

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání č. S 70/20

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, DIČ: CZ00000493

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:

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

a

Varroc Lighting Systems, s.r.o.

IČ: 24304450, DIČ: CZ24304450

se sídlem: Suvorovova 195, 742 42 Šenov u Nového Jičína

zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C55719

zastoupen

bankovní spojení: číslo účtu: Raiffeisenbank a.s.,

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. 692/30 v katastrálním území 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. B5**“).
2. Objekt č. B5 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. B5 a tento přenechat třetí osobě do nájmu.
4. Na základě této smlouvy se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory v prvním nadzemním podlaží objektu č. B12, které pronajímatel dočasně nepotřebuje ke své činnosti, a to:

číslo objektu	číslo místnosti	výměra místnosti v m ²	způsob využití	nájemné v přepočtu v Kč na m ² /rok
B5		334	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 skladování materiálu.
2. Předmět nájmu se nájemce zavazuje užívat výlučně ke skladování materiálu.
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 určitou s účinností od 12.3.2020 nebo ode dne zveřejnění této smlouvy pronajímatelem, podle toho, která z těchto okolností nastane později, do 11.9.2020.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc 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 patnáct (15) 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 šedesát (60) 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 a to nejpozději první den sjednané doby nájmu (dle čl. 3 odst. 1 této smlouvy).
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), vyklizený a uklizený s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. V případě prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] 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 vyklizení, úklid, potřebné opravy a/nebo 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 [REDAKCE]
2. Plněními spojenými s užíváním předmětu nájmu se rozumí dodávka elektrické energie.
3. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádná jiná plnění spojená s užíváním předmětu nájmu než ta, která jsou výslovně uvedena v předchozím odstavci.
4. Cena plnění spojených s užíváním předmětu nájmu bude hrazena měsíčně, na základě odečtu hodnot elektroměru provedených pronajímatelem na konci každého kalendářního měsíce. Cena těchto plnění bude odpovídat cenám, které platí pronajímatel příslušným dodavatelům těchto plnění. Elektroměr č. 00471530/2019 je umístěn na budově č. 5 a jeho počáteční stav je 15,6 kWh.

5. Nájemné a cenu za plnění dodávek elektrické energie za příslušný kalendářní měsíc bude nájemce hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy v následujícím kalendářním měsíci se splatností do 30 dnů ode dne jejího doručení nájemci na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy či na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.
6. Faktura bude hrazena bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Faktura se považuje za uhrazenou okamžikem odepsání fakturované částky z bankovního účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.
7. Všechny faktury vystavené pronajímatelem musí obsahovat údaje v souladu s § 29 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
8. Nájemce má po obdržení faktury 10 dní na posouzení toho, zda je bezchybně vystavena a splňuje všechny náležitosti daňového dokladu ve smyslu právních předpisů České republiky, a na její případné vrácení, a to i opakovaně, pokud není bezchybně vystavena anebo nespĺňuje všechny náležitosti daňového dokladu ve smyslu platných právních předpisů České republiky. Vrácením takové faktury se doba splatnosti a doba pro posouzení bezchybnosti faktury přerušuje a po dodání opravené faktury začíná běžet doba nová.
9. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s úhradou nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] dlužné částky za každý započatý den prodlení do zaplacení.
10. Smluvní strany se dohodly na tom, že počínaje rokem 2021 se nájemné bude zvyšovat o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámeným Českým statistickým úřadem za rok předcházející a to bez uzavírání dodatků k této smlouvě, vždy s účinností od kalendářního měsíce následujícího po zveřejnění výše inflace 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 podnikatelskou činností a to ve výši minimálně [REDAKCE]. Nájemce je povinen předložit pronajímateli příslušnou pojistnou smlouvu či pojistku do 30 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 předchozím písemným souhlasem pronajímatele na svoje náklady instalovat v předmětu nájmu 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 [REDAKCE]. Pronajímatel je oprávněn provést kdykoliv a jednostranně změnu své kontaktní osoby (tj. i bez uzavření dodatku k této smlouvě). Takováto změna bude vůči nájemci účinná okamžikem doručení příslušného oznámení, nebude-li v něm uveden pozdější termín.
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 vyzvu 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 se zavazuje odstraňovat na vlastní náklady odpady vzniklé z jeho činnosti v předmětu nájmu.
9. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a odečtu elektroměru, dodržování účelu užívání a dodržování podmínek této smlouvy dle potřeb pronajímatele za účasti nájemce. Dále musí mít pronajímatel přístup k výtahu vedoucímu do II. a III. N.P.

10. 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 [REDAKCE]. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli všechny čipové karty ke dni skončení nájmu.
11. 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.
12. 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.
13. 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 [REDAKCE] nominální hodnoty takto postoupené pohledávky.
14. 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 [REDAKCE] částky, která byla započtena.
15. Nájemce se zavazuje nezatížit své pohledávky za pronajímatelem, které nájemci vzniknou v souvislosti s touto smlouvou zástavním právem ani jiným právem. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] z nominální hodnoty takto zatížené pohledávky.
16. 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 [REDAKCE] 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 provázeny 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.
4. V případě, že pronajímatel poruší jakoukoli povinnost vyplývající z této smlouvy, která není zajištěna jinou samostatnou smluvní pokutou, je pronajímatel povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč, a to za každé jednotlivé porušení povinnosti.

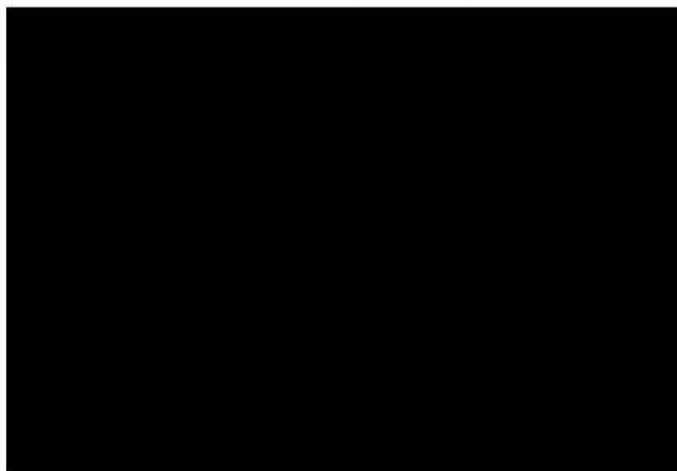
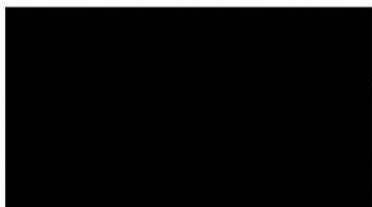
8. Společná a závěrečná ujednání

1. Smluvní strany výslovně vylučují ustanovení § 2312, § 2314 a § 2315 OZ.
2. Zaplacením jakékoli smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.
3. 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.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že všechny skutečnosti, údaje a informace týkající se druhé smluvní strany získané jakýmkoli 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.
5. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplnit pouze na základě dohody smluvních stran, a to formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

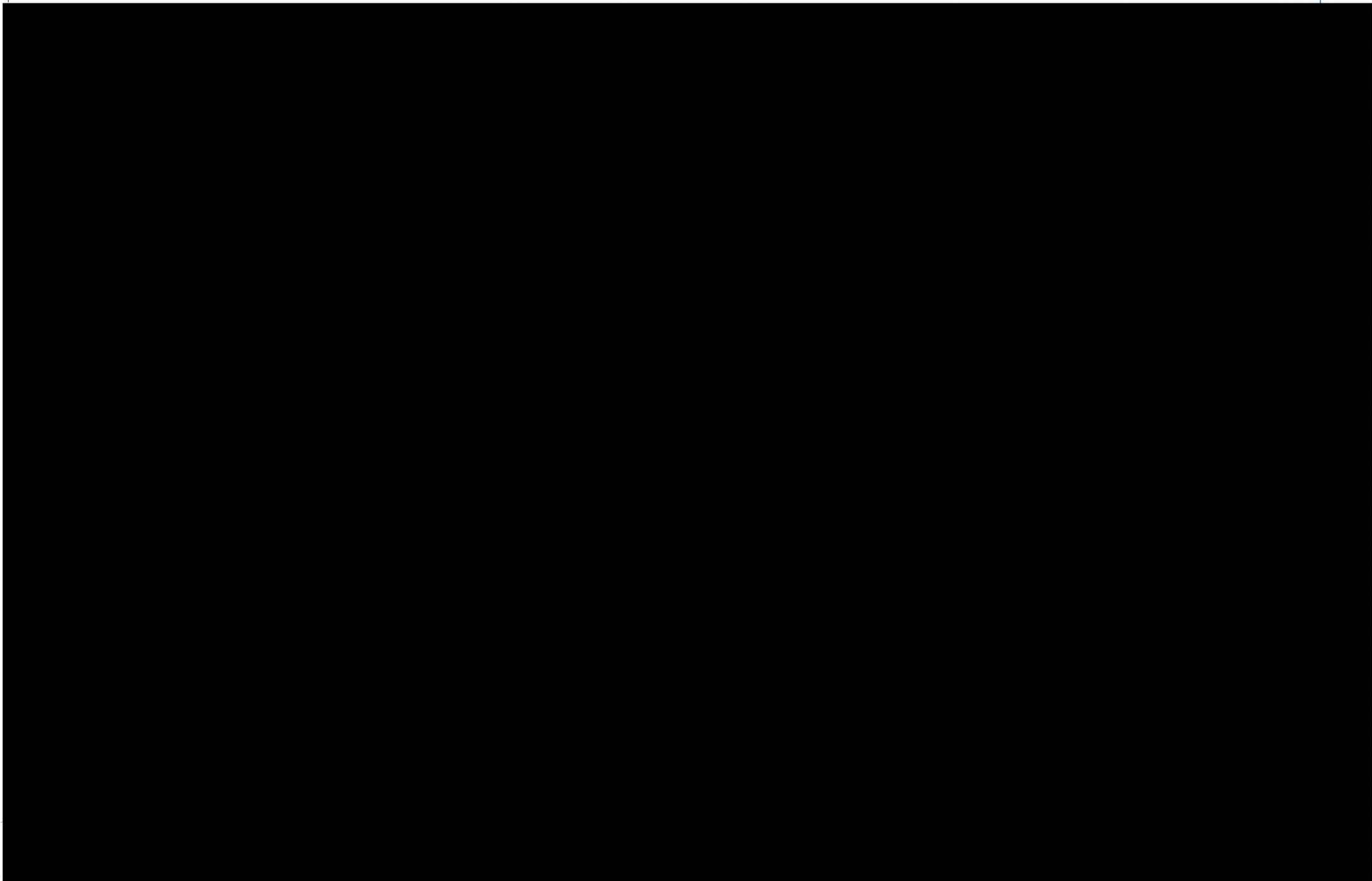
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po 1 stejnopise.
7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
8. Tato smlouva bude zveřejněna ve smyslu zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.
9. 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.**
10. 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.
11. 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 dne12-03-2020

V Šenově u Nového Jičína dne12.3.2020



Příloha č.1 ke smlouvě č. S 70/20 - Situační plánek s vyznačením předmětu nájmu



Příloha č.2 ke smlouvě č. S 70/20 - Situační plánek s vyznačením předmětu nájmu a přístupové cesty

