

## **Nájemní smlouva č. 240/21/OBH**

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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 starostou [REDACTED]

---

IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)  
Peněžní ústav: KB, a.s., pobočka Ostrava-Hrabůvka

Č. účtu: 19-1520761/0100

---

dále jen **pronajímatel**

a

**Charita sv. Alexandra**  
Holvekova 651/28, 718 00 Ostrava-Kunčičky  
zastoupena ředitelem [REDACTED]

---

IČ: 26520788

---

dále jen **nájemce**

## **Obsah smlouvy**

---

### **čl. I. Předmět smlouvy**

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. 71/81 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Dubina u Ostravy, jehož součástí je budova č. p. 251 objekt občanské vybavenosti, která stojí na tomto pozemku, adresní místo Fr. Formana 251/13, 700 30 Ostrava-Dubina, která je na základě OZV č. 14/2013, Statut města Ostravy, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).
2. Součástí budovy je prostor o výměře 83,15 m<sup>2</sup> (dále jen „prostor“ nebo „prostory“), rozpis konkrétních pronajímáných místností tohoto prostoru je uveden v příloze č. 1 – „Situační náčrtek“ a v příloze č. 2 – „Výpočtový list“, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih v době od 30.11.2021 do 16.12.2021 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 25.11.2021 pod číslem usnesení 5324/RMOB-JIH/1822/93.

### **čl. II. Účel nájmu**

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci výše specifikovaný prostor za účelem provozování odborného sociálně právního poradenství (dále jen „účel užívání“).
2. Nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením pro účel užívání, nemá právo v nich provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z uvedeného účelu užívání, nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy.
3. Změní-li nájemce účel užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za zvlášť závažné porušení povinností nájemce.

### **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. 5409/RMOB-JIH/1822/95, bod 2. ze dne 16.12.2021 v sazbě 300 Kč/m<sup>2</sup>/rok za plochu užitných prostor o výměře 55,25 m<sup>2</sup> a v sazbě 100 Kč/m<sup>2</sup>/rok za plochu obslužných prostor a samostatného zázemí o výměře 27,90 m<sup>2</sup>. Měsíční nájemné je stanoveno ve výši dle výpočtového listu pro příslušný kalendářní rok.
3. Smluvní strany se dohodly, že po uplynutí přechodné doby změny účelu užívání bude nájemné placeno takto:
  - a) nájemné bude placeno v pravidelných měsíčních platbách ve výši dle výpočtového listu. 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.: 19-1520761/0100, variabilní symbol 8610400655 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.

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. 4 tohoto článku navýšeno nejdříve následující kalendářní rok po uzavření této smlouvy.

## **čl. V. Služby a jejich úhrada**

1. Pronajímatel zajistí následující plnění a služby spojené s užíváním prostoru:
  - a) poskytování tepla a teplé vody,
  - b) poskytování elektrické energie,
  - c) poskytování studené vody a odvádění odpadních vod.
2. Služby neuvedené ve výpočtovém listě si nájemce zajišťuje a hradí sám přímo jejich dodavateli.
3. V nájemném není zahrnuta platba za služby.
4. Nájemce se zavazuje v průběhu kalendářního roku platit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na úhradu nákladů za služby, jejichž výši určuje pronajímatel svým odhadem podle předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku ve stanovené výši dle odst. 5 tohoto článku.
5. Výši měsíčních záloh pro každý kalendářní rok stanoví pronajímatel dle odst. 4 tohoto článku „Výpočtovým listem“.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn měsíční 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 na výši měsíčních záloh oznámena nájemci.
7. Měsíční zálohy na služby jsou splatné do posledního dne kalendářního měsíce, za který se zálohy platí na účet pronajímatele, vedený u Komerční banky a.s., číslo účtu 19-1520761/0100, variabilní symbol 8610400655, 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, a to v korunách českých (Kč). Platby 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. V případě jakékoli pozdní úhrady budou zákonné úroky z prodlení vypočítány v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
8. Smluvní strany se dohodly, že zúčtovacím obdobím pro služby spojené s užíváním prostoru je kalendářní rok.
9. 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.
10. Rozúčtování nákladu na služby spojené s užíváním nebytových prostor bude provedeno dle pravidel uvedených v příloze č. 4 – „Pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
11. Finanční vyrovnání provede pronajímatel v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.

12. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele nahlásit pravdivě průměrný denní počet osob, které využívaly pronajatý prostor v daném zúčtovacím období. Tento údaj bude sloužit pro účely rozúčtování služeb spojených s užíváním pronajatého prostoru.

## **čl. VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostoru.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro účel užívání.
3. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor opatřit s předchozím písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Smluvní strany se dohodly, že vylučují užití ust. § 2305 občanského zákoníku.
4. Nájemce může přenechat část prostor do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je podstatným porušením povinnosti nájemce.
5. Nájemce prohlašuje, že se důkladně a prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
6. Nájemce je povinen převzaté prostory a vnitřní vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, 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 po jejich zjištění. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatém prostoru škoda, zavazuje se nájemce tuto škodu na vlastní náklady odstranit.
7. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za zvlášť závažné porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Původní nájemce se postoupením nezbavuje vůči pronajímateli svých povinností v rozsahu postoupení. K ujednání mezi původním nájemcem a novým nájemcem, vylučující toto ustanovení, se vůči pronajímateli nepřihlíží. Vůči původnímu nájemci zůstávají pronajímateli veškeré námitky ve smyslu ust. § 1900 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
8. Drobné opravy a údržbu prostor je povinen nájemce provádět na vlastní náklady. 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 vzniku případných škod. Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle „Výpočtového listu“ a podle „Věcného vymezení drobných oprav“ (příloha č. 3 této smlouvy).
9. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na základě pravomocného rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, pokud si tyto stavební úpravy vyžadují.
10. Nájemce je povinen umožnit na základě předchozí písemné výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do prostoru, a to:
  - 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 pronajatém prostoru,
  - b) za účelem kontroly stavu prostoru a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostoru,
  - c) za účelem umožnění inventarizace majetku pronajímatele,

- d) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených obecně závaznými právními předpisy.
11. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je pronajímatele.
  12. 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. Pronajímatele si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.
  13. Pronajímatele je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v prostoru, tj. elektroinstalace a hromosvodů v souladu s obecně závaznými právními předpisy a příslušnými technickými normami.
  14. Nájemce je povinen provádět porevizní opravy zařízení dle odst. 13 tohoto článku, a to 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 pronajímatele oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat nájemci.
  15. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
  16. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které se nachází v pronajatém prostoru a jsou ve vlastnictví či v držení nájemce.
  17. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatém prostoru a v jeho těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
  18. V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 5/2008, ve znění pozdějších předpisů 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.
  19. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností si zajišťuje nájemce na vlastní náklady. Pronajímatele neodpovídá za škody vzniklé odcizením a za škody způsobené třetí osobou.
  20. 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. Nájem prostor dle této smlouvy lze skončit:
  - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
  - b) písemnou výpovědí nájemce,
  - c) písemnou výpovědí pronajímatele,

a to kdykoli a bez udání důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční, nestanoví-li tato smlouva něco jiného 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. Výpověď může být druhé smluvní 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.
2. V případě porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být v takovém případě písemná a odůvodněná.
  3. Nájemce poruší povinnost zvláště závažným způsobem zejména obdobně dle ust. § 2291 a dle ust. § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
  4. 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 jejich 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. Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškeré štíty, návěsti a podobná znamení, kterými nemovitou věc, ve které se nalézá pronajatý prostor sloužící k podnikání, opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu, a to na vlastní náklady. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, je pronajímatel oprávněn štíty, návěsti a podobná znamení, kterými budovu nájemce opatřil, na náklady nájemce odstranit a zlikvidovat jako odpad.
  7. Nájemce odstraní v prostorách všechny změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; 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.
  8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby dle posledního účinného výpočtového listu, neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá.

## **čl. VIII. Sankce**

1. V případě porušení povinnosti předat a vyklidit prostor v souladu s článkem VII. odst. 5 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
2. V případě porušení povinnosti plynoucí z ustanovení článku VII. odst. 6 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
3. Povinnost zaplatit smluvní pokutu dle této smlouvy se nedotýká práva pronajímatele domáhat se náhrady škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti nájemce.

## **čl. IX. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, účinností nabývá dnem 01.01.2022, nejdříve však dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany se dohodly ukončit počátkem dne nabytí účinnosti této smlouvy trvání smlouvy o výpůjčce č. 17/032/15/15 ze dne 06.03.2015.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, s výjimkou jednostranného zvýšení nájemného dle ust. čl. IV. odst. 4. této smlouvy, které pronajímatel nájemci písemně oznámí doručením výpočtového listu.
4. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení této smlouvy či této smlouvy jako celku.
5. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.
7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že bez výhrad souhlasí s celým jejím obsahem. 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.
8. Doložka platnosti dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: O uzavření nájemní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 5409/RMOB-JIH/1822/95 ze dne 16.12.2021.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
  - příloha č. 1 – situační nákres
  - příloha č. 2 – výpočtový list
  - příloha č. 3 – věcné vymezení drobných oprav
  - příloha č. 4 – pravidla pro rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání

**Za pronajímatele**

**Za nájemce**

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

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

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Místo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
starosta

\_\_\_\_\_  
ředitel