

## Dílčí nájemní smlouva č. 263/2016/OBH

uzavřena v souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### Smluvní strany

**Statutární město Ostrava,**  
Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava-Moravská Ostrava  
**Městský obvod Ostrava-Jih**  
Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka  
zastoupený starostou Bc. Martinem Bednářem

---

IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)  
Peněžní ústav: Komerční banka a.s.  
okresní pobočka Ostrava  
Číslo účtu: 19-1520761/0100

---

dále jen „pronajímatel“

**a**

**ČMELÁČEK z.s.**  
Mjr. Nováka 1455/34, Ostrava-Hrabůvka  
zastoupený předsedou MUDr. Jaroslavem Hájkem  
zapsán ve spolkovém rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl L, vložka 10962

---

IČ: 01668633

---

dále jen „nájemce“

Obsah smlouvy

---

**čl. I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Statutární město Ostrava je vlastníkem nemovité věci - pozemku parc. č. st. 1303 zastavěná plocha anádvoří, jehož součástí je budova č.p. 1455 objekt občanské vybavenosti v k.ú. Hrabůvka, zapsaná na listu vlastnictví č. 1364, na ulici Mjr. Nováka č. or. 34 v Ostravě-Hrabůvce, která je na základě OZV č. 14/2013 – Statut města Ostravy svěřená městskému obvodu Ostrava-Jih.
2. O pronájmu prostor třípodlažního pavilonu „B“, skladu u pavilonu „B“, auly, jídelny s výdejnou a bufetem v budově č.p. 1455 na ulici Mjr. Nováka č. or. 34, Ostrava-Hrabůvka o celkové výměře 954,46 m<sup>2</sup> za účelem užívání jako denní stacionář pro děti a dospělé osoby s tělesným a mentálním postižením na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní dobou a s výší nájemného 152 Kč/m<sup>2</sup>/rok a pronájmu prostor spojovací přístupové chodby k pavilonu „B“ v dané budově o výměře 90,30 m<sup>2</sup> na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní dobou a s výší nájemného 50 Kč/m<sup>2</sup>/rok spolku „Čmeláček – Klub rodičů a přátel postižených dětí“ rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 23.04.2015 pod č. usn. 0661/15.
3. Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce pronajímatele od 19.03.2015 do 07.04.2015 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 12.03.2015 pod č. usnesení 0453/11.
4. Změna účelu užívání předmětných prostor budovy na denní stacionář pro děti a dospělé osoby s tělesným a mentálním postižením je povolena na základě kolaudačního souhlasu pro část stavby vydaného odborem výstavby a životního prostředí ÚMOB Ostrava-Jih dne 01.09.2016.

**čl. II.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci z důvodu dílčí kolaudace prostor v I. nadzemním podlaží pavilonu „B“ o výměře 273,24 m<sup>2</sup>, skladu u pavilonu „B“ o výměře 19,60 m<sup>2</sup>, jídelny s výdejnou a bufetem o výměře 52 m<sup>2</sup>, budovy č. pop. 1455 na ulici Mjr. Nováka č. or. 34, Ostrava-Hrabůvka a spojovací přístupové chodby k pavilonu „B“ o výměře 90,30 m<sup>2</sup> za účelem jejich užívání jako denní stacionář pro děti a dospělé osoby s tělesným a mentálním postižením.
2. Rozpis konkrétních pronajatých místností je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Prostory jsou nájemci pronajaty za účelem užívání jako denní stacionář pro děti a dospělé osoby s tělesným a mentálním postižením a nájemce je oprávněn užívat prostory v souladu s jejich určením a nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo 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.
4. Změní-li nájemce předmět účelu užívání pronajatého prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za vážný důvod k výpovědi nájemce.

### čl. III.

#### Doba trvání nájmu

1. Nájem předmětných prostor, specifikovaných v čl. II. této smlouvy, se sjednává do doby uzavření úplné nájemní smlouvy.

### čl. IV.

#### Nájemné a služby

1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady městského obvodu Ostrava-Jih č. 0661/15 ze dne 23.04.2015 ve výši **152 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH** za pronájem prostor o výměře **344,84 m<sup>2</sup>** a ve výši **50 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH** za pronájem prostor o výměře **90,30 m<sup>2</sup>**, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů

**roční nájemné celkem 56.931 Kč bez DPH**

**čtvrtletní nájemné I. - III. čtvrtletí 14.233 Kč bez DPH/čtvrtletí**

**čtvrtletní nájemné IV. čtvrtletí 14.232 Kč bez DPH**

a) Nájemné za pronajaté prostory je splatné na účet pronajímatele čtvrtletně, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí. Datum uskutečnění dílčího zdanitelného plnění se sjednává dnem 1.2., 1.5., 1.8., a 1.11. v běžném kalendářním roce v částce dle výše uvedeného rozpisu.

b) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné od prvního měsíce běžného kalendářního roku o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné příslušným statistickým úřadem. Tato skutečnost bude nájemci dána na vědomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna příslušným statistickým úřadem, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Zvýšené nájemné je splatné i zpětně, počínaje prvním měsícem toho kterého roku nájmu.

c) Zvýšené nájemné o výši inflace za období před oznámením zvýšeného nájemného doplatí nájemce spolu s běžným nájemným v poměrné výši odpovídajícího počtu měsíců nájmu, které uplynuly od prvního měsíce toho kterého roku nájmu do měsíce, ve kterém bylo zvýšení oznámeno.

Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné nejdříve od roku 2017.

2. Úplaty za služby související s užíváním pronajatých prostor budou hrazeny dle ustanovení čl. III. smlouvy č. 38/032/52/15, ve znění dodatků.

### čl. V.

#### Skončení nájmu

1. Nájem prostor sjednaný lze skončit  
- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem

- písemnou výpověď nájemce
- písemnou výpověď pronajímatele

kdykoli a bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného vyhotovení výpovědi. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně, nebo jí může být doručena. Za řádně doručenu 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 se zavazuje v případě ukončení nájmu pronajaté prostory vyklidit a vyklizené pronajímateli předat ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předání prostor se uskuteční po předchozí dohodě s technikem odboru bytového a ostatního hospodářství. O předání se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele oprávněný zaměstnanec.
4. Skončí-li pronájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím základny vybudované předchozím nájemcem.

## čl. V.

### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako správný hospodář výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézají pronajaté prostory, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu návštěvami, štíty a informačními tabulemi; pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Žádost o udělení souhlasu předloží nájemce v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.
4. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
5. Nájemce je povinen převzaté prostory 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. V případě, že v souvislosti s činností nájemce vznikne pronajímateli v pronajatých prostorách škoda, zavazuje se nájemce tuto na vlastní náklady odstranit.
6. Nájemce je oprávněn přenechat část pronajatých prostor do podnájmu dalším subjektům jen s písemným souhlasem pronajímatele. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
7. Drobné opravy a údržbu je povinen nájemce provádět ze svých nákladů. 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 případným škodám.

Za drobné opravy se považují opravy prostor a jejich vnitřních vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronajatých prostor a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení – viz příloha č. 2 této smlouvy.

8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej doprovázejícím přístup do pronajatých prostor:

- a) za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v pronajatých prostorách,
  - b) za účelem kontroly stavu prostor a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti prostor,
  - c) za účelem plnění jiných povinností pronajímatele, stanovených právními předpisy.
9. Nájemce je povinen strpět úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu provádí-li ji pronajímatel.
  10. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
  11. Nájemce je povinen zajistit dodržování požární ochrany ve všech pronajatých prostorách podle platných právních norem a bezpečnostních předpisů o požární ochraně. Důsledky z neplnění všech preventivních opatření, daných zákonem č. 133/1985 Sb., vyhláškou MV ČR č. 246/2001 Sb. a dalších novel, budou uplatněny vůči nájemci. Pronajímatel si vyhrazuje právo provádění kontroly zabezpečování požární ochrany.
  12. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatých prostorách, tj. elektroinstalace, hromosvodů v souladu s platnými normami.
  13. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.
  14. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce.
  15. Porevizní opravy bude nájemce realizovat na základě písemného pokynu pronajímatele (v souladu se závěry revizní zprávy) v rozsahu stanoveném v nájemní smlouvě, tj. v rozsahu běžné údržby a oprav. V případě nedodržení tohoto ustanovení je pronajímatel oprávněn tyto opravy zajistit a následně náklady refakturovat nájemci.
  16. Nájemce je povinen udržovat pořádek v pronajatých prostorách a v těsné blízkosti; v zimním období zajistit čištění chodníků k objektu přilehlých odhrabáváním sněhu a činit opatření k jejich schůdnosti (posyp).
  17. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid pronajatých prostor bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady. Na úklidu spojovací přístupové chodby je nájemce povinen dohodnout se s ostatními nájemci.
  18. V souladu s vyhláškou Magistrátu města Ostravy č. 5/2008 a předpisů navazujících, je nájemce na svůj náklad povinen:
    - a) zajistit sběr, odvoz a zpracování komunálního odpadu
    - b) písemně si objednat odvoz komunálního odpadu jakož i dostatečný počet sběrných nádob u pověřené organizace, která zabezpečuje tuto činnost na území města Ostravy. Podmínky odvozu komunálního odpadu a jejich zpracování jsou uvedeny v provozních podmínkách organizace.
    - c) vzniklý komunální odpad a jeho separované části ukládat do nádob, k tomuto účelu určených.
  19. Nájemce je povinen zabezpečit si ochranu oken a dveří proti vniknutí cizích osob na vlastní náklady. Pojištění svého majetku a jiných odpovědností zajišťuje nájemce na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé odcizením a škody způsobené třetí osobou.

20. Po skončení nájmu je nájemce povinen prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude dohodnuto jinak. Náklady nutné k vytvoření takového stavu nese v plné výši nájemce.
21. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit informační tabule, kterými nemovitost, kde se nalézá pronajatý prostor, opatřil, a uvést dotčenou část nemovitosti do původního stavu vlastním nákladem. Nesplní-li nájemce svou povinnost, může vůči němu pronajímatel uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti nájemce vznikla.
22. Nájemce odstraní v prostorách změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se hodnota prostoru navýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
23. 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. VI.

### Ostatní ujednání

1. O uzavření dílčí nájemní smlouvy č. 263/2016/OBH rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih dne 13.10.2016 pod číslem usnesení 3488/86.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, jejímu obsahu porozuměli a že tato smlouva je sepsána dle jejich skutečné a svobodné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno, pronajímatel tři vyhotovení.
6. Závazky založené touto smlouvou lze měnit na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných dodatcích této smlouvy.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním celého textu této smlouvy, a to včetně všech případných příloh a dodatků, v centrálním registru smluv, zřízeném dle zákona číslo 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, je-li povinnost tuto smlouvu uveřejnit dána tímto zákonem. Registr smluv je trvale veřejně přístupný a obsahuje údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

## Za pronajímatele

Datum: \_\_\_\_\_

Místo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Bc. Martin Bednář**  
starosta

## Za nájemce

Datum: \_\_\_\_\_

Místo: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**MUDr. Jaroslav Hájek**  
předseda spolku