

Nájemní smlouva č. 2022/13/0480

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba
zastoupený starostkou Ing. Lucií Baránkovou Vilamovou, Ph.D.
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta Jan Dekický
IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 9021-1649335379/0800
variabilní symbol: 8690518010

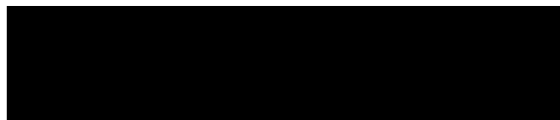
dále jen jako „pronajímatel“

a

Nájemce:

Sbor Jednoty bratrské v Ostravě

se sídlem: Martinovská 3154/23, 723 00, Ostrava-Martinov
zastoupený Vlastimilem Zoreníkem, správcem sboru
IČO: 73633542



dále jen jako „nájemce“

uzavřeli v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Čl. 1 Předmět nájmu

- 1.1** Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 501, bytový dům, která je součástí pozemku p. č. 597, vše v k. ú. Poruba, obec Ostrava, jak je zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 1919 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Ostrava (dále také jen „budova“).

- 1.2** Předmětem nájmu je prostor o celkové výměře **118,09 m²**, který se nachází v 1. nadzemním podlaží budovy na adrese **U Oblouku 501/5** (dále jen „pronajímaný prostor“). Pronajímaný prostor sestává ze 13 místností, specifikovaných v Příloze č. 1 této smlouvy – Přehled místností (dále jen „Příloha č. 1“). V Příloze č. 2 této smlouvy – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru (dále jen „Příloha č. 2“) je uvedeno, které místnosti pronajímaného prostoru jsou vytápěny. Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. 2

Doba trvání smlouvy

- 2.1** Na základě dohody stran je pronajímaný prostor, uvedený v odst. 1.2 této smlouvy, pronajímán na dobu neurčitou s účinností **od 1. 7. 2022.**
- 2.2** Smlouvu lze ukončit dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí i bez uvedení výpovědního důvodu, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tři měsíční a začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.
- 2.3** Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle ust. § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 2.4** Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména podle ust. § 2228 občanského zákoníku, užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci nebo tehdy, jestliže nájemce neuhradí řádně a včas nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

Čl. 3

Účel užívání

- 3.1** Pronajímaný prostor bude nájemce užívat výlučně za účelem – činnost Rodinného centra Martínek, setkávání členů Sboru Jednoty bratrské v Ostravě.
- 3.2** Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání pronajímaného prostoru. Změnit účel nájmu lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.
- 3.3** Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s technickým stavem pronajímaného prostoru.
- 3.4** Nájemce je povinen dbát, aby pronajímaný prostor užíval tak, aby nedocházelo k jeho poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.

Čl. 4 Nájemné

- 4.1** Výše nájemného se sjednává po vzájemné dohodě smluvních stran a to tak, že celkem za pronajímaný prostor činí:

120.000 Kč ročně (slovy: jedno sto dvacet tisíc korun českých),
tj. **10.000 Kč měsíčně** (slovy: deset tisíc korun českých)
(dále jen „nájemné“)

Dle ust. § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájemné osvobozeno od daně z přidané hodnoty (DPH).

- 4.2** Nájemné se platí měsíčně, a to do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny. Zálohové platby za služby se platí spolu s nájemným.
- 4.3** Smluvní strany se dohodly, že nájemné se zvyšuje každoročně o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím, vyhlášenou v publikaci Českého statistického úřadu „Indexy spotřebitelských cen (životních nákladů) - základní členění“, a to vždy s účinností od 1. 1. kalendářního roku následujícího po roce, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno.
- 4.4** O zvýšení nájemného dle odst. 4.3 tohoto článku smlouvy bude nájemce vyrozuměn do 30. 6. běžného roku. Rozdíl mezi původním a upraveným nájemným je splatný do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyrozumění o automatickém zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen hradit zvýšené nájemné. K automatickému zvýšení nájemného v souladu s tímto článkem smlouvy může dojít poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva.
- 4.5** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vyrozumět nájemce o zvýšení nájemného ve smyslu odst. 2. tohoto článku smlouvy prostřednictvím datové zprávy zaslané nájemci do jeho datové schránky: q7nq9bq nebo také pouze prostřednictvím elektronické zprávy zaslané nájemci na jeho e-mail: jbo@jbo.cz. Vyrozumění se považuje v případě datové zprávy za doručené okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí oprávněná osoba. Nepřihlásí-li se do datové schránky oprávněná osoba podle předchozí věty ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Vyrozumění se v případě elektronické zprávy považuje za doručené následující pracovní den po odeslání e-mailové zprávy nájemci, pokud z potvrzení o doručení/přečtení zprávy nebo jiné obdobné skutečnosti nevyplývá dřívější doručení. Nájemce s tímto postupem vyslovuje výslovný souhlas.
- 4.6** K vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany berou na vědomí, že ke zvýšení nájemného dle tohoto článku smlouvy dochází automaticky po naplnění podmínek dohodnutých v odst. 4.3 tohoto článku smlouvy bez nutnosti právního jednání ze strany

pronajímatele. Zvýšení nájemného tak není podmíněno ani doručením vyrozumění o zvýšení nájemného dle odst. 4.4 tohoto článku smlouvy nájemci.

- 4.7 V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn vymáhat vůči nájemci zaplacení úroků z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a to od prvního dne po termínu splatnosti. Úrok z prodlení je splatný společně s jistinou dluhu.

Čl. 5

Služby poskytované s užíváním prostoru

- 5.1 Pronajímatel zajistí nájemci po dobu nájmu tyto služby: SV (studená voda), TUV (teplá voda) a teplo.
- 5.2 Zálohové platby za služby poskytované s užíváním pronajatého prostoru jsou po dohodě smluvních stran stanoveny na základě výměru pronajímatele v Příloze č. 2 této smlouvy a činí:

Celkem 60.000 Kč/rok (slovy: šedesát tisíc korun českých),
tj. **5.000 Kč/měsíc** (slovy: pět tisíc korun českých).

- 5.3 V průběhu platnosti smlouvy smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohové platby v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. Uváděné změny měsíčních zálohových plateb se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran s tím, že tyto skutečnosti budou nájemci písemně oznámeny nejpozději do třiceti dnů před nabytím účinnosti.
- 5.4 Zálohové platby za služby spojené s užíváním pronajímaného prostoru ve smyslu této smlouvy se platí měsíčně, nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se služby platí, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny.
- 5.5 Vyúčtování spotřeby služeb poskytovaných s užíváním prostoru bude provedeno v souladu s příslušnými právními předpisy v termínu nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 5.6 Vyúčtování služeb spojených s užíváním prostoru bude provedeno v souladu s cenovými ujednáními mezi prvním účastníkem dohody a jednotlivými dodavateli služeb spojených s užíváním prostoru.
- 5.7 Nájemce se zavazuje, že nejpozději do 5 pracovních dnů od nabytí účinnosti této smlouvy provede přepis odběrného místa elektrické energie na sebe.

Čl. 6

Jistota

- 6.1** Nájemce se zavazuje složit do pěti dnů od podpisu této smlouvy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrad jiných svých závazků v souvislosti s nájmem pronajímaného prostoru (dále jen „jistota“) ve výši **30.000 Kč** (slovy: třicet tisíc korun českých), což odpovídá tříměsíčnímu nájemnému z pronajímaného prostoru, ve prospěch pronajímatele jako držitele jistoty, a to bezhotovostním převodem na účet vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Ostrava, číslo účtu 56012-1649335379/0800, variabilní symbol 45940025.
- 6.2** Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném a jiných peněžitých dluhů vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy za předpokladu, že nájemce je v prodlení s plněním některé z výše uvedených peněžitých povinností po dobu delší třiceti dnů a svou povinnost nesplnil ani na základě zaslané upomínky k úhradě.
- 6.3** Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce o čerpání jistoty. Nájemce má povinnost doplnit jistotu o vyčerpanou částku, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne čerpání jistoty.
- 6.4** Po skončení nájmu pronajímaného prostoru pronajímatel vrátí jistotu nájemci nebo jeho právnímu nástupci, případně její část, bylo-li na ni provedeno započtení závazků nájemce (dluhů spojených s nájemním vztahem), a to nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude úročena.
- 6.5** Při vrácení jistoty je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, a co bylo na tuto jistotu pronajímatelem započteno a v jaké výši.

Čl. 7

Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1** Nájemce je povinen:
- 7.1.1 Řádně a včas platit nájemné a platby za služby spojené s nájmem dle této smlouvy.
 - 7.1.2 Užívat pronajímaný prostor k dohodnutému účelu ve smyslu této smlouvy.
 - 7.1.3 Pečovat o pronajímaný prostor, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen provést vlastník budovy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
 - 7.1.4 Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do pronajímaného prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol.

- 7.1.5 V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajímaného prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
- 7.1.6 Dbát na to, aby užíváním pronajímaného prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- 7.1.7 Dodržovat v pronajímaném prostoru požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména ust. § 2 zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 5/2004, kterou se vydává požární řád města Ostravy.
- 7.1.8 Nájemce se zavazuje zajistit vybavení pronajímaného prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržívat je v provozuschopném stavu.
- 7.1.9 Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích práv v budově, v níž se nachází pronajímaný prostor. Jakéhokoliv zasahování do užívacích a vlastnických práv ostatních osob v budově je nepřijatelné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvláště závažné porušení povinností nájemce.
- 7.1.10 U namontovaných vodoměrů SV a TUV dodržovat platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožnit pronajímateli odečít stavů těchto podružných vodoměrů SV a TUV.
- 7.1.11 Vlastním nákladem zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním předmětu nájmu, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 7.000 Kč, avšak vždy tak, aby byl zachován účel užívání pronajímaného prostoru v souladu s touto smlouvou.
- 7.1.12 Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v pronajímaném prostoru v souladu s platnými předpisy a odstraňovat vlastním nákladem závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách.
- 7.1.13 Udržovat čistotu, pořádek a zajistit si samostatně smluvně odvoz komunálního odpadu.

7.2 Pronajímatel je povinen:

- 7.2.1 Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajímaného prostoru dohodnutým způsobem.

7.3 Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:

- 7.3.1 Nezaplatil-li nájemné nebo spotřebu služeb v souladu s touto smlouvou.
- 7.3.2 Poškozuje-li pronajímaný prostor nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem.
- 7.3.3 Způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům pronajímaného prostoru či budovy.
- 7.3.4 Užívá-li neoprávněně pronajímaný prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

7.3.5 Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k pronajímanému prostoru nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. 8 **Zvláštní ujednání**

- 8.1** Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět úpravy (stavební a jiné) pronajímaného prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.2** Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajímaného prostoru nebo stavební úpravy neuvedené v této smlouvě, bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 8.3** Stavební úpravy zůstávají součástí majetku vlastníka, který je bude odepisovat ve smyslu ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů jako technické zhodnocení objektu. Nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vložených investic ani zhodnocení nemovitosti po ukončení nájemního vztahu.
- 8.4** Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajímaný prostor na vlastní náklady do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

Čl. 9 **Závěrečná ustanovení**

- 9.1** Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání pronajímaného prostoru příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 9.2** Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno si ponechává pronajímatel.
- 9.3** Případné změny a doplňky této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran formou dodatku k této smlouvě.
- 9.4** Pronajímatel je oprávněn v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) shromažďovat osobní údaje o nájemci (tj. subjekt údajů) v rozsahu nezbytném k řádnému uzavření smlouvy, plnění povinností účastníků ze smlouvy a v souvislosti s ní včetně poskytování služeb a plateb za služby spojené s nájmem a rovněž i údaje sloužící k identifikaci subjektu údajů, bankovním spojením, sídlem, IČO apod. Subjekt údajů má právo na informace o tom, jaké osobní údaje jsou o něm zpracovávány a jestliže zjistí, že došlo k porušení povinností zpracovatele, má

právo žádat Úřad pro ochranu osobních údajů o opatření k nápravě. Subjekt údajů je oprávněn žádat zpracovatele o nápravu závadného stavu a zaplacení náhrady za porušení svého práva na lidskou důstojnost, osobní čest, dobrou pověst a práva na ochranu jména.

Informace o základních aspektech zpracování osobních údajů, která probíhají v rámci činnosti statutárního města Ostrava – městského obvodu Poruba, jakož i o právech nájemce jako subjektu údajů a způsobech jejich uplatnění jsou dostupné na webové stránce: <https://poruba.ostrava.cz/cs/radnice/osobni-udaje-gdpr>.

- 9.5** Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnost nastává nejdříve dnem uveřejnění této smlouvy 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), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy zajistí pronajímatel.
- 9.6** Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy, tato byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 9.7** Potvrzuje se, že o záměru statutárního města Ostravy – městského obvodu Poruba pronajmout pronajímaný prostor rozhodla Rada městského obvodu Poruba svým usnesením č. 3100/RMOB1822/83 ze dne 27. 5. 2022 a byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Poruba v době od 2. 6. 2022 do 17. 6. 2022.
- 9.8** O uzavření této smlouvy je oprávněn rozhodnout odbor bytového hospodářství a údržby budov Úřadu městského obvodu Poruba na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Poruba č. 3100/RMOB1822/83 ze dne 27. 5. 2022.
- 9.9** Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:
Příloha č. 1 – Přehled místností
Příloha č. 2 – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
Jan Dekický
místostarosta
za pronajímatele

.....
Vlastimil Zoreník
správce sboru
za nájemce

Příloha č. 1 - Přehled místností*Název a IČO nájemce:***Sbor Jednoty bratrské v Ostravě, IČO: 73633542***Sídlo:*

Martinovská 3154/23, 723 00, Ostrava-Martinov

Druh provozovny:

činnost Rodinného centra Martínek, setkávání členů sboru

Adresa prostoru:

bytový dům č. p. 501, č. or. 5 na adrese U Oblouku v Ostravě-Porubě

Poř. č.	Druh místnosti	Plocha užitková (m ²)
1	sprcha	1,35
2	místnost	10,39
3	komora	1,17
4	chodba	20,69
5	místnost	8,48
6	zádveří	2,99
7	WC I	1,96
8	WC II	2,28
9	místnost	31,52
10	komora	3,13
11	místnost	8,40
12	místnost	16,27
13	místnost	9,46
Celkem		118,09

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
 Jan Dekický
 místostarosta
 za pronajímatele

.....
 Vlastimil Zoreník
 správce sboru
 za nájemce

Příloha č. 2 – Zálohové platby za služby spojené s užíváním prostoru*Název a IČO nájemce:***Sbor Jednoty bratrské v Ostravě, IČO: 73633542***Sídlo:*

Martinovská 3154/23, 723 00, Ostrava-Martinov

Druh provozovny:

činnost Rodinného centra Martínek, setkávání členů sboru

Adresa prostoru:

bytový dům č. p. 501, č. or. 5 na adrese U Oblouku v Ostravě-Porubě

Poř. č.	Druh místnosti	Plocha užitk.	Plocha otáp.	Plocha neotáp.	Koef. ZPP	ZPP m ²	Přepočtená plocha TUV
1	sprcha	1,35		1,35	0,35	0,47	1,35
2	místnost	10,39	10,39		1,20	12,47	10,39
3	komora	1,17		1,17	0,35	0,41	1,17
4	chodba	20,69	20,69		1,20	24,83	
5	místnost	8,48	8,48		1,20	10,18	
6	zádveří	2,99		2,99	0,35	1,05	
7	WC I	1,96		1,96	0,35	0,69	1,96
8	WC II	2,28		2,28	0,20	0,46	2,28
9	místnost	31,52	31,52		1,20	37,82	31,52
10	komora	3,13		3,13	0,35	1,10	
11	místnost	8,40	8,40		1,20	10,08	8,40
12	místnost	16,27	16,27		1,20	19,52	16,27
13	místnost	9,46		9,46	0,50	4,73	9,46
Celkem		118,09	95,75	22,34		123,80	82,80
Záloha vodné stočné ročně							11.400 Kč
Záloha teplo ročně							42.000 Kč
Záloha teplá voda ročně							6.600 Kč
Ročně							60.000 Kč
Měsíčně							5.000 Kč

Započitatelná plocha pro ÚT: 123,80 m²Započitatelná plocha pro TUV: 82,80 m²

V Ostravě-Porubě dne

V Ostravě-Porubě dne

.....
 Jan Dekický
 místostarosta
 za pronajímatele

.....
 Vlastimil Zoreník
 správce sboru
 za nájemce