

# Nájemní smlouva č. 2016/13/03/0842

## Pronajímatel:

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba  
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava – Poruba  
zastoupený starostou MO Poruba Ing. Petrem Mihálikem  
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MO Poruba Ing. Petr Stachura  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.  
Číslo účtu: 9021-1649335379/0800  
Variabilní symbol: 45940025

## Nájemce:

**MENS SANA, o.p.s.**  
Ukrajinská 1533/13, 708 00 Ostrava-Poruba  
IČ: 65469003  
zastoupena Mgr. Jaroslavou Saidlovou, ředitelkou  
telefon: XXXXXXXXXX

uzavřeli v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,  
tuto nájemní smlouvu  
(dále jen „smlouva“)

## Čl. 1

### Předmět nájmu

- 1.1 Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parcelní číslo 546 v k. ú. Poruba, obec Ostrava, svěřeného městskému obvodu Poruba. Součástí tohoto pozemku je stavba – bytový dům č. p. 385, na adrese Dělnická č. or. 28, v Ostravě-Porubě, 708 00. (Dále jen „bytový dům“).
- 1.2 Pronajímatel pronajímá nájemci v bytovém domě specifikovaném v čl. 1.1 této smlouvy prostor ve 4. nadzemním podlaží domu, označený číslem 7, který sestává z kuchyně, tří pokojů a příslušenství – koupelna, WC. Pronajímáný prostor má celkovou výměru **64,69 m<sup>2</sup>** (dále jen „pronajímáný prostor“).  
Podlahová plocha balkonu, lodžie, sklepu, terasy, se v případech, kdy se nejedná o místnost, započítává do podlahové plochy jednou polovinou.
- 1.3 Přesný rozsah vybavení a stav pronajímáného prostoru je uveden v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

## Čl. 2 Účel užívání

- 2.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává za níže uvedených podmínek nájemci do nájmu pronajímaný prostor specifikovaný v čl. 1.2 této smlouvy za účelem provozování **kanceláře pro činnost obecně prospěšné společnosti**.
- 2.2 Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s uvedeným účelem užívání pronajímaného prostoru.
- 2.3 Změnit účel užívání lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele.

## Čl. 3 Doba nájmu

- 3.1 Tato smlouva se sjednává na dobu určitou s účinností od **1. 12. 2016 do 30. 11. 2017**.
- 3.2 Smluvní strany vylučují ve vztahu založeném touto smlouvou platnost ustanovení § 2230 občanského zákoníku, avšak v rámci smluvní volnosti se dohodly, že nenastanou-li během trvání nájemního vztahu důvody, pro které by jinak měl pronajímatel právo nájem vypovědět podle odst. 3.6 tohoto článku smlouvy, zejména bude-li placeno řádně a včas a v plné výši nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním pronajímaného prostoru, může být nájemní smlouva prodloužena. Účastníci mohou, a to na písemný návrh nájemce, který jej předloží pronajímateli nejpozději dva měsíce před uplynutím původně sjednané doby nájmu, uzavřít dodatek k této smlouvě o prodloužení doby nájmu. Tímto způsobem lze nájem prodlužovat i opakovaně.
- 3.3 Smlouvu lze ukončit před uplynutím sjednané doby nájmu dohodou zúčastněných stran nebo výpovědí.
- 3.4 Nájemce může nájem vypovědět podle ustanovení § 2229 občanského zákoníku rovněž z těchto důvodů:
- a) ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je pronajatý prostor určen,
  - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 3.5 Stanou-li se pronajaté prostory nepoužitelnými k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce podle § 2227 občanského zákoníku právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 3.6 Pronajímatel může nájem vypovědět podle § 2229 občanského zákoníku:
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se pronajatý prostor nachází, odstraněna, nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,

- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě:
- je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru,
  - užívá pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení,
- c) má-li být pronajatý prostor vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s tímto prostorem nebo domem, ve kterém se prostory nachází, naložit tak, že je nebude možné vůbec užívat,
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

**3.7** Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž je výpověď doručena protistraně.

**3.8** Neuposlechne-li nájemce výzvy podle odst. 3. 6. písm. b), má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je povinen v této výzvě dát nájemci předem přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornit jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena.

**3.9** Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

**3.1** Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:

- a) nezaplatil-li nájemné a platby za služby poskytované s nájmem za dobu alespoň tří měsíců,
- b) poškozuje-li pronajatý prostor závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo ostatním oprávněným uživatelům objektu,
- d) užívá-li neoprávněně pronajatý prostor jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

## Čl. 4 Nájemné

**4.1** Účastníci smlouvy se dohodli na výši nájemného za 1m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy pronajímaného prostoru, která činí **50,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** (slovy: padesát korun českých) (dále jen „nájemné“). Výše nájemného při celkové výměře započitatelné podlahové plochy **62,53 m<sup>2</sup>**, tedy činí **3.126,- Kč/měsíc** (slovy: tři tisíce sto dvacet šest korun českých). Celková výše měsíční úhrady za nájem je uvedena rovněž v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „evidenční list“).

**4.2** Účastníci smlouvy se dohodli, že v případě prodloužení doby nájmu je pronajímatel oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1.7. kalendářního roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci

písemně oznámeno nejpozději třicet dnů před datem, od něhož zvýšené nájemné platí. Nájemné v nově upravované výši platí i v následujícím období, pokud je pronajímatel opět neupraví podle zásad tohoto ustanovení.

- 4.3** Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním pronajímaného prostoru (ceny služeb) nebo zálohy za ně, jsou splatné měsíčně, nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a úhrady za služby, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo v hotovosti složením do jeho pokladny.
- 4.4** Nezaplatí-li nájemce nájemné, úhrady za služby (zálohy a vyúčtování za ně), je povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené právním předpisem a to od prvního dne po termínu splatnosti. Úrok z prodlení je splatný společně s jistinou dluhu. Tyto úroky se nezapočítávají na náhradu škody případně vzniklé. Prodlení s placením nájemného a jiných úhrad s nájmem spojených po dobu delší než tři měsíce je porušením povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem, a proto i důvodem k výpovědi z nájmu bez výpovědní doby.
- 4.5** Výše měsíčních záloh za služby spojené s užíváním pronajímaného prostoru se stanoví dohodou účastníků a je obsažena v evidenčním listu. Výše měsíčních záloh za služby spojené s užíváním pronajímaného prostoru může být upravena dohodou účastníků, dále může být upravena jednostranně ze strany pronajímatele v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů (například změny rozsahu nebo kvality služeb). Uváděné změny měsíčních záloh se upraví bez nutnosti uzavření samostatné dohody smluvních stran. V tomto případě je pronajímatel povinen tuto změnu nájemci oznámit písemně nejpozději třicet dnů před nabytím účinnosti.
- 4.6** Úhrada za vybavení pronajímaného prostoru je stanovena dohodou účastníků, je obsažena v evidenčním listu a vypočte se takto:

- a) u předmětů, jejichž životnost dosud neuplynula, se částka vypočte dle vzorce

$$N_o = \frac{P_n \times p_o}{100 \times 12}$$

kde  $N_o$  = měsíční nájemné za předmět vybavení bytu,  
 $P_n$  = pořizovací náklady předmětu vybavení,  
 $p_o$  = roční procento opotřebení

Pořizovací náklady předmětu vybavení tvoří kupní cena, účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž v pronajímaném prostoru, případně úrok z úvěru a další prokazatelné náklady připočtené k ceně předmětu po dohodě s nájemcem.

Roční procento opotřebení a životnosti předmětů vybavení pronajímaného prostoru:

předmět vybavení (jednotlivě)	roční opotřebení v %	životnost v letech
sporák, vařič	6,6	15
kuchyňská linka a vestavěná skříň	5	20
el. bojler a průtokový ohříváč vody	10	10

zdroj tepla užívaný jednotlivým		
nájemcem bytu k vytápění	5	20
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii	10	10
měřicí a regulační zařízení pro SV	20	5
měřicí a regulační zařízení pro TV	20	5

U zařízení kombinovaných se pro výpočet nájemného použije procento opotřebení toho vybavení, pro které je stanoveno procento vyšší.

- b) u předmětů, jejichž životnost uplynula nebo není-li známa pořizovací cena nebo datum pořízení předmětu vybavení ve výši:

sporák a kuchyňská linka (jednotlivě)	10,- Kč
ostatní předměty vybavení (jednotlivě)	5,- Kč

**4.7** Úhrady za služby placené zálohově je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejméně jednou ročně v termínu vyúčtování otopného období. Nedoplatky a přeplatky z vyúčtování jsou splatné v souladu s platnými právními předpisy.

**4.8** Zálohy na služby poskytované s užíváním pronajímaného prostoru (uvedené v evidenčním listu) stanoví pronajímatel jako měsíční podíl z roční ceny odvozené z předpokládané ceny běžného roku.

**4.9** Náklady dodávky tepla a teplé užitkové vody (TUV) budou pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé byty a ostatní prostory v domě v souladu s příslušným platným právním předpisem. Je-li pronajímaný prostor vybaven poměrovými měřidly tepla, určí poměr mezi základní a spotřební složkou nákladů pronajímatel. Provoz komínové techniky v domech, které nejsou napojeny na dálkové vytápění, zahrnuje náklady na zabezpečení provozu komínové techniky (její opravy a kontroly), které se rozvrhují mezi jednotlivé uživatele bytů a dalších prostor podle počtu využívaných vyústění do komínů v domě.

**4.10** Náklady na úklid společných prostor v domě budou pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé byty a další pronajímané prostory v domě poměrem počtu osob nájemcem oznámených pronajímateli k počtu všech osob oznámených pronajímateli ve všech bytech a dalších pronajímaných prostorech v domě, nebo rovným dílem mezi všechny byty a další pronajímané prostory v domě na základě dohody všech nájemců v domě.

**4.11** Náklady na dodávky studené pitné vody (vodné a stočné), odvoz splašků, provoz výtahu a osvětlení společných prostor v domě (včetně jejich drobných oprav), budou pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé byty a další pronajímané prostory v domě poměrem počtu osob nájemcem oznámených pronajímateli k počtu všech osob oznámených pronajímateli ve všech bytech a dalších pronajímaných prostorech v domě.

**4.12** Je-li pronajímaný prostor vybaven poměrovým vodoměrem studené pitné vody (SV), vyúčtuje pronajímatel náklady SV poměrově mezi jednotlivé byty a další pronajímané prostory dle odečtů těchto vodoměrů. V případě, že nájemce pronajímaného prostoru neumožní provedení odečtu poměrového vodoměru SV v termínu stanoveném pronajímatelem, bude

spotřeba stanovena výpočtem – průměrný počet dílků na jednu osobu/rok v bytech a dalších pronajímaných prostorech, u nichž byl odečet proveden, se vynásobí počtem osob/rok bytu, popř. jiného pronajímaného prostoru, ve kterém odečet proveden nebyl.

- 4.13** Náklady zajištění společné televizní antény (STA) budou vyúčtovány pronajímatelem rovným dílem mezi všechny byty a další pronajímané prostory v domě.

## **Čl. 5** **Jistota**

- 5.1** Nájemce se zavazuje složit do čtrnácti dnů od podpisu této smlouvy peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním pronajímaného prostoru a úhrady jiných svých závazků v souvislosti s nájmem pronajímaného prostoru (dále jen „jistota“), v celkové výši **6.252,- Kč** (slovy: šest tisíc dvě stě padesát dva korun českých), což odpovídá dvouměsíčnímu nájemnému z prostoru, ve prospěch pronajímatele jako držitele jistoty na účet vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Ostrava, číslo účtu 56012-1649335379/0800, variabilní symbol 45940025.
- 5.2** Vznikne-li za trvání nájmu nájemci dluh vůči pronajímateři související s nájmem pronajímaného prostoru (na nájemném, na plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním prostoru, na náhradě škody způsobené porušením nájemcových povinností apod.), jistota poskytnutá nájemcem se o tuto dlužnou částku sníží. Současně vzniká nájemci povinnost jistotu do tří měsíců ode dne jejího snížení doplnit na původní úroveň. Pronajímatel je povinen nájemce o snížení jistoty písemně informovat.
- 5.3** Po skončení nájmu prostoru pronajímatel vrátí jistotu nájemci nebo jeho právnímu nástupci, příp. její část, bylo-li na ni provedeno započtení závazků nájemce (dluhů spojených s nájemním vztahem), a to nejpozději do dvou měsíců po ukončení nájmu pronajímaného prostoru. Jistota se vrací včetně úroků od doby jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.
- 5.4** Při vrácení jistoty je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, a co bylo na tuto jistotu pronajímatelem započteno a v jaké výši a jak byla zúročena.

## **Čl. 6** **Práva a povinnosti smluvních stran**

- 6.1** Nájemce je povinen:

- a) Řádně a včas zaplatit nájemné a platby za služby poskytované s nájmem.
- b) Užívat pronajatý prostor k dohodnutým účelům ve smyslu této smlouvy.
- c) Pečovat o pronajatý prostor, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, které je povinen provést vlastník budovy a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.

- d) Vlastním nákladem zajišťovat běžné opravy spojené s obvyklým užíváním prostoru, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- e) Umožnit pronajímateli nebo zástupci vlastníka budovy na jeho předchozí žádost přístup do pronajatého prostoru za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění technických kontrol, včetně případných odečtů měřidel.
- f) V případě ukončení smluvního vztahu mezi stranami ke dni skončení nájmu provést vyklizení pronajatého prostoru a jeho předání odpovědným zástupcům protokolárně.
- g) Dbát na to, aby užíváním pronajatého prostoru nedocházelo ke znehodnocování životního prostředí, zejména pak hlukem, emisemi, či jiným způsobem.
- h) Zabezpečit pronajatý prostor proti vloupání, dodržovat v pronajatém prostoru požární ochranu ve smyslu platných předpisů, zejména § 2 zák. č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a Požárního řádu.
- i) Vlastním nákladem zajišťovat provádění periodických revizí vyhrazených technických zařízení v souladu s platnými předpisy a odstraňovat závady zjištěné při těchto revizích ve stanovených lhůtách, vlastním nákladem.
- j) Zajistit vybavení pronajatého prostoru předepsanými prostředky požární techniky na vlastní náklady a udržovat je v provozuschopném stavu.
- k) Udržovat čistotu a pořádek před pronajatým prostorem a zajistit si samostatně smluvně odvoz komunálního odpadu.
- l) Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku.
- m) Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by rušilo nebo mohlo rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu je nepřípustné a podle svého rozsahu a intenzity může znamenat hrubé nebo dokonce zvláště závažné porušení povinností nájemce.
- n) Dodržovat u namontovaných vodoměrů SV a TUV platný zákon o metrologii (povinné ověřování státní zkušebnou) a umožnit pronajímateli odečet stavů těchto podružných vodoměrů SV a TUV.
- o) Na vlastní náklady nejpozději do tří měsíců od uzavření této smlouvy vyřídit u příslušných správních orgánů změnu účelu užívání pronajímaného prostoru na kancelář pro činnost spolku. Nájemce je povinen do tří dnů od nabytí právní moci rozhodnutí týkajícího se změny účelu užívání pronajímaného prostoru na kancelář pro činnost spolku doručit na adresu pronajímatele kopii tohoto rozhodnutí včetně všech dalších souvisejících dokumentů. V případě, že nájemce povinnost vyplývající z tohoto písmene tohoto článku nesplní, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
- p) Nájemce se zavazuje, že účinky uzavření této smlouvy převezme nejpozději ve lhůtě do tří měsíců od svého zápisu do veřejného rejstříku a v téže lhůtě písemně oznámí pronajímateli, že takto učinil. Pro případ porušení povinnosti vyplývající z tohoto písmene tohoto článku se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% denně za každý den prodlení se splněním této povinnosti.

## 6.2 Nájemce je oprávněn:

- a) Užívat pronajatý prostor v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.
- b) Nájemce má vedle práva užívat pronajímáný prostor i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním pronajímaného prostoru spojeno.
- c) Opatřit objekt, kde se nalézá pronajatý prostor, se souhlasem pronajímatele označením své firmy, loga, návěstím a podobnými znameními, které při skončení nájmu odstraní a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pronajímatel však může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.

### 6.3 Pronajímatel je povinen:

- a) Umožnit nájemci plný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy, zejména užívání pronajatého prostoru dohodnutým způsobem.
- b) Zabezpečovat řádnou dodávku služeb spojených s užíváním daného prostoru.

## Čl. 7

### Zvláštní ujednání

- 7.1 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý prostor do podnájmu.
- 7.2 Nájemce je oprávněn na svůj náklad provádět opravy a úpravy pronajatého prostoru v rozsahu nezbytném pro dohodnutý účel užívání po předchozím projednání a na základě písemné dohody s pronajímatelem.
- 7.3 Nájemce není oprávněn provádět změnu užívání pronajatého prostoru nebo stavební úpravy, bez písemné dohody s pronajímatelem.
- 7.4 Při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést na vlastní náklady pronajatý prostor do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.

## Čl. 8

### Závěrečná ustanovení

- 8.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání pronajímaného prostoru, společných prostor a zařízení domu příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 8.2 Tato smlouva obsahuje devět stran a je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.
- 8.3 Případné změny a doplňky této smlouvy o nájmu vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.



8.4 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti prvním dnem sjednaného nájemního poměru dle článku 2. této smlouvy.

8.5 Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

8.6 Potvrzuje se, že o předmětu nájmu této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 1748/RMOB1418/49, ze dne 24. 11. 2016.

V Ostravě-Porubě


dne 30. 11. 2016

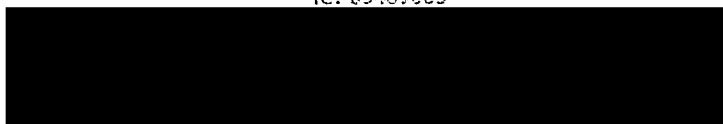
Statutární město Ostrava  
Městský obvod Poruba



pronajímatel

dne 30. 11. 2016

  
Centrum psychosociální pomoci  
Ukrajinská 1500/13, 708 00 Ostrava-Poruba  
IČ: 65465003



nájemce

