


**Smlouva o nájmu kanceláře a zpevněných ploch**

<b>Číslo smlouvy:</b>	4/2019
-----------------------	--------

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi smluvními stranami, a to:

<b>Pronajímatelem:</b>	VFU Brno ŠZP Nový Jičín		
<b>Adresa:</b>	E. Krásnohorské 178, 742 42 Šenov u Nového		
<b>Zastoupený:</b>	Ing. Radkem Haasem, ředitelem podniku		
<b>k dalšímu jednání zmocněn:</b>	Ing. Jan Mikš, správce majetku		
<b>IČO:</b>	62157124	<b>DIČ:</b>	CZ62157124
<b>Email:</b>	miks@szpnj.cz	<b>Mobil:</b>	725 848 139

(dále jen pronajímatel)

a

<b>Nájemcem:</b>	FABRIKO MORAVA s.r.o.		
<b>Adresa:</b>	Životice u Nového Jičína 207, 742 72 Mořkov		
<b>Zastoupený:</b>	Jiřím Daňhelem a Alešem Juřinou, jednatelem společnosti		
<b>k dalšímu jednání zmocněn:</b>	-		
<b>IČO:</b>	28632761	<b>DIČ:</b>	CZ28632761
<b>Email:</b>	info@fabriko.cz	<b>Mobil:</b>	736 763 855

(dále jen nájemce)

**I.**
**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem parcely č. 658, parcely č. 664/10 a parcely č. 664/8 v katastrálním území Šenov u Nového Jičína (dále jen „plocha“)

**II.**
**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání touto smlouvou část budovy správního střediska Šenov u Nového Jičína, a to kanceláře č. 31 v I. patře “staré” části budovy o výměře 52 m<sup>2</sup>, dále pak část zpevněné plochy na parcele č. 664/10 o výměře 306,59m<sup>2</sup> k uskladnění stavebního (dále jen „předmět nájmu“).
2. V rámci pronájmu se sjednává přístup k pronajatým prostorám v pracovní dny od 6.00 hod do 17.00 hod.
3. Pronájem zahrnuje: prostor kanceláře, přístupovou cestu, sociální zařízení a plochy vyznačené v příloze č. 1 této smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
5. Předmět nájmu je zakreslen v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

**III.**
**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 3. 2019 do 31. 12. 2023.

**IV.**
**Práva a povinnosti Pronajímatele**

1. Pronajímatel má vůči Nájemci za přenechání předmětu nájmu právo na zaplacení nájemného.
2. Pronajímatel musí umožnit Nájemci využití jím vlastněného majetku k provozování účelu smlouvy.
3. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení této výpovědi. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména, nikoliv však výlučně, tehdy, dostane-li se do prodlení se zaplacením nájemného (nebo i jen některé jejich části) po dobu delší než 30 dnů, poškozuje-li předmět nájmu závažným



nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které v okolí předmětu nájmu bydlí, nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

4. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do předmětu nájmu, a pokud není vyklizen, může Pronajímatel, či osoba jím zmocněná, předmět nájmu vyklidit a věci náležející Nájemci uskladnit, vše na náklady a riziko Nájemce. V případě, že si Nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne ve lhůtě 10 dnů ode dne jejich uskladnění Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn uskladněné věci zpeněžit či případně předměty nevalné hodnoty nechat zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí dle předchozí věty je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči Nájemci má, přičemž zůstatek je povinen Nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit. Nájemce s ustanoveními v tomto odstavci výslovně souhlasí a prohlašuje, že se nejedná o povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

## V.

### Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné jak je ujednáno výše.
2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a jeho okolí v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení předmětu nájmu, jakož i jiný majetek Pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje písemně oznamovat Pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby předmětu nájmu a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za veškerou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
4. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v předmětu nájmu a jeho okolí způsobil on sám, nebo osoby, kterým vstup do předmětu nájmu umožnil. Pokud se tak nestane, bude Pronajímatel oprávněn požadovat od Nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav.
5. Veškeré stavební úpravy předmětu nájmu smí být prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a to odborným způsobem. Riziko takové stavební úpravy je v případě, že tuto úpravu dělá Nájemce nebo jím vybraný subjekt na straně Nájemce.
6. Nájemce nemůže dát třetí osobě Nemovitosti nebo jejich část do podnájmu.
7. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Nemovitosti skutečně odevzdá. Současně má Pronajímatel právo na náhradu škody a ušlého zisku.
8. V případě ukončení nájmu formou výpovědi bez výpovědní lhůty ze strany Pronajímatele, je Nájemce povinen vyklizený předmět nájmu Pronajímateli předat ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výpovědi bez výpovědní lhůty Nájemci. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného předmětu nájmu dle odst. 8 a 9 tohoto článku, bude mít Pronajímatel právo na náhradu ušlého nájmu s příslušenstvím ve výši 1000 Kč za každý započatý den prodlení. Tato částka je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým. Tato částka nevylučuje nárok Pronajímatele na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
9. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli anebo jeho zmocněnci vstup do předmětu nájmu, pokud byl o tom spraven minimálně 48 hodin předem a to zejména za účelem prohlídky předmětu nájmu při hledání nového Nájemníka či kupce, odhadu, atd. Pokud Nájemce nemůže být osobně přítomen, Pronajímatel či jeho zmocněnec může do předmětu nájmu vstoupit bez Nájemcovy osobní přítomnosti.
10. V případě že Nájemce chce prodloužit nájem výše popsaného předmětu nájmu po uplynutí řádné doby, pak je povinen o této skutečnosti informovat Pronajímatele, nebo jeho zástupce, nejpozději 30 dní před platným ukončením nájmu. Pokud to neučiní, má se za to, že nájem se prodlužovat nebude.





11. Nájemce je povinen dodržovat provozní pokyny v místě předmětu nájmu – zákaz kouření, PPS, požární řády, apod.

## VI. Nájemné

1. Nájemné a plnění za ostatní služby jsou splatné v měsíčních splátkách a činí:

za pronajatý nemovitý majetek (kancelář č. 31)	6032,- Kč
za pronajatý nemovitý majetek (zpevněná plocha)	6132,- Kč
za poskytnuté služby (el. energie)	468,- Kč
za poskytnuté služby (internet)	100,-Kč
za poskytnuté služby (voda, teplo)	1300,- Kč
<b>Celkem bez DPH</b>	<b>14 032,- Kč</b>

Nájemce prohlašuje, že pronajatý majetek používá k uskutečňování ekonomické činnosti. K pronajatému majetku a k plnění za ostatní služby se připočítá platná sazba DPH.

- Faktura, vztahující se k nájemnému a plnění za ostatní služby za kalendářní měsíc, je vystavena na konci tohoto kalendářního měsíce a je splatná do 14 dnů ode dne vystavení.
- Cena za ostatní služby je stanovena na základě předpokladu spotřeby a fakturační sazby a po dohodě s nájemcem.
- Po ukončení nájmu jsou obě strany povinny vyrovnat do 1 měsíce veškeré finanční závazky plynoucí z této smlouvy, nedohodnou-li se strany písemně jinak.
- Za datum zdanitelného plnění je považován poslední den kalendářního měsíce.
- Nájemce souhlasí se zasláním faktur na tuto e-mailovou adresu: [info@fabriko.cz](mailto:info@fabriko.cz)
- Za každý den s prodlením úhrady nájmu je vlastník oprávněn účtovat penále ve výši 0,05 % z dlužné částky.

## VII. Jistota

1. Nájemce je povinen složit vratnou peněžní jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a služeb včetně DPH. Jistota činí 50 936,- Kč

Peněžní jistotu uhradí Nájemce nejpozději v den podpisu smlouvy následujícím způsobem:

- Zaplacením v hotovosti na pokladně podniku: E. Krásnohorské 178, Šenov u Nového Jičína, 742 42. Kontaktní osoba paní Majerová (556 778 263)
  - Zaplacením na bankovní účet pronajímatele č. 334801/0100 vedený u Komerční banky, kdy jako variabilní symbol uvede nájemce číslo smlouvy 4/2019.
- Peněžní jistotu, uvedenou v odst. 1 tohoto článku je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu nezaplaceného nájemného, neuhrazeného vyúčtování nebo též na úhradu pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, jakož i pohledávek z titulu náhrady škody způsobené předmětu nájmu či jeho vybavení, za níž odpovídá Nájemce, případně i jiných závazků Nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy. Nájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžní jistoty Pronajímatelem v těchto výše uvedených případech, případně k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžní jistoty při skončení nájmu. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu vyplatí Nájemci výše uvedenou peněžní jistotu, pokud nedojde k jejímu vyčerpání z důvodů uvedených výše, případně bude Nájemci vyplacen příslušný zůstatek peněžní jistoty. Pronajímatel je povinen peněžní jistotu vyúčtovat nejpozději do 30 pracovních dnů po skončení nájmu.
  - Nájemce se zavazuje doplnit peněžní jistotu do plné výše do 30 dní od doby oznámení Pronajímatelem, že byla peněžní jistota použita v souladu s odst. 3 tohoto článku. To neplatí, jedná-li se o vyúčtování peněžní jistoty při skončení nájmu. Nájemce a pronajímatel se dohodli na úročení jistoty ve výši 0%.

## VIII.



### Stav předmětu nájmu

1. Nájemce se důkladně seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu, souhlasí s ním, neshledává žádné vady předmětu nájmu a považuje jej za zcela vyhovující pro smluvené užívání. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu ke smluvenému účelu - kancelář.
2. S nájmem předmětu nájmu není spojeno užívání žádné součásti pozemku ani žádného příslušenství krom uvedeného ve smlouvě.
3. Předmět nájmu bude Nájemci předán a zpět Pronajímateli při ukončení nájmu vrácen na základě předávacího protokolu.
4. Pronajímatel není povinen předmět nájmu převzít, pokud není ve stavu způsobilém k zpětvzetí, přičemž lhůta pro ukončení nájmu se prodlužuje o tuto dobu.

## IX.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. V případě, že dojde ke ztrátě materiální hodnoty, či poškození majetku VFU Brno ŠZP Nový Jičín zaviněním ze strany Nájemce, zavazuje se tento uhradit způsobenou škodu. Nedojde-li k dohodě o výši škody, bude respektováno stanovisko nezávislé osoby, mající způsobilost k jejímu určení.
2. Dojde-li pro potřebu plnění této smlouvy k jakýmkoliv vícenákladům na straně Pronajímatele, které by v jeho provozu bez plnění podmínek této smlouvy nevznikly, zavazuje se Nájemce na jejich plné úhradě, nedohodnou-li se obě strany písemně jinak.
3. Po dobu trvání smlouvy je Nájemce povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a udržovat v celém areálu pořádek. Opravy a úpravy může Nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a na své vlastní náklady, nedohodnou-li se strany písemně jinak. Tyto náklady není Pronajímatel povinen zohlednit při ukončení nájmu ani v jeho průběhu.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat všechna bezpečnostní a protipožární opatření. Přenechané prostory je oprávněn užívat jen k účelům, k nimž jsou určeny a nesmí tyto dále podnajmout či přenechat jinému subjektu. Nájemce odpovídá za dodržování zákonných ustanovení v oblasti hygieny provozu a ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce a požární ochrany.
5. Uvedené prostory jsou kryty pojistnou smlouvou Pronajímatele. V případě pojistné události je Nájemce povinen o ní Pronajímatele bez odkladu informovat a poskytnout mu příslušné podklady za účelem oznámení pojistné události pojišťovně. Nesplní-li Nájemce tuto povinnost, nese sám náklady na odstranění vzniklé škody.
6. Prostory Pronajímatele jsou vymezeny touto smlouvou. Další prostory Pronajímatele nesmí Nájemce využívat ke skladování svých materiálů a prostředků, nebude-li písemně dohodnuto jinak. V případě této potřeby si Pronajímatel vyhrazuje právo určit výměru a místo uskladnění. Nájemné je pro tento případ stanoveno na 1,50 Kč/m<sup>2</sup> a den.
7. Pro využití elektrických spotřebičů Nájemcem je pověřenou osobou odsouhlasen jejich rozsah. Případnou změnu na využití spotřebičů lze předložit Pronajímateli nejpozději do 7 pracovních dnů před ukončením měsíce s tím, že další spotřebič lze zařadit do provozu nejdříve první den následujícího měsíce. Přiměřeně se upraví i fakturace.
8. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené na zaparkovaných služebních vozidlech Nájemce v případě, jsou-li způsobeny třetí osobou – parkování uvnitř areálu je umožněno pouze jednomu osobnímu vozidlu nájemce na vyhrazeném parkovišti.
9. Případy, které tato smlouva nezahrnuje, budou řešeny podle Občanského zákoníku a obecně platných právních předpisů.
10. V případě hrubého porušení podmínek nájmu, spočívající mimo jiné v prodlení s platbou nájmu je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci okamžité vyklizení předmětu nájmu a jeho uvedení do původního stavu. Nesplnění tohoto požadavku je pokutováno částkou 1000,- Kč za každý den, který uplyne ode dne vyzoomnění o povinnosti vyklizení předmětu nájmu.
11. Pracovníci Nájemce budou poučeni o tom, že v prostorách i okolí pronajaté plochy je absolutní zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm. Dále bude Nájemce seznámen s riziky v daném areálu. Nájemce svým provozem neomezí práva třetích osob. Za případné následky na zdraví, či majetku jiných osob i Pronajímatele nese plnou odpovědnost
12. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. srpnu příslušného roku, počínaje 1. srpnem 2019, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.





## X.

### Ukončení smlouvy

1. Pronajímatel může ukončit smlouvu ihned písemně doporučeným dopisem:
  - a) Nájemce bude předmět smlouvy užívat v rozporu s touto smlouvou
  - b) Nájemce bude déle jak jeden měsíc v prodlení s platbou, dotčenou touto smlouvou
  - c) Nájemce bude přes upozornění porušovat organizační a provozní řád nebo poruší ustanovení této smlouvy
2. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět ihned:
  - a) Pronajímatel poruší ustanovení této smlouvy
  - b) ztratí-li prostory způsobilost k provozování činnosti, pro kterou byla nájemní smlouva uzavřena
  - c) přenechané prostory se stanou bez jeho zavinění nezpůsobilé k smluvnímu užívání
3. Výpověď jakoukoliv smluvní stranou lze smlouvu ukončit kdykoliv v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet následující měsíc po doručení výpovědi.
4. Smlouvu lze ukončit také písemnou dohodou smluvních stran.
5. Skončí-li nájem, je Nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat Pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání, nejpozději k poslednímu dni nájemního vztahu.
6. Nedojde-li k doručení výpovědi Nájemci na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či jinou písemně oznámenou doručovací adresu (např. odeprání přijetí, nezdržuje-li se na uvedené adrese), sjednává se, že výpověď je doručena 15. den ode dne jejího podání k poštovní přepravě.

## XI.

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Smlouva byla vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.
2. Pronajímatel a Nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

## XII. Podpisy

V Šenově u Nového Jičína dne: **- 1 -03- 2019** .....

Za VFU Brno ŠZP Nový Jičín

  
.....  
Ing. Radek Haas  
ředitel podniku

**VFU Brno ŠZP Nový Jičín**  
E. Krásnohorské 178 ©  
742 42 Šenov u Nového Jičína  
IČ: 62157124 DIČ: CZ62157124

Za **FABRIKO MORAVA s.r.o.**

Životice u N. Jičína 207

**fabriko** IČ: 288 92 761

.....  
stavební společnost Tel: 731 458 373 .....

  
Jiří Daňhel

Aleš Juřina



Příloha č. 1:





