

Nájemní smlouva

č. 8/032/110/15

Pronajímatel: **Statutární město Ostrava**
Městský obvod Ostrava-Jih
se sídlem Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka
zastoupen Bc. Martinem Bednářem – starostou
IČ: 00845451, DIČ: CZ00845451
Bank.spojení: KB Ostrava, č.ú.: 19-1520761/0100

a
Nájemce: **Mobilní hospic Ondrášek, o.p.s.**
se sídlem Horní 288/67, 700 30 Ostrava-Dubina
zastoupen Bc. Bronislavou Husovskou - ředitelkou
IČ: 26850176
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností, vedeného
Krajským soudem v Ostravě oddíl O, vložka 194
VS 8610 400 571

u z a v í r a j í

nájemní smlouvu č. 8/032/110/15

v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

I.

1.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc. č. st. 2024 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Zábřeh nad Odrou, jehož součástí je budova č. pop. 459 občanská vybavenost, na ul. Gurt'jevova č. or. 11 v Ostravě-Zábřehu, zapsaného na listu vlastnictví č. 3152, který je na základě OZV č. 14/2013 svěřený městskému obvodu Ostrava-Jih.

1.2. O pronájmu prostor v I. nadzemním a I. podzemním podlaží budovy č.pop. 459 na ulici Gurt'jevova 11, Ostrava-Zábřeh o celkové výměře 530,71 m² společnosti Mobilní hospic Ondrášek, o. p. s. rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih č. 4836/95 dne 06.03.2014 za účelem provozování mobilního hospicu a půjčovny zdravotních pomůcek na dobu neurčitou s výší nájemného 165 Kč/m²/rok.

1.3. Záměr na pronájem prostor byl v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněn na úřední desce pronajímatele od 19.12.2013 do 06.01.2014 na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 05.12.2013 pod usnesením č. 4554/89.

1.4 Změna účelu užívání předmětných prostor budovy na mobilní hospic a půjčovnu zdravotních pomůcek je povolena na základě kolaudačního souhlasu vydaného odborem výstavby a životního prostředí ÚMOB Ostrava-Jih dne 30.07.2015. Stavebními úpravami došlo ke změně výměry pronajímaných prostor na 532,02 m².

II.

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání prostory v I. nadzemním a I. podzemním podlaží budovy na ulici Gurt'jevova 11, Ostrava-Zábřeh o celkové výměře 532,02 m² za účelem provozování mobilního hospicu a půjčovny zdravotních pomůcek..

2.2. Pronajaté prostory sestávají z:

I. podzemní podlaží o výměře 216,41 m²

I. nadzemní podlaží o výměře 315,61 m²

2.3. Rozpis konkrétních pronajatých místností je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy o nájmu.

2.4. Prostory jsou nájemci pronajaty za účelem provozování mobilního hospicu a půjčovny zdravotních pomůcek 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.

2.5. Změní-li nájemce předmět účelu užívání předmětných prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, považuje se toto jednání za vážný důvod k výpovědi nájemce.

III.

3.1. . Nájem předmětných prostor, specifikovaných v čl. II. této smlouvy, se sjednává na dobu neurčitou.

3.2. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu. Poruší-li nájemce toto ujednání, považuje se to za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

IV.

4.1. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením č. 4836/95 Rady městského obvodu Ostrava-Jih ze dne 06.03.2014 ve výši **165 Kč/m2/rok bez DPH**, přičemž DPH bude stanovena ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění.

roční nájemné celkem	87.783 Kč bez DPH
čtvrtletní nájemné I. - III. čtvrtletí	21.946 Kč bez DPH
čtvrtletní nájemné IV. čtvrtletí	21.945 Kč bez DPH
nájemné za období od 01.08. – 30.09.2015	14.631 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.

4.2. Úplaty za služby související s užíváním pronajatých prostor se sjednávají takto:

a) ÚT: Vyúčtování nákladů za spotřebu plynu pro vytápění objektu bude provedeno na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy

b) Elektrická energie: Elektrická energie bude fakturována pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

c) Vodné a stočné: Vodné a stočné bude fakturováno pronajímatelem na základě vystavené faktury. Přičemž nájemce se zavazuje uhradit fakturu do data splatnosti uvedeného na faktuře. Dluh za neuhrazení faktury bude brán jako hrubé porušení smlouvy.

V.

Ukončení nájmu

5.1. Nájem prostor sjednaný na dobu neurčitou lze skončit

-písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem

-písemnou výpovědí nájemce

-písemnou výpovědí pronajímatele.

kdykoli a bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Výpověď může být druhé straně předána buď osobně, nebo jí může být doručena. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž dojití zmařil adresát.

5.2. V případě porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpověď musí být vždy písemná a odůvodněná.

5.3. Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.

5.4. 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.

5.5. 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.

VI.

Práva a povinnosti

6.1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

6.2. Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat jako správný hospodář výhradně pro účel nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy.

6.3. Nájemce je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézají pronajaté prostory, opatřit s písemným souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu návěstími, 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.

6.4. Nájemce prohlašuje, že se prokazatelně seznámil s technickým stavem pronajímaných prostor a že jsou ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

6.5. 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.

6.6. Nájemce je oprávněn přenechat část pronajatých prostor do podnájmu dalším subjektům jen s písemným souhlasem pronajímatele.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. Nájemce je povinen strpět úpravy prostor nebo budovy, popřípadě jejich přestavbu nebo jinou změnu provádí-li ji pronajímatel.

6.10. Veškeré stavební úpravy v pronajatých prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6.11. 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.

6.12. Pronajímatel je povinen zabezpečovat a hradit provádění pravidelných revizí a kontrol vyhrazených technických zařízení v pronajatých prostorách, tj. elektroinstalace, plynoinstalace, hromosvodů a hydrantů v souladu s platnými normami.

6.13. Nájemce bude zajišťovat provádění pravidelných revizí a kontrol hasicích přístrojů.

6.14. Nájemce je povinen provádět revize technických zařízení, servis el. vybavení a pravidelné roční kontroly el. spotřebičů, které jsou ve vlastnictví nájemce.

6.15. 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.

6.16. Pronajímatel bude refakturovat nájemci náklady spojené s elektronickou ochranou objektu, a to jedenkrát ročně částku vypočtenou jako poměrnou část nákladů rozdělenou mezi jednotlivé uživatele pronajatých prostor v budově v poměru dle plochy zabezpečované elektronickou ochranou objektu.

6.17. 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).

6.18. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid pronajatých prostor bude zajišťovat nájemce na vlastní náklady.

6.19. V souladu s obecně závaznou vyhláškou statutárního města Ostravy č. 3/2015 ve znění pozdějších změn a doplnění, 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.

6.20. 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.

6.21. 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.

6.22. 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.

6.23. 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.

6.24. 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.

VII.

Ostatní ujednání

7.1. Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.

7.2. Tato smlouva nabývá účinnosti 01.08.2015 a platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

7.3. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli ustanovení této smlouvy nemá vliv na neplatnost či neúčinnost ostatních ustanovení nebo smlouvy jako celku.

7.4. 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.

7.5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno, pronajímatel tři vyhotovení.

7.6. Závazky založené touto smlouvou lze měnit na základě dohody smluvních stran, obsažené v písemných dodatcích této smlouvy.

7.7. Smluvní strany výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy na oficiálních webových stránkách statutárního města Ostravy, městského obvodu Ostrava-Jih <http://www.ovajih.cz> nebo na jiných stránkách určených ke zveřejňování smluv uzavřených statutárním městem Ostrava, městským obvodem Ostrava-Jih, a to včetně všech případných příloh a dodatků. Webové stránky jsou trvale veřejně přístupné a obsahují údaje zejména o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselném označení smlouvy a o datu podpisu smlouvy. Smluvní strany dále prohlašují, že skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných ustanovení právních předpisů a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.

V Ostravě dne:

V Ostravě dne:

V Ostravě dne:

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Výpočtový list

I. PP a I. NP v budově č. pop. 459 na ul. Gurt'jevova č. or. 11 v Ostravě-Zábřehu

Prostory v I. PP a I. NP o celkové výměře 532,02 m² v budově č. pop. 459, na ul. Gurt'jevova č.or. 11 v Ostravě-Zábřehu

Mobilní hospic Ondrášek, o. p. s., se sídlem Horní 288/67, 700 30 Ostrava-Dubina, IČ: 26850176

I.P.P.

č.místnosti	účel užívání	plocha m ²
P.001	schodiště	4,83
P.002	chodba	24,00
P.003	předsín WC	2,80
P.004	WC	1,73
P.005	předsín	8,00
P.006	umývárna	4,00
P.007	sklep	31,60
P.008	sklep	11,35
P.009	sklep	12,30
P.010	sklep	12,30
P.011	CO kryt	42,98
P.012	CO kryt chodba	8,71
P.013	CO kryt WC	2,09
P.014	CO kryt WC	2,09
P.015	CO kryt chodba	4,65
P.016	CO kryt	42,98
CELKEM		216,41

I.N.P.

101	vstupní schodiště	3,31
102	chodba	5,28
103	chodba	32,41
104	sklad	2,4
105	sklad	1,71
106	šatna	10,23
107	sprcha	2,86
108	denní místnost, chodba	21,16
109	kancelář	7,53
110	WC ženy	7,2
111	chodba	7,07
113	ambulantní dětský denní stacionář	40,52
114	kancelář	11,61
115	kancelář	29,67
116	kancelář	14,19
117	kancelář	15,16
118	kancelář	11,29
119	zasedací místnost	40,52
121	chodba	7,07
122	kuchyň, chodba	20,17
123	WC TP, ženy	3,64
124	WC muži	3,5
125	sklad pomůcek	15,01
126	sklad	2,10
CELKEM		315,61

Zpracovala: Gálová Věra Ing.

Příloha č. 2

Drobné opravy prostoru a jeho vnitřního vybavení, které jsou součástí pronajatého prostoru a ve vlastnictví pronajímatele:

- a) lokální opravy jednotlivých vrchních částí podlah, lokální opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy a výměny zámků, kování, klik oken a dveří
- c) lokální opravy rolet a žaluzií,
- d) výměny elektrických koncových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, tlačítek domácích telefonů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, krytů světel. Netýká se zařízení elektronického zabezpečovacího systému a elektrické požární signalizace, které jsou v majetku pronajímatele.
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy baterií, výtokových ventilů, splachovačů, pisoárů, opravy ventilů ústředního vytápění - týká se výměny těsnění, případně výměny dílčích částí zařizovacích předmětů. Opravy odpadů v prostoru zajišťuje nájemce, opravy odpadů ve zdi zajišťuje pronajímatel.
- f) u zařízení pro vytápění a ohřev vody – plynové, elektrické kotle, kamna na plyn a elektřinu, ohřívače vody na plyn a elektřinu - je nájemce povinen provádět pravidelné servisní prohlídky a opravy odbornou servisní firmou. V případě nutnosti výměny komponentů nebo dílů uvedených zařízení, zajistí toto pronajímatel na základě písemného doporučení servisního technika.
- g) u zařízení vzduchotechniky a klimatizace je nájemce povinen provádět pravidelný servis a údržbu zařízení včetně zajišťování oprav v rozsahu výměny filtrů, doplnění chladiva a zajištění provádění odborných prohlídek, pokud nedojde k jiné dohodě s pronajímatelem. V případě výskytu jiné závady na zařízení je nájemce povinen tuto skutečnost neprodleně nahlásit pronajímateli.
- h) čištění lapáků tuků včetně zajišťování odběrů vzorku odpadních vod vypouštěných do kanalizace v souladu s provozním řádem lapáku tuku. Jedno vyhotovení rozboru odpadních vod bude zasíláno na vědomí odboru bytového a ostatního hospodářství.
- i) nájemce zajišťuje malování pronajatých prostor
- j) nájemce zajišťuje zasklívání oken, dveří a výkladců v případě mechanického poškození

Zpracovala: Ing. Gálová Věra