

## Nájemní smlouva č. 224/20/OBH

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### Smluvní strany

#### Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava

#### Městský obvod Ostrava-Jih

Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

Zastoupený Bc. Martinem Bednářem, starostou

ICO: 00845451

DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

Peněžní ústav: KB, a.s., pobočka Ostrava-Hrabůvka

Č. účtu: 19-1520761/0100

dále jen „pronajímatel“

a

#### Centrum sociálních služeb Jih, příspěvková organizace

Odborářská 677/72, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

ICO: 08238359

dále jen „nájemce“

## Obsah smlouvy

---

### Čl. I. Předmět nájmu

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci pozemku p. č. st. 691/1, zastavěná plocha a nádvoří, v k. ú. Hrabůvka, jehož součástí je budova č. p. 677, bytový dům, adresní místo Odborářská 677/72, Ostrava-Hrabůvka, (dále jen „budova“), která je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih.
2. Součástí budovy jsou prostory v I. NP a v II. NP o celkové výměře 961,93 m<sup>2</sup> (dále jen „prostory“), blíže specifikované v příloze č. 1 – „Půdorysné schéma“, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Záměr na pronájem prostoru nebyl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 odst. 3 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, jelikož se jedná o pronájem právnické osobě zřízené obcí.

### Čl. II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci prostory za účelem užívání jako zázemí pro činnost nájemce, zázemí pro zaměstnance přímé péče, a za účelem provozování „Zařízení denního pobytu pro seniory s nepřetržitým provozem“.
2. Nájemce je oprávněn užít prostory v souladu s jejich určením a nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo 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 budovy.
3. Změní-li nájemce účel užívání prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za zvlášť závažné porušení smlouvy.

### Čl. III. Doba trvání nájmu

Nájem prostor se sjednává na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou.

### Čl. IV. Nájemné a jeho úprava

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním prostoru.
2. Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih pod č. usn. 3534/RMOB-JIH/1822/60 ze dne 12.11.2020 v sazbě 50,- Kč/m<sup>2</sup>/rok. Měsíční nájemné je stanoveno ve výši dle výpočtového listu pro příslušný kalendářní rok.
3. Smluvní strany se dohodly, že bude nájemné placeno takto:
  - a) **nájemné bude placeno v pravidelných měsíčních platbách v celkové výši 4 008,- Kč dle výpočtových listů.** Dle ustanovení § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je toto plnění považováno za osvobozené,
  - b) nájemné je splatné na účet pronajímatele č.: 19-9923050277/0100, pod variabilními symboly uvedenými na jednotlivých výpočtových listech, měsíčně, a to vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí,
  - c) nájemné bude placeno včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě, a to v korunách

českých (Kč). Nájemné se považují za uhrazené dnem, kdy bylo připsáno na účet pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je nájemce v prodlení.

d) Po dobu rekonstrukce jídelny – nebytový prostor č. 802 - nebude nájemce platit měsíční nájem a zálohy na služby dle výpočtového listu pro nebytový prostor č. 802, tj. nájem 1 668,- Kč a zálohy 24 400,- Kč měsíčně.

4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné s účinností od 1. 7. každého kalendářního roku, a to formou jednostranného písemného oznámení pronajímatele doručeného nájemci nejpozději do 30. 6. kalendářního roku, ve kterém má být nájemné zvyšováno. Pronajímatel je takto oprávněn dle výslovné dohody s nájemcem nájemné jednostranně zvýšit o procento vyjadřující průměrnou míru inflace stanovenou za předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem nebo jiným orgánem oprávněným procento inflace vyhlásit.
5. Nájemné bude dle odst. 5 tohoto článku navýšeno nejdříve následující kalendářní rok po uzavření této smlouvy.

## Čl. V. Služby a jejich úhrada

1. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku následujících služeb souvisejících s užíváním prostoru nájemcem - tepla, teplé a studené vody, odvod odpadních vod, osvětlení společných prostor.
2. Smluvní strany se dohodly, že výše úhrad za služby spojené s nájmem poskytované pronajímatelem je stanovena výpočtovými listy vystavenými pro jednotlivé části pronajatých prostor, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, a které tvoří přílohu č. 2 smlouvy.
3. Služby neuvedené ve výpočtovém listě si nájemce zajišťuje a hradí sám přímo jejich dodavateli, jedná se o dodávku elektřiny do nebytových prostor, kdy nájemce uzavře samostatnou smlouvu s dodavatelem poskytovaného média.
4. Studená voda pro NP 802 – jídelna bude rozpočítána podle směrného čísla roční potřeby vody. V NP, kde jsou namontovány vodoměry, bude rozúčtování provedeno podle platné legislativy. Elektřina odebíraná ze společných prostor budovy bude rozpočítána podle procentuální hodnoty z celkových nákladů následovně:  
60 % pečovatelská služba a nebytové prostory  
10 % pečovatelská služba byty  
3 % klubovna Jitřenka.
5. Smluvní strany se dohodly na měsíčních platbách záloh za služby spojené s nájmem dle jednotlivých výpočtových listů, a to do posledního dne kalendářního měsíce, za který se záloha za služby platí, v korunách českých na účet pronajímatele číslo 19-9923050277/0100, vedený u Komerční banky a.s., variabilní symbol uvedený ve výpočtovém listě, a to včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě. Platby záloh za služby se považují za uhrazené dnem, kdy byla úhrada připsána na účet pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji tak, aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je nájemce v prodlení.
6. Smluvní strany se dohodly, že zúčtovacím obdobím pro služby spojené s nájmem je kalendářní rok.
7. Po skončení zúčtovacího období a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Smluvní strany se dohodly, že skutečnou výši nákladů a uhrazených záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

8. Ve vyúčtování bude zohledněna spotřeba naměřená na poměrových měřidlech a odečty měřidel pro rozdělování nákladů budou provedeny jednou ročně, vždy ke konci účtovacího období.
9. Finanční vyrovnání provede pronajímatel v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.
10. Smluvní strany se dohodly, že není-li ve smlouvě stanoveno jinak, práva a povinnosti stran co do poskytování služeb se řídí příslušnými obecně závaznými právními předpisy, zejména pak zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů nebo nebytových prostor v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie, ve znění pozdějších předpisů.
11. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zálohy jednostranně zvýšit bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě v míře odpovídající změně ceny služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména rozsahu nebo předpokládané spotřeby služeb. Tato změna bude účinná od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla změna ve výši záloh oznámena nájemci.

## Čl. VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce se zavazuje, že prostor bude užívat jako správný hospodář výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II této smlouvy.
3. Nájemce může budovu opatřit po předchozím souhlasu pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Smluvní strany se dohodly, že souhlas může pronajímatel kdykoli písemně odvolat, přičemž nájemce nemá právo na náhradu jakékoli škody v té souvislosti vzniklé. Smluvní strany po dohodě tímto ustanovením vylučují užití ust. §2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem prostor, a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
5. Nájemce je povinen převzaté prostory udržovat v řádném stavu a zabezpečit, aby nedošlo k jejich poškození nebo zničení. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny skutečnosti důležité k ochraně majetku pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady nahradit.
6. Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět ze svých nákladů. Pokud se vyskytne potřeba oprav, které přesahují rámec drobných oprav a běžné údržby, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli tak, aby bylo zabráněno případným škodám. Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřních vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení – viz příloha č. 3 této smlouvy.
7. Nájemce je povinen umožnit dle předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provázejícím přístup do prostoru:

- a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v prostoru,
  - b) za účelem kontroly stavu prostoru a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,
  - c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených obecně závaznými právními předpisy.
8. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je pronajímatel.
  9. Veškeré stavební úpravy v prostoru včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
  10. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany v prostorách podle obecně závazných právních předpisů a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
  11. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v prostoru, tj. elektroinstalace, plyninstalace, hromosvodů a hydrantů, v souladu s platnými normami.
  12. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
  13. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce a na el. vybavení ve vlastnictví pronajímatele, které bylo nájemci dáno do užívání.
  14. Porevizní opravy bude nájemce realizovat na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní právy) v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady nefakturovat nájemci.
  15. Nájemce je povinen udržovat pořádek v prostoru a v těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
  16. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude zajišťovat úklid prostor na své náklady.
  17. V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 5/2008, ve znění pozdějších změn a doplňků a předpisů navazujících, je nájemce na svůj náklad povinen:
    - a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu,
    - b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu, jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace,
    - c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.
  18. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.
  19. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o všech skutečnostech, které jsou podstatné pro plnění účelu nájmu, nebo které by mohly mít za následek škodu na předmětu nájmu. V případě

záležitostí, které nemůže uspokojivě vyřešit pouze jedna smluvní strana, je druhá smluvní strana povinna jí poskytnout potřebnou součinnost.

## Čl. VII. Skončení nájmu

1. Tuto smlouvu lze ukončit
  - písemnou dohodou mezi oběma smluvními stranami
  - písemnou výpovědí pronajímatele
  - písemnou výpovědí nájemcea to kdykoli a bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení písemného vyhotovení výpovědi jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně.
2. V případě porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby, výpověď musí být vždy písemná a odůvodněná.
3. Nájemce poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně na adresu jejího sídla, nebo jí může být doručena doporučenou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, včetně doručení do datové schránky. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž doručení zmařil adresát. Vyklidí-li nájemce prostor v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce. Prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče na základě písemného „Protokolu o převzetí NP“ a jinak mu nic nebrání v přístupu do prostoru a v jeho užívání.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézá, prostor opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu, a to vlastním nákladem. Nesplní-li nájemce svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti nájemce vznikla.
7. Nájemce odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostor navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

## Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinnosti nabývá dnem 01.01.2021. V případě, že existuje zákonná povinnost zveřejnění, nabývá smlouva účinnosti nejdříve zveřejněním v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
3. Tato smlouva může být měněna výhradně po dohodě stran formou písemného dodatku ke smlouvě.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.
5. Smluvní strany prohlašují, že bez výhrad souhlasí s celým obsahem smlouvy. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a dle svobodné vůle smluvních stran a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně či nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji podepisují.
6. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 3534/RMOB-JIH/1822/60 ze dne 12.11.2020.

**Příloha:**    *příloha č. 1 – půdorysné schéma a*  
                  *příloha č. 2 – výpočtové listy*  
                  *příloha č. 3 – věcné vymezení drobných oprav*

**Za pronajímatele**

Datum: \_\_\_\_\_

Místo: \_\_\_\_\_

**Za nájemce**

Datum: \_\_\_\_\_

Místo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Bc. Martin Bednář**  
starosta

\_\_\_\_\_  
**Ing. Lucie Blahutová**  
ředitelka