

# SMLOUVA

## o nájmu pozemků a staveb včetně prostor sloužících k podnikání č. 1/2016-AP

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

### Smluvní strany

Statutární město Ostrava  
Prokešovo náměstí 1803/8  
729 30 Ostrava-Moravská Ostrava

**VAKTOMA s.r.o.**  
Provozní 3236, 723 00 Ostrava-Martinov

#### Zasílací adresa:

**Městský obvod Martinov**  
Martinovská 3154/23, 723 00 Ostrava-Martinov

Zastoupen: starostou městského obvodu  
Karlem Cívínem

Zastoupena: jednatelem  
Tomášem Václavíkem

IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451  
Peněžní ústav: Česká spořitelna, a.s.

IČ: 03534146  
DIČ: CZ03534146  
Peněžní ústav: XXXXX

Číslo účtu: 19-1651059369/0800

Číslo účtu: XXXXX

dále jen „pronajímatel“

dále jen „nájemce“

### Obsah smlouvy

#### čl. I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí zapsaných u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 927, a to pozemku parc. číslo 2425/7 a budov v Ostravě-Martinově na ulici Provozní č.p.p. 3236 na pozemcích prac. číslo 2425/3, 2425/10, 2425/11, 2425/12, 2425/13, 2425/14 a 2425/20 – vše pod názvem „Areál podnikatelů“, které v současné době nepotřebuje ke své činnosti.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci tyto nemovitosti, které budou využívány pro potřeby nájemce.

3. Nájemce bude předmět nájmu, a to po celou dobu trvání nájemní smlouvy, užívat v souladu s jeho povahou za účelem provozování svého podnikání.
4. Změnit dohodnutý účel užívání nemovitostí může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je oprávněn dát část prostor v budovách do podnájmu 3. osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele, který nahrazuje toto smluvní ujednání. Je však povinen pravidelně čtvrtletně (do 15. dne 1. měsíce následujícího čtvrtletí) písemně oznámit pronajímateli aktuální soupis podnájemců. Podnájemní smlouvy nesmí být sjednány v rozporu se stavebním určením budov. V podnájemních smlouvách musí být výslovně sjednáno, že podnájem skončí nejpozději k témuž dni, k němuž skončí nájem podle této Smlouvy o nájmu nemovitostí. O skončení nájmu a datu jeho skončení je nájemce povinen podnájemce předem písemně informovat, a to neprodleně poté, kdy se o skončení nájmu dozví.

## Čl. II.

### Výše a způsob úhrady nájemného

1. Nájemci se za pronájem nemovitostí uvedených v článku I. odst. 1 stanovuje výše nájemného po dohodě takto:

- a) užívaná část nezastavěného pozemku parc. č. 2425/7 o celkové výměře 18.650 m<sup>2</sup>, z toho za výměru 16.250 m<sup>2</sup> ..... 9,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok

**Roční nájemné ..... 146.250,-- Kč**

**Měsíční splátka ..... 12.187,50 Kč**

- b) užívané nebytové prostory v jednotlivých stavbách o celkové výměře 3.211 m<sup>2</sup>

hlavní budova o výměře 1.275 m<sup>2</sup> ve výši 260,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok ..... 331.500,-- Kč/rok  
UNIMO buňky o výměře 563 m<sup>2</sup> ve výši 210,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok ..... 118.230,-- Kč/rok  
UNIMO přístavba o výměře 76 m<sup>2</sup> ve výši 200,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok ..... 15.200,-- Kč/rok  
sklady o výměře 796 m<sup>2</sup> ve výši 150,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok ..... 119.400,-- Kč/rok  
plechové sklady o výměře 285 m<sup>2</sup> ve výši 70,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok ..... 19.950,-- Kč/rok  
kotelna o výměře 185 m<sup>2</sup> ve výši 40,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok ..... 7.400,-- Kč/rok  
vrátnice o výměře 31 m<sup>2</sup> ve výši 50,-- Kč/m<sup>2</sup>/rok ..... 1.550,-- Kč/rok

**Roční nájemné ..... 613.230,-- Kč**

**Měsíční splátka ..... 51.102,50 Kč**

**Roční nájemné za pronájem nemovitostí celkem ..... 759.480,-- Kč**

**Měsíční splátka za pronájem nemovitostí celkem ..... 63.290,-- Kč**

2. Nájemci se za užívání movitých věcí stanovuje výše nájemného po dohodě takto:

**Movité věci ve výši ..... 8.200,-- Kč/rok bez DPH**

3. K základnímu nájemnému za pronájem prostor sloužících k podnikání a užívání movitých věcí bude účtována příslušná sazba DPH v souladu s § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů na základě vystavených faktur.
4. Úhrada nájemného bude nájemcem prováděna v měsíčních splátkách na daný měsíc vždy do 30. dne daného měsíce, a to převodem z účtu nájemce na účet pronajímatele.
5. V případě prodlení splatnosti nájemného se nájemce zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.
6. Smluvní strany se současně zavazují provést vždy pro každý následující rok úpravu nájemného o inflační nárůst dle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. S ohledem na nabytí účinnosti této smlouvy nebude inflační doložka za rok 2016 uplatňována.
7. Veškeré energie, jakož i odvoz odpadu bude nájemce hradit přímo dodavatelům na základě vzájemných smluv.
8. Smlouvu o dodávce tepelné energie nemusí nájemce uzavírat, protože Areál podnikatelů je vybaven kotelnou na spalování biomasy včetně příslušenství (štěpkovací stroje) a smluvní strany se dohodly, že nájemce bude tuto kotelnu obsluhovat a spravovat vlastními prostředky včetně běžné údržby a organizace návozu vhodného biologického materiálu ke štěpkování (větvě) včetně jejich množství a systému uložení.
9. Smluvní strany se dohodly, že nájemce tam, kde to bude možné a účelné, je oprávněn sjednat svým jménem a na svůj účet smlouvy o poskytování jiných služeb (resp. odběru jiných energií), než těch, které jsou uvedeny v odstavci 1, bude-li mít o takové služby zájem.
10. Pronajímatel Statutární město Ostrava – Městský obvod Martinov, Martinovská 3154/23, 723 00 Ostrava-Martinov, IČ 00845451 dle ustanovení § 8 odst. 7 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění uděluje souhlas s tím, aby společnost Ostravské vodárny a kanalizace a.s., se sídlem Nádražní 28/3114, Ostrava – Moravská Ostrava, PSČ 729 71, IČ 45193673, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 348 uzavřela s nájemcem VAKTOMA s.r.o., Provozní 3236, 723 00 Ostrava - Martinov zapsaným u Krajského soudu v Ostravě v oddílu C, vložka 60325, IČ 03534146 smlouvu o dodávce vody a o odvádění odpadních vod pro pronajaté nemovitosti v Ostravě - Martinově na ulici Provozní č. pop. 3236 na pozemcích parc. číslo 2425/3, 2425/10, 2425/11, 2425/12, 2425/13, 2425/14 a 2425/20 – vše pod názvem “Areál podnikatelů”.
11. Pronajímatel souhlasí s prováděním odpisů z technického zhodnocení budovy nájemcem, přičemž za výchozí účetní hodnotu je považována výsledná cena na základě smluv o dílo doložených fakturami včetně potvrzení o zaplacení.

### Čl. III.

#### Doba nájmu

1. Tato smlouva o nájmu pozemků a staveb včetně prostor sloužících k podnikání se uzavírá na dobu určitou 5 let s účinností od 1. října 2016 do 30. září 2021.
2. Smlouvu lze vypovědět kteroukoli ze smluvních stran s 3-měsíční výpovědní lhůtou.
3. Smlouvu lze také vypovědět za podmínek stanovených § 2225 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smlouvu lze dále ukončit dohodou smluvních stran případně výpovědí ze strany pronajímatele v případě porušení této smlouvy nájemcem, a to s 1-měsíční výpovědní lhůtou.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby (okamžité zrušení), a to v případě zvláště závažného porušení smlouvy nájemcem, pokud se již dříve dopustil porušení smlouvy, které s ním bylo projednáno.

6. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem v měsíci následujícím po doručení písemné výpovědi nájemci.
7. V případě, že ve lhůtě dle odst. 1 nájemce nevyklidí pronajaté prostory sloužící k podnikání a pozemky, souhlasí nájemce s vyklizením pronajímatelem, a to na náklady a nebezpečí nájemce.
8. Právní jednání výpovědi se považuje za doručené dnem, kdy nájemce případně odmítne poštovní zásilku, resp. písemnou výpověď převzít, nebo posledním dnem úložní lhůty pošty, pokud zásilka nebude převzata v sídle či místě podnikání nájemce, zapsaném ve veřejném rejstříku, či příp. na adrese uvedené v záhlaví smlouvy pro nájemce.
9. Smluvní strany se dohodly, že vylučují aplikaci § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, to znamená vylučují opětovné pokračování nájmu v případě, že nájemce užívá pozemek i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu prostory odevzdal.

#### Čl. IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

##### Nájemce je povinen:

1. Řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné.
2. Užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení; pokud bude na předmětu nájmu způsobena škoda, nahradit ji v případě zavinění v plném rozsahu.
3. Pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství; drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy na věci, k jejichž provedení nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele, tzn. drobné opravy vnitřního vybavení a příslušenství pronajatého prostoru v hodnotě do výše 10.000,- Kč za náklad na jednu opravu či výměnu (např. výměna žárovek, vodovodních kohoutků, opravy oken, dveří apod.); náklady spojené s udržováním čistoty pronajatého prostoru, malováním a opravou omítek, čištěním a údržbou podlah a oken.
5. Umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do budovy za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.
6. Zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky týkající se budov, jejich součástí či příslušenství.
7. Dodržovat příslušná platná ustanovení bezpečnostních, hygienických, ekologických, požárních a ostatních právních předpisů a norem, vztahujících se k provozované činnosti.
8. Bez souhlasu pronajímatele neprovádět na budovách jakékoliv stavební činnosti nebo úpravy podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona, tzn. že veškeré úpravy a investice budou prováděny pouze na základě předchozího písemného požadavku nájemce a po schválení pronajímatelem.

**Pronajímatel je povinen:**

1. Předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání; k tomuto ustanovení strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému účelu užívání.
2. Provádět opravy budovy nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě, jsou-li tyto opravy nezbytné k řádnému užívání budovy nájemcem k účelu dohodnutému v této smlouvě.

**V.**

**Ujednání o změně věci a opravách**

1. Změnu na předmětu nájmu může nájemce provést jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Udělí-li pronajímatel souhlas ke změně na budově, je povinen na písemnou žádost nájemce, bez zbytečného odkladu od doručení takové žádosti, zmocnit nájemce ke stavebnímu, popř. jinému správnímu řízení nebo jednání a poskytnout nájemci potřebnou součinnost, je-li toho pro účely změny na předmětu nájmu zapotřebí.
2. Udělil-li pronajímatel nájemci souhlas se změnou předmětu nájmu, má se za to - nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak - že tak učinil s podmínkou, že nájemce při skončení nájmu uvede předmět nájmu do původního stavu.
3. Vynaložil-li nájemce na předmět nájmu nebo jeho část náklady při opravě, ke které je dle této smlouvy povinen pronajímatel a kterou provedl nájemce se souhlasem pronajímatele, je pronajímatel povinen uhradit nájemci skutečné účelně vynaložené náklady, a to do 3 měsíců ode dne, kdy bude o úhradu nájemcem písemně požádán.

**VI.**

**Ostatní ujednání**

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem pronajímaných prostor sloužících k podnikání a pozemků a v tomto stavu je přebírá.
2. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, nebude-li předem písemně dohodnuto jinak a s ohledem k obvyklému opotřebení.
3. Obě 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 straně, a že spory vzniklé mezi nimi se budou přednostně řešit dohodou.

**VII.**

**Doložka dle ust. § 41 zákona o obcích**

1. Záměr SMO – MOb Martinov pronajmout pozemky vymezené v čl. I. odst. 1 byl schválen Radou městského obvodu Martinov dne 15. srpna 2016 usnesením č. 487/40.
2. Záměr SMO – MOb Martinov pronajmout pozemky vymezené v článku I. odst. 1 byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městského obvodu Martinov od 16. srpna do 1. září 2016.

3. O uzavření nájemní smlouvy na pozemky vymezené v článku I. odst. 1 rozhodla Rada městského obvodu Martinov dne 5. září 2016 usnesením č. 504/41.
4. Starosta MOb Martinov byl k podpisu smlouvy o pronájmu pozemků pověřen stejným usnesením Rady městského obvodu Martinov ze dne 5. září 2016.

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Skutečnosti, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, případně dalšími právními předpisy s ním souvisejícími.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků. Tím není dotčeno ustanovení článku II. odstavce 6 této smlouvy (inflační doložka).
3. Smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, která všechna mají platnost originálu, pronajímatel obdrží dva a nájemce rovněž dva stejnopisy. Jakékoliv změny této smlouvy jsou možné pouze písemně, formou dodatku; tím není dotčeno ustanovení čl. II. odst. 4 této smlouvy (inflační doložka).
4. Smluvní strany se seznámily před podpisem smlouvy s jejím obsahem, tento schválily a prohlašují, že se shoduje se souhlasnými, svobodnými a vážnými projevy jejich vůle.
5. Na důkaz souhlasu s textem smlouvy připojují obě strany vlastnoruční podpisy.

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

Datum: 12. září 2016

Datum: 12. září 2016

Místo: Ostrava - Martinov

Místo: Ostrava - Martinov

VLASTNORUČNÍ PODPIS

VLASTNORUČNÍ PODPIS

**Karel Cívín**  
starosta

**Tomáš Václavík**  
jednatel