

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích, v platném znění

SMLUVNÍ STRANY:

1. Armádní Servisní, příspěvková organizace

Se sídlem Podbabská 1589/1, 160 00 Praha 6 - Dejvice
Zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod spis. zn. Pr 1342
Zastoupená [redacted], ředitelem
Tel.: [redacted]
IČ: 60460580, DIC: CZ60460580;
ID datové schránky: dugmkm6
Bankovní spojení: ČNB Praha, číslo účtu: [redacted]
Osoba oprávněná jednat ve věcech technických:
• [redacted]
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Metrostav a.s.

Se sídlem Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8
Zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 758
Zastoupená [redacted], jednajícím na základě plné moci
IČ: 00014915, DIC: CZ00014915
ID datové schránky: bnpcf46
Bankovní spojení: Komerční banka a.s. Václavské nám. 42, 114 07 Praha
Číslo účtu: [redacted]
Osoby oprávněné jednat ve věcech smluvních:
[redacted]
Osoby oprávněné jednat ve věcech technických:
• [redacted], vedoucí provozu
• [redacted], hlavní stavbyvedoucí, tel.: [redacted]
e-mail: [redacted]
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem státu, a to s pozemkem (druh: zastavěná plocha a nádvoří), evidovaným v katastru nemovitostí jako parcela parcelní č. st. 2019, zapsaném na LV č. 7044, jehož součástí je stavba – budova bez čísla popisného nebo evidenčního a pozemkem (druh: ostatní plocha), evidovaným v katastru nemovitostí jako parcela parcelní č. 301/12, zapsaným na LV č. 7044, oba v katastrálním území Nový Jičín – Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.
2. Předmětem nájmu jsou:
 - 2.1 Skladová hala SO 33 – K-12-6 – o rozloze 360 m², umístěná na pozemku p. č. st. 2019.
 - 2.2 Venkovní prostor za halou SO 21 o rozloze 200 m², nacházející se na pozemku p.č. 301/12.

Předmět nájmu je zakreslen na schématu objektu logistického areálu Nový Jičín, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

3. Předání předmětu nájmu se uskuteční na základě předávacího protokolu, který se po jeho podpisu stane nedílnou součástí této smlouvy. K podpisu předávacího protokolu dojde po podpisu této smlouvy. Dnem zahájení nájmu je den předání dle předávacího protokolu.
4. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání v souladu s účelem nájmu podle čl. II. smlouvy.
5. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání předmět nájmu za podmínek stanovených právními předpisy a za podmínek ujednaných touto smlouvou. Nájemce má právo na jeho nerušené užívání a pokojnou držbu za podmínek této smlouvy v rozsahu užívacího práva za předpokladu, že bude plnit své závazky vůči pronajímateli, zejména že bude řádně platit sjednané nájemné.

II.

Účel nájmu

1. Účelem této smlouvy je na straně pronajímatele ve smyslu § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění (dále jen „ZMS“) účelnější využití věci před konečným naložením s věcí, u které bylo rozhodnuto o trvalé nepotřebnosti.
2. Nájemce je seznámen se stavem prostor, které bude užívat za účelem skladování nehořlavého materiálu.
3. Nájemce není oprávněn užívat prostory jinak než v souladu s účelem této smlouvy uvedeným v čl. I. a II. této smlouvy.

III.

Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou od 1. 11. 2017 do 31. 3. 2021.
2. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 ZMS berou obě strany na vědomí, že nelze použít ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

IV.

Nájemné a kauce

1. Základní roční nájemné bez DPH bylo stanoveno částkou 52 000,00 Kč bez DPH, nájemné měsíčně stanoveno na částku 4 333,33 Kč bez DPH (za SO 33 – 100,00 Kč bez DPH/m²/rok, prostory za SO 21 – 80,00 Kč bez DPH/m²/rok).
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně, ve výši 13 000,00 Kč bez DPH, na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem.
3. Záloha úhrady za odvod srážkové vody je stanovena ve výši 3 330,00 Kč bez DPH/čtvrtletně na základě pronajímatelem vystavených zálohových listů.
4. Po provedení vyúčtování vystaví pronajímatel daňový doklad, kterým bude vyúčtován rozdíl mezi skutečnou a již zaplacenou výší zálohy za službu. V případě, že skutečná výše nákladů za odvod srážkové vody bude vyšší než výše zálohy přijaté pronajímatelem ve vztahu k příslušnému období, má nájemce povinnost uhradit vzniklý rozdíl. V případě, že skutečná výše nákladů bude nižší než výše zálohy přijaté pronajímatelem ve vztahu k příslušnému období, má pronajímatel povinnost vrátit (uhradit) vzniklý rozdíl nájemci.

5. DPH bude připočtena k ceně v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
6. Veškeré úhrady jsou splatné do 30 dnů od doručení příslušných daňových dokladů.
7. Úhrada za odvoz a likvidaci směsného komunálního odpadu a tuhého komunálního odpadu bude přefakturována dle skutečné výše těchto nákladů a bude splatná společně s nájemným. Na žádost nájemce je pronajímatel povinen výši těchto nákladů před jejich fakturací nájemci prokázat předložením dokladů od poskytovatelů služby.
8. Platbu nájemného za první platební období platnosti této smlouvy zaplatí nájemce ve lhůtě splatnosti 30 dnů ode dne doručení smlouvy podepsané oběma smluvními stranami. Pokud nájemce první platbu neuhradí ve lhůtě splatnosti v souladu s tímto ustanovením smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Případným odstoupením od smlouvy z tohoto důvodu není dotčeno právo pronajímatele po nájemci vymáhat úhradu za bezsmluvní užívání předmětu nájmu. Toto ujednání se pro tyto účely považuje za ujednání nezávislé na zbytku smlouvy a jeho platnost řádným odstoupením pronajímatele od smlouvy nezaniká
9. Pronajímatel je oprávněn zvýšit výši měsíčního nájemného dle míry státem uznané inflace, publikované Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok s tím, že účinnost takového zvýšení nastává od 1. ledna tohoto kalendářního roku. Takto je pronajímatel oprávněn zvýšit výši nájemného nejdříve od kalendářního roku 2019.
10. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je vždy částka měsíčního nájemného naposledy stanovená.
11. V případě realizace inflačního nárůstu měsíčního nájemného je nájemce povinen na základě písemně vzneseného nároku, resp. vyúčtování pronajímatele, doplatit pronajímateli rozdíl mezi inflačně zvýšeným a původně sjednaným, resp. aktuálním nájemným za měsíce leden až květen probíhajícího kalendářního roku, nejpozději do 31. května příslušného roku; počínaje červnem hradí nájemce pronajímateli automaticky měsíční nájemné již zvýšené o inflační nárůst.
12. Nájemce je povinen složit na shora uvedený účet pronajímatele jistotu ve výši dvojnásobku základního měsíčního nájmu, tj. 8 667,00 Kč (a to do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy). Nezaplacení jistoty je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
13. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu pro úhradu dlužných částek nájemce v případě, že nájemce nezaplatí řádně a včas platby vyplývající z této smlouvy. V případě, že pronajímatel užije jistotu nebo její část, je nájemce povinen ji doplatit do výše dvojnásobku v té době aktuálního měsíčního nájmu, a to nejpozději do 7 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení. Neuhrazení či nedoplacení jistoty nájemcem bude považováno za podstatné porušení povinností vyplývajících z této smlouvy a je důvodem k okamžité výpovědi z nájemní smlouvy.
14. Jistota bude pronajímatelem nájemci vrácena nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu za podmínky, že nájemce vyhověl všem svým závazkům plynoucím z této smlouvy, a že zaplatil všechny dlužné platby ve vztahu k této smlouvě.
15. Smluvní strany se dohodly, že složená jistota nebude úročena.
16. Pro případ, že nájemce ukončí nájem bez důvodu na straně pronajímatele před uplynutím 12 měsíců nájmu, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši jednoho měsíčního nájmu v době ukončení. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů po vyčíslení a doručení nájemci.
17. Pro případ prodlení nájemce s úhradou faktur je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

V.

Zvláštní ustanovení

V případě mimořádných opatření ze strany Ministerstva obrany ČR, případně Armády ČR (např. živelné události) je nájemce povinen na výzvu pronajímatele poskytnout veškerou potřebnou

součinnost. Podmínky provozu a způsob náhrady nákladů za využívání pronajatých nebytových prostor po dobu trvání zvláštního režimu budou stanoveny zvláštní dohodou.

VI.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce je povinen umožnit po předchozí dohodě pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu přístup do předmětu nájmu. V případě havárie je pronajímatel oprávněn bez vědomí nájemce vstoupit do pronajatých prostor, a nájemce následně, bez zbytečného odkladu, informovat.
3. Nájemce bere na vědomí, že objekt podléhá kontrolní činnosti Státního odborného technického dozoru MO - Vojenského požárního dozoru MO - dle § 85, zákona o Požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
4. Nájemce je povinen uzavřít dostatečné pojištění odpovědnosti za škody vůči třetím osobám způsobené užíváním předmětu nájmu na pojistnou částku 1 milion Kč a během celé doby nájmu je udržovat v platnosti. Pronajímatel je oprávněn požadovat předložení dokladu o uzavření pojistných smluv a o placení pojistného. V případě nesplnění této povinnosti, a to i každé jednotlivě, je nájemce povinen uhradit pronajímateli vždy za každé porušení smluvní pokutu ve výši 50 000,00 Kč.
5. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy a celoročně zajišťovat úklid a bezpečnost prostor, které jsou součástí předmětu nájmu a nezasahovat do práv třetích osob.
6. Veškeré povinné revize týkající se vybavení předmětu nájmu (např. elektrických přístrojů, hasičských přístrojů) bude zajišťovat nájemce a následně je povinen tyto doložit pronajímateli do jednoho měsíce po provedené revizi.
7. Pronajímatel je povinen zabezpečit revize spojené s budovou (revize elektro, výtahů, vnitřních požárních hydrantů, kotelny, hromosvodů a dodržování požadavků požárně bezpečnostních opatření) a nájemce je povinen umožnit osobám tyto provádět.
8. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany dodržovat platnou Směrnici AS-PO a plně respektovat dílčí zpracovanou dokumentaci pro pronajaté prostory a plnit předpisy AS-PO pro oblast BOZP. Předpis PO a BOZP je součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
9. Nájemce je povinen 2x ročně umožnit a sám se zúčastnit požárně preventivních kontrol dle § 13 vyhlášky ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb. o požární prevenci, které nájemci budou nahlášeny minimálně 14 dní před plánovanou kontrolou.
10. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s kolaudačním rozhodnutím.
11. Nájemce není oprávněn postoupit své nájemní právo. Přenechat pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě může pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
12. Nájemce je povinen hradit veškeré drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem pronajatých prostor včetně jejich úklidu. Drobnými opravami se rozumí opravy, které nejsou spojené s nosnými částmi budovy a infrastrukturou, jež je v ní zabudována (např. rozvody vody, plynu, elektrické energie apod.) a dále opravy způsobené běžným opotřebením.
13. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby pronajímateli ani třetím osobám nevznikla škoda.
14. Nájemce je povinen po dohodě s pronajímatelem označit na své náklady předmět nájmu svým obchodním názvem na místě k tomu účelu vhodném a přípustném.

15. Provedení stavebních úprav v předmětu nájmu je zásadně možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
16. V případě, že nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele provede stavební opravy nebo rekonstrukci pronajatých prostor v předem písemně sjednaném technickém a finančním rozsahu, je oprávněn u takových nákladů majících charakter technického zhodnocení domu provádět odpisy sám. Pokud nájemce provede stavební opravy pronajatých prostor nad rámec předem písemně sjednaného technického a finančního rozsahu, zavazuje se nájemce předložit pronajímateli faktury za jím takto vynaložené náklady a provedené investice s tím, že pouze pronajímatelem odsouhlasené položky mohou být základem pro akceptaci tohoto technického zhodnocení a následné provádění odpisů technického zhodnocení nájemcem.
17. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce předmět nájmu užívá řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
18. Pro případ předčasného ukončení nájmu vznikne, při splnění předchozích podmínek, nárok na náhradu nákladů vynaložených nájemcem na technické zhodnocení předmětu nájmu jen tehdy, pokud k takovému ukončení nájmu dojde z důvodů spočívajících výhradně na straně pronajímatele. V opačném případě nájemci tento nárok nevznikne. V případě vzniku nároku pak náhrada bude představovat zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení akceptovaného dle předchozího odstavce a to ve stavu ke dni ukončení nájmu; nedojde-li k dohodě, pak ve výši stanovené znaleckým posudkem.
19. V případě povolení stavebních úprav pronajímatelem je nájemce povinen, obstarat si na vlastní náklady veškerá další povolení nutná k řádnému provedení díla, zejména stavební povolení a při skončení nájmu předmět nájmu vrátit ve stavu odpovídajícímu po případném technickém zhodnocení provedeném v souladu s touto smlouvou a s přihlédnutím k běžnému opotřebení nebytových prostor, nedojde-li k jiné dohodě. Dále je povinen splnit další podmínky pronajímatele pro povolení těchto úprav, jakož i podmínky příslušných orgánů a právní předpisy.
20. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu této nájmní smlouvy sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení a údajů o stavu měřidel apod.

VII.

Pojištění a odpovědnost a škodu

1. Pronajímatel upozorňuje, že předmět nájmu není pojištěn.
2. Nájemce bere na vědomí, že předmětem nájmu je i otevřený, neuzamykatelný prostor. Pronajímatel nenes odpovědnost za ztrátu či poškození nájemcem vnesených nebo odložených věcí.
3. Nájemce odpovídá za újmu způsobenou pronajímateli v souvislosti s touto smlouvou a v době trvání nájmu na předmětu nájmu, jakož i na jiném majetku pronajímatele nebo jiných osob. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen v případě vzniku jakékoli škody na předmětu nájmu neprodleně její vznik oznámit pronajímateli, bez zbytečného odkladu je písemně specifikovat a umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu. V souvislosti s plněním této smlouvy je nájemce povinen na své náklady předmět nájmu zabezpečit pro případ vzniku škody a odpovídá za újmu způsobenou vznikem škody na majetku pronajímateli i jiným osobám jeho vlastním jednáním, jednáním jeho zaměstnanců či jeho zástupců.
4. Nájemce je povinen učinit všechna opatření, aby se následky poškození omezily na nejmenší možnou míru a aby bylo pronajímateli umožněno uplatnit případné nároky na náhradu škody vůči třetím osobám.

5. Při vzniku škodné události, která nastala za okolností nasvědčujících spáchání trestného činu nebo přestupku, má nájemce povinnost oznámit událost neprodleně Policii ČR. Vznik jiné škody než v důsledku okolností naznačujících spáchání trestného činu či přestupku na majetku ve vlastnictví pronajímatele je nájemce povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli. Současně je povinen zaslat pronajímateli kopie veškerých vyhotovených dokumentů, zejména zápisu o vzniku škodné události, popřípadě písemný protokol vyhotovený Policií ČR, apod.

VIII.

Zánik nájmu

1. Nájem zaniká písemnou dohodou smluvních stran, uplynutím doby, nebo písemnou výpovědí i bez uvedení důvodu s výpovědní dobou v délce tří kalendářních měsíců.
2. Nájem zaniká též písemnou výpovědí z důvodu převodu předmětu nájmu na zřizovatele. V tomto případě je výpovědní doba 1 měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Podle ustanovení § 27 odst. 2 č. 219/2000 Sb. se smluvní strany dohodly na okamžitém ukončení užívacího vztahu, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
4. Nájem zaniká též písemnou výpovědí bez výpovědní doby podle § 2232 OZ, tj. porušuje-li druhá smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, zejména nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného i přes postup pronajímatele podle § 2228 odst. 4 OZ.
5. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájemního vztahu.
6. Pokud nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli náhradu za bezesmluvní užívání předmětu nájmu ve výši odpovídající obvyklému nájemnému. Tím není dotčeno právo pronajímatele vymáhat po nájemci smluvní pokutu za opožděné předání předmětu nájmu.

IX.

Smluvní pokuty

1. V případě porušení předpisů uvedených v čl. VI., vyjma odst. 3., je pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč za každé jednotlivé porušení.
2. V případě prodlení nájmu s předáním předmětu nájmu pronajímateli při skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč za každý z prvních tří dnů prodlení. Nedojde-li k vrácení předmětu ani do 5 dnů ode dne skončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli, nedohodnou-li se jinak, smluvní pokutu ve výši 5 000,00 Kč za každý den prodlení. Předmět nájmu se považuje za předaný, je-li pronajímateli umožněno užívat předmět nájmu bez vážných překážek ze strany nájemce.
3. V případě vzniku práva pronajímatele uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu vystaví pronajímatel fakturu se lhůtou splatnosti 30 dní ode dne jejího doručení nájemci. Faktura musí splňovat náležitosti daňového dokladu dle ustanovení § 28 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Faktura se považuje za uhrazenou okamžikem připsání fakturované částky na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
4. Uhrazení smluvní pokuty nezavazuje nájemce povinnosti odstranit porušení právní povinnosti, za které byla smluvní pokuta uložena, a nahradit pronajímateli škodu, vzniklou mu porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou v plném rozsahu. Smluvní strany výslovně vylučují možnost aplikace § 2050 OZ

X.
Závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 písm. b) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, shromažďuje a zpracovává jeho osobní údaje, a to za účelem realizace této smlouvy.
3. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a dva nájemce.
4. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen písemnými dodatky, oboustranně dohodnutými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oběma stranami. Podepsané dodatky se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv. Nájemce bere na vědomí, že zveřejnění v tomto registru zajistí pronajímatel.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

1. Schéma objektu Logistického areálu Nový Jičín včetně zakresu venkovního prostoru.
2. Předpis PO a BOZP.
3. Předávací protokol.

V Praze dne: ...20. 10. 2017.....

V Praze dne: ...17 -10- 2017.....

