

## SMLOUVA č. 2/2023-NP

### o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání

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

Češka s.r.o.  
Žilinská 1307/18  
708 00 Ostrava – Poruba

#### Zasílací adresa:

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

Zastoupen: starostkou městského obvodu  
Jolanou Kavalkovou

Zastoupen: jednatelem  
Mgr. Vladimírem Čěškou

---

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

---

IČ: 27790002  
DIČ: CZ27790002  
Peněžní ústav: XXXXXXXXXXXX  
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

---

dále jen „pronajímatel“

---

dále jen „nájemce“

#### Obsah smlouvy

---

##### čl. I.

##### Účel a předmět nájmu

- Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem domu č. popisné 3139 na ulici Na Svobodě v Ostravě – Martinově, č. orientační 1, umístěné na parc. č. 3376/1 v k. ú. Martinov ve Slezsku, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 927. Uvedenou nemovitost vlastník v současné době nepotřebuje ke své činnosti.
- Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře 19,45 m<sup>2</sup> umístěné v 2. NP budovy uvedené v čl. I. odst. 1, určené k provozování kanceláře I. a specifikované místnostmi:

místnost č. 207 .....	16,90 m <sup>2</sup>
¼ místnosti č. 201 .....	2,55 m <sup>2</sup>
Celkem .....	19,45 m <sup>2</sup>

3. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v jemu známém stavu. Plánek pronajímaných místností je přílohou č. 1 této smlouvy.
4. Změnit účel užívání dohodnutý touto smlouvou lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele. V tomto případě má nájemce povinnost zajistit na své náklady u zdejšího stavebního úřadu změnu užívání části budovy.

## čl. II.

### Výše a způsob úhrady nájemného

1. Nájemci se za pronájem nebytových prostor uvedených v článku I. odst. 2 stanovuje výši nájemného v souladu s usnesením Rady městského obvodu č. 0113/RMOB-Mar/2226/13 ze dne 17. dubna 2023 a po dohodě takto:

**nebytové prostory**.....19,45 m<sup>2</sup> x 120,-- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.....**2.334,00 Kč**

2. K základnímu nájemnému 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. Úhrada nájemného nebytových prostor bude nájemcem provedena na základě vystavené faktury na daný měsíc vždy do 30. dne daného měsíce, a to převodem z účtu nájemce.
4. V případě prodlení splatnosti nájemného se nájemce zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky denně.
5. 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 2023 uplatňována.
6. Odvoz odpadu bude nájemce hradit přímo dodavateli na základě uzavřené smlouvy.
7. Dodávka elektrické energie bude účtována ve skutečné výši odběru připadající na pronajímanou místnost č. 207 dle podružných měřičů spotřeby a v poměrné výši odběru k počtu nájemců budovy připadající na společné prostory budovy a místnost č. 201. Součástí faktury od pronajímatele bude podrobný výpočet spotřeby elektrické energie vč. fotokopie faktury od dodavatele elektrické energie.
8. Dodávka vody a stočné bude účtováno ve skutečné výši odběru dle podružných měřičů spotřeby a v poměrné výši odběru k počtu nájemců budovy připadající na společné prostory budovy. Součástí faktury od pronajímatele bude podrobný výpočet spotřeby vody a stočné vč. fotokopie faktury od dodavatele vody.
9. Dodávka tepla bude účtována v poměrné výši pronajímaných prostor vůči celkové výměře budovy.
10. Pronajímatel zajistí veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky týkající se budovy, jejích součástí a příslušenství. Uvedené náklady budou nájemci účtovány v poměrné výši k počtu nájemců budovy. Součástí faktury od pronajímatele bude podrobný výpočet nákladů na provedené revize, kontroly a zkoušky vč. fotokopie faktur od dodavatelů.

## čl. III.

### Doba nájmu

1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání se uzavírá na dobu určitou 10 let od 1. září 2023 do 31. srpna 2033.

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. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem s měsíční výpovědní dobou v případě, že nájemce užívá prostory v rozporu se sjednaným účelem, přenechá předmět nájmu do pronájmu nebo výpůjčky třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo provede bez předchozího písemného souhlasu stavební úpravy na předmětu nájmu.
6. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem v měsíci následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci, vyjma výpovědi podané podle čl. III. odst. 5, kdy výpovědní doba počíná běžet následujícím dnem po doručení výpovědi.
7. 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.
8. Právní jednání výpovědi se považuje za doručené dnem vyzvednutí zásilky z datové schránky nebo 10 dnem od doručení zásilky do datové schránky nájemce, pokud zásilka nebude převzata v sídle či místě podnikání nájemce, zapsaném ve veřejném rejstříku, či příp. na adrese uvedené v záhlaví smlouvy pro nájemce.
9. 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 způsobena 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.
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 4.000,-- 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 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. Dodržovat příslušná platná ustanovení bezpečnostních, hygienických, ekologických, požárních a ostatních právních předpisů a norem, vztahujících se k provozované činnosti.

7. 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. Případné závady, zjištěné na rozvodu elektronistalace, plynu resp. na ostatních zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na tel. číslo XXXXXX – úsek majetkoprávní ÚMOB Martinov nebo na tel. číslo XXXXXX – stavební úřad ÚMOB Martinov.
9. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
10. Plnit povinnosti v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci a vyhlášky MV č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb a dle dalších právních předpisů a norem v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství a dbát pokynů pronajímatele k zajištění požární ochrany. Za škody způsobené nedodržením výše uvedených předpisů nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
11. Při používání elektrických spotřebičů dbát bezpečnostních předpisů daných výrobcem, před ukončením pracovní doby zkontrolovat pracoviště, zda jsou v požárně bezpečném stavu (vypnuté spotřebiče).
12. V případě, že nájemce bude provozovat vlastní vyhrazená technická zařízení, jako jsou tlakové nádoby a kotle, elektrická a plynová zařízení, je povinen na vlastní náklady zajišťovat na těchto zařízeních revize a prohlídky a odstraňovat vzniklé závady. Za škody způsobené nedodržením předpisů k vyhrazeným technickým zařízením nese nájemce odpovědnost v plném rozsahu.
13. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách ani ve společných prostorách budovy.
14. Nájemce se zavazuje dodržovat právní a ostatní předpisy k zajištění bezpečnosti ochrany zdraví při práci s tím, že odpovídá za případné porušení těchto povinností a sjednání nápravy.
15. Bez souhlasu pronajímatele neprovádět na předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství 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.
16. Umožnit užívání třetí osobě je nájemce oprávněn pouze se souhlasem pronajímatele.
17. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu nejméně 5 dnů před skončení nájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájemního vztahu, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení, o čemž bude pořízen písemný předávací protokol.

### **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 předmětu nájmu nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě, jsou-li tyto opravy nezbytné k řádnému užívání předmětu nájmu nájemcem k účelu dohodnutému v této smlouvě.
3. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat revize vyhrazených technických zařízení pevně spojených s budovou, a to elektrická zařízení v budově i předmětu nájmu, spotřebního plynovodu a hromosvodu. Taktéž zajišťuje revize a čištění spalinových cest odpadu spalin z předmětu nájmu.
4. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat pravidelné kontroly plynového zařízení (plynový kotel) v majetku pronajímatele.
5. Pronajímatel plní povinnosti na úseku požární ochrany na místech, která užívají nájemci společně.

6. V případě, že se v předmětu nájmu nachází požární bezpečnostní zařízení (např. elektrická požární signalizace, kouřové klapky, nouzové osvětlení, zařízení pro zásobování požární vodou apod.) resp. věcné prostředky požární ochrany (např. hasicí přístroje, požární příslušenství apod.) v majetku pronajímatele, provádí kontrolu provozuschopnosti těchto zařízení a prostředků pronajímatel těchto prostor. Pronajímatel seznámí nájemce s umístěním a provozem těchto zařízení a prostředků.

## čl. V.

### Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2304 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Nájemce je povinen veškeré změny hlásit.
2. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. Proti výpovědi nejsou námitky přípustné.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije. V případě výpovědi nemá nájemce právo na náhradu zákaznické základny.
4. 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.
5. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajímaných prostor sloužících k podnikání a v tomto stavu je přebírá.
6. 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.
7. 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 sloužící k podnikání vymezené v čl. I byl schválen Radou městského obvodu dne 17. dubna 2023 usnesením č. 0113/RMOB-Mar/2226/13.
2. Záměr SMO – MOb Martinov pronajmout nebytové prostory sloužící k podnikání vymezené v čl. I byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Martinov od 19. dubna 2023 do 5. května 2023.
3. O uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání č. 2/2023-NP rozhodla Rada městského obvodu Martinov dne 17. července 2023 usnesením č. 0174/RMOB-Mar/2226/18. Stejným usnesením byla starostka MOb Martinov zmocněna k jejímu podpisu.

## čl. VII.

### Závěrečná ustanovení

1. 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. 5 této smlouvy (inflační doložka).

2. 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.
3. Skutečnosti, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí občanským zákoníkem, případně dalšími právními předpisy s ním souvisejícími.
4. 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.
5. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu podepsaných smluvními stranami, přičemž každá smluvní strana obdrží 2 vyhotovení.

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

Datum: 18.07.2023

Datum: 18.07.2023

Místo: Ostrava – Martinov

Místo: Ostrava – Martinov

VLASTNORUČNÍ PODPIS

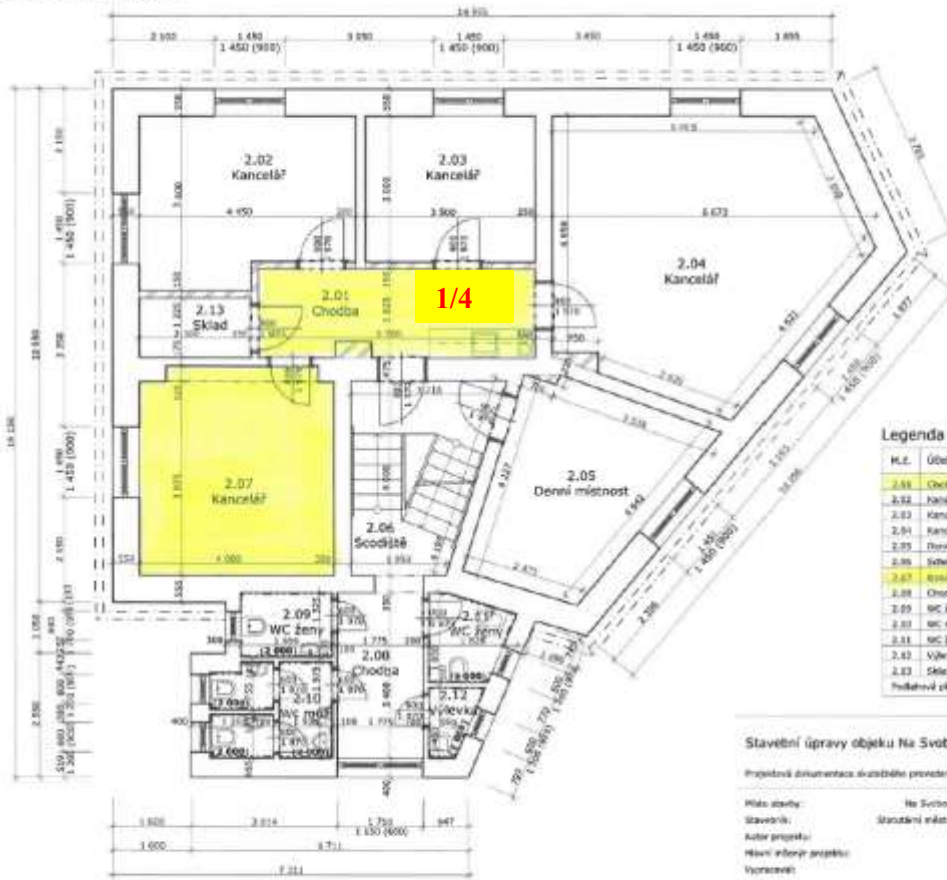
VLASTNORUČNÍ PODPIS

**Jolana Kavalková**  
starostka



**Mgr. Vladimír Češka**  
jednatel



Půdorys 2.NP skutečné provedení



Legenda hmot:

-  Stavění stěny zdivo včerné azalové
-  PÍŠKA z 30K vyztužená třída 15 mm a 32 mm roztečnou železa

Legenda místností:

M.L.	Účel místnosti	Plocha (m <sup>2</sup> )	Podlahla	Stěna	Strop	Podhled
2.01	Chodba	16,2	Tentelní koberec	Omítka	3DK, puchřel	Tentelní vozí
2.02	Kancelář	15,2	Tentelní koberec	Omítka	3DK, puchřel	Tentelní vozí
2.03	Kancelář	15,5	Tentelní koberec	Omítka	3DK, puchřel	Tentelní vozí
2.04	Kancelář	23,1	Tentelní koberec	Omítka	3DK, puchřel	Tentelní vozí
2.05	Denní místnost	18,8	Tentelní koberec	Omítka	3DK, puchřel	Tentelní vozí
2.06	Souděna	5,9	Tentelní koberec	Omítka	Omítka	Tentelní vozí
2.07	Kancelář	18,9	Tentelní koberec	Omítka	3DK, puchřel	Tentelní vozí
2.08	Chodba	6,4	Ker. dlažba	Omítka	Omítka	Ker. strop
2.09	WC ženy	2,5	Ker. dlažba	Omítka	Omítka	Ker. strop
2.10	WC muži	4,5	Ker. dlažba	Omítka	Omítka	Ker. strop
2.11	WC ženy	2,6	Ker. dlažba	Omítka	Omítka	Ker. strop
2.12	Větrák	1,2	Ker. dlažba	Omítka	Omítka	Ker. strop
2.13	Sklad	2,8	Tentelní koberec	Omítka	3DK, puchřel	Tentelní vozí
Podhledová plocha		135,0				

Stavební úpravy objektu Na Svobodě č.p. 3139, Ostrava-Martinov

Projektová dokumentace skutečného provedení

Místo stavby:	Na Svobodě 3139/3, 723 90 Ostrava, parc. č. 3376/1, Martinov vs. Slezsko (735379)	Podpis:
Stavovnik:	Statutární město Ostrava, městský obvod Martinov, Martinovská 3114/23, 723 60 Ostrava	
Autorka projektu:	Ing. Vladimír Holuba	
Hlavní inženýr projektu:	Ing. Vladimír Holuba	
Vypracoval:	SATON s.r.o., IČO 427 57 113 Šverbova 63, Ostrava - Martinovské Hory	Datum: 05/2023
5,900 v podobě LWP		Objekt: 30 01
		Verze: 1:75

Půdorys 2.NP skutečné provedení

D. 1. 1. 02