





SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍČÍHO PODNIKÁNÍ č. 1818/5/0007

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*občanský zákoník*“)

Článek I. Smluvní strany

1.1. Název subjektu: **Vojenský technický ústav, s.p.**
jeho jménem jedná: Mgr. Jiří Protiva, ředitel státního podniku
sídlo: Praha 9, Mladoboleslavská 944, Kbely, PSČ: 197 00
zápis v OR: oddíl A, vložka 75859 vedená u Městského soudu v Praze
IČ: 242 72 523
DIČ: CZ24272523
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 1567290277/0100
kontaktní osoba: 
e-mail: 

dále jen „*pronajímatel*“ nebo obecně „*smluvní strana*“

1.2. Název subjektu: **UnArt Slavičín, p.s.**
zastoupený: Ing. Tomáš Dulík, Ph.D.
sídlo: Slavičín, Školní 29, PSČ: 763 21
zápis v SR: oddíl L, vložka 19221 vedená u Krajského soudu v Brně
IČ: 71251626
bankovní spojení: Raiffeisen-bank, a.s.
číslo účtu: 184932848/5500
kontaktní osoba: 
e-mail: 

dále jen „*nájemce*“ nebo obecně „*smluvní strana*“

Článek II. Prohlášení smluvní stran

2.1. Smluvní strany konstatují a činí nesporným, že ke dni 31. 12. 2018 mezi nimi skončí nájemní vztah, a to na základě Dohody o ukončení nájemní smlouvy č. 12/30/09 uzavřené mezi právním předchůdcem pronajímatele, VOP-026 Šternberk, s.p. a nájemcem. Vzhledem ke skutečnosti, že smluvní strany mají zájem na pokračování vzájemné spolupráce, s ohledem na platnou právní úpravu nájemních vztahů a s tím souvisejících služeb (zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) a v návaznosti na vybudování samostatné plynové kotelny uzavírají tuto smlouvu.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že má výlučné právo hospodaření k následujícím nemovitostem ve vlastnictví České republiky:

- budova č.p. 300, objekt občanské vybavenosti, jež je součástí pozemku st. parc. č. 329/1, zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsáno v listu vlastnictví č. 1467 vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Klobouky pro obec a katastrální území Slavičín.

2.3. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitosti identifikované v čl. II. odst. 2.2. této smlouvy se nacházejí v ulici Dlouhá ve Slavičíně, v areálu Vojenského technického ústavu, s.p., odštěpného závodu pronajímatele VTÚVM Slavičín, přičemž budova je pronajímatelem interně označována jako budova „A“.

2.4. Pronajímatel prohlašuje, že tato smlouva není uzavírána na základě zadávacího řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek v platném znění, a to na základě výjimky podle ust. § 29 písm. h) tohoto zákona.

2.5. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ust. § 2 odst. 1 písm. k) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) osobou povinnou zveřejnit text této smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv, a to za předpokladu že předpokládaná celková úhrada za nájem a služby s tím spojené přesáhne 50.000,- Kč. Nájemce výslovně prohlašuje, že se zveřejněním smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv souhlasí.

2.6. Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že tato smlouva nahrazuje veškerá jejich předchozí ujednání týkající se předmětu nájmu identifikovaného níže v této smlouvě.

Článek III. Předmět smlouvy

3.1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání místnost č. 120 a 121 budovy „A“ o celkové výměře [redacted] (dále též jen „**předmět nájmu**“). Schéma předmětu nájmu je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

3.2. Pronajímatel umožní nájemci využívat toaletu v suterénu budovy „A“.

3.3. Pronajímatel zavazuje zajistit nájemci po dobu nájmu nezbytné služby související s nájmem, tj. dodávky vody (SUV), dodávky elektrické energie, odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu (vyjma nebezpečného odpadu), ostrahu objektu, údržbu příjezdových ploch a odstraňování sněhu, osvětlení a úklid společných částí budovy „A“.

3.4. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu a služby s nájmem související platit pronajímateli platby dle čl. VI této smlouvy.

Článek IV. Účel nájmu

4.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do dočasného užívání za účelem provozování činnosti nájemce – činnost spolku.

4.1. Nájemce prohlašuje, že v předmětu nájmu bude v souladu se sjednaným účelem nájmu vykonávat následující činnosti:

- Kanceláře - administrativa

Článek V.

Předání předmětu nájmu

5.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání se všemi součástmi a příslušenstvím ve stavu způsobilém k obvyklému užívání v souladu se sjednaným účelem nájmu.

5.2. Nájemce předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a prohlašuje, že předmět nájmu je plně způsobilý pro sjednaný účel nájmu.

5.3. O předání a převzetí předmětu nájmu, a to jak při předání předmětu nájmu nájemci, tak zpět pronajímateli, sepíší smluvní strany písemný protokol – v tomto bude uveden zejména:

- stav předmětu nájmu,
- počet osob užívajících předmět nájmu,
- počet a druh klíčů předaných pronajímatelem nájemci (klíče potřebné nad tento rámec budou nájemci opatřeny na základě jeho žádosti a na jeho náklady).

Článek VI.

Nájemné a úhrada za služby, splatnost a způsob placení

6.1. Smluvní strany sjednávají nájemné ve výši [REDAKCE] Kč (slovy: [REDAKCE]) bez DPH za kalendářní měsíc.

6.2. Smluvní strany sjednávají paušální úhradu za služby s nájmem spojené takto:

- dodávky elektrické energie ve výši [REDAKCE] bez DPH za kalendářní měsíc,
- dodávky studené vody a odvádění odpadních vod ve výši [REDAKCE] Kč bez DPH za kalendářní měsíc;
- ostatní služby spojené s nájmem ve výši [REDAKCE] Kč bez DPH za kalendářní měsíc.

6.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude fakturováno bez DPH (dle §56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty), ostatní služby s nájmem spojené budou fakturovány s příslušnou sazbou DPH.

6.4. Nájemné a paušální úhrada za služby s nájmem spojené dle čl. VI. odst. 6.2. této smlouvy bude fakturováno předem pro příslušné kalendářní čtvrtletí nejpozději 5. pracovní den prvního kalendářního měsíce předmětného čtvrtletí.

6.5. Smluvní strany sjednávají splatnost daňového dokladu – faktury 10 (slovy: deset) dnů ode dne vystavení daňového dokladu.

6.6. Platba bude provedena bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele a považuje se za zaplacenou okamžikem připsání předmětné částky ve prospěch bankovního účtu pronajímatele.

6.7. Výši nájemného dle čl. VI. odst. 6.1. a paušální úhradu za služby s nájmem spojené dle čl. VI. odst. 6.2. této smlouvy je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. dubna zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení

nájemného a úhrady za služby s nájmem spojené je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci nejpozději do 31. března příslušného roku.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

7.1. Nájemce je povinen:

- a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané platby dle této smlouvy;
- b) užívat předmět nájmu pouze k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
- c) oznámit pronajímateli změnu počtu osob užívajících předmět nájmu, a to nejpozději ve lhůtě 7 (slovy: sedmi) dnů od této změny;
- d) upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav předmětu nájmu nad rámec čl. VII. odst. 7.1. písm. f) této smlouvy;
- e) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednané užívání a provádět na svůj náklad úklid, běžnou údržbu (např. vymalování místnosti);
- f) provádět na svůj náklad drobné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství (včetně oprav elektrických a sanitárních instalací, pokud se tyto nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem), přičemž za drobnou opravu je považována oprava, při které náklady na její provedení nepřesáhnou 5.000,- Kč bez DPH (slovy: pět tisíc korun českých) v jednotlivém případě; k provedení těchto oprav není nutný předchozí souhlas pronajímatele;
- g) uhradit pronajímateli škodu způsobenou na předmětu nájmu nájemcem, jeho zaměstnanci, jím pověřenými osobami, dodavateli, zákazníky, případně dalšími osobami vstupujícími do předmětu nájmu za nájemcem;
- h) provádět stavební a jiné úpravy předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; veškeré stavební a jiné úpravy předmětu nájmu jsou na náklady nájemce, přičemž nájemce se výslovně vzdává svého případného nároku na úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu;
- i) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu dohodnutém smluvními stranami vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- j) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu uklizený, vymalovaný bílou barvou a dle stavu uvedeného v předávacím protokolu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak a předat pronajímateli všechny klíče k předmětu nájmu (včetně klíčů opatřených nájemci na jeho žádost dle čl. V. odst. 5.3. této smlouvy); odstranit na svůj náklad štíty, návěští a podobná znamení umístěná na jeho žádost na nemovité věci, v níž se předmět nájmu nalézá;
- k) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;

- l) dodržovat vnitřní předpisy pronajímatele, zejména předpisy o ochraně a bezpečnosti práce a požární ochrany, s nimiž byl nejpozději ke dni uzavření této smlouvy seznámen, což stvrzuje svým podpisem této smlouvy;
- m) dodržovat vnitřní předpis pronajímatele – metodický postup MPS-OV-000-005 „Správa společných prostor v areálu VTÚVM, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy;
- n) předložit pronajímateli na základě jeho žádosti platné revize jednotlivých zařízení nájemce umístěných v předmětu nájmu;
- o) zajistit likvidaci nebezpečného odpadu v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
- p) vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele s podnájmem předmětu nájmu;
- q) strpět zveřejnění této Smlouvy v souladu se zákonem o registru smluv.

7.2. Nájemce je oprávněn:

- a) požádat pronajímatele o dokumentaci k revizím prostor sloužících podnikání;
- b) dát předmět nájmu do podnájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele;
- c) provést stavební a jiné změny předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, na svůj náklad; nájemce se v této souvislosti výslovně vzdává svého případného nároku na úhradu investic, které vloží do předmětu nájmu;
- d) opatřit na svůj náklad se souhlasem pronajímatele nemovitou věc, v níž se nalézá předmět nájmu v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními.

7.3. Pronajímatel je povinen:

- a) předat nájemci předmět nájmu a udržovat jej ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) umožnit nájemci nerušený výkon jeho práv dle této smlouvy;
- c) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize prostor sloužících podnikání, jejich součástí a příslušenství;
- d) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize prostoru sloužícího podnikání, nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, jakož i veškerých svých technických, elektronických, zdvihacích a tlakových zařízení, jejich součástí a příslušenství umístěných v předmětu nájmu;
- e) provádět na svůj náklad opravy předmětu nájmu nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě nebo v zákoně;
- f) provádět na svůj náklad nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě nebo v zákoně opravy veškerých svých technických, elektronických, zdvihacích a tlakových zařízení, jejich součástí a příslušenství umístěných v předmětu nájmu;
- g) informovat nájemce o platných a účinných vnitřních předpisech pronajímatele týkajících se ochrany a bezpečnosti práce a požární ochrany;
- h) předat odpovědné osobě na straně nájemce v den podpisu této Smlouvy všechny dokumenty pronajímatele týkající se BOZP a PO, zejména:
 - vnitřní havarijní plán,
 - požární řád pracoviště,
 - požární poplachové směrnice,
 - dispoziční plán pracoviště obsahující únikové cesty, únikové východy, umístění hydrantů a lékárničky,

- evakuační plán objektu;
- i) zajistit likvidaci komunálního odpadu (vyjma nebezpečného odpadu) v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

7.4. Pronajímatel je oprávněn:

- a) v termínu dohodnutém smluvními stranami vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav.

Článek VIII.

Sankce

- 8.1. V případě, že nájemce poruší kteroukoliv z povinností uvedených v čl. VII. odst. 7.1. písm. b) – p) této Smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED] Kč (slovy: [REDACTED]) za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti, a to i opakovaně.
- 8.2. V případě prodlení s úhradou plateb dle této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši [REDACTED] z dlužné částky za každý den prodlení.
- 8.3. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 7 (slovy: sedm) dní od doručení výzvy k jejímu zaplacení.
- 8.4. Vznikem nároku na smluvní pokutu není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

Článek IX.

Doba trvání podnájmu

9.1. Nájem podle této Smlouvy začíná dnem 1.1.2019 a sjednává se na dobu neurčitou.

9.2. Nájem končí:

- písemnou dohodou smluvních stran;
- písemnou výpovědí ze zákonných důvodů v zákonem stanovené výpovědní lhůtě; výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi druhé smluvní straně;
- odstoupením od smlouvy kteroukoli smluvní stranou v případě podstatného porušení smlouvy druhou smluvní stranou. Za podstatné porušení smlouvy ze strany nájemce je považováno zejména užívání předmětu nájmu nájemcem v rozporu se sjednaným účelem nájmu, opakované prodlení s úhradou plateb dle této smlouvy, hrubé porušování klidu a pořádku nájemcem i přes písemné upozornění pronajímatele.

9.3. Odstoupením od Smlouvy není dotčeno právo na náhradu škody a smluvní pokutu.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

10.1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění.

10.2. Jakékoliv sdělení či jiný dokument, jenž má nebo může být doručen dle této smlouvy, lze doručit osobně či doporučeným dopisem na adresu té které smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu, která bude písemně sdělena smluvní stranou druhé smluvní straně. Jakékoliv sdělení či jiný dokument bude považován za doručený:

- a) pokud je doručováno osobně, v okamžiku doručení, a to i když smluvní strana odmítne sdělení či jiný dokument převzít,
- b) pokud je doručováno doporučenou poštou, 3 (slovy: tři) pracovní dny poté, co bylo poštovním úřadem vystaveno potvrzení o odeslání, a to i když smluvní strana odmítne či opomene doporučenou zásilku převzít.

10.3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou vzestupně číslovaných písemných dodatků.

10.4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou Přílohy:

- Příloha č. 1 – Schéma předmětu nájmu
- Příloha č. 2 – Metodický postup MPS-OV-000-005 Správa společných prostor areálu VTÚVM

V případě rozporu mezi touto smlouvou a jejími přílohami mají přednost ujednání této smlouvy.

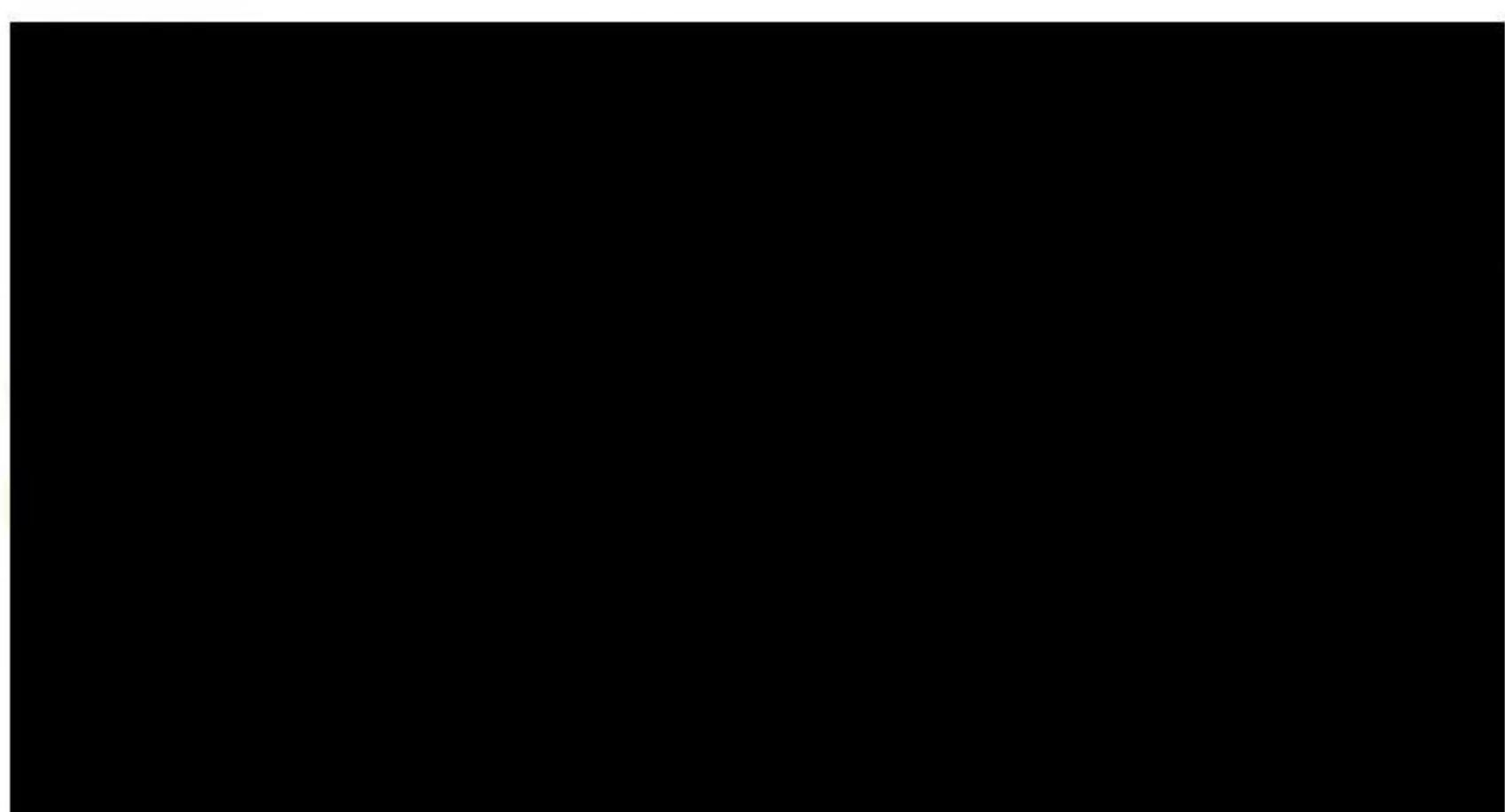
10.5. Smlouva byla sepsána ve 2 vyhotoveních, každá ze smluvních strana obdrží 1 vyhotovení.

10.6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

10.7. V případě, že je pronajímatel povinen uveřejnit smlouvu v souladu se zákonem o registru smluv, nabývá smlouva účinnosti až dnem jejího uveřejnění v souladu se zákonem o registru smluv.

10.8. 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 za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze dne 20.12.2018



ve Slavičíně dne 27.12.2018



Ing. Tomáš Dušek, Ph.D.
předseda správní rady

