

Nájemní smlouva č. 189/25/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, MBA

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)

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

Č. účtu: 19-9923050277/0100

dále jen **pronajímatel**

a

Diecézní charita ostravsko-opavská

Kratochvílova 931/3, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava

zastoupena ředitelem Mgr. et Mgr. Lukáš Curylo

zapsána v rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury ČR

IČ: 66181127

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

Čl. I. Předmět smlouvy

1. Statutární město Ostrava je většinovým vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 111/2 zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Hrabůvka, jehož součástí je stavba č. p. 366, bytový dům, adresní místo Hasičská 366/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka, která je na základě OZV č. 10/2022, Statut města Ostravy, svěřena městskému obvodu Ostrava-Jih (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k užívání výše uvedenou budovu o výměře 727,70 m², rozpis konkrétních pronajímaných místností této budovy je uveden v příloze č. 1 – „Situační nákres“ a v příloze č. 2 – „Výpočtový list“, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Pronajímatel přenechává nájemci budovu spolu s jejím inventářem specifikovaným v příloze č. 3 – Specifikace zařízení. Smluvní strany se dohodly, že rozsah zařízení 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. 3 nájemci.
4. Záměr na pronájem budovy 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 03.06.2025 do 19.06.2025 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 29.05.2025 pod číslem usnesení 4133/RMOB-JIH/2226/77.

Čl. II. Účel nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci výše specifikovanou budovu za účelem poskytování ubytování a sociální rehabilitace sociálně slabým osobám s trvalým bydlištěm v městském obvodu Ostrava-Jih (dále jen „účel užívání“).
2. Nájemce je oprávněn užívat budovu v souladu s jejím určením pro účel užívání, nemá právo v ní 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 budovy.
2. Nájemné je stanoveno v souladu s rozhodnutím Rady městského obvodu Ostrava-Jih pod č. usn. 4387/RMOB-JIH/2226/82 ze dne 24.07.2025 v sazbě 5 000 Kč měsíčně za budovu.
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 0366801001 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 budovy:
 - a) poskytování tepla,
 - b) poskytování studené vody a odvádění odpadních vod,
 - c) poskytování elektrické energie do doby, než dojde k převodu odběrného místa ze strany pronajímatele na nájemce, nejdéle však do marného uplynutí lhůty dle odst. 2 tohoto článku.
2. Nájemce se zavazuje za součinnosti s pronajímatelem k převodu dvou odběrných míst elektrické energie na nájemce, a to nejpozději do dvou měsíců od zaslání písemné výzvy ze strany pronajímatele.
3. Služby neuvedené ve výpočtovém listě si nájemce zajišťuje a hradí sám přímo jejich dodavateli.
4. V nájemném není zahrnuta platba za služby.
5. 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. 6 tohoto článku.
6. Výši měsíčních záloh pro kalendářní rok stanoví pronajímatel dle odst. 5 tohoto článku „Výpočtovým listem“.
7. 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.
8. 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, variabilní symbol 0366801001, 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.
9. Smluvní strany se dohodly, že zúčtovacím obdobím pro služby spojené s užíváním budovy je kalendářní rok.
10. Smluvní strany se dohodly, že po skončení zúčtovacího období budou skutečné náklady za dodávky energií uvedené v bodech a) a b) vyúčtovány oproti uhrazeným zálohám nájemce, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení příslušného zúčtovacího období. Protokol o vyúčtování služeb bude nájemci doručen.
11. Finanční vyrovnání provede pronajímatel neprodleně nebo v dohodnuté lhůtě.

Čl. VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem budovy.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajatou budovu bude užívat jako řádný hospodář, a to výhradně pro účel užívání.
3. Nájemce prohlašuje, že se důkladně a prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímané budovy a že je ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
4. Nájemce je povinen převzatou budovu a inventář 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 užívané budově škoda, zavazuje se nájemce tuto škodu na vlastní náklady odstranit.
5. Nájemce je povinen provádět inventarizaci inventáře pronajímatelem umístěného v prostoru vždy k poslednímu dni měsíce října příslušného kalendářního roku, o které vyhotoví písemný záznam. Tento záznam doručí pronajímateli nejpozději do konce následujícího pracovního týdne po provedení inventarizace.
6. Zničí-li se něco z inventáře nebo opotřebí-li se do té míry, že to nelze dále užívat nebo nebude-li oprava vybavení inventáře vzhledem k výši nákladů efektivní, není pronajímatel povinen inventář obnovovat.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce uvolní pro činnost odboru sociální péče pronajímatele místnost č. 112 v budově a přenechá ji k bezplatnému užívání zaměstnancům pronajímatele.
8. **Nájemce je oprávněn poskytovat ubytování v ubytovacích místnostech pouze na základě podnájemní smlouvy. Nájemce je oprávněn podnajíout ubytovací místnosti pouze osobám vybraným za účasti zástupců pronajímatele v souladu s dohodou o spolupráci ze dne 26.11.2021, ve znění dodatku. Konsenzus smluvních stran ohledně osoby podnájemce ve smyslu této dohody o spolupráci je podmínkou platnosti podnájemní smlouvy.**
9. Nájemce je povinen předložit pronajímateli ke schválení domovní řád budovy do 30 dnů od uzavření této smlouvy. Nájemce je povinen zavázat podnájemce k dodržování domovního řádu a zajistit dohled nad jeho dodržováním.
10. Nájemce je oprávněn budovu 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.
11. Drobné opravy a údržbu budovy 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 budovy a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajaté budovy a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle „Výpočtového listu“ a podle „Věcného vymezení drobných oprav“ (příloha č. 4 této smlouvy).
12. Veškeré stavební úpravy v pronajaté budově 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.
13. 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 budovy, a to:
 - a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci, 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.
14. Nájemce je povinen strpět i jiné než nezbytné opravy a údržbu, úpravy budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu, provádí-li je pronajímatel.
 15. 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.
 16. Nájemce je povinen zabezpečovat a hradit včasné provádění pravidelných revizí elektroinstalace, nouzového osvětlení a hromosvodů, a to 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. Kopie provedených revizí a dokladů o odstranění závad je nájemce povinen pravidelně dle periodicity revizí překládat technikovi odboru bytového a ostatního hospodářství Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih.
 17. Nájemce je povinen provádět porevizní opravy zařízení dle odst. 16 tohoto článku, a to na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní zprávy) 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.
 18. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
 19. 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.
 20. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajaté budově a v její těsné blízkosti, v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
 21. K odkládání odpadu budou podnájemci využívat kontejnery na komunální odpad rozmístěné na veřejných místech v okolí budovy.
 22. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid pronajaté budovy bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady.
 23. 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.
 24. 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 budovu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
5. Po skončení nájmu je nájemce povinen budovu předat pronajímateli vyklizenou 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. Budova je odevzdána, obdrží-li pronajímatel klíče na základě písemného „Protokolu o převzetí NP“ a jinak mu nic nebrání v přístupu do budovy a v jejím užívání.
6. Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškeré štíty, návěští a podobná znamení, kterými budovu 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 budově všechny změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota budovy navýšila.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby dle posledního účinného výpočtového listu, neodevzdá-li nájemce budovu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli budovu skutečně odevzdá.

čl. VIII. Sankce

1. V případě, že nájemce poruší některou z povinností plynoucích mu z ustanovení článku VI. odst. 16 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
2. V případě, že nájemce poruší některou z povinností plynoucích mu z ustanovení článku VI. odst. 17 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
3. V případě porušení povinnosti předat a vyklidit budovu v souladu s článkem VII. odst. 5 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
4. V případě porušení povinnosti plynoucí z ustanovení článku VII. odst. 6 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
5. 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 01.08.2025, 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.
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 dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden výtisk obdrží nájemce a jeden 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. 4387/RMOB-JIH/2226/82 ze dne 24.07.2025.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - příloha č. 1 – situační nákres
 - příloha č. 2 – výpočtový list
 - příloha č. 3 – specifikace zařízení
 - příloha č. 4 – věcné vymezení drobných oprav

Za pronajímatele

Za nájemce

Datum: _____

Datum: _____

Místo: Ostrava-Hrabůvka

Místo: _____

Bc. Martin Bednář, MBA
starosta

Mgr. et Mgr. Lukáš Curylo
ředitel