid, odvoz odpadků, ostrahu, poplatky za rozhlasové a televizní přijímače, apod., nebude pronajímatel zajišťovat a odběr těchto služeb si nájemce zajistí na vlastní náklady sám a bude jejich odběr zajišťovat a hradit po celou dobu trvání nájmu. Nájemce bere na vědomí, že je povinen odvádět poplatky za přechodné ubytování a ubytovací kapacity v souladu s platnými právními předpisy a vyhláškami místního obecního úřadu a státní správy.
6. K ceně nebude připočtena DPH. Nájemné nemovité věci je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona 235/2004 Sb., o DPH.
7. Splatnost daňových dokladů – faktur je 30 dnů od data vystavení faktury.

#### **Článek VI.** **Trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. prosince 2020 do 28. února 2021.**
2. Tuto smlouvu je možno ukončit na základě dohody obou smluvních stran nebo na základě písemné výpovědi kterékoli ze smluvních stran, a to z důvodů a ve lhůtách uvedených v z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že za hrubé porušení povinností nájemce vůči pronajímateli, které může být důvodem výpovědi, je dle jejich výslovné dohody míněno každé jednotlivé porušení povinností nájemce výslovně uvedené v této smlouvě.

#### **Článek VII.** **Sankce**

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že pro případ porušení povinností nájemce platit řádně a včas nájemné či zálohy na služby či jejich vyúčtování dle článku V. této smlouvy, si sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,1% z fakturované částky za každý den trvání porušování zajišťované povinnosti.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že pro případ porušení jakékoli povinnosti či prohlášení, které vyplývají nájemci z platných právních předpisů či z této smlouvy, sjednává se smluvní pokuta ve výši 1 000,- Kč za každé porušení povinnosti či prohlášení.
3. Smluvní pokuty dle odst. 1 a 2 tohoto článku jsou splatné ve lhůtě 10-ti dnů ode dne doručení písemného oznámení druhé smluvní straně.

4. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že ujednání o smluvní pokutě dle předchozích odstavců není jakkoli dotčeno právo pronajímatele a nájemce na náhradu škody a to i ve výši přesahující sjednané smluvní pokuty.

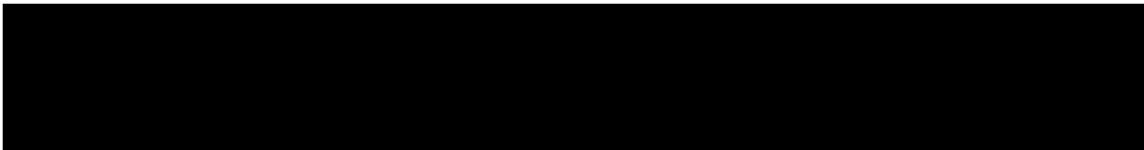
#### **Článek IX.** **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je platná dnem podpisu obou smluvních stran a účinná dnem uvedeným v čl. VI. odst. 1 jako začátek nájmu, nejdříve však dnem zveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
2. Veškeré změny a úpravy této smlouvy mohou být dle dohody smluvních strany prováděny pouze formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě.
3. Nájemce povinen v areálu objednatele zachovávat čistotu a pořádek, zavazuje se odstranit na své náklady odpady a nečistoty vzniklé při provozu, je zodpovědný za dodržování zásad PO a BOZP a prohlašuje, že je pojištěn proti případným škodám.
4. Smluvní strany prohlašují, že žádné ustanovení Smlouvy nepodléhá obchodnímu tajemství ani není jinak chráněno právními předpisy z hlediska důvěrnosti. Znění Smlouvy lze v plném rozsahu zveřejnit.
5. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení. Jakékoliv změny smlouvy jsou platné pouze tehdy, pokud byly učiněny formou písemného dodatku k této smlouvě.
6. Registraci této smlouvy dle ustanovení § 5 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv provede na základě dohody smluvních stran pronajímatel, a to tak, aby potvrzení o provedení registrace smlouvy bylo zasláno oběma smluvním stranám.
7. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy, smlouvu si řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha:           Výkres situace,  
                      Půdorys budova „B“ - 1.NP.  
                      Půdorys budova „B“ - 1.PP.

V Ostravě, dne

V Ostravě dne 4.11.2020



.....  
za pronajímatele  
Ing. Gabriela Mechelová, kvestorka

.....  
za nájemce  
 - ředitel