

SMLOUVA O NÁJMU

prostoru sloužícího k podnikání

uzavřena podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupeno: Jiřím Vávrou, náměstkem primátora

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava

Číslo účtu: 19-1649297309/0800

KS: 558

VS: 8500102254

(dále jen „pronajímatel“)

a

PROTETIKA – OSTRAVA, s.r.o.

sídlo: Červeného kříže 1755/7, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 633 22 862

DIČ: CZ63322862

zastoupena: Ing. Bc. Monikou Drobnou, jednatelkou

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 13366

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně dále jen „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

Obsah smlouvy

Čl. 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.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 2577, a to pozemku parc. č. 2473 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 2 513 m², jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3407, víceúčelová stavba (dále také jen „**Parkovací dům**“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání část pozemku parc. č. 2473 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3407, víceúčelová stavba, (dále také jen „**Stavba**“), a to:
 - místnost 1.52 o výměře 81,17 m²,
 - místnost 1.53 o výměře 1,78 m²,
 - místnost 1.54 o výměře 1,65 m²

o celkové výměře 84,6 m², které se nacházejí v 1. NP Stavby a jsou vyznačené v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále je **předmět nájmu**).

3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu jako prostoru sloužícího k podnikání - provozování zdravotní péče v oboru ortotik - protetik v souladu s předmětem podnikání nájemce uvedeným v obchodním rejstříku ke dni uzavření této smlouvy a ke všem činnostem, které tuto hlavní činnost podporují nebo s ní souvisejí.
4. Nájemce tímto současně souhlasí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který nemusí uvádět důvody svého rozhodnutí, nezmění způsob užívání předmětu nájmu.
5. Nájemce je oprávněn na své náklady umístit v místnosti č. 1.52 2 ks umyvadel včetně přívodu vody a odpadu, přičemž napojení na vodu a odpad k umyvadlům bude vyvedeno na zdi sousedící s místností č. 1.53, kde se nachází WC, a to za podmínky, že po skončení nájmu bude předmět nájmu uveden do původního stavu.

Čl. III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši 1 997 Kč/m²/rok + DPH v zákonné výši, tj. 168 946,20 Kč/rok + DPH v zákonné výši.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné dopředu v měsíčních splátkách ve výši 14 078,85 Kč + DPH v zákonné výši na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem se splatností 15 dní od vystavení daňového dokladu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání této částky na účet pronajímatele. Za den uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se považuje poslední den příslušného kalendářního měsíce. Ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se měsíční nájemné považuje za dílčí plnění.
3. V případě prodlení s úhradou nájemného, popřípadě s úhradou služeb souvisejících s nájmem dle čl. IV této smlouvy o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající míře inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné statistickým úřadem. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je nájemce povinen zaplatit i zpětně, počínaje prvním měsícem toho, kterého roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno. Zvýšené nájemné za období před oznámením zvýšení doplatí nájemce spolu s prvním následujícím běžným nájemným, a to ve výši odpovídající počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho, kterého roku nájmu do měsíce, za který bude nájemci vyúčtováno již zvýšené nájemné. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2026. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

Čl. IV.

Úhrady za služby s nájmem spojené

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po dobu trvání nájemního vztahu dodávku služeb, jejichž poskytování je spojeno s užíváním předmětu nájmu, a to dodávku elektrické energie, dodávku studené vody (vodné a stočné), tepla a teplé vody. Pronajímatel však není odpovědný za vadné dodávky těchto energií ze strany jejich dodavatelů.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli všechny náklady spojené s užíváním předmětu nájmu specifikovaného v čl. II odst. 2 podle skutečné spotřeby na fakturačních měřidlech umístěných v předmětu

nájmu (elektroměr, vodoměr na studenou vodu). Měření spotřeby tepla se bude rozpočítávat podle pronajaté půdorysné plochy dle celkových nákladů za teplo.

3. Pronajímatel zašle nájemci jednotlivé doklady o vyúčtování nákladů uvedených v odstavci 2 tohoto článku do 15 dnů po zaplacení těchto služeb jednotlivým dodavatelům. Nájemce uhradí náklady na ně připadající do 14 dnů po doručení nájemci, a to na účet pronajímatele uvedený na vyúčtování.

Čl. V.

Doba a skončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne 01.08.2025.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran;
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele i nájemce s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně;
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 90denní výpovědní dobou, 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 či úhrad za služby s nájmem spojené déle jak 30 dnů,
 - nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě,
 - nájemce provede stavební úpravy v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.

Čl. VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel na základě dohody s nájemcem prohlašuje a souhlasí s tím, že předmět nájmu bude předán dne 01.08.2025, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby sloužil k tomu užívání, pro který byl pronajat, a zajistí nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s jinou než běžnou údržbou a drobnou opravou předmětu nájmu, jestliže náklad na tuto jednorázovou údržbu nebo opravu přesáhne částku 20 000 Kč (bez DPH).
4. Pronajímatel je povinen zajišťovat revize všech vyhrazených technických zařízení pevně spojených s budovou, a to elektrické zařízení v domě i předmětu nájmu mimo CCTV a EZS sloužící výhradně pro předmět nájmu.
5. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany, revizí, kontroly a oprav souvisejících s výkonem vlastnických práv za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce.
6. Pronajímatel neodpovídá za škody na věcech nájemce, jako např. techniky a zařízení, vybavení kanceláří a na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
7. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, o čemž bude pořízen písemný protokol podepsaný oprávněnými osobami obou smluvních stran.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce na základě dohody s pronajímatelem prohlašuje a souhlasí s tím, že předmět nájmu bude předán dne 01.08.2025, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se stavebně technickým určením ke sjednanému účelu s péčí řádného hospodáře.
3. Nájemce se zavazuje dbát na to, aby užíváním předmětu nájmu nedocházelo ke znehodnocení životního prostředí, zejména nadměrným hlukem či jiným způsobem.
4. Nájemce je povinen případné závady přesahující rámec běžné údržby zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy – vedoucímu odboru hospodářské správy a provozovateli společnosti Ostravské komunikace, a.s. prostřednictvím e-mailové zprávy nebo service desku (je-li zřízen).
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, kterou má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Nájemce odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.
6. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a výlučně na svůj náklad. Nájemce je oprávněn provést úpravy předmětu nájmu v souladu s čl. II odst. 5 této smlouvy. V případě zániku nájmu dle této smlouvy pronajímatel není povinen uhradit nájemci finanční prostředky vynaložené na stavební úpravy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
7. Nájemce je povinen na své náklady provádět nebo zajistit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu. Pokud jde o vymezení obsahu pojmu „běžná údržba a drobná oprava“ se smluvní strany dohodly, že zde platí obdobně ust. § 2 až 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „nařízení vlády“). Nájemce je dále povinen hradit drobné opravy podle výše nákladů dle § 5 nařízení vlády s tím, že se smluvní strany dohodly na částce, která nepřesáhne 20 000 Kč bez DPH na jednu opravu předmětu nájmu. Smluvní strany se dále dohodly, že § 6 nařízení vlády nebude použito a rozsah drobných oprav tak nebude omežován ročním limitem ve smyslu daného ustanovení.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které není oprávněn či schopen odstranit, a které by mohly ohrozit bezpečnost osob, a dále potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikla.
9. U el. spotřebičů, pohyblivých přívodů a přenosných el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje nájemce na vlastní náklady revizi, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují.
10. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
11. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo výpůjčky třetí osobě.
12. Nájemce je povinen plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění vyhlášky č. 221/2014 Sb., a vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb., a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za škody způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.

13. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zabezpečit úklid pronajatých prostor, včetně čištění vnitřních skleněných výplní a odvoz a likvidaci odpadů vzniklého vlastní činností nájemce.
14. Nájemce zajišťuje na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů technických norem všech spotřebičů, pohyblivých přívodů a přenosná el. zařízení, které jsou součástí nájmu nebo kterými si nájemce vybaví předmět nájmu.
15. Nájemce nesmí provádět jakékoliv neoprávněné zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v předmětu nájmu.
16. Nájemce plní povinnosti na úseku požární ochrany v předmětu nájmu, který užívá k provozování své činnosti i ve společných prostorách objektu.
17. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá nájemce.
18. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
19. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu v souladu s ustanovením čl. VI. odst. 5 této smlouvy a také nejméně 5 dnů před dnem skončení nájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu, ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.
20. Nájemce není oprávněn převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již předmět nájmu slouží, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VIII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu za ztrátu zákaznické základny.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá za žádných okolností právo provozovat v předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínku jejího výkonu, než jak to vyplývá z této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2304 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.
4. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námítky přípustné.

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně formou vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
3. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
 4. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat vedoucí odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy nebo jím pověřený pracovník.
 5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je vyžadováno uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel.
 6. Smluvní strany 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. Tato smlouva je uzavírána elektronicky.

Čl. X.

Doložka

Doložka platnosti právního jednání podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu podle této smlouvy rozhodla rada města dne 19.11.2024 usnesením č. 05825/RM2226/85.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 19.11.2024 do 05.12.2024.
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodla rada města dne 08.07.2025 usnesením č. 07647/RM2226/108.

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
za statutární město Ostrava

.....
PROTETIKA – OSTRAVA, s.r.o.



Příloha č.1

