

**S M L O U V A**  
**o nájmu prostor sloužících podnikání**  
**a poskytování služeb s ním spojených č. 23115**

**Letiště Ostrava, a.s.**

se sídlem: č.p. 401, 742 51 Mošnov  
zastoupená: Jaromírem Radkovským, předsedou představenstva  
a  
Ing. Michalem Holubcem, místopředsedou představenstva  
IČ: 26827719  
DIČ: CZ26827719  
OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl B, vložka 2764  
Bankovní spojení: ČS Praha 4, Olbrachtova 1929/62  
Číslo účtu: 2758632/0800  
ID Datové schránky: z7fexxb  
(dále jen: **pronajímatel**)

a

**Ondřej Mičkal**

Se sídlem: Studénka, Butovice, A. Dvořáka 713, PSČ 74213  
Kontakt: tel. xxx, xxx  
IČ: 07991088  
OR: Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.  
Číslo účtu: 6489705379/0800  
ID Datové schránky: faec8n7  
(dále jen: „**nájemce**“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených (dále jen „**smlouva**“):

**I.**  
**ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 368 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. pop. 414 – stavba pro dopravu, nacházející se v k.ú. Mošnov, obci Mošnov a je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na LV č. 376, pro k.ú. Mošnov, obec Mošnov, okres Nový Jičín.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn uskutečňovat podnikatelskou činnost, která tvoří dále stanovený účel nájmu, což dokládá kopií výpisu z živnostenského rejstříku, která tvoří přílohu č. 5 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám faktický i právní stav nemovitostí uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy.

## II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání (nájmu) část prostor sloužících podnikání, které se nacházejí budově č. pop. 414 - stavba pro dopravu, nacházející se v k.ú. Mošnov, obci Mošnov a je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na LV č. 376, pro k.ú. Mošnov, obec Mošnov, okres Nový Jičín, pronajímatelem evidované jako Budova č. 137 (dále jen „předmět nájmu“), a to za účelem provozování činnosti, kterou je:

### **skladování a servis zahradní techniky pro údržbu zeleně**

Předmět nájmu je blíže specifikován v příloze č. 1 a v příloze č. 3 této smlouvy, které tvoří nedílné součásti této smlouvy.

2. Pronajímatel dále zajistí nájemci za úplaty dle přílohy č. 2 této smlouvy následující službu:
  - vytápění a temperováníDalší služby mohou být nájemci poskytovány v rozsahu a za ceny podle samostatných smluv.
3. Nájemce předmět nájmu přijímá do dočasného užívání a prohlašuje, že je předmět nájmu způsobilý k užívání podle účelu této smlouvy a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a dodržovat všechny podmínky této smlouvy a závazných právních předpisů.

## III. NÁJEMNÉ A CENY SLUŽEB

1. Nájemce je povinen ode dne účinnosti této smlouvy platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši uvedené v příloze č. 2 této smlouvy. K nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.
2. Nájemce se vedle nájemného zavazuje pronajímateli hradit každý měsíc ceny za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v paušální výši. Cena služeb je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy. K cenám za služby bude účtována DPH ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.
3. Pronajímatel si vyhrazuje po každém roce nájemního poměru právo na zvýšení nájemného v následujícím roce o částku, která odpovídá plné výši inflace oficiálně vyhlášené Statistickým úřadem nebo Českou národní bankou v předcházejícím kalendářním roce. Účinnost změny určí pronajímatel současně s oznámením o navýšení nájemného nájemci.
4. Cenu služeb je pronajímatel oprávněn rovněž jednostranně upravovat, a to v závislosti na ceně jednotlivých dodavatelů médií a služeb. Každou takovou úpravu cen služeb je pronajímatel povinen nájemci oznámit nejpozději jeden (1) měsíc před jejím provedením.
5. Nájemné a cena za služby budou nájemcem hrazeny měsíčně předem na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Faktura musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle platných a účinných předpisů v době vystavení takové faktury. DUZP se stanovuje vždy k 1. dni příslušného měsíce. Fakturu pronajímatel vystaví vždy ke každému 1. dni kalendářního měsíce se splatností 17 dnů od data vystavení. Dnem zaplacení faktury se rozumí den, kdy byla příslušná peněžitá částka připsána na bankovní

účet pronajímatele. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či svátek, posouvá se na nejbližší následující pracovní den.

6. Smluvní strany sjednávají, že faktury mohou mít listinnou nebo elektronickou podobu (faktura má elektronickou podobu tehdy, pokud je vystavena a obdržena elektronicky), přičemž obě smluvní strany tímto s použitím faktur v elektronické podobě výslovně souhlasí. Smluvní strany sjednávají, že věrohodnost původu faktury v elektronické podobě a neporušenost jejího obsahu bude zajištěna v souladu s platnou právní úpravou, přičemž nebude-li dohodnuto jinak, pak přinejmenším uznávaným elektronickým podpisem. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy zvýšených zákonných požadavků na uchovávání daňových dokladů v elektronické podobě a zavazují se je, každá za sebe, dodržovat.
7. Pronajímatel bude nájemci zasílat faktury elektronicky ve formátu PDF na emailovou adresu xxx, případně v listinné formě na adresu sídla firmy.
8. V případě prodlení s plněním peněžitých závazků je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení.

#### IV. DOBA NÁJMU, SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností **od 1.10.2023.**
2. Nájemní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy či písemnou výpovědí.
3. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou tři (3) měsíce počítanou od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě hrubého porušení smlouvy nájemcem je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc počítanou od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď nájemci doručena. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména:
  - a) prodlení nájemce s placením nájemného nebo služeb po dobu delší než jeden (1) měsíc,
  - b) užívání předmětu nájmu v rozporu s jeho účelem,
  - c) porušení povinnosti nájemce stanovené v čl. V. odst. 2 písm. c) této smlouvy
5. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit zejména v případě, že:
  - a) nájemce přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou tak, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí,
  - b) nájemce hrubě poruší obecně závazné právní předpisy a normy týkající se požární ochrany, bezpečnosti leteckého civilního provozu, ekologie, hygieny, včetně organizačních norem, provozních a požárních řádů, technických předpisů a směrnic vydaných pronajímatelem, jejichž dodržování je nutné k zajištění bezpečného a plynulého provozu letiště.
6. Nájemce je dále oprávněn od smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v zákoně.
7. Odstoupením od smlouvy smlouva zaniká okamžikem doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

**V.**  
**PŘÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

**1. Pronajímatel:**

- a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu je bude nadále udržovat, zajistí nerušený výkon práv nájemce včetně užívacího práva, a zabezpečí řádné plnění služeb spojených s nájmem. O předání předmětu nájmu musí být sepsán předávací protokol. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu předmětu nájmu v den předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace.
- b) bude nájemce informovat o změnách a úpravách provozních a technických směrnic nebo jiných předpisů vydávaných pronajímatelem pro Letiště Leoše Janáčka Ostrava, které se přímo týkají předmětu nájmu a podnikatelské činnosti nájemce a v případě potřeby bude tyto dokumenty nájemci doplňovat,
- c) je oprávněn uskutečňovat podle potřeby celkovou prohlídku předmětu nájmu po předchozím písemném oznámení nájemci; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

**2. Nájemce:**

- a) je povinen předmět nájmu užívat řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a účelem stanoveným v této smlouvě,
- b) platit včas a ve stanovené výši nájemné sjednané v této smlouvě a ceny služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu,
- c) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání dalšímu subjektu či osobě,
- d) je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami vyjmenovanými v příloze č. 4,
- e) není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy na předmětu nájmu;
- f) bez zbytečného odkladu je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti,
- g) před zamýšlenou instalací technických zařízení (provozních prostředků) do předmětu nájmu, která mají vazbu též na činnost pronajímatele (informační systémy, výpočetní technika, telefonní a podobné přístroje, radiové vysílače apod.), projedná nájemce tento záměr s pronajímatelem v předstihu tak, aby bylo možno jednat o smluvním sjednocení těchto zařízení do systému, který zajistí jejich variabilní a efektivní, přísně individuální i obecné využití; bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn takováto zařízení provozovat ani instalovat,
- h) oznámí pronajímateli záměr instalace každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kWh,
- i) umožní pověřeným pracovníkům pronajímatele na jejich žádost přístup do předmětu nájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu,
- j) při užívání předmětu nájmu a při pohybu nebo pobytu v částech areálu Letiště Leoše Janáčka Ostrava, do nichž je oprávněn vstupovat je povinen dodržovat obecně závazné předpisy, především z oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, bezpečnosti leteckého civilního provozu, ekologie, a hygienické předpisy, včetně

organizačních norem, provozních a požárních řádů, technických předpisů a směrnic vydaných pronajímatelem, které jsou v evidenci příslušných odborných pracovišť pronajímatele, a s nimiž byl nájemce seznámen (tato povinnost se vztahuje i na pracovníky nájemce, které je proto nájemce povinen o jejich povinnostech řádně poučit), což nájemce podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje,

- k) odpovídá za všechny jím prokazatelně způsobené škody, které vzniknou při provozování jeho činnosti nebo v přímé souvislosti s ní,
- l) je povinen pojistit své provozní prostředky a majetek umístěný v předmětu nájmu a současně se pojistit z odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli a/nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním pronajatých prostor,
- m) v souvislosti s možností vzniku mimořádné situace (mimořádné situace jsou definovány v dokumentu LO-VN-055-07 Letištní pohotovostní plán, dále události definované v Předpise L13 a NK (EU) č. 2015/1018) na Letišti Leoše Janáčka Ostrava je povinen zajistit nepřetržitý přístup do předmětu nájmu (24 hodin denně) s tím, že odevzdá náhradní klíče od pronajatých prostorů na pracoviště bezpečnostní služby Letiště Leoše Janáčka Ostrava,
- n) není oprávněn v nebo na předmětu nájmu instalovat jakékoli reklamy nebo podobná zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma reklam zaměřených na propagaci služby dle čl. II. odst. 1 této smlouvy prováděných obvyklým způsobem,
- o) po skončení nájmu předá předmět nájmu vyklizený a ve stavu, ve kterém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebyly-li provedeny změny předmětu nájmu s přechodním písemným souhlasem pronajímatele, a to nejpozději do 10 dnů od skončení nájmu, není-li dále sjednáno jinak. O předání prostor musí být sepsán předávací protokol. Není-li protokol sepsán z důvodu na straně nájemce, má se za to, že nájemce prostory nadále užívá a je povinen platit nájemné a cenu za související služby,
- p) je povinen dodržovat všechny povinnosti vyplývající ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a dalších obecně závazných právních předpisů, které se týkají jeho činnosti. Zejména je povinen vybavit předmět nájmu odpovídajícím množstvím řádně označených odpadkových košů na tříděný odpad a řádně třídit směsný komunální odpad a odpad z obalů (papír, plasty, sklo).

## **VI. SMLUVNÍ POKUTA**

1. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností uvedených v čl. V. odst. 2 této smlouvy (s výjimkou písm. b) a k) tohoto ustanovení) a tento stav nenapraví ani v přiměřené lhůtě ne kratší než 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k upuštění porušování takových povinností, je pronajímatel oprávněn po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
2. V případě, že nájemce nenapraví závadný stav ani v přiměřené lhůtě, která mu k tomu byla současně s uložením pokuty dle odst. 1. tohoto článku poskytnuta, může mu být tato pokuta ukládána opakovaně až do splnění povinnosti nájemcem.
3. Uložením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody a smluvní strany tak výslovně vylučují aplikaci ust. § 2050 občanského zákoníku.

**VII.**  
**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Pokud ve smlouvě není uvedeno jinak, řídí se tato smlouva a vztahy mezi smluvními stranami zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopise.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami po předchozím projednání.
4. Smluvní strany prohlašují, že byly seznámeny s povinností uveřejnit tuto Smlouvu v registru smluv zřizovaném Ministerstvem vnitra v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) a s tímto zveřejněním vyslovují svůj souhlas včetně zveřejnění osobních údajů ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.

Uveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv zajistí pronajímatel.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 10. 2023. Dojde-li ke zveřejnění této smlouvy v registru smluv až po datu 1. 10. 2023, Smlouva nabude účinnosti zveřejněním v registru smluv.
6. Obě smluvní strany konstatují, že ujednání o ceně je ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, obchodním tajemstvím obou smluvních stran a je vyloučeno z uveřejnění v registru smluv v souladu s § 5 odst. 6, odst. 8 zákona 340/2015 Sb.
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoliv ve stavu tísně a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho, že si smlouvu pozorně přečetly a jejímu obsahu porozuměly, ji potvrzují svými podpisy.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1 – specifikace předmětu nájmu  
Příloha č. 2 – způsob výpočtu jednotkových cen, vzor a výpočet  
Příloha č. 3 – označení předmětu nájmu v plánu budovy č. 137  
Příloha č. 4 – seznam údržby a drobných oprav  
Příloha č. 5 – kopie výpisu z živnostenského rejstříku nájemce

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....  
Jaromír Radkovský  
předseda představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.

.....  
Ondřej Mičkal

.....  
Ing. Michal Holubec  
místopředseda představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.

## Příloha č. 1 – Předmět nájmu

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených

### **Letiště Ostrava, a.s. a Ondřej Mičkal** Specifikace předmětu nájmu.

#### **I. Specifikace prostor**

**Budova č. pop. 414**, která je součástí pozemku parc. č. st. 368 v k.ú. Mošnov  
pronajímatelem evidována jako budova č. 137

místnost č. 1303	podlahová plocha	26,10 m <sup>2</sup>
místnost č. 1304	podlahová plocha	19,80 m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>		<b>45,90 m<sup>2</sup></b>

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....  
Jaromír Radkovský  
předseda představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.

.....  
Ondřej Mičkal

.....  
Ing. Michal Holubec  
místopředseda představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.

## Příloha č. 2 - způsob výpočtu jednotkových cen, vzor a výpočet

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených mezi:

### **Letiště Ostrava, a.s. a Ondřej Mičkal**

#### **1. Základní nájemné**

Sazba xxx,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

45,90 m<sup>2</sup> x xxx,- Kč

= xxx,- Kč/rok

= xxx,- Kč/měsíc

#### **2. Spotřeba elektrické energie**

Odběr elektrické energie je řešen samostatnou smlouvou

#### **3. Vodné, stočné**

Vodné a stočné je řešeno samostatnou smlouvou

#### **4. Vytápění a temperování**

Cena za vytápění a temperování je stanovena na xxx,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

45,90 m<sup>2</sup> x xxx,- Kč

= xxx,- Kč/rok

= xxx,- Kč/měsíc

**K cenám bude účtována příslušná sazba DPH.**

V ..... dne .....

V ..... dne .....

.....  
Jaromír Radkovský  
předseda představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.

.....  
Ondřej Mičkal

.....  
Ing. Michal Holubec  
místopředseda představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.