

SMLOUVA č. 1/2025-NPP

o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání 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 ELEKTRONIK 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. Leo Wojnarem

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

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

dále jen „pronajímatel“

dále jen „nájemce“

Obsah smlouvy

čl. I.

Účel a předmět nájmu

1. Pronajímatel je mimo jiné vlastníkem domu č. popisné 3080 na ulici Martinovská v Ostravě – Martinově, č. orientační 54, umístěné na parc. č. 3040 v k. ú. Martinov ve Slezsku a pozemku parc. č. 3041 – ostatní plocha, jiná plocha, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 927. Uvedené nemovitosti vlastní v současné době nepotřebuje ke své činnosti.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o celkové výměře 657,64 m² umístěné v budově uvedené v bodu 1 tohoto článku:

Přízemí (1. NP) – místnosti č. 101 – 128	385,88 m ²
1. patro (2. NP) – místnosti č. 201 – 215	271,76 m ²
Celkem	657,64 m ²

3. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory v jemu známém stavu.
4. Změnit účel užívání nebytových prostor lze pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele. V tomto případě má nájemce povinnost zajistit na své náklady u příslušného stavebního úřadu změnu užívání budovy.
5. Pronajímatel dále pronajímá nájemci pozemek parc .č. 3041 uvedený v bodu 1 tohoto článku o celkové výměře 1.394 m².
6. Pronajatý pozemek bude využíván dle potřeby společnosti MARTEK ELEKTRONIK s. r. o.

čl. II.

Výše a způsob úhrady nájemného

1. Nájemci se za pronájem nebytových prostor uvedených v článku I. odst. 2 stanovuje výši nájemného po dohodě takto:

nebytové prostory XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **657.640,00 Kč**
měsíční nájemné **54.803,33 Kč**

pozemek XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **86.428,00 Kč**
čtvrtletní nájemné **21.607,00 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.
5. 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.
6. V případě prodlení splatnosti nájemného se nájemce zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky denně.
7. 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 2025 uplatňována.
8. Veškeré energie, jakož i odvoz odpadu bude nájemce hradit přímo dodavatelům na základě vzájemných smluv.
9. 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.

čl. III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání a pozemku se uzavírá na dobu neurčitou od 1. července 2025.
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 zvlášť 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 vypočtené podle čl. III. odst. 5 při výpovědi 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 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, čistěním 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. 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. Případné závady, zjištěné na rozvodu elektronistalace nebo na ostatních zařízeních ohrožujících bezpečnost osob ihned ohlásit pronajímateli, a to na tel. číslo 599 423 109 – úsek investic a výstavby ÚMOB Martinov, tel. č. 599 423 103 – úsek majetkoprávní ÚMOB Martinov nebo na tel. číslo 599 423 105 – tajemnice ÚMOB Martinov.
10. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí svou činností na majetku pronajímatele.
11. 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.
12. Při používání elektrických spotřebičů dbát bezpečnostních předpisů daných výrobcem, před ukončením pracovní doby zkontrolovat pracoviště, zda jsou v požárně bezpečném stavu (vypnuté spotřebiče).
13. 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.
14. Nájemce nesmí provádět jakékoliv zásahy do požárně bezpečnostních zařízení, popř. věcných prostředků požární ochrany v pronajatých prostorách ani ve společných prostorách budovy.
15. 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.
16. 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.
17. Umožnit užívání třetí osobě je nájemce oprávněn pouze se souhlasem pronajímatele.
18. 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.

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 a pozemek vymezené v čl. I byl schválen Radou městského obvodu dne 9. června 2025 usnesením č. 0577/RMOB-Mar/2226/62.
2. Záměr SMO – MOB Martinov pronajmout nebytové prostory sloužící k podnikání a pozemek vymezené v čl. I byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Martinov od 11. června 2025 do 27. června 2025.
3. O uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání a pozemku č. 1/2025-NPP rozhodla Rada městského obvodu Martinov dne 30. června 2025 usnesením č. 0597/RMOB-Mar/2226/16. 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.
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. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Pronajímatel se zavazuje uveřejnit anonymizovanou Smlouvu po 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 2 stejnopisech s platností originálu podepsaných smluvními stranami, přičemž každá smluvní strana obdrží 1 vyhotovení.

Pronajímatel:

Nájemce:

Datum: 01.07.2025

Datum: 01.07.2025

Místo: Ostrava – Martinov

Místo: Ostrava – Martinov

ELEKTRONICKÝ PODPIS

ELEKTRONICKÝ PODPIS

Jolana Kavalková
starostka

Ing. Leo Wojnar
jednatel

