

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání ev. č.: 8690722002

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi dále uvedenými smluvními stranami:

Pronajímatel: Statutární město Ostrava
IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava

Městský obvod Vítkovice
IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Mírové náměstí 516/1, 703 79 Ostrava-Vítkovice
zastoupený starostou, panem Richardem Čermákem

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: Centrum sociálních služeb Ostrava, o.p.s.

(dále jen „nájemce“)

Pronajímatel a nájemce dále společně též jako „smluvní strany“

I. Úvodní ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření této smlouvy. Změny údajů se smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je nemovitá věc:
 - **prostory v budově č. p. 1161**, objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc. č. st. 535 - zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, část obce Vítkovice, **na ulici Syllabova 19** v Ostravě-Vítkovicích, nacházející se v 2. NP. Celková výměra prostoru činí 131,5 m² (dále jen „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu je detailně zakreslen v **příloze č. 1** této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že vlastníkem Předmětu nájmu je statutární město Ostrava, IČO: 00845451, se sídlem Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava, přičemž podle čl. 9 odst. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších předpisů, je Předmět nájmu svěřen pronajímateli do správy.

3. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy nájemci k dočasnému užívání Předmět nájmu a nájemce se zavazuje za pronájem Předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné sjednané v článku IV. této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jen k dohodnutému účelu, a to pro poskytování sociální služby. Bude-li chtít změnit účel užívání Předmětu nájmu, nebo jen jeho části, je povinen si předem vyžádat písemný souhlas pronajímatele a případně příslušných dotčených orgánů.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává s účinností od 1. 6. 2022 na dobu neurčitou.
2. Nájem může skončit:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí jedné ze smluvních stran v souladu s ujednáním v této smlouvě nebo v souladu s ustanoveními občanského zákoníku;
3. Nájem může pronajímatel i nájemce vypovědět i bez udání důvodu v **tříměsíční výpovědní době**. Výpovědní doba počne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena výpověď a skončí uplynutím posledního dne tříměsíční výpovědní doby. Nájemce je povinen hradit nájemné po celou dobu výpovědní doby.
4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vrátit Předmět nájmu pronajímateli ve stavu, ve kterém jej převzal a který nebrání jeho řádnému užívání, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ust. § 2230 a § 2285 občanského zákoníku upravující prolongaci nájmu.

IV. Úhrada nájemného a záloh na služby

1. Nájemné za Předmět nájmu bez zálohových plateb za poskytované služby se sjednává ve výši:
 - od 1. 6. 2022 do 31. 12. 2022 – 1,- Kč bez DPH/měsíčně,
 - od 1. 1. 2023 - 7 233,- Kč bez DPH/měsíčně, tj. ročně 86 796,- Kč,(dále jen „nájemné“). Dle § 56a zákona č. 235/2004, o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o plnění osvobozené od daně.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním Předmětu nájmu a nájemce se zavazuje za tyto služby platit následující:

– zálohové platby vodné a stočné:	6 000,- Kč/rok, tj.	500,- Kč/měsíc,
– zálohové platby ústřední topení:	24 000,- Kč/rok, tj.	2 000,- Kč/měsíc,
– zálohové platby osvětlení:	6 000,- Kč/rok, tj.	500,- Kč/měsíc.

Nájemné a zálohové platby na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu činí celkem od 1. 6. 2022 do 31. 12. 2022 – 3 001,- Kč/měsíc a od 1. 1. 2023 - 10 233,- Kč/měsíc, tj. 122 796,- Kč/rok.

3. Vyúčtování záloh na služby provede pronajímatel v termínech dle platné legislativy písemně. Nedoplatky z vyúčtování zálohových splátek jsou splatné do data uvedeného na faktuře. Přeplatky vzniklé z vyúčtování budou využity a zúčtovány na úkor neuhrazeného nájemného, jinak se přeplatek vrací.
4. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na platby spojené s užíváním Předmětu nájmu pravidelně měsíčně nejpozději do posledního kalendářního dne v měsíci, a to převodem finančních prostředků na účet pronajímatele a pod variabilním symbolem, které jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy nebo přímo v hotovosti na bytovém a majetkovém odboru ÚMOB Vítkovice.
5. Nezaplatí-li nájemce úhradu za nájemné do stanoveného dne splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
6. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného delším než 30 dní je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem s výpovědní dobou, která v tomto případě bude činit pouze 1 měsíc a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla nájemci doručena výpověď.
7. Pronajímatel je oprávněn jednou v kalendářním roce jednostranně zvýšit nájemné, a to o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným státním orgánem - statistickým úřadem. Tato úprava nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není proto nutné k ní uzavírat v této souvislosti žádný dodatek.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu;
 - b) provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v/na Předmětu nájmu jen se souhlasem nájemce. Jsou-li však podstatné změny prováděny na základě příkazu oprávněného, nebo na základě stavebního ohlášení, nebo stavebního povolení příslušného stavebního úřadu je nájemce povinen tyto úpravy umožnit.
2. Pronajímatel je oprávněn:
 - a) sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy.
3. Nájemce je povinen:
 - a) si zajistit všechny potřebné služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které nezajišťuje pronajímatel, a to včetně odvozu a zpracování odpadu;
 - b) na vyzvání zpřístupnit pronajímateli a dalším oprávněným orgánům a osobám vstup do pronajatých prostor;
 - c) provádět úkony spojené s obvyklým udržováním Předmětu nájmu, především provádět malování, nátěry, údržbu a opravu plynových spotřebičů, vstupních dveří atd., a veškeré další opravy Předmětu nájmu do objemu nákladů do 5 000,- Kč za každou jednotlivou opravu.

Hradit tyto náklady je povinen nájemce sám. Pokud je cena jednotlivé opravy nad 5 000,- Kč, hradí nájemce částku 5 000,- Kč a pronajímatel částku nad 5 000,- Kč. Takto jsou tyto částky hrazeny jednou pro vždy na náklady nájemce či pronajímatele.

- d) na své náklady udržovat a opravovat zařízení a vybavení Předmětu nájmu, které si pořídil sám;
- e) oznámit pronajímateli, bez zbytečného odkladu, potřebu těch oprav, které má provádět pronajímatel;
- f) nerušit svou činností nájemníky v domě, případně nájemníky v okolních domech a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele, které by byly nad rámec dohodnutý v této smlouvě;
- g) hradit vzniklé škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku činnosti provozované nájemcem, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu;
- h) dodržovat Nařízení města č. 2/2020, kterým se stanoví zákaz šíření reklamy na veřejně přístupných místech mimo provozovnu;
- i) plnit a dodržovat všechny zákony, vyhlášky, předpisy a normy při užívání Předmětu nájmu a to zejména:
 - i. dodržovat ustanovení zákona o ochraně veřejného zdraví č. 258/2000 Sb. jak vyplývá z pozdějších změn a doplnění v návaznosti na příslušné hygienické předpisy, zejména nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanovují podmínky ochrany zdraví při práci,
 - ii. zajišťovat požadavky bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci v souladu s platnými právními a technickými normami zejména vyhlášky ČÚBP č. 48/1982 Sb., kterou se stanoví základní požadavky bezpečnosti práce a technických zařízení,
 - iii. zabezpečit požadavky požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a v souladu s vyhláškou MV č. 246/2001 Sb. o požární prevenci v souladu s platnými technickými normami,
 - iv. provádět revize elektrického přenosného nářadí (prodlužovací šňůry, vaříče, oteplovací tělesa apod.) v souladu s ČSN 331600 ed. 2 a zjištěné závady odstraňovat na svůj náklad,
 - v. na svůj náklad vybavit pronajaté prostory ručními hasicími přístroji a zajistit jejich kontrolu 1x ročně,
 - vi. na svůj náklad provádět pravidelné periodické revize elektroinstalace (1x/5let),
 - vii. zajistit činnost v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru. Vznik každého požáru, poruchy technického zařízení a provozní nehody (havárie) oznámit neprodleně pronajímateli a příslušným orgánům státního odborného dozoru,
 - viii. nájemce přebírá povinnost a odpovědnost původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu nese plnou odpovědnost v souladu s platnou právní úpravou.

4. Nájemce je oprávněn:

- a) může nemovitou věc, kde se nalézá Předmět nájmu, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
5. Nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu odevzdá pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal včetně provedených oprav a úprav nájemce, vyčištěný, vyklizený a včetně klíčů.
6. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku pro tuto smlouvu.

VI. Stavební a jiné úpravy

1. Veškeré úpravy prováděné nájemcem na Předmětu nájmu vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele a nájemce je oprávněn tyto úpravy činit pouze na vlastní náklady. Souhlas pronajímatele nenahrazuje rozhodnutí příslušných orgánů, pokud by jich bylo k prováděným úpravám podle zvláštních předpisů zapotřebí.
2. V případě, že nájemce provede bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na Předmětu nájmu jakékoli úpravy spočívající v umístění stavby či dočasné stavby dle ust. § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele Předmět nájmu neuvede ve lhůtě do 30 dnů od doručení výzvy do řádného stavu (neodstraní bez souhlasu pronajímatele umístěné stavby či dočasné stavby), má pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši **50.000,- Kč** (slovy: *padesát tisíc korun českých*) a současně má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Výpověď je v takovém případě účinná okamžikem doručení nájemci. Zánik této smlouvy výpovědí nemá vliv na povinnost nájemce uhradit smluvní pokutu dle tohoto odstavce, pokud již na ni vznikl pronajímateli nárok. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.
3. Nájemce se zavazuje, že nebude do budoucna vůči pronajímateli uplatňovat žádné nároky z jakéhokoli právního důvodu v souvislosti se změnami nebo úpravami Předmětu nájmu, které byly provedeny se souhlasem či bez souhlasu pronajímatele, nebude-li písemně dohodnuto jinak, a to ani po skončení nájemního vztahu. Nájemce nemá právo na tyto náhrady ani pro případ ukončení nájemního vztahu.

VII. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje, že pokud získá souhlas pronajímatele, dle odst. 1 tohoto článku poté zajistí, aby veškeré relevantní povinnosti, které má jako nájemce se vztahovaly i na podnájemce.
3. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle odst. 1 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu s 1 měsíční výpovědní dobou, která začne běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla nájemci doručena výpověď. Nájemce je povinen hradit nájemné i po dobu plynutí výpovědní doby.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti v souladu s článkem III. odst. 1 této smlouvy. V případě, že tato smlouva podléhá povinnému zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění, nabývá účinnosti nejdříve dnem zveřejnění.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné provést pouze písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran.
3. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy touto smlouvou neupravené obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nezpůsobí to neplatnost ani neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy, pokud je takové ustanovení oddělitelné od této smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k nahrazení takového ustanovení této smlouvy, které bude svým obsahem a účelem co možná nejbližší obsahu a účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli článku, odstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní platnost nebo účinnost ostatních ustanovení této smlouvy.
5. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy vydává souhlas pronajímateli, ve smyslu Zákona č. 110/2019 Sb., v platném znění zveřejnění výše pohledávek s příslušenstvím, vzniklých nezaplacením nájemného ve sjednaných termínech splatnosti spolu s osobními údaji nájemce a údaji o předmětu nájmu, uvedených v této nájemní smlouvě. Souhlas nájemce se vydává na dobu neurčitou.
6. Smluvní strany shora označené prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly před jejím podpisem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě a po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují smluvní strany svými podpisy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve **třech (3) vyhotoveních** s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je i její **příloha**: Kopie katastrální mapy se zakreslením Předmětu nájmu.
9. Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení):

Pronajímatel ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany pronajímatele splněny podmínky stanovené zákonem č. 128/2000 Sb., které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

O záměru obce pronajmout Předmět nájmu dle této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Vítkovice dne **23. 2. 2022** svým usnesením číslo **2944/RMOB-Vit/1822/114**.

Záměr obce pronajmout předmět této smlouvy byl vyvěšen na úřední desce městského obvodu Vítkovice **od 24. 2. 2022 do 14. 3. 2022.**

O pronájmu rozhodla Rada městského obvodu Vítkovice dne **4. 5. 2022** svým usnesením číslo **3165/RMOB-Vit/1822/119.**

V Ostravě-Vítkovicích dne 11. 5. 2022

V OSTRAVĚ VÍTKOVICÍCH dne 13. 5. 2022

Za pronajímatele:

Za nájemce:

