

# Smlouva

o nájmu uzavřená ve smyslu ust. §§ 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „NOZ“) mezi těmito smluvními stranami:

**Pronajímatel:** **EKOVA ELECTRIC a.s.**  
se sídlem: Ostrava, Martinov, Martinovská 3244/42, PSČ 723 00  
IČ: 28642457  
DIČ: CZ28642457  
Plátce DPH  
Zastoupení: Ing. Tomáš Pittermann, MBA, předseda představenstva  
Ing. Jarmila Filipová, člen představenstva  
Email: ekova@ekova.cz  
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Ostrava, č. ú. 43-8504740287/0100

(dále jen „pronajímatel“)

**Nájemce:** **Ing. Mgr. Tomáš Oborný**  
se sídlem: Vrázova 40, 703 00 Ostrava  
IČ: 74466216  
DIČ: CZ7001225462  
Není plátce DPH  
Email: tomasoborny@seznam.cz  
Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a.s., pobočka Ostrava, č. ú. 6128455001/5500

(dále jen „nájemce“)

## Článek I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 1391 pro k.ú. Martinov ve Slezsku, okres Ostrava-město, obec Ostrava, a to budovy č.p. 3244, na pozemku parc. č. 2422/114 (dále jen „Budova“) na adrese: Martinovská 3244/42, 723 00 Ostrava, Martinov.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci touto smlouvou nebytové prostory, nacházející se ve druhém podlaží Budovy, a to:
  - kancelář - o výměře 9,86 m<sup>2</sup>

Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 9,86 m<sup>2</sup> (dále jen „Nebytové prostory“).

Nebytové prostory jsou vyznačeny v kopii plánu druhého podlaží Budovy a tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1.

3. Nájemce najímá touto smlouvou Nebytové Prostory v Budově za účelem zřízení kanceláře.

## **Článek II. Doba nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci Nebytové prostory ode dne 1. 9. 2017. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran. Obě smluvní strany jsou též oprávněny smlouvu písemně vypovědět, a to i bez uvedení důvodů, ve dvouměsíční výpovědní lhůtě, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. V případě, že nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou, nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek nebo nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele, je výpovědní lhůta 10-ti denní a počíná běžet ode dne následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

## **Článek III. Výše, splatnost, způsob platby nájemného a úhrady za služby s užíváním Nebytových prostor spojených**

1. Nájemné za užívání Nebytových prostor přenechaných do nájmu je stanovena dohodou smluvních stran. Ceny za související služby jsou stanoveny podle cen dodavatelů služeb.  
**Nájemné:**
  - a) roční nájemné za užívání kanceláře činí 11.832,- Kč bez DPH
  - b) měsíční nájemné kanceláře činí 986,- Kč bez DPH.
  - c) cena nájmu kancelář činí 1.200,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok bez DPH.
2. Nájemné se člení do dílčích – měsíčních plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění každého dílčího plnění bude vždy poslední kalendářní den příslušného měsíce. Pronajímatel bude nájemné fakturovat daňovým dokladem vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 30 dnů ode dne vystavení faktury.
3. Měsíční platba za tepelnou energii bude hrazena měsíčně pevnou částkou, a to ve výši 300,- Kč. K této částce bude připočtena DPH dle platných právních předpisů. Platba má z hlediska zákona o dani z přidané hodnoty charakter opakovaného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy poslední kalendářní den v měsíci. Pronajímatel bude platbu za tepelnou energii fakturovat nájemci daňovým dokladem vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 30 dnů ode dne vystavení faktury. Konečné vyúčtování tepelné energie za uplynulý kalendářní rok bude provedeno na základě skutečné spotřeby v uplynulém roce zjištěné na základě údajů z měřiče (ů) tepla, a to takto: Konečné vyúčtování tepelné energie za uplynulý rok se rovná skutečná spotřeba tepla krát jednotková cena za GJ tepla (dle hodnoty účtované dodavatelem tepla pronajímateli) minus nájemcem uhrazené měsíční platby za tepelnou energii v uplynulém roce.

4. Paušální cena za vodné a stočné. (paušál je stanoven na základě Směrných čísel roční spotřeby, viz. Příloha č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., na počet 1 osoby = 16 m<sup>3</sup>/rok)
  - a) roční paušální cena za vodné a stočné činí 1.065,92 Kč + příslušná sazba DPH,
  - b) měsíční paušální cena za vodné a stočné činí 88,83 Kč + příslušná sazba DPH

Paušální cena je určena na základě současně platné ceny vodného a stočného na území města Ostravy. V případě změny této ceny je pronajímatel oprávněn vypočítat nové hodnoty paušální ceny za vodné a stočné.

5. Na základě počtu elektrických spotřebičů uvedených v příloze č. 2 této smlouvy a jejich příkonu byla stanovena hodnota spotřeby elektrické energie k 1. 9. 2017 takto:
  - a) roční hodnota spotřeby elektrické energie činí 433,42 kWh
  - b) měsíční hodnota spotřeby elektrické energie činí 36,12 kWh

Cena měsíční hodnoty spotřeby elektrické energie bude nájemci účtována podle měsíční ceny účtované dodavatelem elektrické energie pronajímateli.

Měsíční platba za elektrickou energii má z hlediska zákona o dani z přidané hodnoty charakter opakovaného plnění. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude vždy poslední kalendářní den v měsíci. Pronajímatel bude platbu za tepelnou energii fakturovat daňovým dokladem vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností 30 dnů ode dne vystavení faktury.

6. V případě prodlení nájemce s placením nájemného, případně nákladů na poskytované služby (energie, služby, apod.), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení. Pokud by se snad stalo, že prodlení s úhradou uvedených plateb bude trvat déle než 20 kalendářních dnů, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje následujícím kalendářním dnem, na 0,5 % z dlužné částky za každý kalendářní den prodlení
7. Smluvní strany se dohodly na úhradě formou bezhotovostního bankovního převodu ve prospěch účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly na doručování veškerých faktur vystavených pronajímatelem nájemci elektronicky, a to na emailovou adresu nájemce: [tomasoborny@seznam.cz](mailto:tomasoborny@seznam.cz).

#### **Článek IV.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s opravou Budovy jakož i zařízení nad rámec běžné údržby a nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně nájemné zvýšit v návaznosti na změny v obecně závazných cenových předpisech a o částku odpovídající procentu míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem počínaje měsícem následujícím po tomto zveřejnění. O této skutečnosti bude nájemce informován písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude míra inflace zveřejněna, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve v roce 2018. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat písemný dodatek.

4. Nájemce je povinen hradit drobné úpravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu smlouvy v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
5. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
6. Nájemce umožní pronajímateli provádění pravidelných revizních kontrol technických zařízení nacházejících se v době podpisu smlouvy v pronajatých prostorách. Jejich provedení oznámí pronajímatel nájemci nejméně 3 dny před jejich uskutečněním.
7. Umístění jakýchkoliv reklamních zařízení (včetně označení firmy) na i v Budově lze provést až po souhlasu pronajímatele. Stavební úpravy provádí nájemce pouze se souhlasem pronajímatele a v souladu s platnými stavebními a obecnými právními předpisy.
8. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí svou činností pronajímateli s výjimkou běžného opotřebení Nebytových prostor.
9. Nájemce je povinen při vstupu do objektu předložit dočasný osobní průkaz vydaný Dopravním podnikem Ostrava a.s., absolvovat školení, které v přiměřeném rozsahu provede příslušná provozovna.
10. Pracovníci nájemce při vykonávání pracovní nebo jiné činnosti v objektu Dopravního podniku Ostrava a.s. jsou povinni dodržovat platné předpisy BOZP včetně vnitřních předpisů Dopravního podniku Ostrava a.s., se kterými byli seznámeni a podrobit se na vyzvání oprávněné osoby pronajímatele zkoušce nebo lékařskému vyšetření ke zjištění alkoholu nebo jiných návykových látek.
11. V případě porušování předpisů BOZP, pozitivního výsledku zkoušky na alkohol nebo odmítnutí této zkoušky nebo lékařského vyšetření pracovníkem nájemce, je nájemce povinen na vyzvání oprávněné osoby pronajímatele ukončit pracovní nebo jinou činnost předmětného pracovníka a tohoto vykázat z Budovy a z areálu Dopravního podniku Ostrava a.s..
12. Po ukončení nájmu se nájemce zavazuje předat první den následující po dni skončení nájmu pronajímateli vyklizené Nebytové prostory ve stavu, který nepřesáhne běžné opotřebení. Bude – li dnem předání den pracovního klidu, je dnem předání nejbližší pracovní den. O předání Nebytových prostor se pořídí zápis, který podepíše nájemce a za pronajímatele odpovědný zaměstnanec.
13. Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb nájemce dle této smlouvy bude zajištěna složením kauce ve výši jednoho měsíčního nájmu. Kauce bude zaplacená do 15 dnů po podpisu této smlouvy na bankovní účet pronajímatele uvedený výše. V případě prodloužení nájmu s platbami nájemného, služeb a ostatních dlužných částek dle této smlouvy včetně nákladů na uvedení prostor do původního stavu je pronajímatel oprávněn použít složenou kauci na úhradu tohoto dluhu.

#### **Článek V. Doručování**

1. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen podle této smlouvy, lze doručit osobně nebo doporučeným dopisem na jakoukoliv adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. jinou adresu, která bude po uzavření této smlouvy písemně sdělena druhé smluvní straně.

2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený
- a) pokud je doručováno osobně v okamžiku doručení, a to i když druhá strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít
  - b) pokud je doručováno doporučenou poštou, pět pracovních dnů poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání
  - c) pokud je doručováno do datové schránky, dva pracovní dny od odeslání z datové schránky odesílatele
  - d) pokud je doručováno na emailové adresy uvedené v této smlouvě, jeden den poté, co byl email odeslán

#### **Článek VI. Úplnost smlouvy**

Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.

#### **Článek VII. Platnost smlouvy**

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Účinnost smlouvy nastává a zahájení nájemního vztahu začíná dne 1. 9. 2017.

#### **Článek VIII. Všeobecná a závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou – dodatky.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Ostravě, dne 27. 8. 2017

V Ostravě, dne 27. 8. 2017

.....  
Ing. Tomáš Pittermann, MBA  
předseda představenstva

.....  
Mgr. Ing. Tomáš Oborný

.....  
Ing. Jarmila Filipová  
člen představenstva