

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) mezi níže uvedenými smluvními stranami

PSN s.r.o.

zastoupená xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, na základě plné moci ze dne 7. 1. 2019

se sídlem Seifertova 823/9, Praha 3, PSČ 130 00

IČO: 170 48 869

DIČ: CZ17048869

společnost zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 1671

bankovní spojení: č.ú.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vedený u Česká spořitelna, a.s.

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

Státní zemědělský intervenční fond

zastoupený Ing. Martinem Šebestyánem, MBA, generálním ředitelem SZIF

se sídlem Ve Smečkách 33, Praha 1, PSČ 110 00

IČO: 481 33 981

DIČ: CZ48133981

bankovní spojení č.ú 000-3926001/0710 vedený u ČNB Praha

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

(společně dále také jen „**smluvní strany**“)

Smluvní strany uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku po vzájemné dohodě tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „**Smlouva**“) za účelem a podmínek níže této Smlouvy uvedených.

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel tímto výslovně prohlašuje, že je na základě Kupní smlouvy ze dne 27. 7. 2020 výlučným vlastníkem:

- pozemku parc. č. st. 246/4 o výměře 19.503 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 360 – stavba pro výrobu a skladování;
- pozemku parc. č. st. 246/5 o výměře 13.782 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č. p. – jiná stavba;
- pozemku parc. č. 617/11 o výměře 1.527 m², druh: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha;
- pozemku parc. č. 617/12 o výměře 15.406 m², druh: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha;
- pozemku parc. č. 617/13 o výměře 4.454 m², druh: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha;

- pozemku parc. č. st. 2540 o výměře 699 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č. p. – jiná stavba;
- pozemku parc. č. st. 2623 o výměře 141 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č. p. nebo č. e. – stavba pro výrobu a skladování
- pozemku parc. č. st. 2653 o výměře 211 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č. p. nebo č. e. – stavba pro výrobu a skladování;
- pozemku parc. č. st. 2654 o výměře 30 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č. p. nebo č. e. – stavba pro výrobu a skladování,

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 22509, vedeném u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, k.ú. Kukleny, obec Hradec Králové (dále jen „**Areál**“).

2. Předmětem nájmu jsou dle této Smlouvy nebytové prostory nacházející se **v 1. nadzemním podlaží administrativní budovy Západ č. 1.02 – č. 1.15 č. p. 360, postavené na pozemku parc. č. st. 246/4 v Areálu o celkové výměře 445 m²** tak, jak je vyznačeno v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1 (dále jen „**nebytové prostory**“ nebo „**předmět nájmu**“).
3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává do užívání nájemci nebytové prostory za účelem zřízení skladových prostor a jejich užívání nájemcem (dále jen „**účel nájmu**“).
4. Nebytové prostory budou pronajímatelem předány nájemci na základě Předávacího protokolu, který musí být podepsán oběma smluvními stranami. Obsahem Předávacího protokolu bude nájemcem pořízená (se souhlasem pronajímatele) obrazová fotodokumentace zachycující aktuální stav nebytových prostor v okamžiku jejich předání nájemci. Po provedení začíšťovacích prací pronajatých nebytových prostor bude fotodokumentace doplněna aktuálním stavem.
5. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým v této Smlouvě.
6. Pronajímatel se zavazuje umožnit průchod a průjezd Areálem a přístup k Areálu nájemci, jeho zaměstnancům, zákazníkům a obchodním partnerům k nebytovým prostorům.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou **ode dne 1. 7. 2021.**
2. Nájemní poměr zaniká:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí bez udání důvodu s 3 (tří) měsíční výpovědní lhůtou, která běží od 1 (prvního) dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) způsobem uvedeným v odst. 3. tohoto článku.
3. V případě, že:
 - a) nájemce užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu se Smlouvou;
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním nebytové prostory užívají, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v nebytových prostorech;
 - c) nájemce přenechá nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;

d) nájemce je v prodlení s placením nájemného, měsíčních částek a paušálních plateb za služby poskytované s užíváním pronajatých nebytových prostor;
a takové porušení nájemce ani na písemnou výzvu doručenou mu pronajímatelem neodstraní v přiměřené lhůtě, která nebude kratší než deset (10) pracovních dní, sjednává se výpovědní lhůta v trvání v délce čtrnáct (14) dní, která běží ode dne následujícího po doručení výpovědi nájemci.

4. Smluvní strany se dohodly, že doporučeně odeslaná výpověď na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této Smlouvě, nebo při její změně písemně sdělenou druhé smluvní straně, se považuje za doručenou druhé smluvní straně 7 (sedmý) kalendářní den po odeslání.

III. Cena nájmu a služeb

1. Měsíční nájemné bylo mezi pronajímatelem a nájemcem stanoveno vzájemnou dohodou a vychází ze stavebnětechnického stavu nebytových prostor a činí bez poskytovaných služeb (paušálu) peněžní částku ve výši **24.846,- Kč** (slovy: dvacet čtyři tisíc osm set čtyřicet šest korun českých) (dále jen „měsíční nájemné“). K měsíčnímu nájemnému bude připočteno DPH v aktuální zákonné výši.
2. Měsíční nájemné je splatné vždy 15 (patnáctého) dne každého příslušného kalendářního měsíce, přičemž bude uhrazeno na účet pronajímatele (variabilním symbolem je vždy číslo faktury) na základě faktury vystavené pronajímatelem.
3. Smluvní strany se dohodly, že měsíční nájemné za období červenec 2021 až červen 2022 činí bez poskytovaných služeb (paušálu) peněžní částku ve výši **29.013,- Kč** (slovy: dvacet devět tisíc třináct korun českých). K měsíčnímu nájemnému bude připočteno DPH v aktuální zákonné výši. Splatnost měsíčního nájemného uvedeného v tomto odstavci se řídí čl. III odst. 2 této Smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že se měsíční nájemné a měsíční paušální platby za služby vždy k 1.1. roku následujícího zvýší o tolik procent oproti měsíčnímu nájemnému a měsíčním paušálním platbám za služby roku předcházejícího, kolik činí roční míra inflace do prosince roku předchozího, oficiálně vyhlášená Českým statistickým úřadem. Výši průměrné roční inflace a jí odpovídající zvýšení měsíčního nájemného a měsíčních paušálních plateb za služby sdělí pronajímatel nájemci písemně. Pronajímatel vystaví fakturu, kterou doúčtuje rozdíl mezi v kalendářním roce již provedenými měsíčními platbami nájemného a měsíčním nájemným zvýšeným a dále měsíčními paušálními platbami za služby a zvýšenými měsíčními paušálními platbami za služby. Poprvé se provede valorizace nájemného a paušálních plateb za služby pro rok 2022 a pak stejně v letech následujících po celou dobu trvání nájmu.
5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci v nebytových prostorách následující služby:
 - osvětlení společných venkovních prostor Areálu,
 - údržbu a úklid společných venkovních prostor Areálu (včetně odklizení sněhu z komunikací uvnitř Areálu),
 - zajištění provozu vrátnice Areálu,
 - odvod dešťové vody,
 - ostraha Areálu,

- vyhrazené parkovací místo pro možnost nakládky a vykládky materiálu nájemce a zajištění nájemci vjezdu a výjezdu do Areálu.

6. Smluvní strany se dohodly, že na poskytované služby za pronájem prostor v č. p. 360 bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platby splatné spolu s úhradou nájemného, a to ve výši:

- **4.450,- Kč** + DPH v zákonem stanovené výši na dodávku elektrické energie,
- **8.900,- Kč** + DPH v zákonem stanovené výši na dodávku tepla,
- **150,- Kč** + DPH v zákonem stanovené výši na dodávku pitné vody, odvod odpadních vod. (1 osoba)

Smluvní strany se dohodly, že za poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platbu ve výši 10 Kč za 1 m² pronajaté vnitřní podlahové plochy. Celkem tedy **4.450,- Kč** + DPH v zákonem stanovené výši. Tato částka je splatná spolu s úhradou nájemného.

7. Rozúčtování nákladů u služeb hrazených měsíčními paušálními platbami se neprovádí.

IV. Jistota

1. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši **50.788,- Kč** (slovy: padesát tisíc sedm set osmdesát osm korun českých), a to do třech (3) pracovních dnů od účinnosti této Smlouvy. Tato jistota bude složena na bankovní účet pronajímatele, variabilním symbolem bude identifikační číslo nájemce.
2. Účelem jistoty je zajištění zaplacení případných splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou z titulu poškození pronajatých nebytových prostor či jejich zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení domu (škody a nadměrné opotřebení) a zajištění zaplacení splatných pohledávek za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých nebytových prostor. Dále je účelem jistoty zajištění případné zaplacení smluvní pokuty.
3. V případě vzniku pohledávek uvedených v čl. IV. odst. 2 této Smlouvy, je pronajímatel oprávněn jednostranně kompenzovat (započítat) svoji pohledávku ze složené jistoty a nájemce s takovou kompenzací výslovně souhlasí. V případě, že pronajímatel bude nucen čerpat z jistoty dle čl. IV odst. 2 této Smlouvy, zavazuje se nájemce doplnit jistotu na původní částku, a to do pěti (5) pracovních dnů od obdržení písemné výzvy od pronajímatele.
4. Po skončení nájmu nebytových prostor je pronajímatel povinen vyplatit nájemci jistotu uvedenou v čl. IV odst. 1 této Smlouvy (popřípadě sníženou v souladu s čl. IV odst. 2 a 3 této Smlouvy), a to do patnácti (15) pracovních dnů od skončení nájemního vztahu a splnění povinností nájemce sjednaných v čl. V. odst. 8 této Smlouvy a po posledním vyúčtování měsíčních částek za služby.
5. Jestliže nájemce nesloží jistotu tak, jak jest uvedeno v čl. IV odst. 1 této Smlouvy, má pronajímatel právo jednostranně odstoupit od této Smlouvy s uvedením důvodu odstoupení a Smlouva zaniká dnem doručení odstoupení nájemci na jím uvedenou adresu uvedenou v čl. VIII odst. 4 této Smlouvy.

V. Povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání a zajišťovat řádné plnění služeb spojených s užíváním těchto prostor. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy se seznámil se stavem předmětu nájmu, předmět nájmu si prohlédl a tento je způsobilý k řádnému užívání.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude během doby nájmu realizovat žádné stavební úpravy, vylepšení, doplňky nebo reklamu v pronajatých nebytových prostorách (včetně ale neomezuující se na řezání, vrtání nebo upevňování instalace, aparatury nebo zařízení jakéhokoli druhu v jakékoli části prostor) bez získání předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Jestliže dojde ke stavebním úpravám se souhlasem pronajímatele, nebude tento uplatňovat své právo na jejich odstranění při zpětném předání při ukončení nájmu, pouze pokud dojde k takové dohodě obou smluvních stran. Souhlas pronajímatele se stavebními úpravami či rekonstrukcí nijak nezavazuje nájemce postupovat podle stavebního zákona a jiných obecně závazných právních předpisů a řádně plnit povinnosti z těchto předpisů vyplývajících.
3. Úpravy pronajímaných nebytových prostor provedené nájemcem bude po dobu trvání této Smlouvy odepisovat nájemce ze svého daňového základu.
4. Nájemce provádí na své náklady údržbu a veškeré drobné opravy do výše 2.000,- Kč. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav v nebytovém prostoru, kterou má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá v plné výši za škodu, která takto vznikla.
5. Nájemce je oprávněn přenechat nebytové prostory nebo jejich část jiným podnájemcům za předpokladu stejného předmětu nájmu, avšak pouze za předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen okamžitě odstranit na své náklady závady a poškození v pronajatých nebytových i společných prostorech, které způsobil sám eventuálně jeho zaměstnanci či návštěvníci.
7. Nájemce je povinen platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné podle této Smlouvy.
8. Nájemce prohlašuje, že jeho majetek v pronajatých nebytových prostorách je pojištěn a že má uzavřenou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, kterou doloží pronajímateli do 14 (čtrnácti) dnů od účinnosti této Smlouvy.
9. Nájemce je povinen ve své provozní době umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem jejich kontroly a pronajímatel je povinen předem dohodnout datum kontroly s nájemcem. Tato kontrola bude probíhat vždy za účasti pověřené osoby nájemce.
10. Nájemce je povinen dodržovat při užívání nebytových prostor veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní a ochrany životního prostředí.

11. Nájemce je povinen zajišťovat veškeré revize na elektrických zařízeních, které si sám po uzavření této Smlouvy nainstaloval v pronajatých nebytových prostorech a přenosném ručním nářadí a předávat je pronajímateli.
12. Nájemce je povinen oznámit a označit umístění, druh a množství tlakových lahví včetně propan butanu.
13. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli při podpisu této Smlouvy kopii své registrace k DPH.
14. Nájemce je povinen dodržovat Režim Areálu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 2.
15. Nájemce je oprávněn umístit si v prostoru Areálu, který určí pronajímatel, informační tabuli přiměřených rozměrů.
16. Nájemce (a jeho zaměstnanci) je povinen dodržovat v celém Areálu pravidla silničního provozu a bezpečnost provozu komunikací uvnitř Areálu.
17. Smluvní strany se dohodly, že na nájemní vztah vzniklý na základě této Smlouvy se nepoužijí ustanovení § 2311 a § 2315 občanského zákoníku.
18. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za případné škody na majetku a zdraví nájemce ani třetích osob.
19. Nájemce se zavazuje zabezpečit zatížení podlahy nebytových prostor maximální hmotností 400 kg/m²

VI. Sankční ustanovení

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor (vč. vyúčtovaných nedoplateků) včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení podle obecně závazných právních předpisů.
2. Pokud nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli za každý započatý měsíc neoprávněného obsazení prostor smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za poslední měsíc trvání nájmu.

VII.

Ochrana osobních údajů

Ohledně zpracování osobních údajů, ke kterému může v souvislosti s předmětem této Smlouvy dojít, smluvní strany se zavazují vystupovat tak, aby byly v co nejširší míře dodržovány povinnosti stanovené Nařízením EU 2016/679 (dále jen jako „GDPR“) a souvisejícími právními předpisy. Tento způsob vystupování spočívá zejména v dodržování povinnosti mlčenlivosti v souvislosti se zpracovávanými osobními údaji, dále uplatňování zásad stanovených čl. 5, čl. 24 GDPR a následujících při zpracování osobních údajů a v

neposlední řadě také v povinnosti přiměřeně reagovat na uplatněná práva subjektů údajů dle čl. 12 GDPR a následujících. S ohledem na dodržování těchto povinností, jakož i za účelem splnění povinností při kontrole dle zvláštních předpisů, si jsou smluvní strany povinny poskytnout veškerou nutnou součinnost. Výše uvedený výčet povinností je výčtem demonstrativním. Smluvní strany berou na vědomí, že ucelená politika zásad nájemce je zveřejněna na stránkách www.szif.cz.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě doručování doporučenou poštovní zásilkou je doručováno na adresy pronajímatele či nájemce uvedené v odst. 4 tohoto článku Smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané nebytové prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor. Dále nájemce prohlašuje, že bere na vědomí stav a charakter pronajímaných nebytových prostor konstatovaných v této Smlouvě a že stav pronajímaných nebytových prostor mu umožňuje plně tyto nebytové prostory využívat.
3. Změny nebo doplnění této Smlouvy lze provádět pouze na základě písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami na téže listině, jinak je taková změna či doplnění Smlouvy neplatná.
4. Pokud pronajímatel nesdělí nájemci něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená pronajímateli musí být zaslána na tuto adresu:

*PSN s.r.o.
Sukova třída 1556
530 02 Pardubice*

Pokud nájemce nesdělí pronajímateli něco jiného, veškerá sdělení nebo oznámení určená nájemci musí být zaslána na tuto adresu nebo kontaktní osobu:

*Státní zemědělský intervenční fond
Ve Smečkách 33
110 00 Praha 1*

*Jiří Korol
jiri.korol@szif.cz
telefon: xxxxxxxxxxxxxxxxx*

5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) originálních stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží jedno (1) originální vyhotovení a nájemce taktéž jedno (1) originální vyhotovení Smlouvy.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že nájemce coby povinná osoba ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, je povinen tuto Smlouvu uveřejnit v Registru smluv. Pokud tato Smlouva obsahuje informace, které nelze poskytnout podle právních předpisů upravujících svobodný přístup k informacím, pak tyto nebudou v Registru smluv uveřejněny.

7. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv.

8. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Grafické znázornění

Příloha č. 2 – Režim Areálu

Příloha č. 3 – Předávací protokol (obrazová fotodokumentace se zachycením aktuálního stavu nebytových prostor)

Příloha č. 4 – Plná moc pronajímatele zmocňující xxxxxxxxxx k uzavření této Smlouvy

9. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této Smlouvy a že tato Smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Pardubicích dne 23. 6. 2021

V Praze dne

Pronajímatel :

Nájemce:

PSN s.r.o.

Státní zemědělský intervenční fond

.....
xxxxxxxxxxxxxxxxx,
xxxxxxxxxxxxxxxxx

.....
Ing. Martin Šebestyán, MBA
generální ředitel