

Smlouva o nájmu nebytových prostor
č. NP/OSDF/2026/17

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. a ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen občanský zákoník)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

zastoupené Bc. Martinem Cyžem, vedoucím odboru správy domovního fondu, zmocněným k podpisu
usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 3838/RMOB2226/79/26 ze dne
29.06.2026

IČ:	00845451
DIČ:	CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav:	Komerční banka a.s., pobočka Ostrava
Číslo účtu:	xxx
VS:	2980601001

dále jen pronajímatel

a

Armáda spásy v České republice, z.s.

se sídlem Petržilkova 2565/23, Stodůlky, 158 00 Praha

zastoupené Mgr. Janou Plačkovou, oblastní ředitelkou Armády spásy pro Moravskoslezský kraj,
na základě potvrzení o rozsahu zástupčího oprávnění zaměstnance ode dne 01.09.2025

IČO:	40613411
DIČ:	XXXX
Peněžní ústav:	XXXX
Číslo účtu:	XXXX
VS:	XXXX

dále jen nájemce

Obsah smlouvy

čl. I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem všech nebytových prostor (celé budovy) v budově č. p. 2980 ul. Gen. Píky č. or. 25, která je součástí pozemku p. č. 2206/8, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava, a to nebytových prostor umístěných v 1. a 2. nadzemním podlaží v budově o výměře 1 648,21 m² (dále jen „prostory“) a pozemku p. č. 2206/9, k. ú. Moravská Ostrava, ostatní plocha – zeleň o výměře 3 863 m², (dále jen „zahrada“), vše ve vlastnictví statutárního města Ostravy, městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz.

čl. II.

Účel nájmu a doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechá touto smlouvou nájemci do užívání zahradu a výše uvedené prostory (celou budovu) sestávající z těchto místností:

PAVILON 1

místnosti 1. NP	plocha v m ²	místnosti 2.NP	plocha v m ²
100 kužárna	6,63	200 kužárna	9,95
101 spojovací chodba	10,25	201 spojovací chodba	10,15
102 schodiště	13,30	202 schodiště	25,30
103 napojovací uzel	6,90	203 hala	41,80
104 zádveří	4,65	204 pokoj	21,45
105 hala	41,80	205 soc. zařízení	3,90
106 pokoj	21,40	206 pokoj	16,00
107 soc. zařízení	3,90	207 soc. zařízení	3,90
108 pokoj	16,00	208 pokoj	26,80
109 soc. zařízení	3,90	209 soc. zařízení	3,80
110 pokoj	26,80	210 pokoj	18,50
111 soc. zařízení	3,80	211 soc. zařízení	3,80
112 pokoj	18,30	212 pokoj	18,65
113 soc. zařízení	3,80	213 soc. zařízení	3,80
114 pokoj	19,70	214 chodba	5,40
115 soc. zařízení	3,60	215 sklad prádla	9,30
116 chodba	5,40	216 prádelna-sušárna	11,65
117 sklad prádla	9,30	217 úklid místnost	1,25
118 prádelna-sušárna	11,50		
119 úklid místnost	1,20		
120 sklad nářadí	3,10		
121 terasa	45,20		

PAVILON 2

místnosti 1.NP	plocha v m ²	místnosti 2.NP	plocha v m ²
100 VSTUP	28,85	201 spojovací chodba	20,45
101 spojovací chodba	20,40	202 schodiště	25,35
102 schodiště	13,35	203 chodba	20,60
102 zádveří	4,60	204 pokoj	18,00
103 napojovací uzel	6,80	205 pokoj	15,30
104 šatna	10,00	206 pokoj	29,50
105 kancelář	9,55	207 pokoj	19,80
106 pečovatelka	7,45	208 pokoj	18,70
107 sklad hraček	2,76	209 pokoj	18,65
108 chodba	16,45	210 kuchyň	5,65
109 azylový pokoj	14,10	211 umývárna	2,80
110 soc. zařízení	5,60	212 předsíň	2,00
111 klubovna 1	32,70	213 WC	1,45
112 klubovna 2	39,20	214 WC	1,80
113 herna ml. Děti	22,00	215 umývárna	10,50
114 herna st. Děti	17,65	216 sprchy	3,60
115 umývárna +WC	4,15	217 prádelna-sušárna	11,05
116 WC	1,55	218 chodba	14,80
117 WC	1,80	219 úklidová místnost	1,25
118 sprcha	1,80		
119 WC	1,05		
120 úklid místnost	1,25		
121 umývárna	3,15		
122 kužárna	7,05		
123 terasa	49,00		

PAVILON 3

místnosti 1.NP	plocha v m ²	místnosti 2.NP	plocha v m ²
101 krytý vstup	10,00	201 spojovací chodba	9,60
102 spojovací chodba	20,25	202 schodiště	25,45
103 schodiště	13,45	203 chodba	26,70
104 napojovací uzel	6,75	204 pokoj	24,10
105 chodba	23,90	205 pokoj	12,15
106 kancelář	10,50	206 pokoj	12,90
107 kancelář	12,55	207 pokoj	12,00
108 archív	5,00	208 pokoj	18,60
109 WC	1,30	209 pokoj	17,70
110 umývárna	1,25	210 pokoj	10,30
111 kancelář	9,20	211 soc. zařízení	2,90
112 šatna pro kuchyň	2,75	212 kuchyň	5,47
113 kancelář	7,90	213 umývárna	4,23
114 umývárna	1,45	214 WC	1,60
115 WC	1,30	215 WC	1,75

místnosti 1.NP	plocha v m ²	místnosti 2.NP	plocha v m ²
116 sklad špinavého prádla	6,20	216 umývárna	10,70
117 prádelna	6,60	217 sprchy	3,40
sklad hygienických			
118 potřeb	5,50	218 chodba	11,00
119 mandl	8,70	219 prádelna-sušárna	10,85
sklad čistého prádla,			
120 dílna	9,70	220 úklid místnost	1,30
121 zádveří	3,10	221 kuřárna	10,50
122 rozvaděč	2,00	222 terasa	47,45
123 předsíň	3,35		
124 WC pro imobilní občany	3,92		
125 denní centrum	36,00		
126 sklad potravin	6,90		
127 umývárna	4,40		
128 cvičná kuchyň	6,40		
129 umývárna	10,10		
130 výdejna	7,45		
131 jídelna	40,35		

Celkem 1.648,21 m²

na dobu **neurčitou** od 01.07.2026.

- Účelem nájmu jsou činnosti, které má nájemce deklarovány ve svých stanovách čj. VSP/1– 434/90-R ze dne 05.06.1996, tj. zřízení Azylového domu pro ženy a matky s dětmi.
- Nájemce nemá právo v prostorách provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
- Jakákoliv změna účelu nájmu a podmínky této změny musí být oběma smluvními stranami sjednány formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě. Porušení tohoto ujednání je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

čl. III.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

- Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 2 této smlouvy.
- Shora uvedené prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
- Jakákoliv změna pronajatých prostor v průběhu nájmu (např. stavební úpravy, instalace technologického zařízení) musí být předem písemně odsouhlasena pronajímatelem. Rozsah úprav, souhlas se změnou na věci a dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou na věci bude mezi pronajímatelem a nájemcem dojednána samostatnou písemnou dohodou. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad. Dojde-li změnou prostor k jejich zhodnocení, nemá nájemce nárok na jakékoliv vyrovnání bez ohledu na míru zhodnocení ani po skončení nájmu, leda že se smluvní strany dohodnou písemně jinak. Nájemce je povinen dodat pronajímateli bez zbytečného odkladu nové kolaudační rozhodnutí, dojde-li během nájemního vztahu ke změně účelu užívání stavby nebo

k stavební úpravě, která vyžaduje povolení stavebního úřadu.

4. Chce-li nájemce provádět odpisy technického zhodnocení v důsledku změn prostor provedených nájemcem na jeho náklad, musí být o tom mezi pronajímatelem a nájemcem uzavřena samostatná písemná dohoda.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaných prostor znám. Podrobný popis prostor a jejich stav je uveden v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním prostor. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že pro potřeby této nájemní smlouvy bude použito vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním prostor dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. § 2 až § 5. Roční limit nákladů na drobné opravy sjednávají smluvní strany tak, že přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku rovnající se 500 Kč/m² podlahové plochy prostor, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na jeho vlastní náklad si však bude nájemce opravovat a udržívat zcela sám v plném rozsahu, bez ohledu na limit stanovený předchozí větou.
7. Nájemce je povinen provádět na své náklady pravidelné čištění plynového kotle (je-li tento součástí vybavení prostor), a to odbornou firmou vždy do 30.9. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doručit pronajímateli doklad o provedení odborného čištění kotle vždy do 30.10. příslušného kalendářního roku. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, má se za to, že se jedná o hrubé porušení jeho povinností. Nájemce je povinen nést náklady na odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize u všech plynospotřebičů, jejichž provedení zajistí pronajímatel. Tyto náklady budou pronajímatelem nájemci v plné výši refakturovány.
8. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory za účelem provedení revize, odečtů měřidel, instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody pověřenou osobou, umožnit přístup k dalším technickým zařízením, uzávěrům, regulátorům apod., které jsou součástí pronajatých prostor a patří pronajímateli nebo jsou společnou částí domu nebo součástí technické instalace pro dům. Nezpřístupnění pronajatých prostor je hrubým porušením nájemní smlouvy opravňujícím pronajímatele nájem vypovědět. Pokud nájemce prostory nezpřístupní ve stanoveném termínu, je povinen uhradit pronajímateli náklady na „marný výjezd“ a dodatečně zvýšené náklady.
9. Pronajímatel (případně vlastník domu) svým nákladem zajišťuje provedení pravidelných revizí plynorozvodů a plynospotřebičů (1x za 3 roky) a v mezidobí pravidelnou kontrolu plynorozvodů (ročně) a zajišťuje odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize na náklady nájemce.
10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit jejich provedení. Nájemce je povinen umožnit provedení i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
11. Nájemce je povinen odstranit bez zbytečného odkladu škody v prostorách, které vznikly jeho zaviněním, zaviněním jeho pracovníků nebo osob, které se v prostorách pravidelně vyskytují.
12. Nájemce nemá nárok na náhradu škody a ušlého zisku po dobu provádění opravy. V případě nepřiměřeně dlouhé doby nutné pro provedení opravy nebo dlouhodobě výrazně zhoršených podmínek užívání pronajatých prostor rozhoduje o výši slevy z nájemného rada městského obvodu, a to na základě písemné žádosti nájemce.
13. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k pronajatým prostorům za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem. Termín prohlídky oznámí pronajímatel nájemci v dostatečném časovém předstihu.
14. Nájemce a osoby, které spolu s ním užívají pronajaté prostory, odpovídají za veškeré škody, které způsobí na majetku pronajímatele nebo na majetku třetích osob.
15. Nájemce se zavazuje:
 - a. zajistit úklid a schůdnost venkovních schodů, a to v každém ročním období
 - b. provádět pravidelnou údržbu včetně nátěrů oplocení a vstupních bran,
 - c. provádět periodickou kontoru technického stavu budov nejméně dvakrát ročně, zpravidla

- na jaře a podzim
- d. provádět pravidelně dle závislosti na roční období čištění okapových žlabů, svodů a vpustí, aby nedocházelo k jejich přetékání a následnému zamáčení fasády budov.
 - e. dodržet platný kanalizační řád při odvodu upotřebené vody,
 - f. sjednat si pojištění odpovědnosti za škodu na najaté věci,
 - g. dbát na to, aby užíváním pronajatých prostor nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména nadměrným hlukem, emisemi, či jiným způsobem,
 - h. vlastním nákladem zajišťovat a provádět opravy a revize veškerých technických zařízení, která jsou součástí pronajatých prostor, s výjimkou revizí uvedených v bodě 9. tohoto článku.
16. Nájemce je povinen zabezpečit odvoz (likvidaci) svého komunálního odpadu. Nájemce přebírá povinnost a zodpovědnost původce odpadů ve smyslu zákona o odpadech a vydané vyhlášky obce.
17. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že povinnosti vyplývající z platné právní úpravy, včetně ČSN k zajištění hygieny, bezpečnosti práce a požární ochrany, se zavazuje dodržovat v plném rozsahu nájemce s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy vč. úhrady uložených sankcí vůči orgánům vykonávajícím státní dozor, orgánům obce, případně dalším správním orgánům, které mají zákonné pravomoci na těchto úsecích, v plném rozsahu.
18. Nájemce se zavazuje zejména:
- a. dodržovat veškeré předpisy k zajištění požární ochrany, a to například povinností vyplývajících z § 6, 6a, 13, 15, 16, popř. 17 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a chovat se tak, aby nezavdal příčinu k požáru,
 - b. dodržovat veškeré právní předpisy, včetně ČSN na úseku bezpečnosti práce,
 - c. v souladu s ČSN 33 2000 určit prostředí v jednotlivých částech pronajatých objektů a prostorů, kde jsou v provozu elektrická zařízení a vést o tom doklady,
 - d. zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle přísl. ČSN po celou dobu trvání nájmu,
 - e. zajišťovat na své náklady údržbu a opravy stávající el. instalace, včetně zajištění periodických revizí v předepsaných termínech dle ČSN.
19. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, umožní nájemce zájemcům o nájem přístup do prostor v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.
20. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v době tří měsíců před skončením nájmu, nájemce umožní pronajímateli umístit na viditelném místě (do výlohy, okna) reklamní banner s nápisem „k pronájmu“.

čl. IV.

Povinnosti nájemce týkající se zahrady včetně svěřeného majetku

1. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že pronajímatel přenechá nájemci do užívání a požívání movité a nemovité věci umístěné na zahradě (dále jen „svěřený majetek“) a to:
 - a) stavbu tj. vše, co je pevně spojeno se zemí a stalo se součástí parc. č. 2206/9, k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (zde patří travnaté plochy, zpevněné plochy, chodníky, oprava plotu, pískoviště, hřiště na petangue)
 - b) movité věci, přičemž životnost movitých věcí uvedených v příloze smlouvy se stanovuje do roku 2030 pro položky A, B, C, D, H, a životnost do roku 2035 se stanovuje pro položky E, F, G.
2. Nájemce a pronajímatel se dohodli na níže uvedených povinnostech nájemce týkajících se údržby a provádění oprav zahrady včetně svěřeného majetku.
3. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zabezpečovat kontrolu, údržbu a opravy a další činnosti s provozem související. Opravou se přitom rozumí činnosti, které nejsou zahrnuty do údržby a nejsou také technickým zhodnocením nebo pořízením nového majetku. Jedná se o všechny činnosti, které mají za svůj cíl navrátit plnou funkčnost pronajatého majetku ať už výměnou jeho části nebo jeho opravou. Jedná se tedy o postup nebo soubor úkonů, jimiž se opotřebovaná nebo jinak poškozená věc

vrátí do původního, resp. použitelného stavu. Zařízení a vybavení pořízené nájemcem na jeho vlastní náklad si nájemce bude opravovat a udržovat zcela sám v plném rozsahu.

4. Nájemce se zavazuje provádět údržbu zahrady včetně svěřeného majetku zcela na své náklady.

Nájemce je povinen zejména:

- a) provádět následně pravidelně před otevřením zahrady kontrolu a úklid dětských hracích prvků včetně dopadových ploch. Údržbu dětských hracích prvků je nájemce povinen provádět v rozsahu stanoveném revizní zprávou, přičemž u každého hracího prvku je vždy výslovně uveden její rozsah. Budou-li revizní zprávou u dětských hracích prvků zjištěny závady, je nájemce povinen je neprodleně odstranit. Není-li možné odstranit zjištěné závady bez zbytečného odkladu, je nájemce povinen zabezpečit jejich odstranění tak, aby nemohlo dojít k ohrožení života a zdraví osob nebo poškození majetku a ihned činit kroky směřující k odstranění závad. Nájemce je povinen zajišťovat pravidelné odborné roční revize venkovních dětských hracích prvků, a to vždy do 30. 4. běžného roku. Nájemce je povinen předat do 31. 3. běžného roku jedno vyhotovení revizní zprávy pronajímateli. Revizní zprávy, vždy stanoví rozsah údržby jednotlivých hracích prvků pro období od 1. 5. do 30. 4. následujícího roku. V případě neexistence revizní zprávy pro dané období, je nájemce povinen provádět údržbu v takovém rozsahu, který se obvykle na těchto druzích dětských hracích prvků provádí;
 - b) ve vhodnou dobu provádět odborný ořez stromů, ze stromů odstraňovat suché nebo poškozené větve;
 - c) provádět pravidelnou úpravu travnatých ploch, pokos provádět tak, aby nedošlo k jejich zakvetení. Travní porost pravidelně vyhrabávat od nečistot, listí apod. Provádět jeho průběžnou obnovu; včetně jarního a podzimního posevu;
 - d) zajišťovat v závislosti na klimatických podmínkách závlahu a hnojení travnatých ploch, aby nedošlo k jejich poškození nebo zániku;
 - e) provést jedenkrát za rok, nejpozději do 30. 4. běžného roku, výměnu písku v pískovišti. Dojde-li k jakémukoli znečištění písku v pískovišti, je nájemce povinen znečištění ihned odstranit nebo písek vyměnit. O pravidelné i mimořádné výměně písku je nájemce povinen informovat pronajímatele;
 - f) provádět každodenní kontrolu dopadových zón u hracích prvků a dle potřeby či závěrů revizní zprávy doplňovat kačírek do nezbytné výše tak, aby plnila funkci dopadové plochy hracích prvků;
 - g) provádět pravidelnou údržbu laviček, židlí, stolu, vyvýšených záhonů, altánu, a to včetně nátěru olejovým nátěrem teak, stejně tak jako dřevěných konstrukcí herních prvků;
 - h) provádět pravidelnou údržbu oplocení a vstupních bran, a to včetně nátěru;
 - i) provádět pravidelnou údržbu zpevněných ploch areálu spočívající v odstraňování nečistot a zajišťovat jejich schůdnost;
 - j) odstraňovat kameny a jiné nečistoty z dopadových ploch;
 - k) provádět a zabezpečovat další činnosti, které s provozem podobného areálu souvisí a jsou obvykle v rámci údržby vykonávány;
5. Nájemce je povinen vést inspekční knihu, do níž bude 2 krát měsíčně zapisovat:
- a) výsledek provedené kontroly dětských hracích prvků, popis jejich případných závad a datum, kdy zjištěná závada byla odstraněna;
 - b) stručný popis provedených údržbových prací a veškerých provedených oprav v souladu s odst. 3 včetně uvedení informací o provedených pokosech trávy, údržbě dřevin apod.;
 - c) pronajímatel je prostřednictvím jím určených osob oprávněn provádět kdykoli kontrolu zápisů v inspekční knize, pořizovat si z ní opisy či výpisy. Nájemce je povinen ji pronajímateli na vyžádání předložit. V případě, že pronajímatel po provedené kontrole zahrady a svěřeného majetku zjistí závady, je oprávněn učinit o nich do inspekční knihy záznam. Nebude-li inspekční kniha nájemcem vůbec vedena nebo nebude-li vedena řádně, tzn., že zápisy nebudou prováděny úplně či 2 krát měsíčně nebo nebude-li inspekční kniha nájemcem pronajímateli na jeho žádost

bez zbytečného odkladu bezdůvodně a opakovaně předložena, považuje se toto za hrubé porušení povinnosti nájemce a při opakovaném, tj. druhém a dalším porušení, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

6. Nájemce je povinen v celém areálu zajistit čistotu a pořádek, zajistit na své náklady odvoz domovního, komunálního a biologického odpadu.
7. Veškerý inventář-mobiliář je nájemce povinen ponechat umístěný na původním místě a využívat jej jen v rámci předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen umístit na vhodném a viditelném místě provozní řád zahrady.
9. V celém areálu zahrady je zakázána konzumace alkoholu. Kouření je povoleno na jediném místě v zóně areálu.
10. Nájemce se zavazuje vhodným způsobem zajistit bezpečnost provozu v budově i na zahradě, aby nemohlo docházet k ohrožení zdraví a života osob nebo škodám na majetku. Za porušení této povinnosti, stejně tak za škodu způsobenou porušením této povinnosti odpovídá v celém rozsahu nájemce.

čl. V.

Nájemné a služby

1. Úhrada za užívání výše uvedených pronajatých prostor (tj. za nájemné a poskytované služby) byla stanovena vzájemnou dohodou ve shodě s výpočtovým listem, který je nedílnou součástí této smlouvy. Pokud se hovoří o „nájemném“ bez bližší specifikace, má se zato, že jde o nájemné za prostory i nájemné za zařízení předměty. Nájemné za prostory bylo sjednáno jako celek za celou budovu a zahradu bez ohledu na m². Služby neuvedené ve výpočtovém listě hradí nájemce sám přímo jejich dodavateli.

Měsíční nájemné za prostory činí	32 964,00 Kč.
Měsíční nájemné za zařízení předměty činí	0,00 Kč
Měsíční záloha na služby poskytované dle výpočtového listu činí celkem	23 500,00 Kč.
Nájemné a zálohy na služby činí celkem měsíčně částku	56 464,00 Kč.

Nájemné spolu se zálohami za služby poskytované dle výpočtového listu v souvislosti s užíváním pronajatých prostor se platí měsíčně předem, vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce za který se nájemné platí, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s. pobočka Ostrava, č. ú. xxx variabilní symbol 2980601001.

2. V souladu s § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty je nájem nemovité věci osvobozen od daně.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vylučují použití ust. § 1932 občanského zákoníku, a že veškeré vzájemné uhrazené platby budou vždy započteny nejdříve na jistinu a teprve poté na příslušenství pohledávky. Po uhrazení jistiny nebudou úroky z prodlení ani náklady spojené s uplatněním pohledávky úročeny.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od počátku druhého kalendářního roku nájmu, po celou dobu trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné za prostory o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce zasláním nového výpočtového listu.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v průběhu nájmu je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nebo snížit nájemné za zařízení předměty. Důvodem ke změně je v tomto případě zejména výměna starého zařízení předmětu, instalace nového zařízení předmětu nebo splacení pořizovací ceny zařízení předmětu a s tím související účtování nájemného za užívání zařízení předmětu, a to v souladu s „Pravidly“ vydanými pronajímatelem. O změně nájemného uvědomí

Pronajímatel Nájemce zasláním nového výpočtového listu.

6. Po skončení kalendářního roku a po zjištění skutečné spotřeby služeb, bude provedeno jejich vyúčtování. Vyúčtování bude v písemné formě předloženo nájemci. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce nejpozději do 31.7. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v „Pravidlech“ vydaných pronajímatelem, se kterými byl nájemce seznámen.
7. Pronajímatel a nájemce berou na vědomí ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 67/2013 Sb. Pronajímatel jako poskytovatel služeb má právo změnit nájemci v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
8. Nájemné bude účtováno ode dne účinnosti této smlouvy.

čl. VI.

Skončení nájmu

1. Nájem prostor může skončit:
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - výpovědí nájemce nebo pronajímatele bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní době,
 - výpovědí nájemce nebo pronajímatele, má-li smluvní strana k výpovědi vážný důvod (např. je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor. Vážným důvodem je však vždy hrubé porušování povinností ze strany nájemce a porušování povinností zvláště závažným způsobem). V tomto případě je výpovědní doba jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi,
 - výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby v případě, porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a toto porušení způsobuje pronajímateli zvláště závažnou újmu.
2. Smluvní strany se dohodly, že za porušování povinností zvláště závažným způsobem ze strany nájemce bude považováno zejména:
 - porušení povinností uvedené v čl. II. odst. 4 této smlouvy,
 - porušení povinností uvedené v čl. VII odst. 2 a 4 této smlouvy.Za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu ze strany nájemce bude považováno zejména:
 - prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostor po dobu delší než jeden měsíc,
 - porušení povinností uvedené v čl. III. odst. 7,
 - porušení povinností uvedené v čl. III. odst. 8,
 - porušení povinností uvedené v čl. IV. odst. 5 bod c)
 - porušení povinností uvedené v čl. VII. odst. 5.
3. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, je výpovědní doba tříměsíční a vždy počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a výpovědní doba uplyne ke konci kalendářního měsíce.
4. Nájemce se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajatých prostor vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Byly-li nájemci na počátku nájmu předány do užívání prostory po opravách, vymalované na bílo, zavazuje se nájemce předat prostory po ukončení nájmu zpět pronajímateli také nově vymalované na bílo. Předání se uskuteční nejpozději první pracovní den po skončení nájmu. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný pracovník. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce prostory první pracovní den po skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši

- ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně předá. Kromě této náhrady se nájemce dále zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 % sjednaného měsíčního nájemného za každý den prodlení s předáním prostor. Služby spotřebované ode dne skončení nájmu do dne předání prostor je nájemce povinen uhradit zálohově ve výši sjednané v nájemní smlouvě. Skutečná spotřeba služeb bude nájemci zúčtována v řádném zúčtovacím termínu.
5. Nepředá-li nájemce prostory zpět pronajímateli nejpozději první pracovní den po skončení nájmu, má pronajímatel právo do prostor vstoupit, a to i pokud mu v tom brání překážka, zejména má pronajímatel právo otevřít uzamčené dveře, vystěhovat věci nájemce a vyměnit zámky u dveří, k čemuž tímto nájemce pronajímatele výslovně opravňuje.
 6. Věci nájemce, které pronajímatel vystěhuje z prostor podle předchozího bodu tohoto článku, má pronajímatel právo na náklady nájemce uskladnit a nájemce se zavazuje za toto uskladnění věcí pronajímateli nahradit veškeré náklady, které mu tím vzniknou. Pronajímatel vyhotoví soupis uskladněných věcí.
 7. Nevyzvedne-li si nájemce uskladněné věci 6 měsíců od doručení výzvy pronajímatele, může pronajímatel na náklad nájemce uvedené věci zlikvidovat, k čemuž tímto nájemce pronajímatele výslovně opravňuje.

čl. VII.

Ostatní ujednání

1. Držení psů, koček, hospodářských a jiných zvířat v pronajatých prostorách je povoleno jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Povolení může být ze závažných důvodů odvoláno.
2. Nájemce a pronajímatel se dohodli na zákazu provozování hazardních her podle zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, ve znění pozdějších předpisů v pronajatých prostorách. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele umísťovat na vnější konstrukce, např. balkonů, lodžií a oken, na fasádu a anténní stožár, jakákoliv zařízení a předměty, zejména firemní štíty a reklamy. Souhlas s instalací firemních štítů a reklam ze strany pronajímatele nenahrazuje povinnost nájemce vyžádat si souhlas stavebního úřadu. V případě, že je objekt umístěn v památkové zóně, je nájemce povinen toto projednat také s útvarem hlavního architekta, oddělením památkové péče Magistrátu města Ostravy.
4. Ohrozí-li nájemce svou činností v prostorách dobré jméno pronajímatele zejména tím, že nájemce nebo osoby, které spolu s ním užívají prostory, porušují klid nebo pořádek v budově a zahradě, nebo užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, pak v těchto případech pronajímatel písemně vyzve nájemce k nápravě, dá mu k tomu přiměřenou lhůtu a upozorní jej na možné důsledky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechnutí výzvy se považuje za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem.
5. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností.
6. Smluvní strany se dohodly na nevratitelné právní domněnce, dle které se písemnost považuje za doručenou, byla-li doručována poštou na adresu nájemce uvedenou v této nájemní smlouvě nebo pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, zásilka byla jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje poslední den uložení zásilky na poště. Písemnost se považuje za doručenou i v případě, že nájemce její doručení odmítne nebo jinak znemožní. V případě, že má nájemce zřízenou datovou schránku, dohodli se pronajímatel a nájemce na tom, že písemnosti mohou být zasílány i datovou zprávou do datové schránky. Pokud ta smluvní strana, které byla datová zpráva do datové schránky dodána, tuto nevyzvedne do deseti (10) dní ode dne jejího dodání do datové schránky, má se za to, že uplynutím desátého dne byla datová zpráva doručena. Výběr způsobu doručování písemností je ponechán na rozhodnutí té smluvní

strany, která písemnost doručuje.

7. Nedílnou součástí této smlouvy je „výpočtový list“ prostor, „předávací protokol prostor“ a „pravidla“ vydaná pronajímatelem. Za „pravidla“ jsou považována jak pravidla PRA 2025-01 platná v okamžiku uzavření této smlouvy, tak všechna následující „pravidla“ pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů a rozúčtování služeb v bytech a nebytových prostorech ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz vydaná pronajímatelem, o vydání nových pravidel bude nájemce vždy včas informován. Aktuální znění „pravidel“ je zveřejněno na webových stránkách pronajímatele. Nájemce je povinen se s aktuálními pravidly vždy seznámit.

čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti nabývá **dnem 01.07.2026**, ne však dříve než dnem uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy provede pronajímatel.
2. Změny této smlouvy je možné provést pouze písemnou formou po dohodě obou stran, kromě případu uvedeného v čl. V. odst. 4, 5 a 7 této smlouvy, jinak je toto právní jednání neplatné. Dodatky musí být očíslovány a opatřeny datem.
3. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé, svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně. Obě smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost této smlouvy svým podpisem.

čl. IX.

Doložka platnosti právního jednání obce

1. V souladu s ustanovením § 41 zák. č. 128/2000 Sb. pronajímatel potvrzuje, že podmínky podmiňující platnost tohoto právního jednání obce tj. rozhodnutí o záměru pronájmu prostor, zveřejnění záměru pronájmu a rozhodnutí Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz o pronájmu prostor, které jsou předmětem této smlouvy, byly splněny.
2. Záměr pronajmout prostory uvedené v odstavci 1, byl zveřejněn na úřední desce městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz od 04.03.2026 do 23.03.2026 v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 3485/RMOB2226/72/26 ze dne 02.03.2026.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usnesením č. 3838RMOB2226/79/26 ze dne 29.06.2026

Příloha: výpočtový list
předávací protokol
seznam movitých věcí
pravidla PRA 2025-01

Za statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Datum: 29.06.2026

Místo: Ostrava

Bc. Martin Cyž
vedoucí odboru správy domovního fondu

Po dobu nepřítomnosti zastoupen Ing. Evou Heinzovou, vedoucí obchodního oddělení

Za Armádu spásy v České republice, z.s.

Datum: 30.06.2026

Místo: Ostrava

Mgr. Jana Plačková
oblastní ředitelka Armády spásy pro Moravskoslezský kraj