# **N Á J E M N Í S M L O U V A**

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění mezi :

**I.**

**Smluvní strany**

1. Pronajímatel

Obchodní firma: **DIAMO, státní podnik**

## Sídlo: Stráž pod Ralskem, Máchova 201, PSČ 471 27

## IČ: 00002739

## Zastoupený: Ing. Josefem Havelkou, vedoucím odštěpného závodu ODRA

DIČ: CZ00002739

## Týká se: **DIAMO, státní podnik, odštěpný závod ODRA** Ostrava-Vítkovice, Sirotčí 1145/7, PSČ 703 86

## (adresa pro doručování)

Zapsaný u Krajského soudu v Ostravě, oddíl A X, vložka 642

## ID datové schránky: sjfywke

## Pověřený jednáním: xxxxxxxxxxxxxx, vedoucí střediska Povrch

## Bankovní spojení: ČSOB, a. s.

Číslo účtu : 409037423/0300

Je plátcem DPH

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Nájemce

## Jméno a příjmení: **Martin Pěkník**

## Bydliště: Tomicova 1086/9, 716 00, Ostrava – Radvanice

r.č. xxxxxxxxxxxxxx

## IČ: 49578430

DIČ: xxxxxxxxxxxxxx

## Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxx

Číslo účtu : xxxxxxxxxxxxxxxxx

Je plátcem DPH

(dále jen „nájemce“)

**II.**

### **Úvodní ustanovení**

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel je oprávněn hospodařit s majetkem státu – budovou bez čp/če, evid. čís. pronajímatele 035, umístěnou na pozemku parcelní číslo 646/2, vše dislokované v areálu Hrušov v katastrálním území Hrušov.

**III.**

### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci část budovy uvedené v čl. II. bod 1. této smlouvy, a která je současně specifikována v příloze č. 1 této smlouvy v tomto členění:

Skladový a dílenský prostor o výměře 50,00 m2

1. Nájemce bude užívat předmět této smlouvy za účelem provozování dílenských a skladových prostor v rámci své podnikatelské činnosti – reklama, propagace a inzerce. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory pouze pro tento účel.
2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a přejímá tento do   
   nájmu jako vhodný a způsobilý k ujednanému účelu nájmu.
3. V případě, že nájemce hodlá užívat uvedenou stavbu v rozporu s jejím původním   
   účelem užívání, je po předchozím písemném souhlasu pronajímatele povinen provést změny způsobu užívání na vlastní náklady, a to bez nároku na úhradu vložených investic a v souladu s platnými ustanoveními zák. č. 183/2006 Sb. Patřičnou dokumentaci včetně rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o změně způsobu užívání je nájemce povinen předat pronajímateli.

**IV.**

### **Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností **od 1. 4. 2014.**
2. Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran, anebo výpovědí bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může i bez předchozího upozornění smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že nájemce porušil hrubým způsobem povinnosti z této smlouvy vyplývající. Výpovědní doba počíná plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Za hrubé porušení nájemní smlouvy se považuje, kdy nájemce porušuje ustanovení této smlouvy uvedené v čl. III. bod 2., čl. V. bod 1.,2., nebo čl. VI. bod 1.,5.,6.
4. Nájemce může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel nezajistil možnost řádného užívání předmětu nájmu smlouvy. Výpovědní doba počíná plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, je-li třeba s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu pronajatý prostor vyklidit nebo odstranit, anebo nájemce užívá pronajaté prostory přes písemnou výstrahu pronajímatele takový způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo tomuto hrozí značná majetková újma a v případě, že nájemce nesloží ve stanoveném termínu peněžní záruku dle čl. V. bod 3.
6. Není-li možno písemnou výpověď doručit, uloží se písemnost u České pošty či jiného držitele poštovní licence s výzvou adresátu, aby si písemnost vyzvedl. Pokud si adresát písemnost na poště do konce úložné lhůty nevyzvedne, považuje se za den doručení den, kdy měl adresát objektivní možnost seznámit se s obsahem zásilky. Za doručené se budou považovat i písemnosti, které se vrátí jejímu odesílateli jako nedoručitelné v důsledku neoznámení nové adresy pro zasílání korespondence adresátem písemností.

**V.**

### **Cena nájmu**

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za roční nájem nemovitostí částku ve výši 36 261,60 Kč bez DPH ročně (daň z přidané hodnoty bude fakturována ve výši a sazbě dle obecně závazných předpisů platných okamžiku zdanitelného plnění), rozpočteno do měsíčních splátek á 3 021,80 Kč + příslušná výše DPH. Specifikace ceny nájmu a dodávaných služeb je uvedena v níže uvedené hodnotové tabulce.



1. Měsíční nájemné je splatné na základě fakturace pronajímatele. Splatnost daňových   
   dokladů je 14 dnů, lhůta splatnosti se počítá ode dne doručení daňového dokladu   
   nájemci, přičemž se má za to, že faktura byla doručena nejpozději 3 den ode dne   
   odeslání. Platby nájemce provede na účet č. 409037423/0300, vedený u ČSOB, a. s.   
   Fakturace za nájem bude provedena od data účinnosti smlouvy se zdanitelným   
   plněním k poslednímu dni měsíce, ve kterém byla smlouva podepsána. Následná měsíční fakturace bude provedena se zdanitelným plněním k poslednímu dni kalendářního měsíce daného roku. Vystavené faktury budou mít veškeré náležitosti účetních a daňových předpisů tak, aby byl nájemce oprávněn na jejich základě uplatnit odpočet DPH. Daňové doklady budou nájemci doručovány elektronicky na e-mail: [martin.ova@atlas.cz](mailto:martin.ova@atlas.cz) ve formátu PDF anebo na adresu uvedenou v čl. I. bod 2. této smlouvy.
2. K zamezení vzniku pohledávek se nájemce zavazuje složit peněžní záruku ve výši **11 000,- Kč** na účet pronajímatele, který je uveden v bodě 2. tohoto článku, a to v termínu do 3 dnů ode dne podpisu této smlouvy ze strany nájemce. Prostředky obsažené ve složené peněžní záruce budou uloženy na účtu bankovního ústavu pronajímatele a lze je použít pouze k úhradě dlužného nájemného, plateb na základě jiných smluv souvisejících s nájmem, úroků z prodlení a jiných sankcí souvisejících s nájmem. Peněžní záruka bude úročena dle roční průměrné platné sazby pro termínované vklady u bankovního ústavu pronajímatele. Nájemci vznikne nárok na vyúčtování a vrácení peněžní záruky vč. příslušenství do 30-ti dnů po ukončení nájemního vztahu. V případě, že pronajímatel bude během trvání nájemního vztahu oprávněně čerpat peněžní záruku, doplní nájemce peněžní záruku na požadovanou výši do 5-ti dnů od provedeného čerpání.
3. Nájemné má právo pronajímatel každoročně upravit o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok, dle aktuálních údajů Českého statistického úřadu. Inflační navýšení bude účinné prvním dnem 2. kalendářního pololetí daného roku. Pronajímatel je oprávněn za těchto podmínek účtovat upravené ceny a nájemce je povinen platit podle faktur zasílaných pronajímatelem. Uplatněné navýšení ceny bude realizováno na základě písemného oznámení pronajímatele.
4. Úhrada médií spojených s užíváním předmětu nájemní smlouvy není součástí nájemného.
5. Vznikne-li z této smlouvy pohledávka nájemce vůči pronajímateli, je nájemce oprávněn tuto pohledávku postoupit nebo zastavit jinému subjektu pouze se souhlasem pronajímatele. V případě porušení tohoto ustanovení je dohodnuta smluvní pokuta ve výši 30 % z předmětné pohledávky ve prospěch pronajímatele. Úhrada smluvní pokuty se nezapočítává na případnou náhradu škody, vzniklou porušením tohoto závazku.

**VI.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen dbát na provozuschopný stav pronajatých nemovitostí a to jak z hledisek pronajímatele, tak z hledisek vlastního provozu. Je povinen přitom dbát pokynů pronajímatele i orgánů státní správy a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které je povinen provádět pronajímatel.
2. Běžnou údržbu, čištění a běžné opravy pronajatých nemovitostí provádí nájemce na svoje náklady.
3. Nájemce je povinen umožnit zástupcům pronajímatele vstup na pronajaté nemovitosti za účelem kontroly stavu nemovitostí, provádění oprav a údržby, jakož i odstraňování následků poruch, havárií a živelných událostí.
4. Nájemce se zavazuje udržovat na pronajatých nemovitostech a v jejich bezprostředním okolí čistotu a pořádek a zdržovat se jakékoli činnosti omezující nebo ohrožující činnost, nebo provoz pronajímatele. V zimním období se nájemce zavazuje zajistit odklízení sněhu na vlastní náklady ke vstupu k pronajatým prostorám.
5. Odpady vzniklé činností nájemce nebudou skladovány na pozemcích a v budovách pronajímatele a budou likvidovány zákonem stanoveným postupem mimo nemovitosti pronajímatele, a to na náklady nájemce.
6. Jakékoli změny na předmětu nájemní smlouvy může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za dodržení postupu podle ustanovení zák. č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Případné technické zhodnocení pronajaté nemovitosti a řešení úhrady nákladů bude upraveno samostatnou písemnou dohodou o technickém zhodnocení nemovitosti. V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem nebude sjednána písemná Smlouva o provedení technického zhodnocení předmětu nájmu, platí, že nájemce nemá nárok na uplatnění úhrady vložených nákladů z jeho strany a ani za jakékoliv zhodnocení věci.
7. Nájemce odpovídá pronajímateli i třetím osobám za všechny škody, které by jim jeho provozem nebo jinou činností při užívání předmětu smlouvy vznikly. Nájemce může provozovat předmět své činnosti a činností s ní související v místě pronájmu pouze vlastními zaměstnanci.
8. V případě, že nájemce chce převést (postoupit) svá práva z této smlouvy vyplývající na jiný subjekt, je povinen si k tomuto úkonu vyžádat písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu jsou tyto úkony právně neúčinné.
9. Vstup do pronajatých prostor je nájemce povinen označit štítkem s názvem firmy nepřesahujícím rozměry 0,5 x 0,4 m, bez reklamních sloganů. Reklama na pronajatých nemovitostech podléhá písemnému souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce se zavazuje, že přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, ke kterému došlo v souvislosti s jeho činností na předmětu nájemní smlouvy po dobu trvání nájemní smlouvy.
11. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené odcizením majetku nájemce či třetích osob umístěného v předmětu nájmu.
12. Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci na základě předávacího protokolu v předávacím řízení. V obsahu protokolu bude kromě specifikace předmětu pronájmu popsán stav předávaných nemovitostí a uvedeny případné vady předmětu pronájmu.
13. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje předmět nájmu bezodkladně předat pronajímateli a uvést pronajaté nemovitosti do stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O předání pořídí smluvní strany protokol.
14. Pokud nájemce ke dni skončení nájemního vztahu předmět nájmu řádně nevyklidí, je  
    pronajímatel oprávněn zamezit nájemci ve vstupu do těchto prostor a současně je   
    oprávněn předmět nájmu za přítomnosti třetí osoby vyklidit. O tomto vyklizení bude   
    proveden zápis. Vyklizené věci budou následně uskladněny na náklad a nebezpečí   
    nájemce. S tímto postupem vyslovuje nájemce podpisem této smlouvy souhlas.
15. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce řádně předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájemního vztahu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně řádně odevzdá. Tím není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 100,- Kč, za každý den prodlení s odevzdáním. Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů ode dne výzvy pronajímatele.
16. Pro případ, že nájemce užívá bez právního důvodu větší plochy pronajatých prostor,   
    než je uvedeno v předmětu nájemní smlouvy, sjednává se ve prospěch pronajímatele smluvní pokuta ve výši dvojnásobku ročního jednotkového nájemného za prostory užívané nad rámec této nájemní smlouvy.
17. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré změny vzniklé v jeho subjektu   
    uvedené v čl. I. bod 2. smlouvy, pokud k takovéto změně dojde. V případě, že změny v subjektu nájemce neohlásí ve lhůtě do 30-ti dnů od vzniku této změny pronajímateli, uhradí ve prospěch pronajímatele smluvní pokutu ve výši 2 000,- Kč na účet pronajímatele uvedený ve smlouvě.
18. Dojde-li ke vzniku mimořádné události, zavazuje se nájemce bez zbytečného odkladu   
    oznámit tuto pronajímateli na jeho dispečink – tel. č. xxxxxxxxxxx. Mimořádnou událostí se rozumí zejména poškození nebo vážné ohrožení předmětu nájmu včetně složek životního prostředí, vloupání do předmětu nájmu, poškození zdraví, vznik požáru na předmětu nájmu či jiná živelná událost.
19. Pronajímatel zabezpečuje strážní službu formou pochůzkového systému, která je zaměřena zejména na prevenci vzniku škod a ochranu vnější neporušenosti budov. Vznik škodné události je nájemce povinen oznámit neprodleně pronajímateli a příslušným státním orgánům.
20. Smluvní strany se s ohledem na dispozitivnost zákonného určení rozsahu náhrady škody a po zvážení rizik a výhod této smlouvy dohodly, že maximální rozsah náhrady škody, kterou je pronajímatel povinen zaplatit nájemci v důsledku prokazatelného porušení povinnosti ostrahy či jiné povinnosti dle této smlouvy činí 8 000,- Kč za kalendářní rok. V případě, že škoda byla způsobena samotným nájemcem anebo jeho zaměstnancem, není povinen pronajímatel hradit škodu vůbec.
21. Pro případ nakládání s nebezpečnými nebo vodám závadnými látkami musí být nájemcem přijata taková opatření, aby nedošlo k sekundární kontaminaci.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemného vzestupně číslovaného dodatku odsouhlaseného oběma smluvními stranami, vyjma úpravy cen o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok dle aktuálních údajů Českého statistického úřadu, nebo případné změny zákonné úpravy DPH. Podepsané dodatky vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že v záležitostech týkající se této smlouvy mohou být vzájemné písemnosti doručovány osobně, dopisem prostřednictvím držitele poštovní licence, datovými schránkami či elektronicky (e-mailem).
3. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, aby pronajímatel ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění zpracovával, shromažďoval a archivoval osobní údaje nájemce za účelem realizace plnění dle této smlouvy.
4. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., v platném znění.
5. Zanikne-li smluvní vztah, strany si navzájem vyrovnají nedoplatky či přeplatky do 30-ti dnů ode dne zániku smlouvy.
6. Za pronajímatele je v otázkách smluvních oprávněn jednat vedoucí střediska Povrch,🕿 xxxxxxxxxxx nebo jím pověřený zástupce.

Zodpovědnou osobou ze strany nájemce byl určen p. Martin Pěkník, 🕿 xxxxxxxxxx. Nájemce oznámí případnou změnu telefonního spojení či své e-mailové adresy a doručovacího přístupu na datovou schránku.

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a zároveň prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami s účinností, jak je uvedeno v čl. IV. bod 1. této smlouvy.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží 3 výtisky a nájemce jeden výtisk této smlouvy.
4. Nabytím účinnosti této smlouvy se ruší nájemní smlouva reg. číslo 3420009/10 ze dne 2.3.2010. Smluvní strany se dohodly, že složená jistota z nájemní smlouvy reg.č. 3420009/10 bude včetně úroku, zcela převedena na úhradu peněžní záruky dle čl. V. bod 3 této smlouvy.

Přílohy : č. 1 Situační plánek předmětu pronájmu

č. 2. Zajištění BOZP, požární ochrany a ochrany životního prostředí

V Ostravě dne V Ostravě dne

……………………………………….. …………………………………

Ing. Josef Havelka p. Martin Pěkník

vedoucí odštěpného závodu ODRA