

# SMLOUVA O NÁJMU

č. xxxxxxxxx

Obchodní společnost

s obchodní firmou: **Synthesia, a.s.**

se sídlem: Semtín 103, 530 02 Pardubice

IČ: 601 08 916

DIČ: CZ60108916

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci  
Králové, oddíl B, vložka 1031

Zastoupená: **Ing. Josefem Liškou**, místopředsedou představenstva

**Ing. Tomášem Procházkou**, členem představenstva

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, osoba bez podpisového oprávnění oprávněná k jednání

Bankovní spojení: xxxxxxxxx

(dále jen „**Pronajímatel**“)

**a**

Obchodní společnost

s obchodní firmou: **Explosia a.s.**

se sídlem: Semtín 107, 530 02 Pardubice

IČ: 252 91 581

DIČ: CZ25291581

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem  
v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1828

Zastoupená: **Ing. Josefem Tichým, CSc.**, předsedou představenstva

**Ing. Robertem Mackem**, místopředsedou představenstva

Bankovní spojení: xxxxxxxxx

(dále jen „**Nájemce**“)

dále také společně jen „**Smluvní strany**“,

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb.,  
Občanského zákoníku v účinném znění tuto

**Smlouvu o nájmu č. xxxxxxxxx**

dále jen „**Smlouva**“.

## **1. Postavení Smluvních stran**

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje a podpisem připojeným na závěr této Smlouvy potvrzuje, že je vlastníkem:
  - a) budovy bez čísla popisného i bez čísla evidenčního v k.ú. Semtín, obec Pardubice, nacházející se na pozemku označeném jako stavební parcela č. st. 424 (poziční číslo budovy M 42 dle podnikové systematiky Pronajímatele, s nímž byl Nájemce řádně seznámen),
- 1.2. Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH.

## **2. Předmět této Smlouvy**

- 2.1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci níže uvedený Předmět nájmu, aby jej dočasně užíval, a to za podmínek dále uvedených v této Smlouvě, a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Smluvními stranami dohodnuté nájemné.

## **3. Předmět nájmu**

- 3.1. Předmětem nájmu je:
  - část fasády na objektu M 42 (SAP č. xxxxx), na níž se ke dni podpisu Smlouvy nachází světelné logo společnosti Explosia a.s. Tato budova je součástí pozemku označeného jako stavební parcela č. st. 424 v k.ú. Semtín, obec Pardubice,

(dále a výše jen „**Předmět nájmu**“),

*Zakreslení prostor, které jsou Předmětem nájmu, je uvedeno v **Příloze č. 1**, která je nedílnou součástí této Smlouvy.*

- 3.2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Předmětem nájmu, shledává ho ve stavu způsobilém smluvenému, výše uvedenému užívání a jako takový jej přebírá, aby jej užíval v souladu se Smlouvou. Nájemce bere na vědomí skutečnost, že Předmět nájmu se nachází v 3. bezpečnostním pásmu stanoveném dle vyhlášky ČBÚ č. 99/1995 Sb. pro subjekty, které se zabývají výrobou výbušnin, a při vědomí této skutečnosti uzavírá tuto Smlouvu.

## **4. Účel nájmu**

- 4.1. Účelem nájmu je umístění světelného loga společnosti Explosia a.s. o celkové ploše 7 m<sup>2</sup> na Předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn na svůj náklad instalovat, udržovat a upravovat logo. Nájemce je oprávněn v souladu s ust. § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., Předmět nájmu užívat pouze v rozsahu a k účelu dohodnutém ve Smlouvě.

## **5. Doba nájmu**

5.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

## **6. Skončení nájmu, odstoupení od této Smlouvy**

- 6.1. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto Smlouvu písemně, a to ujednáno odchylně od ust. § 2310 odst. 1 z. č. 89/2012 Sb., i bez udání důvodu. Výpověď musí být doručena v písemné formě druhé Smluvní straně.
- 6.2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé Smluvní straně doručena.
- 6.3. Příklad opakovaného (tj. nejméně dvojnásobného) porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy ze strany Nájemce je Pronajímatel oprávněn posuzovat jako podstatné porušení této Smlouvy. Podstatným porušením ustanovení této Smlouvy je vždy též prodlení se zaplacením nájemného o více než 40 dnů nebo porušení povinnosti Nájemce užívat Předmět nájmu výlučně k účelu uvedenému v čl. 4.1. Za podstatné porušení této Smlouvy se též považuje i porušení rámcové smlouvy o poskytování služeb a příloh rámcové smlouvy o poskytování služeb. Za podstatné porušení této Smlouvy se považuje také případ, kdy Nájemce nepředloží ve lhůtě dle čl. 13.1. této Smlouvy pronajímateli pojistnou smlouvu podle čl. 13.1. nebo kdy tato pojistná smlouva během trvání nájmu zanikne aniž by měl Nájemce uzavřenou jinou obdobnou pojistnou smlouvu. Kopii takto nově uzavřené pojistné smlouvy je Nájemce povinen předložit Pronajímateli ve lhůtě 7 dnů od jejího uzavření, v opačném případě se taktéž jedná o podstatné porušení této Smlouvy.

V případech podstatného porušení této Smlouvy Nájemcem je Pronajímatel oprávněn okamžitě odstoupit od této Smlouvy. Účinky odstoupení od této Smlouvy podle tohoto odstavce nastávají po 5 dnech od okamžiku, kdy projev vůle Pronajímatele odstoupit od této Smlouvy je doručen do sféry dispozice Nájemce. Nájemce je v případě podstatného porušení této Smlouvy povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve stejné výši, kterou určuje čl. 12.2. této Smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nemá žádný vliv na případné uplatnění náhrady škody.

## **7. Práva a povinnosti Nájemce**

- 7.1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanoveném touto Smlouvou.
- 7.2. Nájemce je povinen řádně hradit nájemné.
- 7.3. Nájemce odpovídá za škodu na všech součástech Předmětu nájmu, jeho příslušenství a vybavení. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce nebo Pronajímatele. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která v a na Předmětu nájmu způsobil sám, nebo další osoby, které zde vykonávaly činnost z pověření Nájemce. Totéž platí ohledně povinnosti Pronajímatele týkající se světelného loga. Nestane-li se tak, je smluvní strana oprávněna po předchozím písemném upozornění závady a poškození odstranit a požadovat náhradu nákladů takto vynaložených.

- 7.4. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu tak, aby nevznikla škoda ani na Předmětu nájmu ani na jakémkoli ostatním majetku Pronajímatele či třetích osob. Nájemce je za účelem splnění povinnosti dle předchozí věty povinen vynaložit péči řádného hospodáře. Nájemce je povinen jakoukoli vzniklou škodu okamžitě hlásit zástupcům Pronajímatele (xxxxxxxxx). Totéž platí pro povinnost Pronajímatele jednat tak, aby na světelném logu Nájemce nevznikla škoda.
- 7.5. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy na Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (xxxxxxxxx). V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Totéž platí ohledně povinnosti Pronajímatele neprovádět žádné úpravy světelného loga.
- 7.6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na Předmětu nájmu, a to jako důsledek užívání Předmětu nájmu, jakož i veškeré ostatní změny a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu těch úprav, které má provést Pronajímatel a umožnit jejich provedení. Jinak odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti, bez ohledu na skutečnost, zda Nájemce změnu na Předmětu nájmu nebo porušení povinnosti dle tohoto ustanovení zavinil, či nikoliv.
- 7.7. Pro technická zhodnocení stávajícího vybavení nebo montáž nového vybavení, které je příslušenstvím Předmětu nájmu, prováděného na vlastní náklady Nájemce, musí mít předchozí písemný souhlas Pronajímatele. V případě udělení souhlasu Pronajímatele, budou záležitosti týkající se technického zhodnocení řešeny samostatnou smlouvou.
- 7.8. Osobou oprávněnou jednat ve věcech údržby a technického zhodnocení Předmětu nájmu je za Pronajímatele (xxxxxxxxx).
- 7.9. Nájemce je povinen zajišťovat bezpečnost a dodržovat předpisy požární ochrany v souladu se zákonem. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a s dalšími navazujícími předpisy a technickými normami v oblasti BOZP a životního prostředí. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny interní organizační směrnice Pronajímatele v rozsahu, který se dotýká Nájemce a Předmětu nájmu. Seznam těchto norem a povinností Pronajímatele i Nájemce je volně dostupný na internetových stránkách xxxxxxxxxxxx a Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že se s nimi seznámil.
- 7.10. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, je Nájemce povinen nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a protokolárně odevzdat Předmět nájmu (xxxxxxxxx) v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a úprav, které provedl se souhlasem Pronajímatele.

7.11. Pokud by Nájemce svou vyklizovací povinnost nesplnil ani do 10 (deseti) dnů ode dne skončení nájmu, má Pronajímatel právo zamezit mu přístup k Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn logo z Předmětu nájmu odstranit za přítomnosti dvou svědků, provést přesný soupis věcí náležejících Nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady Nájemce. K tomuto úkonu Nájemce podpisem této Smlouvy zároveň uděluje Pronajímateli plnou moc a tento ji přijímá.

## **8. Práva a povinnosti Pronajímatele**

- 8.1. Pronajímatel předal Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zavazuje se, že tento stav bude udržovat nepřetržitě po celou dobu nájmu. Nájemce svým podpisem této Smlouvy potvrzuje, že Předmět nájmu mu byl řádně předán. O předání Předmětu nájmu je sepsán předávací protokol.
- 8.2. Pronajímatel je povinen vynaložit veškeré oprávněně očekávatelné úsilí k zajištění řádného nerušeného výkonu práv Nájemce po celou dobu trvání nájmu a to zejména tak, aby bylo možno Předmět nájmu řádně užívat.
- 8.3. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy Předmětu nájmu a jiné podstatné změny jen s předchozím písemným souhlasem Nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li Pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je Nájemce povinen jejich provedení v nezbytném rozsahu umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8.4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím upozornění Nájemce vstupovat na Předmět nájmu, a to zejména za účelem provádění oprav Předmětu nájmu, technických kontrol a kontrol stavu Předmětu nájmu a užívání Předmětu nájmu a provedení kontroly povinností stanovených touto Smlouvou.

## **9. Podnájem**

- 9.1. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájem jen s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 9.2. V případě udělení tohoto souhlasu, je Nájemce povinen zajistit plnění všech povinností stanovených touto Smlouvou.

## **10. Nájemné, splatnost nájemného**

10.1. Nájemné za Předmět nájmu (dále také jen „Nájemné“) je stanoveno dohodou Smluvních stran a činí

**Kč xxxxxxxxxx,- ročně bez DPH**  
(slovy xxxxxxxxxx korun českých)

10.2. Nájemné bude hrazeno ročně, dále jen „Roční nájemné“. Roční nájemné je splatné na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu a řádně doručeného Nájemci, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Nájemné bude zdaňováno zákonnou sazbou DPH.

- 10.3. Nárok na zaplacení Ročního nájemného Pronajímateli Nájemcem vzniká k 15. únoru příslušného kalendářního roku, za který je Roční nájemné splatné. Tento den je dnem uskutečnění zdanitelného plnění ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., v platném znění.
- 10.4. Roční nájemné je splatné ve lhůtě 14 dní ode dne vystavení faktury.
- 10.5. Nájemce je srozuměn, že faktury mu mohou být zasílány prostřednictvím emailu z adresy xxxxxxxxxx na adresu xxxxxxxxxx a s tímto souhlasí. V takovém případě Nájemce bere na vědomí, že emailová adresa, ze které mu mohou být zasílány faktury, je určena výlučně na odesílání faktur. Nájemce se zavazuje nezasílat zpět na tuto adresu žádné další zprávy, reklamace či připomínky. Takto zaslané zprávy, reklamace či připomínky nebudou akceptovány.
- 10.6. Okamžikem zaplacení je okamžik, kdy byla dlužná částka připsána na účet Pronajímatele.

## **11. Sazby nájemného, inflační doložka**

- 11.1. Základní sazba nájemného a úhrada za služby této Smlouvy se zvyšují každý rok trvání této Smlouvy o míru inflace (přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášenou Českým statistickým úřadem v lednu každého kalendářního roku za předchozí kalendářní rok. O případnou deflací se nájemné nesnižuje. Takto zvýšené nájemné se zaokrouhluje na celé desetikoruny nahoru.

## **12. Smluvní pokuta a smluvní úrok z prodlení**

- 12.1. V případě porušení povinností Nájemce stanovených v čl. 7., 9., 11. a 13. této Smlouvy je povinen zaplatit Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč xxxxxxxxxx,- (slovy xxxxxxxxxx korun českých) za každé jednotlivé porušení povinnosti.
- 12.2. V případě porušení povinnosti Nájemce užívat Předmět nájmu k účelu vymezenému v čl. 4.1. této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč xxxxxx,- (slovy: xxxxxxxxxx korun českých) za každé porušení této povinnosti.
- 12.3. V případě prodlení Nájemce se zaplacením peněžního plnění dle čl. 10. této Smlouvy může Pronajímatel nárokovat úrok z prodlení ve výši 10% p.a. a dále náklady spojené s uplatněním pohledávky dle platné právní úpravy.
- 12.4. Pronajímatel je rovněž vždy oprávněn požadovat úroky z úroků z prodlení z dlužné částky.
- 12.5. Sjednanými smluvními pokutami není dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody v plné výši.

### **13. Pojištění, odpovědnost za škody**

- 13.1. Nájemce je dále povinen po dobu trvání nájmu mít uzavřenu pojistnou smlouvu odpovědnosti za škody vzniklé činností Nájemce na Předmětu nájmu a v jeho okolí. Kopii této pojistné smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli buď při uzavření této Smlouvy, nebo při předání Předmětu nájmu, podle toho, která skutečnost nastane dříve.
- 13.2. Nájemce je odpovědný v plné výši za vzniklé škody i ušlý zisk Pronajímatele a dalších třetích osob, pokud škoda vznikla činností Nájemce na majetku Pronajímatele.

### **14. Závěrečná ustanovení**

- 14.1. Pokud je Nájemce povinným subjektem ve smyslu ust. § 2 odst. 1 z. č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“) a pokud se na tuto Smlouvu vztahuje povinnost uveřejnit ji prostřednictvím registru smluv ve smyslu cit. zákona, zavazuje se Nájemce bez zbytečného odkladu po uzavření Smlouvy zaslat tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv, a to včetně všech příloh, dále se znečitelněním všech ustanovení o xxxxxxxxxx nájemného a dalších plateb včetně platebních podmínek a předmětu Smlouvy. Nájemce se zavazuje doručit xxxxxxxxxx bez zbytečného odkladu kopii potvrzení o uveřejnění této Smlouvy v registru smluv.
- 14.2. Tato Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti od 1.1.2017.  
Pokud se však na ni vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv, nabývá účinnosti nejdříve dnem tohoto uveřejnění.
- 14.3. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud se ocitne v prodlení s úhradou závazků vyplývajících z této Smlouvy o více než 40 dní po jejich splatnosti, je Pronajímatel oprávněn zveřejnit údaj o tom, že Nájemce je vůči němu v prodlení s úhradou splatných závazků a případně i jejich výši.
- 14.4. Nájemce prohlašuje, že je v ekonomicky dobré kondici, není osobou, proti níž by bylo vedeno exekuční nebo insolvenční řízení, nevede žádný spor, v němž by neúspěch vedl k závazku, jehož splnění by bylo nemožné nebo by hospodářsky destabilizovalo Nájemce. Nájemce není osobou ohroženou vstupem do insolvenčního řízení a řádně a včas plní veškeré své závazky. Nájemce není osobou, s níž je vedeno řízení o její zápis do evidence nespolehlivých plátců daně a není nespolehlivým plátcem daně.
- 14.5. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, kde každé má sílu originálu. Dvě pro Pronajímatele a jedno pro Nájemce.
- 14.6. Stanou-li se některá ustanovení neplatná nebo obsoletní, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a nedotčena. Smluvní strany se zavazují takové ustanovení bez zbytečného odkladu nahradit ustanovením platným, které bude nejlépe odpovídat původní vůli Smluvních stran.

- 14.7. Měnit nebo doplňovat text této Smlouvy je možné jen formou písemných dodatků, které budou platné, jestliže budou řádně potvrzeny a podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Jiná forma změny této Smlouvy je vyloučena.
- 14.8. Smluvní strany se dohodly, že v této Smlouvě výslovně vylučují aplikaci ust. § 1798, § 1971, § 2310, § 2314 a § 2315 z. č. 89/2012, Občanský zákoník.
- 14.9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly a že jí rozumí. Dále prohlašují, že tato Smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a že není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Kontaktní osoba za **xxxxxxxxxx**

*Příloha č. 1*

*zakreslení Předmětu nájmu*

V Semtíně dne

V Semtíně dne 21.12.2016

**Za Synthesia, a.s.**

**Za Explosia a.s.**

.....

**Ing. Josef Liška**

místopředseda představenstva

.....

**Ing. Josef Tichý, CSc.**

předsedou představenstva

.....

**Ing. Tomáš Procházka**

člen představenstva

.....

**Ing. Robert Macek**

místopředsedou představenstva



