

## Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

### **Povodí Odry, státní podnik**

sídlo : Varenská 3101/49, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
Doručovací číslo: 701 26  
IČO: 70890021 DIČ: CZ70890021  
zapsána v obchodním rejstříku KS Ostrava, oddíl A XIV, vložka 584  
statutární zástupce : Ing. Jiří Pagáč, generální ředitel  
zástupci pro věci  
technické : Ing. Dalibor Kratochvíl, ředitel závodu Frýdek-Místek  
Ing. Jan Ondrejček, vedoucí VHP Ostrava  
bankovní spojení : Komerční banka a.s., pobočka Ostrava, č.ú. 97104-761/0100  
(*dále jako **pronajímatel***)

a

### **PTÁČEK-velkoobchod, a.s.**

sídlo : U Velké ceny 413/4, Kohoutovice, 623 00 Brno  
doručovací adresa Tyršova 646, 664 42 Modřice  
IČO: 25501143  
zapsána v obchodním rejstříku Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4169  
statutární zástupce : xxx  
bankovní spojení : ČSOB Brno, č. ú. 157449236/0300  
(*dále jako **nájemce***)

## I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je pronájem prostor sloužících podnikání a dalšího nemovitého majetku nacházející se na adrese Střádalů 26/73, Ostrava – Kunčičky (areál VHP Ostrava), ve vlastnictví České republiky, k němuž má pronajímatel právo hospodařit a jehož seznam je uveden v samostatných přílohách č. 1 a 2 tvořících nedílnou součást této smlouvy (dále také majetek).

## II. Účel a způsob nájmu

1. Účelem smlouvy je pronájem majetku specifikovaného v přílohách č. 1 a 2 nájemci pro jeho podnikatelské účely.
2. Rozsah předmětu nájmu je dán zákresem v Příloze č. 1 – Vymezení předmětu nájmu a dále výpočtem ročního nájemného v čl. V. Nájemné a platební podmínky této nájemní smlouvy s přesnou specifikací v Příloze č. 2 – Specifikace ceny předmětu nájmu. Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 1 této smlouvy výlučně za účelem podnikání.

4. Smluvní strany prohlašují, že považují předmět nájmu za dostatečně určitý a způsobilý ke smluvenému účelu užívání.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předávaného majetku dobře znám a v tomto stavu jej přebírá do užívání.

### **III. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář a platit sjednané nájemné řádně a včas.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ujednání se považuje za podstatné porušení smluvních povinností nájemce a zakládá oprávnění pronajímatele tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
3. Nájemce se zavazuje majetek chránit před zneužitím, poškozením, zničením, ztrátou a odpovídá za škody na tomto majetku způsobené v souvislosti s jeho činností.
4. Nájemce je povinen umožnit kdykoliv po předchozím ohlášení pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup na předmět nájmu, a to zejména za účelem odečtu energií, za účelem inventarizace majetku a za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu v souladu s účelem a podmínkami stanovenými touto smlouvou. Pronajímatel ohlásí nájemci vstup na předmět nájmu minimálně den předem, v pracovní dny, a to písemně, telefonicky či na základě ústní dohody.
5. V případě havarijní situace je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu, a to i bez předchozího ohlášení.
6. Předání majetku nájemci bude provedeno písemným oboustranně potvrzeným protokolem sepsaného mezi nájemcem a příslušným zaměstnancem pronajímatele. Stejně bude postupováno při skončení nájmu. Předmět nájmu bude před předáním zpět pronajímateli uveden nájemcem do původního stavu nebo do stavu dohodnutého smluvními stranami, se zohledněním obvyklého opotřebení.
7. Nájemce se zavazuje, že pokud bude k provozu některého zařízení potřeba zvláštních zkoušek nebo oprávnění, zajistí, aby s tímto zařízením nebo s věcmi nakládala oprávněná osoba.
8. Nájemce není oprávněn vydávat stanoviska a vyjádření nebo jinak nakládat s pronajatým majetkem vůči třetím osobám v rámci územních, stavebních a jiných řízení, v jejichž důsledku by došlo k omezení práv pronajímatele.
9. Nájemce je povinen neomezit příchod, příjezd (osobní i nákladní dopravy) pro pronajímatele a další nájemce v pronajatém objektu.
10. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad; dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, nemá nájemce při skončení nájmu nárok na úhradu zhodnocení předmětu nájmu. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu.
11. Za zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a požární ochrany, provozu odpadového hospodářství a provozu zdrojů znečištění ovzduší ve smyslu právních a technických předpisů na úseku bezpečnosti práce, požární ochrany, ochrany ovzduší a zacházení s odpady zodpovídá nájemce. Jedná se zejména o:
  - a) vedení dokumentace o BOZP a PO,

- b) školení zaměstnanců v oblasti BOZP a PO,
- c) provádění kontrol na úseku BOZP a PO,
- d) vedení evidence odpadů.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit písemné doklady o splnění jeho povinností vyplývajících z ujednání tohoto bodu smlouvy.

12. Nájemce je oprávněn umístit na předmětu nájmu reklamu v rozsahu: pět stožárů s vlajkami a reklamní panely umístěné uvnitř areálu. Umístění reklam mimo areál, v němž se nacházejí pronajímané prostory, je řešeno samostatnými smlouvami.
13. Pronajímatel je povinen zajistit přístupnost k předmětu nájmu tak, aby jej mohl nájemce řádně užívat.

#### **IV. Opravy a údržba předmětu nájmu**

1. Nájemce bude zajišťovat po dobu účinnosti této smlouvy na svůj náklad:
  - a) přetěsnění/výměnu splachovačů, umyvadlových a sprchových baterií,
  - b) výměnu žárovek, výbojek, trubic, tlumivek, startérů, pojistkových vložek a hlavic,
  - c) zajištění svozu odpadů,
  - d) obnovu vnitřních nátěrů.
2. Pronajímatel bude zajišťovat po dobu účinnosti této smlouvy na svůj náklad:
  - a) obnovu venkovních nátěrů,
  - b) čištění kanalizačních košů a šachet, podlahových vpustí,
  - c) čištění střešních žlabů a svodů od listí a jiných nánosů,
  - d) údržbu zeleně a prostranství, v zimním období základní strojové čištění sněhu v pracovní dny v rámci běžné pracovní doby pronajímatele (6.00 – 14.00),
  - e) provoz, údržbu a kontrolu ČOV, odběr a vyhodnocení vzorků,
  - f) výměnu vadných částí potrubí, měřidel a jističů,
  - g) opravu a revizi hydrantů,
  - h) veškeré revize elektrorozvodů od transformátoru k zásuvkám v budovách,
  - i) opravu oken, krytiny střech, svodů, žlabů a okapů,
  - j) revize plynových rozvodů v předmětu nájmu

#### **V. Nájemné a platební podmínky**

1. Nájemné (bez DPH) je stanoveno dohodou smluvních stran na základě znaleckého posudku vycházející z ceny obvyklé v místě a čase uzavření nájemní smlouvy, a to takto:

Obvyklé roční nájemné za pronájem zpevněných pozemků:	94,78 Kč/m <sup>2</sup>
Obvyklé roční nájemné za pronájem kanceláří, sociálních zařízení:	518,33 Kč/m <sup>2</sup>
Obvyklé roční nájemné za pronájem skladů:	696,39Kč/m <sup>2</sup>

Rozsah pronajatých pozemků (ostatní zpevněná plocha):	420 m <sup>2</sup> .
Rozsah pronajatých kanceláří, sociálních zařízení:	102 m <sup>2</sup>
Rozsah pronajatých skladů:	363 m <sup>2</sup> .

Cena bez DPH

Pozemky	39 805,- Kč
Kanceláře, sociální zařízení	52 870,- Kč
Sklady	252 790,- Kč
<b>Celkem roční nájemné</b>	<b>345 465,- Kč</b>
<b>Měsíční nájemné</b>	<b>28 788,75 Kč</b>

- Nájemné včetně DPH bude hrazeno měsíčně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem do 15 dnů od uskutečnění zdanitelného plnění. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje první den příslušného kalendářního měsíce. Splatnost daňového dokladu bude 14 dní od jeho vystavení. K nájemnému ve výši dle čl. V. odst. 1 bude připočteno DPH v souladu s ustanovením § 56a/3 zákona o DPH.
- Nájemce se zavazuje poukázat na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy peněžitou jistotou (kaucí) ve výši 57 578,- Kč, která slouží k zajištění úhrad nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu, a to nejpozději ke dni uzavření této smlouvy na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci za předpokladu splnění všech povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, započte si přitom případné pohledávky za nájemcem vzniklé z této smlouvy.
- Nájemné bude pronajímatelem každoročně zvyšováno o průměrnou meziroční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející rok s účinností od 1. března příslušného kalendářního roku. O výši inflace a výši takto navýšeného nájemného bude nájemce pronajímatelem informován písemně. Nájemce se zavazuje změnu výše nájemného dle tohoto bodu akceptovat bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě.
- Pronajímatel bude měsíčně fakturovat za spotřebu elektrické energie, dle skutečné spotřeby odečtené z podružného měření a s procentuelního podílu regulovaných plateb dle fakturace dodavatele elektrické energie. Pronajímatel vystaví fakturu na základě opisu elektroměru a periodické faktury za sdružené služby dodávky elektřiny. K cenám bude započtena daň z elektřiny a DPH dle platné sazby daně. Splatnost daňového dokladu bude 14 dnů od jeho vystavení.
- Vodné a stočné bude nájemci přefakturováno 4x ročně, dle skutečných odběrů na podružných vodoměrech, se splatností 14 dní od vystavení faktury. K vodnému a stočnému bude připočtena DPH dle platné sazby daně.

## VI. Doba nájmu

- Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to s výpovědní lhůtou 6 měsíců pro obě strany, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena do dispoziční sféry druhé smluvní strany. V případě pochybností se za den doručení považuje 10. den doby, po kterou byla písemnost uložena na poště a připravena k vyzvednutí.
- Nájem dle této smlouvy skončí:
  - písemnou dohodou smluvních stran,

- b) písemnou výpovědí učiněnou kteroukoli ze smluvních stran.
3. Nájem lze ukončit výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby, tedy okamžitě, z následujících důvodů způsobených na straně nájemce:
- a) nájemce je o více než o dva měsíce v prodlení s placením nájemného, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k dodatečné úhradě dluhu nájemce,
  - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu s určením přiměřené lhůty ke zjednaní nápravy,
  - c) nájemce přenechal v rozporu s touto smlouvou pronajatý majetek nebo jeho část do podnájmu třetí osobě,
  - d) nájemce porušil své povinnosti plynoucí z této smlouvy, a to i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele,
  - e) nájemce na majetku provedl stavební úpravy nebo jiné trvalé zásahy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - f) nájemce ztratil oprávnění k provozování podnikatelské činnosti, pro kterou si majetek pronajal,
  - g) majetek přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu.
  - h) nájemce skladuje bez písemného souhlasu pronajímatele v areálu věci, na které je potřeba zvláštní povolení (nebezpečné látky, chemikálie, nebezpečný odpad, apod.)
2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí bez výpovědní doby, pokud je předmět nájmu více než 20 dní objektivně nezpůsobilý k užívání, a to bez zavinění nájemce, a pronajímatel tento stav nenapraví ani do 20 dnů od obdržení výzvy k nápravě.
3. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli majetek ve stavu dle čl. III. odst. 6.

## **VII. Sankce**

1. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Právo tuto smlouvu vypovědět ve smyslu čl. VI. této smlouvy tím není dotčeno.
2. Porušení či nedodržení ustanovení čl. III. odst. 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 a ust. čl. IV. odst. 1 této smlouvy bude považováno za skutečnosti, které opravňují pronajímatele uplatnit u nájemce smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé nedodržení či porušení uvedených povinností.
3. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 14 dnů ode dne vystavení faktury.
4. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu újmy, kterou lze vymáhat samostatně. Smluvní pokuty se nezapočítávají na náhradu vzniklé újmy.

## **VIII. Závěrečná ujednání**

1. Pokud není ve smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy účastníků občanským zákoníkem.
2. Strany se dohodly, že pokud se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukáže být neplatným nebo neúčinným, nebude to mít vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy.

3. Nájemní smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení smlouvy a nájemce 2 vyhotovení smlouvy.
4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna emailových či jiných elektronických zpráv.
5. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že jsou k tomuto jednání oprávněni a že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, že smlouvu neuzavřeli v tísní nebo za nevýhodných podmínek.
6. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
7. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ustanovení § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
8. Smluvní strany vylučují použití první věty ustanovení § 558 odst. 2 občanského zákoníku. Smluvní strany se dále dohodly, že obchodní zvyklosti nemají přednost před žádným ustanovením zákona.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že v souvislosti s uzavřením smlouvy dochází za účelem kontraktace, plnění smluvních povinností a komunikace smluvních stran k předání a zpracování osobních údajů zástupců či kontaktních osob smluvních stran v rozsahu zejm. jméno, příjmení, akademické tituly, pozice/funkce, telefonní číslo a e-mailová adresa. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že je oprávněna tyto osobní údaje fyzických osob uvést ve smlouvě/předat druhé smluvní straně, a že bude dotčené fyzické osoby, které ji zastupují/jsou jejími kontaktními osobami, informovat o takovém předání jejich osobních údajů a současně o jejich právech při zpracování osobních údajů.
10. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech týkajících se této smlouvy. Povinnost mlčenlivosti se vztahuje zejména na informace obsahující osobní údaje, jakož i na všechny další skutečnosti či informace, které druhá smluvní strana prohlásí za důvěrné. Smluvní strany se též zavazují nevyužít jakékoliv informace zpřístupněné v souvislosti s touto smlouvou ve svůj prospěch nebo ve prospěch třetích osob v rozporu s účelem jejich zpřístupnění. Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na údaje, které je smluvní strana povinna poskytnout dle zákona na vyžádání soudů, správních úřadů, orgánů činných v trestním řízení, auditorů pro zákonem stanovené účely či jiných subjektů. Povinnost mlčenlivosti trvá i po ukončení smluvního vztahu.
11. Smluvní strany výslovně souhlasí, že tato smlouva bude zveřejněna podle zák. č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to včetně příloh, dodatků, odvozených dokumentů a metadat. Za tím účelem se smluvní strany zavazují v rámci kontraktačního procesu připravit smlouvu v otevřeném a strojově čitelném formátu.
12. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zveřejní v registru smluv Povodí Odry, státní podnik do 30 dnů od jejího uzavření.
13. Smluvní strany nepovažují žádné ustanovení této Smlouvy vč. příloh za obchodní tajemství.

14. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si text smlouvy důkladně přečetli, s obsahem souhlasí a že tato smlouva byla uzavřena podle jejich skutečné, svobodné a vážné vůle, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho pod ni připojují své podpisy.
15. Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem 1.1.2019 za podmínky předchozího zveřejnění v Registru smluv.
16. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
  - č. 1 – Vymezení předmětu nájmu
  - č. 2 – Specifikace ceny předmětu nájmu

za pronajímatele:

V Ostravě dne 21.12.2018

za nájemce:

V Ostravě dne

---

Ing. Jirí Pagáč  
generální ředitel

---

xxx