



Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)

Smluvní strany

statutární město Ostrava

sídlo: Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava
IČO: 008 45 451
DIČ: CZ00845451 – plátce DPH

městský obvod Slezská Ostrava

sídlo: Těšínská 138/35, 710 16 Ostrava – Slezská Ostrava
ID DS: 56zbpub
zástupce: Mgr. Richard Vereš, starosta
peněžní ústav: Česká spořitelna, a.s., pobočka Ostrava
číslo účtu: 19-1649322359/0800
variabilní symbol: (VS) 8500301299
číslo smlouvy: **PS/MA/0345/2023**

*na straně jedné jako pronajímatel, dále jen „**Pronajímatel**“*

a

RST Complex s.r.o.

sídlo: Otrokovice, Moravní 1636, 765 02
IČO: 262 71 427
DIČ: CZ26271427 - plátce DPH
obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 41061
zástupce: Mgr. Miroslava Kotačková, jednatel

*na straně druhé jako nájemce, dále jen „**Nájemce**“*

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **nájemní smlouvu** (dále jen „**Smlouva**“)

Článek I.

Úvodní ustanovení, prohlášení, předmět nájmu

- Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít Smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.
- Statutární město Ostrava** je, v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí, **vylučným vlastníkem** nemovité věci, a to:
 - **pozemku parc.č. 1567/14**, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 304 m²,
 - **pozemku parc.č. 1567/16**, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 472 m²,
 - **pozemku parc.č. 1654/424**, orná půda, o výměře 470 m²,**vše v k.ú. Kunčičky**, obec Ostrava zapsaného na LV č. 578 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (dále jen „**Pozemky**“).
Správa Pozemků je dle čl. 9 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostrava č. 10/2022, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších změn a doplňků, a v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí **svěřena městskému obvodu Slezská Ostrava**.



3. Nájemce prohlašuje, že má za podmínek ujednaných Smlouvou zájem dočasně užívat **Pozemky, vyznačené v situačním snímku** (dále jen „**Předmět nájmu**“) k účelu ujednanému v čl. II. odst. 3 Smlouvy; situační snímek, v němž je Předmět nájmu vyznačen, tvoří přílohu Smlouvy, jež je nedílnou součástí Smlouvy.

Článek II.

Předmět Smlouvy, účel nájmu a souhlas s umístěním stavby/staveb

1. Pronajímatel Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání a Nájemce se za to zavazuje Pronajímateli platit nájemné dle čl. IV. Smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že mu je stav Předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením Smlouvy, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a takto jej od Pronajímatele přebírá; uvedené Nájemce stvrzuje svým podpisem v závěru Smlouvy.
3. Účelem nájmu je přístup a příjezd k nemovitým věcem ve vlastnictví Nájemce.

Článek III.

Doba nájmu

Smluvní strany se dohodly, že se nájem Předmětu nájmu sjednává **na dobu neurčitou, a to ode dne účinnosti Smlouvy.**

Článek IV.

Nájemné

1. **Nájemné** je stanoveno dohodou smluvních stran **ve výši 12.460,- Kč za kalendářní rok** (slovy: dvanáct tisíc čtyři sta šedesát korun českých). Dle ustanovení § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, se jedná o od daně z přidané hodnoty (DPH) osvobozené plnění.
2. Dojde-li v průběhu trvání Smlouvy ke změně podmínek při uplatňování daně z přidané hodnoty (DPH) za nájem Předmětu nájmu na straně Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn, po písemném oznámení, sjednané nájemné jednostranně o příslušnou sazbu DPH navýšit. Pro další období je Nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení o příslušnou sazbu DPH a není třeba uzavírat dodatek ke Smlouvě dle čl. VIII. odst. 5 Smlouvy.
3. Smluvní strany si ujednaly, že **roční nájemné je pro kalendářní roky následující po kalendářním roce, v němž se Smlouva stala účinnou**, splatné vždy k 31. 3. běžného kalendářního roku, a to na bankovní účet uvedený v záhlaví Smlouvy. Zaplacením nájemného se rozumí připsání příslušné částky ročního nájemného na uvedený bankovní účet Pronajímatele.
4. **Nájemné na kalendářní rok, v němž se Smlouva stala účinnou**, je stanoveno jako poměrná část ujednaného ročního nájemného za období od účinnosti Smlouvy do konce předmětného kalendářního roku. Tuto alikvotní část nájemného, jejíž konkrétní výši Pronajímatel Nájemci sdělí, se Nájemce zavazuje Pronajímateli zaplatit do 15 dnů od účinnosti Smlouvy, a to na bankovní účet uvedený v záhlaví Smlouvy. Zaplacením nájemného se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet Pronajímatele.
5. V případě, kdy dojde za trvání nájmu v průběhu kalendářního roku ke zvýšení ujednaného ročního nájemného a Nájemce již Pronajímateli do té doby ujednané roční nájemné zaplatil, bude doplatek nájemného na příslušný kalendářní rok vypočten jako poměrná část nově ujednaného nájemného od účinnosti příslušného dodatku ke Smlouvě, kterou ke zvýšení nájemného došlo, do konce příslušného kalendářního roku. V případě, kdy dojde za trvání nájmu v průběhu kalendářního roku ke zvýšení ujednaného ročního nájemného a Nájemce dosud Pronajímateli do té doby ujednané roční nájemné v souladu s odst. 3 tohoto článku nezaplatil, bude nájemné na příslušný kalendářní rok, v němž došlo ke zvýšení nájemného, stanoveno jako součet poměrné části do té doby ujednaného ročního nájemného za období počínaje dnem 1. 1. příslušného kalendářního roku a konče dnem účinnosti příslušného dodatku ke Smlouvě a poměrné části nově ujednaného ročního nájemného za období počínaje dnem následujícím po dni účinnosti příslušného dodatku ke Smlouvě a konče dnem 31. 12. příslušného kalendářního roku. Nájemce se doplatek nájemného na příslušný kalendářní rok dle věty první tohoto odstavce Smlouvy i roční nájemné na příslušný kalendářní rok



stanovené dle věty druhé tohoto odstavce Smlouvy zavazuje Pronajímateli zaplatit do 15 dnů od účinnosti příslušného dodatku ke Smlouvě na bankovní účet uvedený v záhlaví Smlouvy. Zaplacením doplatku nájemného na příslušný kalendářní rok či ročního nájemného na příslušný kalendářní rok se rozumí připsání příslušné částky na uvedený bankovní účet Pronajímatele.

6. V případě, kdy nájem skončí v průběhu kalendářního roku, bude nájemné činit alikvotní část nájemného na příslušný kalendářní rok.
7. Pro případ prodloužení Nájemce se zaplacením nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli zákonný roční úrok z prodloužení z dlužné částky.
8. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné jednostranně zvýšit o částku odpovídající míře inflace za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, v němž je míra inflace vyhlášována Českým statistickým úřadem (ČSÚ), a to od prvního dne prvního měsíce kalendářního roku, v němž ČSÚ průměrnou roční míru inflace vyhlásil. O této skutečnosti Pronajímatel Nájemce uvědomí písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu od vyhlášení míry inflace ČSÚ, nejpozději však do konce kalendářního roku, v němž byla vyhlášena. Zvýšené nájemné je Nájemce povinen Pronajímateli zaplatit i zpětně za období od 1. 1. do 31. 12. toho kalendářního roku, ve kterém mu bylo zvýšení nájemného oznámeno, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení, resp. dojití oznámení Pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je Nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, v němž se Smlouva stala účinnou, a pro tuto úpravu není zapotřebí uzavírat dodatek ke Smlouvě dle čl. VIII. odst. 5 Smlouvy.

Článek V.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel odevzdá Nájemci Předmět nájmu ke dni účinnosti Smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že seznámil Nájemce s Předmětem nájmu a způsobem jeho užívání.
3. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu provádět na svůj náklad běžnou údržbu Předmětu nájmu (např. úklid, pravidelné kosení/sekání trávy).
4. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
5. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem ujednaným ve Smlouvě, a to po celou dobu nájmu.
6. Nájemce je oprávněn na své náklady provést změnu Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a v souladu s platnou právní úpravou. Učiní-li tak Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, je povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2220 odst. 1 věta druhá, část za středníkem Občanského zákoníku, tzn., že ačkoli by Předmět nájmu byl změnou zhodnocen, nebude se Pronajímatel s Nájemcem vyrovnávat při skončení nájmu.
7. Nájemce není oprávněn zřizovat k Předmětu nájmu věcná břemena nebo ho jinak zatěžovat.
8. Nájemce je povinen předcházet poškození, nadměrnému opotřebením či znehodnocení Předmětu nájmu, je povinen si při užívání Předmětu nájmu počínat tak, aby nedošlo ke škodě.
9. Způsobí-li Nájemce na Předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem.
10. Umožní-li Nájemce užívat Předmět nájmu třetí osobě, odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.
11. Nájemce nenese odpovědnost za škody vzniklé neodvratitelnou událostí.
12. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy týkající se ochrany životního prostředí a dále hygienické, bezpečnostní a požární předpisy.
13. Nájemce je povinen na své náklady zajistit likvidaci veškerého odpadu nacházejícího se na Předmětu nájmu či pocházejícího z Předmětu nájmu; pojem odpad definuje příslušný právní předpis.
14. Nájemce je oprávněn zřídit nejdéle na dobu nájmu třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo (např. dát Předmět nájmu do podnájmu), a to pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Učiní-li tak Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení Nájemcových povinností, kdy platí rovněž ujednání v odst. 10 tohoto článku.



15. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit na Předmět nájmu, a to za účelem kontroly dodržování podmínek Smlouvy.
16. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné závazky, které by bránily výkonu práv Nájemce dle Smlouvy (např. Předmět nájmu není pronajat jiné osobě či není stížen jinou faktickou či právní vadou, která by bránila Nájemci Předmět nájmu užívat dle Smlouvy). V případě existence takovýchto závazků má Nájemce právo od Smlouvy odstoupit.
17. Pronajímatel je oprávněn na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce na Předmětu nájmu nebo v něm. Zadržovací právo vzniká Pronajímateli přímo ze zákona v okamžiku umístění movité věci, jejímž vlastníkem je Nájemce, do nebo na Předmět nájmu.
18. 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 smluvní straně, a že spory vzniklé mezi nimi budou přednostně řešit dohodou.
19. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoli zásahů do práv Pronajímatele nad rámec dohodnutý ve Smlouvě.

Článek VI.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený Smlouvou může skončit zejména takto:
 - a) **smrtí Nájemce**,
 - b) písemnou **dohodou** smluvních stran,
 - c) doručením písemné **výpovědi** některé ze smluvních stran v případech stanovených Občanským zákoníkem nebo ujednaných Smlouvou,
 - d) doručením písemného **odstoupením od Smlouvy** některé ze smluvních stran v případech stanovených Občanským zákoníkem nebo ujednaných Smlouvou.
2. Výpověď nemusí být odůvodněna; to neplatí, má-li smluvní strana právo Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Účinky výpovědi, tj. zánik nájmu, nastanou uplynutím výpovědní doby; v případě výpovědi bez výpovědní doby nájem skončí dnem dojití výpovědi.
3. Smluvní strany jsou oprávněny kdykoli nájem vypovědět, přičemž **výpovědní doba činí 3 měsíce** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž písemná výpověď došla druhé smluvní straně.
4. Vypovědět nájem bez výpovědní doby lze v případech že:
 - a. smluvní strana porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé smluvní straně,
 - b. Předmět nájmu se stane nepoužitelným k ujednanému účelu,
 - c. neuvede Nájemce na žádost Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu v souladu s čl. VII. odst. 5 Smlouvy,
 - d. Nájemce neuposlechne písemnou výzvu nebo hrozí vážné nebezpečí z prodlení dle § 2228 odst. 1 Občanského zákoníku,
 - e. Nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
5. Účinky odstoupení od Smlouvy nastávají dnem jeho dojití druhé smluvní straně. Odstoupením od Smlouvy zanikají v rozsahu jeho účinků práva a povinnosti smluvních stran. Odstoupením od Smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat smluvní strany i po odstoupení od Smlouvy.
6. Při skončení nájmu odevzdá Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu v místě, kde jej převzal, a v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání; odevzdáním se rozumí i předání vyklizeného Předmětu nájmu.

Článek VII.

Zasílání a doručování písemností, ostatní ujednání

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví Smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně, nejpozději do 5 pracovních dnů od okamžiku, kdy ke změně došlo (např. rozhodnutí příslušných orgánů), nebo kdy je změna účinná, resp. byla zapsána do příslušného rejstříku, písemně oznámit změnu dotčených údajů druhé smluvní straně.



2. Zasilání, doručování a dojití všech písemností týkajících se závazkového vztahu založeného Smlouvou, včetně písemností zasílaných po skončení právních účinků Smlouvy, se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
3. Změní-li se v průběhu trvání nájmu osoba vlastníka Předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Pronajímatel se v takovém případě zavazuje seznámit nového vlastníka Předmětu nájmu se Smlouvou, jakož i bez zbytečného odkladu vyrozumět o změně v osobě vlastníka Nájemce.
4. Nemá-li Nájemce předchozí souhlas (písemný, nedohodnou-li se smluvní strany jinak) Pronajímatele, zavazuje se Nájemce zdržet se jakéhokoli právního jednání směřujícího k tomu, aby se subjektem práv a povinností (nebo i jen některého, některé či některých z nich) plynoucích Nájemci z právního vztahu založeného Smlouvou stala třetí osoba (např. cestou postoupení pohledávek a převzetí dluhů, postoupení Smlouvy).
5. **Uděлил-li Pronajímatel Nájemci souhlas s umístěním stavby/staveb, vyjmenovaných a blíže specifikovaných v takovémto souhlasu, na Předmětu nájmu, jedná se pouze o souhlas Pronajímatele jakožto vlastníka Předmětu nájmu s takto určenou stavbou/stavbami. Takovýto souhlas lze udělit pouze v listinné podobě a nelze jej považovat za příslušné rozhodnutí stavebního úřadu či jej zaměňovat s příslušným rozhodnutím stavebního úřadu. Každou realizaci v souhlasu uvedené stavby/staveb je Nájemce povinen projednat s místně příslušným stavebním úřadem.**
6. Smluvní strany se dále dohodly, že ke dni účinnosti Smlouvy je současně ukončena platnost všech případných předchozích smluv včetně všech dodatků a dohod o změně obsahu závazku uzavřených mezi smluvními stranami, jejichž předmětem je nájem Předmětu nájmu.
7. Na Smlouvu se vztahuje, dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“), povinnost jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, neboť Pronajímatel je územní samosprávný celek, resp. městský obvod územně členěného statutárního města, a jsou splněny další podmínky uvedené v Zákoně o registru smluv. Uveřejnění Smlouvy prostřednictvím registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv zajistí Pronajímatel.

Článek VIII.

Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran vzniklé ze Smlouvy, uzavřené v souladu s českým právním řádem, a Smlouvou neupravené se řídí platnými právními předpisy České republiky, zejména příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a právními předpisy souvisejícími.
2. Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ujednáními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
3. V případě, že některé ujednání Smlouvy se stane neúčinným, neplatným či zdánlivým, zůstávají ostatní ujednání Smlouvy účinná či platná. Smluvní strany se zavazují takové ujednání nahradit ujednáním účinným či platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ujednání původního.
4. 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.
5. Veškeré změny a doplnění Smlouvy vyžadují písemný dodatek smluvních stran, přičemž každý takovýto dodatek ke Smlouvě musí být v listinné podobě a vzestupně očíslován.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují správnost a autentičnost Smlouvy svými níže uvedenými vlastnoručními podpisy.
7. Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech majících platnost originálu, přičemž Pronajímatel si ponechá jeden (1) stejnopis podepsaný oběma smluvními stranami a Nájemce jeden (1) takovýto stejnopis.



8. Smlouva nabývá platnosti uzavřením Smlouvy a účinnosti dnem uveřejnění Smlouvy prostřednictvím registru smluv.

Článek IX.

Doložka platnosti právního jednání

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

O záměru nájmu rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 10. 5. 2023 svým usnesením č. 0649/RMOB-Sle/2226/23.

Záměr nájmu byl vyvěšen na úřední desce Úřadu městského obvodu Slezská Ostrava ode dne 15. 5. 2023 do dne 31. 5. 2023.

O nájmu a uzavření Smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Slezská Ostrava dne 12. 7. 2023 svým usnesením č. 0836/RMOB-Sle/2226/30.

Za Pronajímatele

Za Nájemce

V Ostravě dne

V Ostravě dne

.....
Mgr. Richard Vereš

starosta

.....
Mgr. Miroslava Kotačková

jednatel

Příloha:

- Situační snímek