



**Středisko volného času, Ostrava-Zábřeh, příspěvková organizace**  
Gurtějovova 8, 700 30 Ostrava-Zábřeh, Tel. č.: 596 746 062, 607 046 379  
E-mail: svczabreh@svczabreh.cz, www.svczabreh.cz

## **SMLOUVA O PODNÁJMU nebytových prostor**

uzavírají smlouvu v souladu s ust. § 2201 a násl. Občanského zákoníku č.89/2012 Sb.

*ve znění pozdějších předpisů*

### **Středisko volného času, Ostrava-Zábřeh, příspěvková organizace**

se sídlem: Gurtějovova 1823/8, Ostrava-Zábřeh ,70030

IČ: 75080516

DIČ: CZ75080516

zastoupené Bc. Davidem Štrelákem, ředitelem

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Číslo účtu: 35-7194750257/0100

*(dále jen pronajímatel)*

a

### **NADĚJE pro všechny, zapsaný spolek**

se sídlem: V Zálomu 2948/1, Ostrava-Zábřeh, 70030

IČ: 22673822

DIČ: CZ22673822

zastoupená: paní Hanou Hubaczovou, předsedkyní

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.

Číslo účtu: 218332200/0300

*(dále jen nájemce)*

## **I.**

### **Úvodní ustanovení**

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

## **II.**

### **Předmět a účel nájmu**

1. Statutární město Ostrava, městský obvod Ostrava-jih je vlastníkem objektu na ulici V Zálomu 2948/1 v Ostravě-Zábřehu, který je na základě OZV č. 11/200 – Statutárního města Ostravy svěřen městskému obvodu Ostrava-Jih. Středisko volného času, Ostrava-

Zábřeh, příspěvková organizace (SVC), na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-jih ze dne 8.6.2023 usnesení č. 1002/RMOB-JIH/2226/22 má tento objekt pronajatý. Na základě tohoto usnesení může SVC některé z částí tohoto objektu pronajímat třetím osobám.

2. Pronajímatel tak přenechává nájemci k užívání nebytové prostory v budově č.p. 2948 uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to:

Přízemí TD-1

Učebna č. 105 o výměře 77,20 m<sup>2</sup>

**nebytové prostory o celkové výměře 77,20 m<sup>2</sup>** (dále jen předmět nájmu) v jemu známém stavu za nájemné uvedené v čl. III. této smlouvy. Nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se užívat jej ke smlouvenému účelu a řádně o něj pečovat. Spolu s výše uvedenými nebytovými prostory je nájemce oprávněn užívat společné prostory v téže budově, a to spolu s ostatními jejich uživateli.

3. Účelem nájmu je využití nebytového prostoru k provozování volnočasových aktivit pro handicapované děti, mládež a dospělé.

### **III. Nájemné**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci výše uvedené nebytové prostory za **nájemné v celkové výši 11 580 Kč/rok, tj. 150 Kč/ m<sup>2</sup>/rok.**
2. Nájemce se zavazuje platit **pololetní** nájemné ve výši **5 790 Kč** na účet pronajímatele, číslo účtu: 35-7194750257/0100, bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Ostrava. Zaplacením se rozumí připsání této částky na tento účet.
3. V případě prodlení platby nájemného je v souladu s Nařízením vlády č. 33/2010 Sb. stanovena výše úrokové sazby za prodlení platby nájemného ve výši 0,02 % za každý den prodlení.
4. Pronajímatel zajistí následující plnění a služby spojené s užíváním prostoru:
  - Poskytování tepla a teplé vody
  - Poskytování studené vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
  - Poskytování elektrické energie
  - Zajišťování odvozu odpadů
  - Zajišťování revize společných prostor

5. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli služby spojené s užíváním nebytových prostor na účet pronajímatele, číslo účtu: 35-7194750257/0100, bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Ostrava. Zaplacením se rozumí připsání této částky na tento účet.

Cenu za dodávku tepla a teplé vody	983 Kč
Cenu za vodné a stočné	58 Kč
Cenu za odvoz odpadů	80 Kč
Cenu za revize společných prostor	50 Kč
Cenu za dodávku elektrické energie	268 Kč
<b>Celkem za služby měsíčně</b>	<b>1 439 Kč</b>

6. Faktury za pronájem a služby budou vystaveny takto:
- V měsíci březnu (nájemné a služby za období leden–červen).
  - V měsíci srpnu (nájemné a služby za období červenec–prosinec).
7. 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.
8. Nájemné bude dle odst., 4 tohoto článku navýšeno nejdříve následující kalendářní rok po uzavření této smlouvy.
9. Cena služeb bude každoročně upravována na základě ročního vyúčtování se SMO, Městským obvodem Ostrava-Jih ke dni 1.7. daného kalendářního roku.

#### **IV. Doba a ukončení nájmu**

- Nájem se sjednává na období od 01.07.2023 do doby trvání smlouvy o pronájmu mezi SVČ Ostrava-Zábřeh a SMO, Městským obvodem Ostrava-Jih.
- Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
  - písemnou dohodou smluvních stran,
  - písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi,
  - písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 15 denní výpovědní lhůtou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi nájemci, a to z těchto důvodů:
    - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu,

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s nájmem, déle jak 30 dnů,
  - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě
3. V případě, že pronajímatel vypoví nájemní smlouvu podle odst. 2 písmena b) nebo c) tohoto článku a nájemce nepřevezme dopis s výpovědí, platí nevyvratitelná domněnka, že skončením úložní lhůty se považuje písemnost za doručenou.

## **V.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má právo požadovat přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a rovněž provádět požární kontrolu pronajatých prostor.
2. Pronajímatel nebytových prostor plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají nájemci společně.
3. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požárně bezpečnostní zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.) ve správě pronajímatele, provádí kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků pronajímatel těchto prostor. Pronajímatel seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.
4. Pronajímatel zajišťuje úkoly související s vytvářením podmínek bezpečné a hygienické práce, vyplývající z úkolů péče řádného hospodáře o svěřený majetek.
5. V případě, že dojde ke změně vnitřních směrnic pronajímatele v oblasti BOZP, požární ochrany, či provozního řádu školského zařízení, pronajímatel tuto skutečnost nájemci oznámí zpravidla do 14 dnů ode dne jejího vydání, nejpozději však k datu účinnosti úpravy směrnice.
6. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen řádně a včas platit pronajímateli sjednané nájemné včetně služeb.
2. Nájemce není oprávněn provádět v pronajatých nebytových prostorách stavební úpravy.

3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
4. Drobné opravy a údržbu prostor je povinen nájemce provádět na vlastní náklady. Drobné opravy jsou uvedeny v příloze smlouvy – Věcné vymezení drobných oprav.
5. Kontroly a revize, které se netýkají společných prostor a zařízení si nájemce sjednává sám a hradí ze svého rozpočtu.
6. Nájemce je povinen zajišťovat si na vlastní náklady řádný úklid užívaných prostor-předmětu nájmu a tyto prostory nepřetržitě udržovat v hygienicky nezávadném stavu.
7. U elektrických spotřebičů, pohyblivých přívodů a přenosného el. náradí, kterými si nájemce vybaví pronajatý prostor, si zajišťuje na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. V souvislosti s touto činností si pronajímatel vyhrazuje právo provádět namátkovou kontrolu revizních zpráv a provedení kontroly odstraňování závad těchto zařízení. Vybavení elektrickými zařízeními v pronajatých prostorách je povinen nájemce dopředu projednat s pronajímatelem.
8. Nájemce je povinen případné závady, zjištěné, revizí elektrického odběrného zařízení, na rozvodu elektroinstalace, resp. na zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned, tj. bez zbytečného odkladu, oznámit pronajímateli, a to zpravidla písemnou formou (např. e-mailová zpráva na adresu [svczabreh@svczabreh.cz](mailto:svczabreh@svczabreh.cz), nebo ředitele pronajímatele), u havarijního stavu taktéž telefonickou či osobní formou na sekretariátu či u vedení pronajímatele.
9. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku statutárního města Ostravy i vůči třetím osobám.
10. Nájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu ani do výpůjčky třetím osobám.
11. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky o požární prevenci č. 246/2001 Sb. a dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany.
12. Nájemce nebytových prostor plní povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá k provozování své činnosti. Za plnění povinností na úseku požární ochrany plně odpovídá jednatelé společnosti.
13. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti práce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy. Součástí

zajištění bezpečnosti je prevence vstupu neoprávněných osob a denní zajištění uzavření oken a dveří veškerých prostor předmětu nájmu před odchodem z objektu.

14. Nájemce plně odpovídá za veškeré škody, způsobené pronajímateli v důsledku svého jednání, zejména z důvodů porušení předpisů o ochraně životního prostředí, předpisů pro nakládání s odpady a chemickými látkami a chemickými přípravky, předpisů bezpečnosti práce, dopravních předpisů, protipožárních předpisů. Nájemce je povinen prokazatelně způsobenou škodu uhradit pronajímateli na základě vystavené faktury v plné výši, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
  - Odpovědnost za škodu se neuplatní v případě živelných pohrom a vyšší moci, které nájemce nemohl nikterak ovlivnit.
15. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu v původním stavu, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
16. Sankční ujednání:
  - Výše sankce za porušení povinností nájemce daných touto smlouvou je stanovena na 5.000,- Kč (Slovy: Pět tisíc korun českých) za každé porušení, nedohodnou-li se obě smluvní strany jinak.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze písemnými oboustranně odsouhlasenými vzestupně číslovanými dodatky, s výjimkou případu uvedeného v ustanovení čl. III., odst. 5 této smlouvy.
2. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a **účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv** podle zákona č. 340/215 Sb. o zvláštních podmínkách účinnost některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel.
3. Smluvní strany se dohodly, že pro řešení otázek smlouvou neupravených použijí přiměřená ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).
4. Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. Pro případ, že kterékoliv ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
7. Smluvní strany prohlašují, že osoby podepisující tuto smlouvu jsou k tomuto úkonu oprávněny.
8. Tato smlouva ruší smlouvu č. 51 o přenechání nebytových prostorů k užívání ze dne 31.1.2014 uzavřenou mezi poskytovatelem a uživatelem.

V Ostravě dne 15. 6. 2023



pronajímatel



nájemce

## **Příloha: Věcné vymezení drobných oprav.**

Drobné opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, které jsou součástí pronajatého prostoru a ve vlastnictví pronajímatele:

1. Lokální opravy jednotlivých vrchních částí podlah, lokální opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt.
2. Opravy a výměny zámků, kování, klik oken a dveří
3. Lokální opravy rolet a žaluzií.
4. Výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, zásuvek rozvodů datových sítí a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, krytů světel.
5. Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy baterií, výtokových ventilů, splachovačů, pisoárů, opravy ventilů ústředního vytápění – týká se výměny těsnění, případně výměny dílčích částí zařizovacích předmětů. Opravy odpadů v prostoru zajišťuje nájemce, opravy odpadů ve zdi zajišťuje pronajímatel.
6. Nájemce zajišťuje malování prostor pronajatých prostor.
7. Nájemce zajišťuje zasklívání oken a dveří v případě mechanického poškození.