

# SMLOUVA č. 1/2020-NPP o nájmu nebytových prostor a pozemku

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## Smluvní strany

---

Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí 1803/8  
729 30 Ostrava-Moravská Ostrava

**MARTEK ELEKTRIK s. r. o**  
Martinovská 3080/54  
723 00 Ostrava – Martinov

### Zasílací adresa:

**Městský obvod Martinov**  
Martinovská 3154/23, 723 00 Ostrava-Martinov

Zastoupen: starostkou městského obvodu  
Jolanou Kavalkovou

Zastoupena: jednatelem  
Ing. Jaroslavem Dvořákem

---

IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451  
Peněžní ústav:  
Číslo účtu:

---

IČ: 13642871  
DIČ: CZ13642871  
Peněžní ústav:  
Číslo účtu:

---

dále jen „pronajímatel“

---

dále jen „nájemce“

## Obsah smlouvy

---

### čl. I.

#### Účel a předmět nájmu

1. Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem domu Martinovská 3080 v Ostravě – Martinově umístěné na parc. č. 3040 v k. ú. Martinov ve Slezsku a pozemku parc. č. 3040 – ostatní plocha v k. ú. Martinov ve Slezsku, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 927. Uvedené nemovitosti vlastníků v současné době nepotřebuje ke své činnosti.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory ve výše uvedeném době dle přiloženého plánu:

Přízemí (1.NP) – místnosti č. 101 – 128 .....	385,88 m <sup>2</sup>
1. patro (2.NP) – místnosti č. 201 – 215 .....	271,76 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Celkem .....	657,64 m <sup>2</sup>
Zaokrouhлено .....	658,00 m <sup>2</sup>

Pronajímatel dále pronajímá nájemci pozemek parc. č. 3041 dle přiloženého zákresu o celkové výměře 1.394 m<sup>2</sup>.

Pronajatý pozemek bude využíván pro potřeby společnosti MARTEK ELEKTRONIK s. r. o. (např. parkování aut).

## čl. II.

### Výše a způsob úhrady nájemného

1. Nájemci se za pronájem nebytových prostor uvedených v článku I. odst. 2 stanovuje výše nájemného v souladu s usnesením Rady městského obvodu č. 364/37 ze dne 29. června 2020 a po dohodě takto:

**nebytové prostory**.....658m<sup>2</sup> x 708,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok.....**465.864,-- Kč**

**měsíční nájemné** .....**38.822,-- Kč**

**pozemek**.....1.394 m<sup>2</sup> x 28,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok.....**39.032,-- Kč**

**čtvrtletní nájemné** .....**9.758,-- Kč**

2. K základnímu nájemnému nebytových prostor bude účtována příslušná sazba DPH v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
3. Pronájem pozemku je osvobozen od DPH dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
4. Úhrada nájemného nebytových prostor bude nájemcem provedena v měsíčních splátkách na daný měsíc vždy do 30. dne daného měsíce, a to převodem z účtu nájemce na základě vystavené faktury.  
Úhrada nájemného za pozemek bude nájemcem proveden ve čtvrtletních splátkách na příslušné čtvrtletí vždy nejpozději do 15. dne prvního měsíce v daném čtvrtletí, a to převodem z účtu nájemce na základě vystaveného dokladu.
5. V případě prodloužení splatnosti nájemného se nájemce zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky denně.
6. Smluvní strany se současně zavazují provést vždy pro každý následující rok úpravu nájemného o inflační nárůst dle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. S ohledem na nabytí účinnosti této smlouvy nebude inflační doložka za rok 2020 uplatňována.
7. Veškeré energie, jakož i odvoz odpadu bude nájemce hradit přímo dodavatelům na základě vzájemných smluv.
8. Pronajímatel souhlasí s prováděním odpisů z technického zhodnocení budovy nájemcem, přičemž za výchozí účetní hodnotu je považována výsledná cena na základě smluv o dílo doložených fakturami včetně potvrzení o zaplacení.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude hradit za bezsmluvní užívání předmětu nájmu v období od 1. listopadu 2018 do účinnosti této smlouvy částku, která se rovná poměrné části nájemného z důvodu průběžného hrazení nájemného na pronájem nebytových prostor a na pronájem pozemku.

### čl. III.

#### Doba nájmu

1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor a pozemků se uzavírá na dobu určitou 5 let s účinností od 1. července 2020.
2. Smlouvu lze vypovědět za podmínek stanovených § 2225 a násl. občanského zákoníku.
3. Smlouvu lze dále ukončit dohodou smluvních stran případně výpovědí s 3měsíční výpovědní dobou.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby (okamžité zrušení), a to v případě zvláště závažného porušení smlouvy nájemcem, pokud se již dříve dopustil porušení smlouvy, které s ním bylo projednáno.
5. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem v měsíci následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci.
6. V případě, že ve lhůtě dle odst. 1 nájemce nevyklidí pronajaté prostory, souhlasí nájemce s vyklizením prostor pronajímatelem, a to na náklady a nebezpečí nájemce.
7. Právní jednání výpovědi se považuje za doručené dnem, kdy nájemce případně odmítne poštovní zásilku, resp. písemnou výpověď převzít, nebo posledním dnem úložní lhůty pošty, pokud zásilka nebude převzata v sídle či místě podnikání nájemce, zapsaném ve veřejném rejstříku, či příp. na adrese uvedené v záhlaví smlouvy pro nájemce.
8. Smluvní strany se dohodly, že vylučují aplikaci § 2230 občanského zákoníku, to znamená vylučují opětovné pokračování nájmu v případě, že nájemce užívá prostory i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby prostory odevzdal.

### čl. IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

##### Nájemce je povinen:

1. Řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné.
2. Užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení; pokud bude na předmětu nájmu způsoben škoda, nahradit ji v případě zavinění v plném rozsahu.
3. Pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě zatravněného pozemku je nájemce povinen kosit vzrostlou trávu a řádně jej udržovat.
4. Provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství; drobnými a běžnými opravami se rozumí takové opravy na věci, k jejichž provedení nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele, tzn. drobné opravy vnitřního vybavení a příslušenství pronajatého prostoru v hodnotě do výše 10.000,-- Kč na náklad na jednu opravu či výměnu (např. výměna žárovek, vodovodních kohoutků, oprav oken a dveří apod.); náklady spojené s udržováním čistoty pronajatého prostoru, malováním a opravou omítek, čišťením a údržbou podlah a oken.
5. Umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do budovy za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
6. Zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky týkající se budovy, jejích součástí či příslušenství.
7. Dodržovat příslušná platná ustanovení bezpečnostních, hygienických, ekologických, požárních a ostatních právních předpisů a norem, vztahujících se k provozované činnosti.

8. Bez souhlasu pronajímatele neprovádět na budově jakékoliv stavební činnosti nebo úpravy podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona, tzn. že veškeré opravy a investice budou prováděny pouze na základě předchozího písemného požadavku nájemce a po schválení pronajímatelem.
9. Umožnit užívání 3. osobě je nájemce oprávněn pouze se souhlasem pronajímatele.

#### **Pronajímatel je povinen:**

1. Předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání; k tomuto ustanovení strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému účelu užívání.
2. Provádět opravy budovy nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě, jsou-li tyto opravy nezbytné k řádnému užívání budovy nájemcem k účelu dohodnutému v této smlouvě.

#### **čl. V.**

##### **Ostatní ujednání**

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajímaných prostor sloužících k podnikání a v tomto stavu je přebírá.
2. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli prostory sloužící k podnikání ve stavu, v jakém je převzal, nebude-li předem písemně dohodnuto jinak a s ohledem k obvyklému opotřebení.
3. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu a o všech škodách způsobených druhé straně, a že spory vzniklé mezi nimi se budou přednostně řešit dohodou.

#### **čl. VI.**

##### **Doložka platnosti právního úkonu dle ustanovení § 41 zákona o obcích**

1. Záměr SMO – MOb Martinov pronajmout nebytové prostory a pozemek vymezené v čl. I odst. 1 byl schválen Radou městského obvodu dne 1. června 2020 usnesením č. 349/35.
2. Záměr SMO – MOb Martinov pronajmout nebytové prostory a pozemek vymezené v čl. I odst. 1 byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Martinov od 2. června 2020 do 18. června 2020.
3. O uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor a pozemku č. 1/2020-NPP rozhodla Rada městského obvodu Martinov dne 29. června 2020 usnesením č. 364/37. Stejným usnesením byla starostka MOb Martinov zmocněna k jejímu podpisu.

#### **čl. VII.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá účinností dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
2. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran; tím není dotčeno ustanovení čl. II odst. 6 této smlouvy (inflační doložka).

3. 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, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
4. Skutečnosti, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí občanským zákoníkem, případně dalšími právními předpisy s ním souvisejícími.
5. Pronajímatel se zavazuje uveřejnit anonymizovanou Smlouvu do třiceti (30) dnů ode dne podpisu Smlouvy oběma smluvními stranami v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve okamžikem uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv a to bez ohledu na ostatní smluvní ujednání.
6. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu podepsaných smluvními stranami, přičemž nájemce obdrží 1 vyhotovení a pronajímatel obdrží 3 vyhotovení.

**Pronajímatel:**

\_\_\_\_\_

Datum: 30.06.2020

Místo: Ostrava – Martinov

**Nájemce:**

\_\_\_\_\_

Datum: 30.06.2020

Místo: Ostrava – Martinov

\_\_\_\_\_  
**Jolana Kavalková**  
starostka

\_\_\_\_\_  
**Ing. Jaroslav Dvořák**  
jednatel