

Nájemní smlouva č. 32/34/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

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

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

Č. účtu: 19-9923050277/0100

dále jen „pronajímatel“

a

Charita Ostrava

Kořenského 1323/17, 703 00, Ostrava-Vítkovice

zastoupena Bc. Martinem Pražákem, ředitelem

zapsána v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury ČR

č. e. 8/1-08-718/1996

IČO: 44940998

dále jen „nájemce“

Obsah smlouvy

čl. I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 2073 zast. plocha a nádvoří v k. ú. Zábřeh nad Odrou, jehož součástí je stavba – objekt k bydlení č. p. 1713 na ulici Čujkovova č. o. 17 v Ostravě-Zábřehu, zapsaného na listu vlastnictví č. 3152, který je na základě OZV č. 10/2022, Statut města Ostravy, svěřený městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel hodlá v budově provést stavební úpravy dle projektové dokumentace „Stavební úpravy části 1. NP v objektu Čujkovova 1713/17, Ostrava-Zábřeh“, zpracované v 01/2024 Ing. Pavlem Menšíkem, se sídlem U Sochy 984/21, 724 00 Ostrava-Stará Bělá, IČO: 42877300, jejichž provedením vzniknou v budově prostory specifikované v odst. 3 tohoto článku smlouvy.
3. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou prostory v 1. NP a v 1. PP budovy o celkové výměře 121,72 m² (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.
4. Předmětem nájmu je také inventář umístěný v prostoru blíže specifikovaný v příloze č. 4 – Specifikace inventáře. Smluvní strany se dohodly, že rozsah inventáře může být změněn, a to konkludentně tak, že nájemce tento inventář přijme nebo odevzdá z předmětu nájmu, tím nastává účinnost takové změny. Písemné potvrzení o takové změně pak bude učiněno doručením nové přílohy č. 4 nájemci.
5. 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 31.08.2023 do 18.09.2023 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 24.08.2023 pod číslem usnesení 1304/RMOB-JIH/2226/27.

čl. II. Účel nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci výše specifikované prostory za účelem provozování sociálně aktivizační služby pro seniory a osoby se zdravotním postižením – komunitní centrum Gabriel (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. 2190/RMOB-JIH/2226/41 ze dne 07.03.2024 v sazbě 430,00 Kč/m²/rok za prostor. Měsíční nájemné je stanoveno ve výši dle výpočtového listu pro příslušný kalendářní rok.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude 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.: 19-9923050277/0100, variabilní symbol 1713801001, 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 studené vody a odvádění odpadních vod
 - b) dalších ujednaných služeb spojených s užíváním prostoru, dle výpočtového listu.
2. V nájemném není zahrnuta platba za služby. Nájemce bude platit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy na úhradu nákladů na služby.
3. Nájemce se zavazuje v průběhu kalendářního roku platit pronajímateli na služby měsíční zálohy, 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. 4 tohoto článku.
4. Výši měsíčních záloh pro každý kalendářní rok stanoví pronajímatel dle odst. 3 tohoto článku „Výpočtovým listem“. Služby nezajišťované pronajímatelem si nájemce zajišťuje a hradí sám přímo jejich dodavateli, kdy nájemce uzavře samostatnou smlouvu s dodavatelem poskytovaného média.
5. 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 19-9923050277/0100, pod variabilním symbolem 1713801001, 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.
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 řádně odůvodněna.
7. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, tj. nejpozději do konce měsíce dubna roku následujícího.

8. Ve vyúčtování bude zohledněna spotřeba naměřená na poměrových měřidlech a odečty měřidel pro rozdělování nákladů na vytápění budou provedeny jednou ročně, vždy ke konci účtovacího období.
9. 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.
10. 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.

čl. VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem prostoru.
2. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že nájemce přebírá prostor do nájmu ve stavu ke dni platnosti této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro účel užívání.
4. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, 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. 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.
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 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.
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 prostorech 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 pronajímatel.
 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. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět kontroly zabezpečování požární ochrany.
 13. Nájemce je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v prostoru, tj. elektroinstalace, plynoinstalace a hasicích přístrojů v souladu s obecně závaznými právními předpisy a příslušnými technickými normami. Bude-li při plnění této povinnosti nájemce v prodlení, je pronajímatel oprávněn tyto revize na náklady nájemce zajistit.
 14. Nájemce je povinen provádět porevizní opravy zařízení dle odst. 17 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. Bude-li při plnění této povinnosti nájemce v prodlení, je pronajímatel oprávněn tyto opravy na náklady nájemce zajistit.
 15. Pronajímatel bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hromosvodů.
 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. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že úklid pronajatých prostor bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady.
 19. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu v souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 21/2021, ve znění pozdějších předpisů a předpisů navazujících.
 20. 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.
 21. 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, datovou zprávou nebo jí může být doručena doporučenou poštou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. 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 nemovitou věc, ve které se nalézá pronajatý prostor sloužící k podnikání, 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 nežádá; 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 a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
 9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby dle posledního účinného platebního kalendáře, 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 vyklidit a předat 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, účinnosti nabývá dnem předání a převzetí předmětu nájmu nájemcem, ke kterému dojde nejpozději do 10. pracovních dnů po dni předání a převzetí stavby „Stavební úpravy části 1.NP v objektu. Čujkovova 1713/17, Ostrava-Zábřeh“ příslušným technikem odboru bytového a ostatního hospodářství, nejdříve však dnem uveřejnění v centrálním registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
2. 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, a změny rozsahu inventáře dle čl. I. odst. 4 smlouvy .
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení této smlouvy či této smlouvy jako celku.
 4. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.
 5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a tři pronajímatel.
 6. 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.
 7. 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. 2190/RMOB-JIH/2226/41 ze dne 07.03.2024.
 8. 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 – specifikace inventáře

Za pronajímatele

Za nájemce

Datum: _____

Datum: _____

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Místo: _____

Bc. Martin Bednář, MBA

starosta
ředitel

Bc. Martin Pražák