



# Obec Martinice

## Z Á M Ě R O B C E O P R O N Á J M U

Obec Martinice v souladu s § 39 zákona, odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, rozhodla zveřejnit záměr o pronájmu nebytových prostor:

### Specifikace nebytového prostoru:

Katastrální území:	Martinice u Holešova
Vlastník objektu:	Obec Martinice
Číslo popisné:	17
Stojící na parcele:	37
LV:	10001
Výměra:	189 m <sup>2</sup>
Využití:	prodej potravin + smíšeného zboží

### Podmínky pronájmu

se uzavírají dle ust. § 2201, § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

### I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu č.p.17 na st. par. č. 37 v k. ú. Martinice u Holešova, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem Holešov, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Martinice a katastrální území Martinice.



# Obec Martinice

1.2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje pronajmout nájemci prostor sloužící k podnikání - v přízemí 1NP o výměře 189 m<sup>2</sup> výše specifikované nemovitosti s vchodem z ulice, dále jen prostor.

1.3. Dojde-li ke změně dispozičního řešení prostoru nebo se změní poměr užívaných ploch, které by měly vliv na výši nájemného a platby za pronajímatelem poskytované služby, budou nájemné a platby upraveny dle nového řešení.

1.4. Vybavení nebytového prostoru si zajistí nájemce.

## II. Účel nájmu

2.1. Nájemce bude prostor specifikovaný v čl. I užívat v rámci své podnikatelské činnosti – prodej potravin + smíšeného zboží.

2.2. Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor za dohodnutým účelem. K případné změně účelu nájmu je nutný souhlas pronajímatele.

2.3. Pokud nájemce bez souhlasu pronajímatele změní provozní činnost v prostoru, je povinen uhradit ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý započatý měsíc provozování činnosti, která nebude pronajímatelem odsouhlasena.

## III. Doba nájmu

3.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou od 01.01.2027 do 31. 12. 2036.

3.1.1. Nájem na dobu určitou má pronajímatel právo vypovědět i před uplynutím ujednané doby

a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

3.1.2. Nájem na dobu určitou má pronajímatel/nájemce právo vypovědět ve 3 měsíční výpovědní době.



# Obec Martinice

3.2. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den skončení nájmu pronajatý prostor vyklidí a vyklizený protokolárně osobně vrátí pronajímateli.

## IV. Výše a splatnost nájemného

4.1. Výše nájemného je stanovena na základě dohody smluvních stran ve smluvní výši 2.000,- Kč měsíčně z důvodu sociální politiky obce. Nájemné je splatné měsíčně.

Výše nájemného byla schválena zastupiteli obce Martinice usnesením č. .... ze dne .....

4.2. Pronajímatel je oprávněn na základě usnesení zastupitelstva obce Martinice ke zvýšení nájemného v případě, že v důsledku vývoje tržních cen nájemného z prostorů sloužících podnikání bude prokazatelné, že v daném budoucím období by bylo nájemné stanovené touto smlouvou nižší než nájemné obvyklé z obdobných prostorů v daném regionu či obci.

4.3. Rozhodující pro posouzení včasnosti úhrady nájemného nebo jiného finančního plnění dle této smlouvy o nájmu a případných dodatků je datum přípisu finančních prostředků na výše uvedeném účtu pronajímatele. V případě prodlení s platbou nájemného nebo jiného finančního plnění dle této smlouvy a případných dodatků bude nájemci účtován ve smyslu § 513 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.

## V. Služby spojené s užíváním prostoru

5.1. V případě, že některou ze služeb zajišťuje pronajímatel, jsou tyto služby poskytovány analogicky ve smyslu zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty ve znění pozdějších předpisů takto:

Nájemce je povinen hradit pronajímateli zálohy ve smluvní výši za poskytované služby:

5.1.1.

Záloha na službu vodné, stočné:



# Obec Martinice

Zálohy i vyúčtování si řeší nájemce sám. Za tímto účelem je nájemce povinen uzavřít příslušnou smlouvu o dodávce služby s jejím dodavatelem. 1x ročně doloží pronajímateli zaplacené vyúčtování.

5.1.2.

Záloha na službu – odběr elektrické energie:

Zálohy i vyúčtování řeší nájemce s obcí. Za tímto účelem obec fakturuje měsíčně zálohy a 1x ročně vyúčtování dle dodavatele elektřiny.

## VI. Další ujednání

6.1. Prostor je ve stavu odpovídajícímu běžnému užívání a stavu standardním. Nájemce je se stavem prostoru seznámen a prostor v tomto stavu do užívání přijímá. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu:

- vyklidí pronajaté prostory a odevzdá je vyklizené pronajímateli
- uvede pronajaté prostory do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení
- odstraní na vlastní náklady veškeré poškození pronajatých prostor, jinak odpovídá za vzniklou škodu pronajímateli a zavazuje se ji zaplatit v plné výši

6.2. Nájemce nese náklady na běžnou údržbu nebytového prostoru a stejně tak je povinen hradit drobné opravy provedené v pronajatém nebytovém prostoru.

6.2.1. Pro účely této smlouvy se běžnou údržbou pronajatého nebytového prostoru rozumí náklady na udržování a čištění pronajatého prostoru, které se provádějí obvykle při jeho užívání. Těmi jsou například malování včetně opravy vnitřních omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

6.2.2. Za drobné opravy se pro účely této smlouvy považují zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,



# Obec Martinice

c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů

e) za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, vestavěných a přistavěných skříní.

6.2.3. Dále nájemce hradí náklady spojené s čištěním nebytového prostoru, prohlídkami elektrospotřebičů a podobných zařízení, která vyžadují pravidelnou revizi či opravu a údržbu. V případě, že tak neučiní, odpovídá za případné škody vzniklé na majetku pronajímatele a je povinen tyto škody v plné výši pronajímateli uhradit.

6.3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které má provést pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou. Havarijní stavy budou nájemcem nahlašovány osobně, či telefonicky neprodleně po jejich zjištění a následně i písemně.

6.3.1. Nájemce nesmí provést stavební úpravy prostoru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele, je povinen zaplatit pronajímateli ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč a uvést prostor do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skočení nájmu prostoru. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud se strany nedohodnou jinak.

6.3.2. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání nebytového prostoru v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování nebytového prostoru.

6.4. Nájemce je povinen reklamní štít provozovny a místo jeho umístění si nechat schválit pronajímatelem před zahájením realizace. V případě, že takto neučiní, považuje se toto jednání nájemce za hrubé porušení nájemcových povinností vůči pronajímateli a pronajímatel má právo nájem prostoru vypovědět. Při skončení nájmu prostoru je nájemce povinen reklamní štít odstranit a místo uvést do původního stavu, pokud se strany nedohodnou jinak.



# Obec Martinice

V případě, že tak nájemce neučiní ani do 30 dnů od data skončení nájmu, má pronajímatel právo reklamní štít odstranit vlastním finančním nákladem a tento po nájemci požadovat uhradit. V případě nezaplacení nákladů nájemcem, bude postupováno dle platných právních předpisů.

6.5. Pronajímatel zajišťuje pojištění nemovitosti, ve které se prostor nachází, proti živelným pohromám v rozsahu své uzavřené pojistné smlouvy.

6.6. Nájemce je povinen sjednat pojistku své odpovědnosti za škody na nebytovém prostoru a domě, a to minimálně do výše 2.000.000,- Kč pojistného plnění. Při podpisu smlouvy nájemce předloží pojistnou smlouvu..

6.7. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce převést právo nájmu, resp. jeho část, na jinou fyzickou či právnickou osobu. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k prostoru bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V této věci sjednávají obě strany ve smyslu § 2048 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, kterou nájemce je povinen pronajímateli zaplatit v pronajímatelem stanoveném termínu. Tím není dotčeno právo pronajímatele nájem vypovědět dle § 2309 a § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

6.8. Nájemce odpovídá za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních a dalších předpisů spojených s užíváním prostoru a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek obce a vyplývajících z činnosti nájemce, např. ve věci likvidace odpadů, udržování pronajatého prostoru apod.. Nájemce se zavazuje zajišťovat v době vykonávání podnikatelské činnosti pronajatého prostoru a přístupových chodníků.

6.9. Nájemce je povinen umožnit přístup oprávněné osobě pronajímatele do pronajatého prostoru za účelem kontroly plnění této smlouvy. Kontrola bude provedena za jeho přítomnosti během provozní doby mimo havarijních stavů. Oprávněná osoba pronajímatele bude povinna svou návštěvu předem nájemci oznámit.

## VII. Závěrečná ustanovení

7.1. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů a právních předpisů souvisejících s nájmem prostoru sloužícího podnikání.



# Obec Martinice

7.2. Případné změny nájemní smlouvy bude možno provádět pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

7.3. Dojde-li ke změně zákona, jsou pronajímatel i nájemce případné změny sjednat písemným dodatkem smlouvy.

7.4 Obě smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy o nájmu.

7.5. V souvislosti se zákonem o ochraně osobních údajů č. 101/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů souhlasí nájemce s vedením osobních údajů v evidenci obce Martinice. Nájemce souhlasí s tím, aby osobní údaje byly předmětem materiálů pro zastupitelstvo obce Martinice pro možnost projednání všech závazků a povinností vyplývajících z užívání předmětu nájmu.

7.6. Tato smlouva nabývá účinnosti .....

7.7. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech s platností originálu. Nájemce jej obdrží v jednom vyhotovení a ostatní vyhotovení zůstávají u pronajímatele.

## VIII. Doložka

Doložka platnosti právního úkonu města dle § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů:

Na straně pronajímatele schválila záměr obce - pronájem prostoru, který je předmětem této smlouvy a tento záměr byl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Martinice od

O uzavření této smlouvy rozhodlo zastupitelstvo obce Martinice dne ..... usnesením č. ....

## IX. Podpisy smluvních stran

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a nápadně nevýhodných podmínkách. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.



# Obec Martinice

V Martinicích dne

Pavel Fiurášek, v.r.

starosta obce

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: