

## Nájemní smlouva č. 107/23/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 Bc. Martinem Bednářem

---

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

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

Č. účtu: 19-1520761/0100

---

dále jen **pronajímatel**

a

**Středisko volného času, Ostrava – Zábřeh, příspěvková organizace**

Gurt'jevova 1823/8, 700 30 Ostrava-Zábřeh

zastoupena ředitelem Bc. Davidem Střelákem

zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Pr, vložka 1051

---

IČ: 75080516

---

dále jen **nájemce**

## Obsah smlouvy

---

### čl. I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 4591 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Zábřeh nad Odrou, jehož součástí je budova č. p. 2948, objekt občanské vybavenosti, adresní místo V Zálomu 2948/1, 700 30 Ostrava-Zábřeh, která je na základě OZV č. 10/2022, Statut města Ostravy, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).
2. Součástí budovy je prostor o výměře 1853,41 m<sup>2</sup> (dále jen „prostor“ nebo „prostory“), rozpis konkrétních pronajímaných místností tohoto prostoru je uveden v příloze č. 1 – „Situační nákres“ 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 25.04.2023 do 11.05.2023 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 20.04.2023pod číslem usnesení 0756/RMOB-JIH/2226/17.

### čl. II. Účel nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci výše specifikovaný prostor za účelem využití v oblasti školství a vzdělávání, kultury, volného času a sportu (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.
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. 1002/RMOB-JIH/2226/22 ze dne 08.06.2023 v sazbě 150 Kč/m<sup>2</sup>/rok za plochu užitných prostor o výměře 726,96 m<sup>2</sup>, v sazbě 20 Kč/m<sup>2</sup>/rok za plochu obslužných prostor o výměře 799,75 m<sup>2</sup> a v sazbě 100 Kč/m<sup>2</sup>/rok za plochu tělocvičny o výměře 326,70 m<sup>2</sup>. 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 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 7390460609 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 studené vody a odvádění odpadních vod,
  - c) poskytování elektrické energie.
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 ve výši 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 7390460609, 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 prostor 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. Ve vyúčtování bude zohledněna spotřeba naměřená na poměrových měřidlech a odečty měřidel pro rozdělování nákladů budou provedeny jednou ročně, vždy ke konci zúčtovacího období.
11. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, práva a povinnosti stran co do poskytování služeb a jejich vyúčtování 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, a vyhláškou č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů.

12. Finanční vyrovnání provede pronajímatel v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců (tj. nejpozději do měsíce srpna roku následujícího) ode dne doručení vyúčtování nájemci. Pronajímatel může započíst případný přeplatek vůči evidované pohledávce za nájemcem spojené s nájmem.

## **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 nájmu uvedený v čl. II této smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se důkladně a prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
4. Nájemce může budovu opatřit po předchozím souhlasu pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními. Součástí žádosti o předmětný souhlas bude grafický návrh, který bude zpracován v souladu s nařízením města Ostravy č. 2/2020, kterým se stanoví zákaz šíření reklamy na veřejně přístupných místech mimo provozovnu, a manuálem města Ostravy uvedeným na webových stránkách [www.ostrava360.cz](http://www.ostrava360.cz). 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.
5. 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.
6. Nájemce může přenechat část prostor do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele s výjimkou krátkodobého podnájmu tělocvičny, tj. podnájmu nepřekračujícího 48 hodin nepřetržitě. Porušení této povinnosti je podstatným porušením povinnosti nájemce.
7. Pronajímatelem byl nájemci udělen souhlas s podnájemem pro tyto spolky:
  - NADĚJE pro všechny, z. s., IČO 22673822, se sídlem V Zálomu 2948/1, Ostrava-Zábřeh, na podnájem místnosti č. 05 o výměře 77,20 m<sup>2</sup>,
  - ZO ČSOP ALCES, IČO 75093081, se sídlem V Zálomu 2948/1, Ostrava-Zábřeh, na podnájem místnosti č. 10 o výměře 46 m<sup>2</sup>,a to za stejných podmínek, jaké má nájemce sjednány v této smlouvě.
8. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské 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 nezavazuje 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.
9. 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).
10. 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 to tyto stavební úpravy vyžadují.
11. 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.
  12. 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.
  13. 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 provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.
  14. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v prostoru, tj. elektroinstalace, hydrantů a hromosvodů v souladu s obecně závaznými právními předpisy a příslušnými technickými normami.
  15. Nájemce je povinen provádět porevizní opravy zařízení dle odst. 14 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 pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat nájemci.
  16. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
  17. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné revize a zkoušky el. spotřebičů, které se nachází v prostoru a jsou ve vlastnictví či v držení nájemce.
  18. 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).
  19. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid pronajatých prostor bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady.
  20. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit sběr, odvoz a zpracování odpadu, který vznikne v souvislosti s jeho činností provozovanou v pronajatých prostorách v souladu s příslušnými právními předpisy a s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 12/2021, ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících.
  21. 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. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a za škody způsobené třetí osobou.
  22. 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 sloužící podnikání 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, návěští 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, návěští 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.
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 01.07.2023, 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. 17/032/161/12 ze dne 19.09.2012, ve znění dodatků.
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. 1002/RMOB-JIH/2226/22 ze dne 08.06.2023.
  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

## Za pronajímatele

## Za nájemce

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

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

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Místo: \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
**Bc. David Střelák**  
ředitel