

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. S 155/19

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)

uzavřená mezi

**VOP CZ, s.p., IČ: 00000493**

se sídlem Dukelská 102, 742 42 Šenov u Nového Jičína

zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. AXIV 150

zastoupen

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s.

číslo účtu: 5540150520/2700

na straně jedné jako pronajímatel (dále též jen „pronajímatel“)

a

**PETR KOVAŘČÍK, IČ: 69575134**

se sídlem: Janovice 55, Starý Jičín, 74101

bankovní spojení: Komerční banka a.s., Nový Jičín

číslo účtu: 9437050247 / 0100

na straně druhé jako nájemce (dále též jen „nájemce“)

(společně dále též „smluvní strany“)

### 1. Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem budovy bez čp/če, která je součástí pozemku parc. č. 692/3 v katastrálním území a Bludovice u Nového Jičína, obec Nový Jičín, zapsáno na listu vlastnictví č. 239 u katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (dále též jen „objekt č. B81“).
2. Objekt č. B81 se nachází v uzavřeném výrobním areálu pronajímatele a je situačně vymezen v **Příloze č. 1 a 2** této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s objektem č. B81 a tento přenechat třetí osobě do nájmu.
4. Na základě této smlouvy se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v objektu č. B 81, které pronajímatel dočasně nepotřebuje ke své činnosti, a to:

číslo objektu	číslo místnosti	výměra místnosti v m <sup>2</sup>	způsob využití	nájemné v přepočtu v Kč
---------------	-----------------	--------------------------------------	----------------	----------------------------

				<b>na m2/rok</b>
B81		34	ostatní prostory	████████

jak jsou zakresleny v situačním plánu tvořícím **Přílohu č. 1 a 2** této smlouvy (dále též je „**předmět nájmu**“) a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.

5. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a tento odpovídá účelu sjednaného nájmu.
6. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy prohlašuje, že předmět nájmu odpovídá jeho požadavkům.

## 2. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu ke ██████████
2. Předmět nájmu se nájemce zavazuje užívat výlučně ke ██████████
3. Nájemce není oprávněn poskytnout předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, nebo do užívání ať zcela nebo z části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jinou než dohodnutou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky výkonu činnosti, pokud by taková změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti. Totéž platí i v případě, že by změna činnosti nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele věci.

## 3. Doba nájmu, trvání nájmu

1. Nájem je sjednáván na dobu neurčitou s účinností od 10.5.2019.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že nájemce:
  - a) je více než 5 pracovních dnů v prodlení se zaplacením nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, nebo
  - b) užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo
  - c) přenechá předmět nájmu jiné fyzické nebo právnické osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž pro uvedené případy činí výpovědní lhůta pět pracovních dnů od doručení výpovědi nájemci.
4. Nájem dle této smlouvy je možné ukončit rovněž písemnou dohodou smluvních stran.

#### **4. Předání a převzetí předmětu nájmu**

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu na základě písemného předávacího protokolu.
2. Nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli na základě písemného předávacího protokolu v původním stavu (rozhodný je stav ke dni předání předmět nájmu nájemci) a uklizený s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. V případě prodlení nájmu s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,-Kč za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, jejichž potřeba nastala do doby skončení nájmu, zajistí nájemce k termínu předání předmět nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklady nájemce.

#### **5. Nájemné a plnění spojená s užíváním předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši            Kč + DPH měsíčně.
2. Veškeré ceny uvedené v této smlouvě jsou uvedeny bez daně z přidané hodnoty. Daň z přidané hodnoty bude k příslušným cenám připočtena v sazbě platné k datu uskutečnění zdanitelného plnění.
3. Plněními spojenými s užíváním předmětu nájmu se rozumí:
  - a) dodávka elektrické energie – elektroměr na budově B81, počáteční stav : 0 kWh
4. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádná jiná plnění spojená s užíváním předmětu nájmu než ta, která jsou výslovně uvedena v předchozím odstavci.
5. Cena plnění spojených s užíváním předmětu nájmu bude odpovídat cenám, které platí pronajímatel příslušným dodavatelům těchto plnění. Nájemce je však povinen platit pronajímateli k ceně spotřebované elektrické energie servisní poplatek ve výši 1,50 Kč na každou spotřebovanou kWh
6. Nájemné za příslušný kalendářní měsíc je splatné vždy v následujícím kalendářním měsíci na základě faktury/faktur pronajímatele, která bude splatná do 7 dnů ode dne jejího doručení nájemci na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy či na adresu jeho sídla.
7. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s úhradou nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení do zaplacení.
8. Nájemné se vždy od 1. ledna každého kalendářního roku trvání nájmu zvyšuje o „Průměrnou roční míru inflace“ za předcházející kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

#### **6. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu. Nájemce se zavazuje užívat pronajatý předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním k účelům, pro které je tento předmět nájmu pronajat, a provádět běžnou údržbu a úklid předmětu nájmu.
2. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli všechny závady, poruchy a poškození vzniklé v předmětu nájmu, pokud se nejedná o závady, poruchy a poškození spojené s obvyklou údržbou předmětu nájmu, a to ihned poté kdy tyto závady zjistí nebo kdy je při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl. V případě zanedbání této povinnosti odpovídá nájemce za škody, které v této souvislosti vzniknou. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži uživatelskou údržbu předmětu nájmu v rozsahu: úklid, zajišťování odstraňování vzniklých odpadů a jiné nakládání s odpady oprávněnou osobou, udržování vnitřních zařízení a vybavení v provozuschopném stavu (např. ventilů, odpadů, mechanismů otevírání dveří a oken, mechanismů pro ovládání větrání, topení, žaluzií, osvětlení, údržba podlahové krytiny, obložení stěn, malování, údržba a obnova ochranných nátěrů, mytí a zasklívání oken a dveří, desinfekce a deratizace) a další srovnatelnou údržbu. Nájemce je povinen zajišťovat uživatelskou údržbu předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou je povinen zajistit pronajímatel a kterou není možné odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné stavební úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svou činností v předmětu nájmu ve výši minimálně 1.000.000,-- Kč vinkulované ve prospěch pronajímatele. Nájemce je povinen předložit pronajímateli příslušnou pojistnou smlouvu či pojistku do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
5. Uzamčení a zabezpečení předmětu nájmu si zajišťuje nájemce sám. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na věcech a vybavení nájemce umístěných v předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn s písemným souhlasem pronajímatele na svoje náklady instalovat potřebné prvky bezpečnostních systémů.
6. Nájemce se zavazuje, že v případě vzniku jakékoli mimořádné události, která má vztah k bezpečnosti ochrany života, zdraví a majetku, bude neprodleně informovat písemně a telefonicky kontaktní osobu pronajímatele, kterou je [REDACTED]
7. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy na úseku požární ochrany, zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně a vyhlášku č. 246/2001 Sb., vyhláška o požární prevenci. V této souvislosti je nájemce povinen zejména:
  - a) zajišťovat na své náklady v zákonem stanovených lhůtách revize hasicích přístrojů a hydrantů umístěných v předmětu nájmu, revize elektro (instalace i spotřebiče) a revize zabezpečovacího zařízení,
  - b) umožnit výkon kontroly stavu požární ochrany orgánem vojenského požárního dozoru v souladu s § 31 zákona o požární ochraně;
  - c) na výzvu pronajímatele předkládat pronajímateli ke schválení předepsanou dokumentaci požární ochrany dle vyhlášky o požární prevenci,

- d) při vybavování předmětu nájmu prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostním zařízením, popřípadě speciálními hasebními látkami spolupracovat s technikem požární ochrany pronajímatele;
  - e) v případě vzniku požáru zajistit bezodkladné oznámení této skutečnosti územně příslušnému operačnímu a informačnímu středisku hasičského záchranného sboru kraje a pracovišti vojenského požárního dozoru;
  - f) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pálení hořlavých látek na volném prostranství.
8. Nájemce je povinen jako původce odpadů naložit na vlastní náklady s odpady vzniklými z jeho činnosti, kterou vykonávána v předmětu nájmu v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
9. Nájemce je dále povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy upravující bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
10. Nájemce je při užívání předmětu nájmu povinen dodržovat povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů na úseku ochrany životního prostředí, zejména zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů, zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší) zákona č. 450/2005 Sb. o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, způsobu a rozsahu hlášení havárií, jejich zneškodňování a odstraňování jejich škodlivých následků atd.
11. Nájemce odpovídá za škody způsobené z nedbalosti i zaviněně, včetně škod na životním prostředí způsobených v souvislosti s činností prováděnou v předmětu nájmu, i způsobené bez souvislosti s touto činností.
12. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené poškozením, zničením a odcizením věcí, nalézajících se v předmětu nájmu a věcí, tvořících jeho nedílnou součást.
13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu, dodržování účelu užívání a dodržování podmínek této smlouvy.
14. Předmět nájmu se nachází v chráněném a uzavřeném výrobním areálu pronajímatele. Smluvní strany se proto dohodly, že do výrobního areálu pronajímatele budou pronajímatelem vpuštěny a do předmětu nájmu mohou vstupovat a vjíždět výlučně osoby a vozidla nájemce uvedené v Příloze č. 3 této smlouvy. Těmto osobám bude pro účely vstupu do areálu pronajímatele vydána pronajímatelem vstupní čipová karta. Pro účely vydání vstupních čipových karet je nájemce povinen předložit pronajímateli občanské průkazy příslušných osob a tyto osoby musí vyslovit souhlas s pořízením své fotografie a jejím využitím pro účely identifikace příslušné osoby jako osoby vstupující do areálu pronajímatele; v opačném případě bude těmto osobám vstup do areálu pronajímatele odepřen. V případě, že se osoba uvedená v Příloze č. 3 neprokáže při vstupu čipovou kartou, případně občanským průkazem, jehož číslo nebude korespondovat s číslem uvedeným v Příloze č. 3, je pronajímatel oprávněn vstup takové osoby do areálu pronajímatele odepřít. V případě ztráty či odcizení čipové karty je nájemce povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli; za vydání nové čipové karty je nájemce povinen zaplatit

pronajímateli poplatek ve výši 1.000,-- Kč. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli všechny čipové karty ke dni skončení nájmu.

15. Osoby či vozidla neuvedené v Příloze č. 3 této smlouvy budou oprávněny vstupovat či vjíždět do areálu pronajímatele pouze na zvláštní povolení pronajímatele platné pouze pro jednotlivé vstupy v tzv. režimu návštěv. Pronajímatel si tímto výslovně vyhrazuje právo odepřít vstup osoby či vjezd vozidla neuvedeného v Příloze č. 3 této smlouvy do areálu pronajímatele.
16. Nájemce je povinen dodržovat pravidla uvedená v Příloze č. 4 této smlouvy a pokyny pronajímatele pro pohyb osob a vozidel v areálu pronajímatele. Nájemce a osoby, které vstupují do areálu pronajímatele s nájemcem, na žádost nájemce, či s jeho souhlasem, jsou povinni pohybovat se v areálu pronajímatele výlučně po trase vyznačené v Příloze č. 1 této smlouvy. Nájemce odpovídá za dodržování těchto pravidel osobami, které vstupují do areálu pronajímatele s nájemcem, na žádost nájemce, či s jeho souhlasem; porušení pravidel těmito osobami uvedených v tomto článku se považuje za porušení povinností nájemce.
17. Nájemce nesmí postoupit jakékoli své pohledávky za pronajímatelem vyplývající z této smlouvy či v souvislosti s ní. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25% z postoupené pohledávky.
18. Nájemce nesmí započítat jakékoli své pohledávky za pronajímatelem proti pohledávkám pronajímatele za nájemcem vyplývajícím z této smlouvy či v souvislosti s ní. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25% částky, která byla započtena.
19. V případě, že nájemce poruší jakoukoli povinnost vyplývající z této smlouvy, která není zajištěna jinou samostatnou smluvní pokutou, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,-- Kč, a to za každé jednotlivé porušení povinnosti.

## **7. Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen:
  - přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu;
  - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat;
  - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;
  - zajistit dodávku plnění spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem informovat o provádění činností v nemovitosti, které jsou provázány nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod. a respektovat odůvodněné požadavky nájemce na rozsah a způsob výkonu případných stavebních a obdobných prací na budově i uvnitř budovy, ve které se nacházejí předmět nájmu sloužící podnikání dle této smlouvy.
3. Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž předmět nájmu slouží. Souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

## **8. Společná a závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva se řídí zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a povinnosti na úseku požární ochrany zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany výslovně vylučují ustanovení § 2312, § 2314 a § 2315 OZ.
3. Zaplacením jakékoli smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
4. Pokud se jakýkoliv závazek vyplývající ze smlouvy stane nebo bude shledán neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze Smlouvy. Strany se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního závazku.
5. Obě smluvní strany prohlašují, že všechny skutečnosti, údaje a informace týkající se druhé smluvní strany získané jakýmkoliv způsobem během přípravy nebo plnění této smlouvy, které nejsou smluvní stranou běžně zveřejňovány nebo nezbytně sdělovány třetím osobám, jsou informacemi důvěrnými. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, údajích a informacích týkajících se druhé smluvní strany, které mají povahu důvěrných informací a/nebo obchodního a bankovního tajemství, o kterých se dozví v souvislosti s plněním této smlouvy, a zavazují se, že důvěrné informace nesdělí ani jiným způsobem neposkytnou třetí osobě, nevyužijí je pro sebe ani pro jiné osoby a zajistí přiměřenou ochranu a utajení těchto důvěrných informací. Závazek mlčenlivosti jsou smluvní strany povinny zachovávat po dobu účinnosti smlouvy a zároveň i po ukončení účinnosti této smlouvy, a to po dobu, po kterou nebudou tyto důvěrné informace veřejně známé.
6. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze na základě dohody smluvních stran, a to formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po 1 stejnopise.
8. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
9. Tato smlouva bude zveřejněna ve smyslu zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.
10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

**Příloha č. 1: Situační plánek s vyznačením předmětu nájmu**

**Příloha č. 2: Situační plánek s vyznačením předmětu nájmu a přístupové cesty**

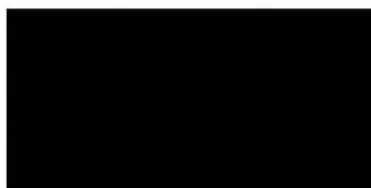
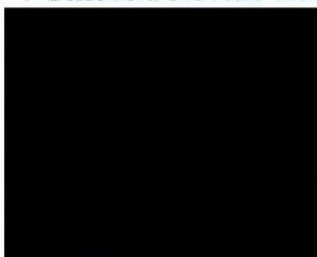
**Příloha č. 3: Seznam osob a vozidel oprávněných ke vstupu do areálu pronajímatele**

**Příloha č. 4: Poučení při vstupu do areálu podniku VOP CZ, s.p.**

11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jsou seznámeny s veškerými jejími ustanoveními a těmto ustanovením rozumí. Smluvní strany se zavazují, že nebudou smlouvu v budoucnu napadat z důvodu její neurčitosti nebo nesrozumitelnosti.
12. Smluvní strany se seznámily s obsahem této smlouvy a na důkaz souhlasu s jejím písemným zněním připojují na její závěr dle své svobodné, pravé a vážné vůle své vlastnoruční podpisy.

V Šenově u Nového Jičína dne .....-**3**.-05.-2019

V Janovicích dne .....-**10.5.2019**.....



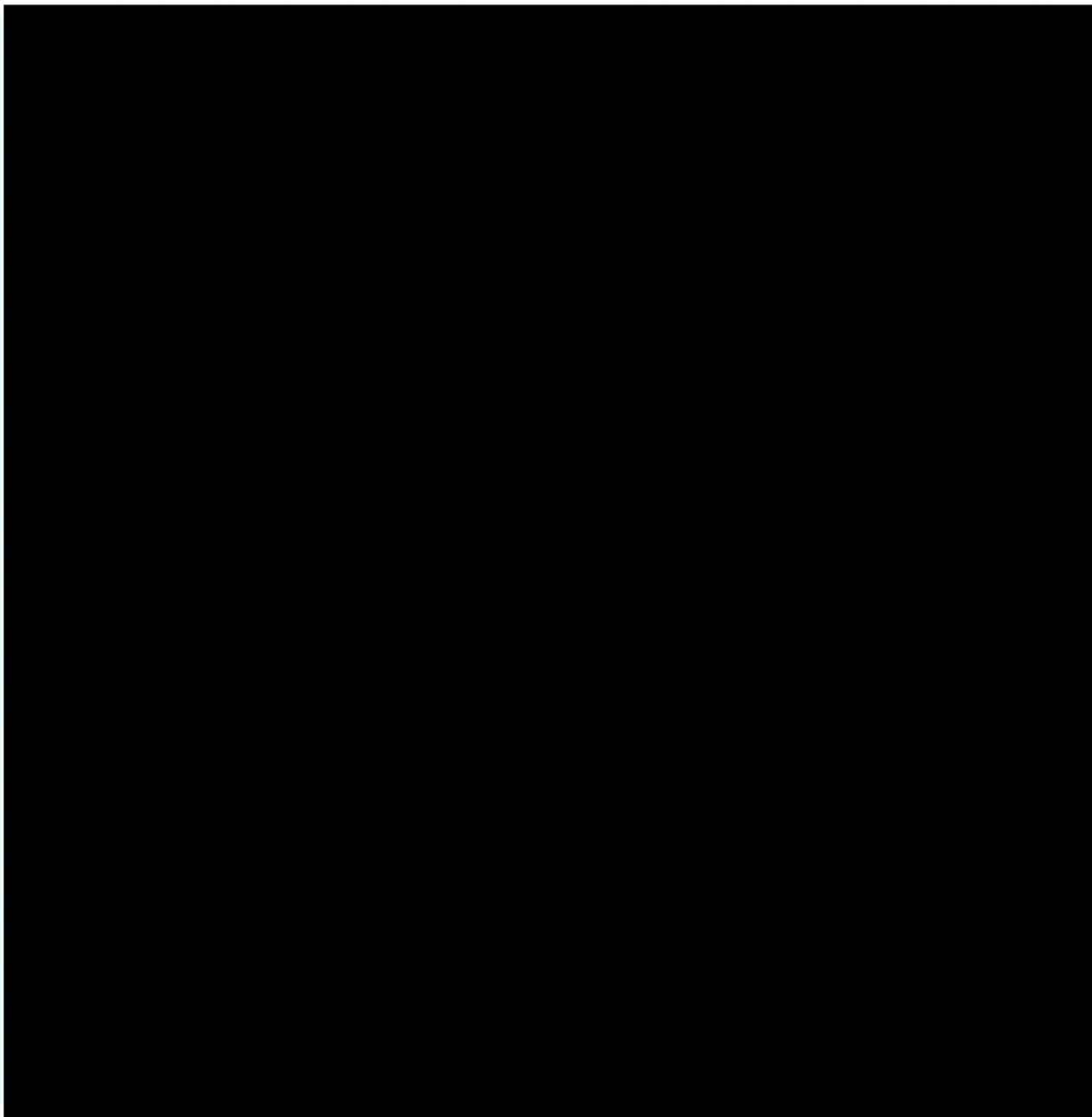
výkonný ředitel



pověřen výkonem funkce ředitele podniku



**Příloha č. 1 ke smlouvě S 155/19 - vyznačení předmětu nájmu**



**Příloha č. 2 ke smlouvě S 155 / 19 – Situační plánek s vyznačením předmětu nájmu a přístupové cesty**



**Příloha č. 3 ke smlouvě č S 155/19 - Seznam osob a vozidel oprávněných ke vstupu do areálu pronajímatele**

**Seznam osob oprávněných ke vstupu do areálu VOP CZ, s.p.**

Jméno a příjmení	Číslo OP
[REDACTED]	[REDACTED]

**Seznam vozidel oprávněných k vjezdu do areálu VOP CZ, s.p.**

Název vozidla	SPZ
[REDACTED]	[REDACTED]

