

Nájemní smlouva

kteřou uzavřeli podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „NOZ“

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

Prokešovo nám. č. 8, 729 30 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

zastoupené Mgr. Radimem Babincem, náměstkem primátora

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

Číslo účtu: 19-1649297309/0800, KS 558, VS – 8500101323

(dále jen pronajímatel)

a

Armáda spásy v České republice, z.s.

se sídlem: Petržílkova 2565/23, Stodůlky, 158 00 Praha

IČO: 406 13 411

Zastoupená: Teunis Scholtens, národní velitel

Bankovní spojení: ČSOB Ostrava

Číslo účtu: 373 904 563 / 0300

(dále jen nájemce)

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.
2. Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva, včetně veškerých příloh a dodatků, bude v plném rozsahu zveřejněna na internetových stránkách statutárního města Ostravy (www.ostrava.cz), a to na dobu časově neomezenou.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí v k. ú. Kunčičky, obec Ostrava, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na listu vlastnictví č. 685, a to pozemků
 - parc. č. 897/1, ost. plocha, ost. komunikace
 - parc. č. 897/2, zast. plocha a nádvoří
 - parc. č. 897/3, zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je budova čp. 611
 - parc. č. 897/4, zast. plocha a nádvoří, společný dvůr
 - parc. č. 897/5, ost. plocha, jiná plocha
 - parc. č. 897/6, ost. plocha, jiná plocha,včetně součástí a příslušenství vše dále jen „předmět nájmu“.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání předmět nájmu uvedený v odst. 1 tohoto článku, v jemu známém stavu, nájemce jej v tomto stavu do nájmu přejímá a zavazuje se jej užívat ke smluvenému účelu a řádně o něj pečovat a od účinnosti smlouvy platit nájemné ve výši podle čl. III. této smlouvy.

3. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k provozování sociální služby: domov se zvláštním režimem dle § 50 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, služba je registrována pod č. 2347976. Cílovou skupinou této poskytované služby jsou osoby bez přístřeší, osoby s chronickým duševním onemocněním a osoby s chronickým onemocněním.

Čl. III.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává ve výši **12.000,00 Kč/rok**. Nájemné je v souladu s § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, považováno za osvobozené plnění.
2. Nájemce se zavazuje platit roční nájemné dopředu nejpozději do 30. ledna příslušného kalendářního roku na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Zaplacením se rozumí připsání částky rovnající se ročnímu nájemnému na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen uhradit poměrnou část nájemného za období od nabytí účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2016 nejpozději do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy.
4. V případě, že nájemce provede rekonstrukci uvedenou v čl. VII. odst. 2 této smlouvy a zároveň předmět nájmu k 1. 4. 2017 nebude převeden do vlastnictví nájemce, se smluvní strany dohodly na uzavření dodatku k této smlouvě, ve kterém budou upraveny platby nájemného, a to tak, že prokazatelné náklady na rekonstrukci části předmětu nájmu dle čl. VII. odst. 2 této smlouvy budou započteny oproti nájemnému od 1. 4. 2017.
Pro odstranění výkladových nejasností se smluvní strany dohodly, že bude-li předmět nájmu převeden do vlastnictví nájemce do 1. 4. 2017, pak rekonstrukce části předmětu nájmu dle čl. VII. odst. 2 této smlouvy bude provedena výhradně na vlastní náklady nájemce, nebude-li sjednáno jinak.

Čl. IV.

Doba a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to ode dne účinnosti této smlouvy do 31. 12. 2031.
2. Nájemní vztah vyplývající z této smlouvy lze ukončit
 - a) písemnou dohodou smluvních stran
 - b) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s 30 denní výpovědní dobou, která počíná běžet od následujícího dne po doručení výpovědi, a to z těchto důvodů:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného déle jak 30 dnů
 - nájemce provede stavební či jakékoliv úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. V

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu a nájemce jej převezme, a to nejpozději do 15 pracovních dnů od uzavření této smlouvy, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol opatřený podpisy zástupců obou smluvních stran.
2. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s ostatní údržbou a opravami předmětu nájmu, ke kterým není povinen nájemce dle čl. VI. odst. 5 a 6 této smlouvy.
3. Pronajímatel má právo požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a rovněž za účelem provádění preventivních kontrol na úseku požární ochrany za přítomnosti nájemce, resp. jeho pověřeného zástupce, a kontrolu revizních zpráv včetně provedení kontroly odstraňování závad na technických zařízeních.
4. Při ukončení nájemního vztahu pronajímatel převezme předmět nájmu, ve stavu v jakém ho předal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol opatřený podpisy zástupců obou smluvních stran.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se stavebně technickým určením ke sjednanému účelu s péčí řádného hospodáře.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nezajišťuje žádná plnění spojená s užíváním předmětu nájmu nebo s tím související služby. Nájemce je povinen zajistit si na vlastní náklady a uzavřít svým jménem smlouvy s dodavatelem energií a služeb, tj. el. energie, vody, tepla, odvoz a údržbu septiku, odvoz odpadu, popř. další služby (úklid), související s provozem a užíváním předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen případné závady přesahující rámec běžné údržby (viz. odst. 2 čl. V.) ihned ohlásit pronajímateli, a to odboru hospodářské správy – vedoucímu údržby, Magistrátu města Ostravy.
4. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební ani žádné jiné úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, vyjma rekonstrukce uvedené v čl. VII. odst. 2 této smlouvy.
5. Nájemce je povinen zajišťovat u vyhrazených technických zařízení (plynové zařízení, výtah, elektrické zařízení a hromosvody), která jsou součástí pronajaté budovy, na vlastní náklady revize, prohlídky a odstraňování případných závad. Nájemce je povinen v plném rozsahu plnit povinnosti provozovatelů vyhrazených technických zařízení.
6. 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 40.000 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 omezován ročním limitem ve smyslu daného ustanovení.

7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli závady v oblasti požární ochrany a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, které sám nemůže odstranit resp., 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.
8. El. spotřebiče, pohyblivé přívody a přenosné el. nářadí, kterými si nájemce vybaví předmět nájmu, zajišťuje na vlastní náklady revize, údržbu a opravy podle platných obecně závazných předpisů a technických norem, které se k těmto povinnostem vztahují. Vybavení elektrickými zařízeními o příkonu nad 2 kW v předmětu nájmu je povinen nájemce před jejich umístěním v předmětu nájmu projednat s pronajímatelem, a to odborem hospodářské správy, Magistrátu města Ostravy.
9. Nájemce je povinen případné závady zjištěné na rozvodu elektroinstalace, resp. na ostatních zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na tel. č. 599 442 401 – vrátnice budovy Radnice města Ostravy.
10. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
11. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma uzavírání smluv o poskytování sociální služby dle § 91, zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a na sociální službu „domov se zvláštním režimem“ dle § 50 tohoto zákona.
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 MV 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 vybavit předmět nájmu požárně bezpečnostními zařízeními (např. zařízení pro zásobování požární vodou) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.), a zajišťovat provoz, údržbu a kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků na své vlastní náklady.
14. Za plnění povinností na úseku požární ochrany odpovídá za nájemce vedoucí organizační jednotky nájemce, případně jím pověřený zaměstnanec.
15. 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.

16. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu 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.

Čl. VII.

Ostatní ujednání

1. 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.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce provedl rekonstrukci budovy čp. 611, která je součástí pozemku parc. č. 897/3 v k. ú. Kunčičky, obec Ostrava, v rozsahu stavebních úprav dle projektové dokumentace s názvem „Změna dokončené stavby – domov se zvláštním režimem, Domov Přístav, p.č. 897/3, k.ú. Kunčičky“ z května 2016, s rozpočtem ve výši 7.399.033,00 Kč včetně DPH, vyhotovené Ing. Kateřinou Provazníkovou, a to výhradně na své vlastní náklady s výjimkou uvedenou v čl. III. odst. 4 této smlouvy.
Nájemce je povinen pronajímateli předat neprodleně po ukončení stavebních prací uvedených v předchozí větě tohoto odstavce kolaudační souhlas nebo jiný doklad prokazující oprávnění užívat rekonstruovanou budovu čp. 611, která je součástí předmětu nájmu, a doklady o prokazatelných nákladech na tyto stavební úpravy, nejpozději však do 31. 12. 2016.
3. V případě skončení nájmu se smluvní strany dohodly, že pronajímatel není povinen uhradit nájemci náklady vynaložené na rekonstrukci budovy čp. 611, která je součástí předmětu nájmu, s výjimkou uvedenou v čl. III. odst. 4 této smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva může být měněna pouze písemně dohodou smluvních stran. 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 vyslovenými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 1740 odst. 2 a 3 NOZ, 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 jim pověřený zaměstnanec statutárního města Ostravy.
5. Za nájemce ve věcech technických je oprávněn jednat vedoucí organizační jednotky nájemce, případně jím pověřený zaměstnanec.

6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem předání předmětu nájmu dle čl. V. odst. 5 této smlouvy, vyjma ustanovení čl. I. odst. 2 a čl. V. odst. 1 této smlouvy, která nabývají účinnosti dnem uzavření této smlouvy.
7. Tato smlouva je sepsána v 5 vyhotoveních v platnosti originálu, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 1 vyhotovení.
8. Smluvní strany shodně 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.
9. Pro případ, že ustanovení této smlouvy neoddělitelné od ostatního obsahu se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým. Případná neplatnost některého z takových ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ujednání.

Čl. IX.

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 rozhodla rada města dne 10. 5. 2016 svým usnesením č. 03856/RM1418/58.
2. Záměr obce pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 10. 5. 2016 do 26. 5. 2016.
3. O uzavření této smlouvy rozhodla na straně pronajímatele rada města dne 26. 7. 2016 svým usnesením č. 04431/RM1418/65

V Ostravě dne

V dne

.....
za statutární město Ostrava
zmocněnec Mgr. Radim Babinec
náměstek primátora

.....
za Armádu spásy v České republice, z.s.
Teunis Scholtens
národní velitel