

evíd. číslo smlouvy pronajímatele: 6600591672
evíd. číslo smlouvy nájemce:

Smlouva o nájmu

uzavřená podle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(dále jen „smlouva“) mezi:

PRONAJÍMATELEM:



(dále jen „pronajímatel“)

a

NÁJEMCEM:

AluGro-Pro s.r.o.

se sídlem Radlická 806/18, 150 00 Praha 5

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 109946

IČ: 27393356

Plátce DPH, DIČ: CZ27393356

Zastoupena: [redacted] – jednatelem

Bankovní spojení: [redacted]

(dále jen „nájemce“)

(dále jen „pronajímatel“ a „nájemce“ společně „smluvní strany“)

Preambule

Smluvní strany vzájemně prohlašují, že všechny údaje uvedené ve smlouvě jsou ke dni uzavření smlouvy aktuální a pravdivé, zakládají se na skutečnostech a jsou v souladu s platnými právními předpisy.

I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci, a to:

- budovy v části obce Tichá postavené na pozemku parcelní číslo 1464/3 způsob využití skladovací prostory, objekt č. SO 5001,
- pozemek parcelní číslo 1465/1, 1466/12

stavba a pozemky zapsané na [redacted] pro katastrální území 766992 Tichá na Moravě, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání za níže uvedených podmínek následující prostory:

pronajatý prostor	podlahová plocha [m ²]
Místnost č. 1, 2, 3 v I. NP v objektu č. SO 5001	
Sklad č. 12 v II. NP v objektu č. SO 5001	
Venkovní prostor – příjezd na rampu	

- Pronajaté nebytové prostory bude nájemce užívat k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny, tj. jako sklad ocelových dílů nájemce. Nájemce bude v pronajatých nebytových prostorách provozovat následující předmět podnikání: skladování, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
- Pronajímatel neprovádí údržbu příjezdni komunikace k objektu.
- Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, tj. související níže uvedené služby. Za tyto služby bude nájemce pronajímateli platit měsíčně paušální úhradu ve výši sjednané v této smlouvě.

Služba	Kč/měsíc
Poskytování elektřiny	
Dodávka pitné vody a odvod odpadních vod	
Celkem za služby	

III.

Doba nájmu

- Smlouva se sjednává od 1. 7. 2017 na dobu neurčitou.
- Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí s udáním důvodů, přičemž výpověď musí být písemná a doručena druhé smluvní straně.
- Kromě případů stanovených právními předpisy má nájemce právo nájem na dobu neurčitou vypovědět z důvodu:
 - změny vlastníka nemovité věci.
 Kromě případů stanovených právními předpisy má pronajímatel právo nájem na dobu neurčitou vypovědět z důvodů:
 - nutnosti změny dispozice předmětu nájmu, oprav, úprav a přestavby zásadního charakteru, které jsou neslučitelné s nájmem a brání dalšímu užívání prostoru,
 - značného opotřebování předmětu nájmu nájemcem nad míru přiměřenou nebo rušení či omezování ostatních nájemníků v jejich užívacích právech,
 - změny vlastníka nemovité věci.
- Výpovědní doba je [redacted] a začíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž dojíti druhá smluvní strana vědomě zmařila. Je-li výpověď doručována s využitím provozovatele poštovních služeb, platí domněnka, že byla došlá výpověď doručena třetí pracovní den po odeslání do sídla uvedeného v záhlaví této smlouvy.
- Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel má právo odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, příp. dalších úhrad, delším než do splatnosti příštího nájemného nebo úhrad za služby a dále v případě hrubého porušení povinností nájemce, uvedených v čl. V. této smlouvy. Odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni měsíce následujícího poté, co nájemce obdrží písemné odstoupení od smlouvy.
- Pronajímatel má vůči nájemci právo ve smyslu ust. § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) zadržet movité věci nájemce, které má uloženy v předmětu nájmu na úhradu jeho pohledávky vůči pronajímateli.
- Smluvní strany pro případ výpovědi z důvodu změny vlastníka předmětu nájmu si sjednávají, že si žádné odstupné v souvislosti s výpovědí hradit nebudou. Ust. § 2223 OZ se nepoužije.

IV.
Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1. Nájemné a úhrada za služby jsou stanoveny dohodou dle zák. č. 526/1990 Sb., ve výši:

	měsíčně [Kč bez DPH]
nájemné dle čl. II odst. 1. této smlouvy	[REDACTED]
úhrada za služby dle čl. II odst. 4. této smlouvy	[REDACTED]

2. Pronajímatel vystaví měsíčně daňový doklad vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění s tím, že zdanitelné plnění je uskutečněno 15. kalendářní den příslušného nájemního měsíce. Splatnost vystaveného daňového dokladu je 15 dnů ode dne jeho vystavení.
3. Nájemce se zavazuje zaplatit dohodnuté měsíční nájemné a úhradu za služby vždy nejpozději k sjednanému dni splatnosti na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce k zajištění úhrady nájemného a dalších úhrad poskytne pronajímateli jistotu ve formě složení peněžité částky ve výši [REDACTED]. Jistotu nájemce uhradí na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy (variabilní symbol pro platbu převodním příkazem = evid. číslo smlouvy pronajímatele uvedené v záhlaví smlouvy). Nebude-li připsána jistota na účet pronajímatele do 20. 7. 2017 včetně, tato smlouva zaniká dnem následujícím. Prostředky obsažené ve složených jistotách, lze ze strany pronajímatele použít k úhradě dlužného nájemného, dlužných úhrad za služby poskytované v souvislosti s nájmem a příp. dalších plnění a závazků nájemce vůči pronajímateli včetně jejich příslušenství. Nájemci vznikne nárok na vyúčtování a vrácení jistoty do 30-ti dnů po ukončení nájemního vztahu.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné či úhradu za služby ve lhůtě splatnosti, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené aktuálně platnými předpisy občanského práva.
6. Počínaje rokem 2018 budou, nedohodnou-li se strany písemně jinak, nájemné a úhrada za služby každoročně zvyšovány o procento odpovídající kladné míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného a úhrady za služby je účinné od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude vyhlášení Českého statistického úřadu oficiálně učiněno. Pronajímatel je povinen tyto změny předem oznámit nájemci.
7. Každá ze smluvních stran si hradí poplatky své banky, případně svých korespondenčních bank. Jedná se o tzv. poplatky SHA (shared).
8. Smluvní strany sjednávají, že započtení vzájemných pohledávek je možné výlučně na základě písemné dohody smluvních stran.

V.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:

- 1.1. Odevzdat předmět nájmu nájemci.
- 1.2. Každé otevření obálky s klíči uložené na vrátnici, hlásit ihned nájemci s důvodem otevření.
- 1.3. Neprodleně písemně oznámit nájemci změnu sídla, bankovního spojení a příp. dalších údajů, nezbytných pro bezvadné plnění práv a povinností plynoucích ze smlouvy.

2. Nájemce se zavazuje:

- 2.1. Jak v pronajatých prostorech, tak na přístupových cestách dodržovat veškeré platné požární předpisy.
- 2.2. Nepronajímat předmět nájmu dalším osobám a neumožňovat cizím osobám jakoukoliv činnost v pronajatých prostorech bez souhlasu pronajímatele. Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z nájemní smlouvy.
- 2.3. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v případě, že bude na pronajímaném majetku způsobena škoda nahradit ji.
- 2.4. Dodržovat Pokyny pro nájemce v oblasti bezpečnosti a hygieny práce, které jsou přílohou této smlouvy.

- 2.5. Všechny pronajaté prostory užívat je k dohodnutému účelu. K jinému účelu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a bude-li to nezbytné po souhlasu či rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o změně užívání stavby dle §§ 126-127 zák. č. 183/2006 Sb., jenž nájemce zajistí na vlastní náklady. Následně pak předmět nájmu užívat jen k účelu určenému v rozhodnutí stavebního úřadu. Veškeré další změny po předchozím písemném souhlasu pronajímatele hlásit tomuto úřadu, který o nich rozhodne, případně nařídí nové stavební řízení. Prokazatelně a bez zbytečného odkladu předat pronajímateli veškerá rozhodnutí, posudky, stanoviska správních orgánů.
- 2.6. Nebude-li předem písemně dohodnuto jinak, provádět veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu vlastním nákladem a na vlastní náklady zajišťovat úklid v pronajatých prostorech.
- 2.7. Dodržovat příslušná platná ustanovení bezpečnostních a hygienických, ekologických a ostatních předpisů a norem vztahujících se k provozované činnosti.
- 2.8. Předat ihned pronajímateli náhradní klíče od pronajatých prostor v zapečetěné obálce na vrátnici areálu. Na obálku nadepsat jména osob oprávněných k manipulaci s klíči a jejich adresy včetně telefonních čísel.
- 2.9. Označit pronajatý prostor na viditelném místě štítkem s uvedením jména, adresy a telef. kontaktu nájemce.
- 2.10. V plné míře zabezpečovat požární ochranu dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.11. Veškeré odpady likvidovat na své náklady při dodržování všech příslušných hygienických a ekologických norem, předpisů a nařízení a na požádání předložit pronajímateli doklad o způsobu likvidace. Mimořádně zvýšenou pozornost věnovat likvidaci [REDAKCE]. O každém úniku těchto látek ihned informovat příslušné orgány a pronajímatele. Zajistit, aby nedošlo ke kontaminaci vod.
- 2.12. Veškeré změny, stavební úpravy, úpravy na elektr. Rozvodech a na rozvodech vody, příp. dalších zařízeních, provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s tím, že po skončení nájmu nebude nájemce uplatňovat u pronajímatele náhradu vložených investic. Provedené stavební úpravy po ukončení nájmu ponechá nájemce v novém stavu jen po předchozím souhlasu pronajímatele, jinak uvede pronajatý prostor do původního stavu.
- 2.13. Uhradit pokuty uložené pronajímateli orgány státní správy za porušení předpisů, norem, příp. řídicích aktů ze strany nájemce.
- 2.14. Umožnit pronajímateli kontrolu pronajatých prostor a dodržování ustanovení této smlouvy.
- 2.15. Ostrahu a požární hlídky zajišťovat vlastními prostředky s tím, že v případě vzniklých škod na pronajímaném objektu je povinen nájemce uhradit pronajímateli škodu v plné výši.
- 2.16. Respektovat podmínky ostrahy objektů organizované pronajímatelem, umožnit pronajímateli kontrolu vozidel včetně jejich nákladů. K parkování vozidel používat jen k tomu určené parkoviště vně areálu.
- 2.17. Po ukončení nájmu, se nájemce zavazuje předat pronajaté prostory (příp. pozemky) ve stanoveném termínu v řádném stavu (beze zbytků jakýchkoliv materiálů nebo odpadků) s přihlédnutím k běžnému opotřebením. Předmětné prostory budou předány správci lokality nebo jiné odpovědné osobě na základě předávacího protokolu, který zajistí zástupce pronajímatele. Pokud pronajaté prostory budou předány v jiném stavu, než je požadováno, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady nájemce jejich úklid a uvedení do požadovaného stavu.
- 2.18. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli změnu bydliště (adresy pro příjem písemností) a dalších údajů nezbytných pro plnění práv a povinností plynoucích z této smlouvy.

VI.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že v rámci zabránění jakémukoli jednání, jež by bylo v rozporu s dobrými mravy, nebudou požadovat ani nabízet jakékoli výhody, odměny, dary, projevy pohostinnosti, úhrady výdajů at' už přímo nebo nepřímo osobě nebo od osoby na pozici kteréhokoli zaměstnance nebo člena statutárního orgánu fyzické nebo právnické osoby v soukromém nebo veřejném sektoru (včetně osoby, která v jakékoli funkci rozhoduje za resp. pracuje pro fyzickou nebo právnickou osobu v soukromém nebo veřejném sektoru) za účelem obdržení, ponechání nebo ovlivnění obchodu nebo zajištění jakékoli jiné výhody při procesu zadávacího řízení zakázek nebo uzavření a realizace tohoto kontraktu. Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu, pokud shledá, že nájemce se při realizaci této smlouvy přímo nebo prostřednictvím svého zástupce dopustil jednání v rozporu s dobrými mravy a nepřijal včas uspokojivé opatření k nápravě. Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu, pokud shledá, že nájemce, jeho ovládající nebo jím ovládaná osoba při realizaci této smlouvy věděl nebo při postupování

- s odbornou péčí měl vědět o jednání třetí osoby, které bylo v rozporu s dobrými mravy nebo o jejím podvodném jednání, přičemž tato třetí osoba má nebo měla vztah k nájemci, její činnost se týká pronajímatele a o této věci pronajímatele neinformovala, případně neposkytla pronajímateli maximální možnou součinnost při šetření zjištěného korupčního či podvodného jednání.
2. Smluvní strany tímto ve smyslu ust. 1881 OZ uzavírají dohodu o nepostupování pohledávek ze vzájemných vztahů vyplývajících z této smlouvy.
 3. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah nebude zapsán do veřejného seznamu ve smyslu ust. § 11 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, vkladem do katastru nemovitostí.

VII. Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se smlouva řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb, OZ.
2. Tato smlouva může být měněna jen písemnými a oboustranně podepsanými dodatky. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Smluvní strany tímto vyloučí možnost měnit jinou formu právního jednání než písemnou ve smyslu ust. § 564 OZ.
3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž obdrží smluvní strany po jednom vyhotovení.

Přílohy:

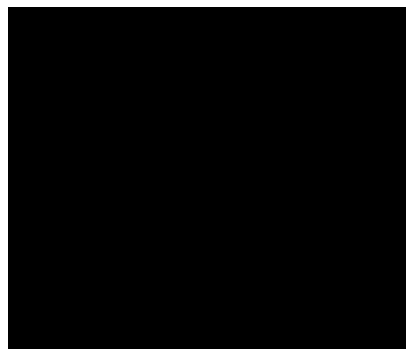
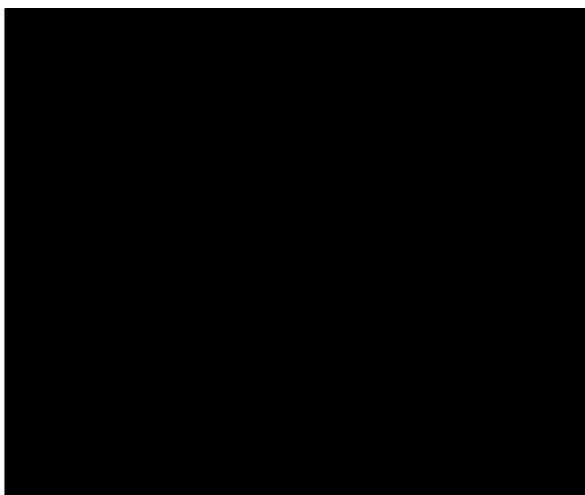
1. Situační plánek
2. Pokyny pro nájemce v oblasti bezpečnosti a hygieny práce.

V Karviné dne: 26-06-2017

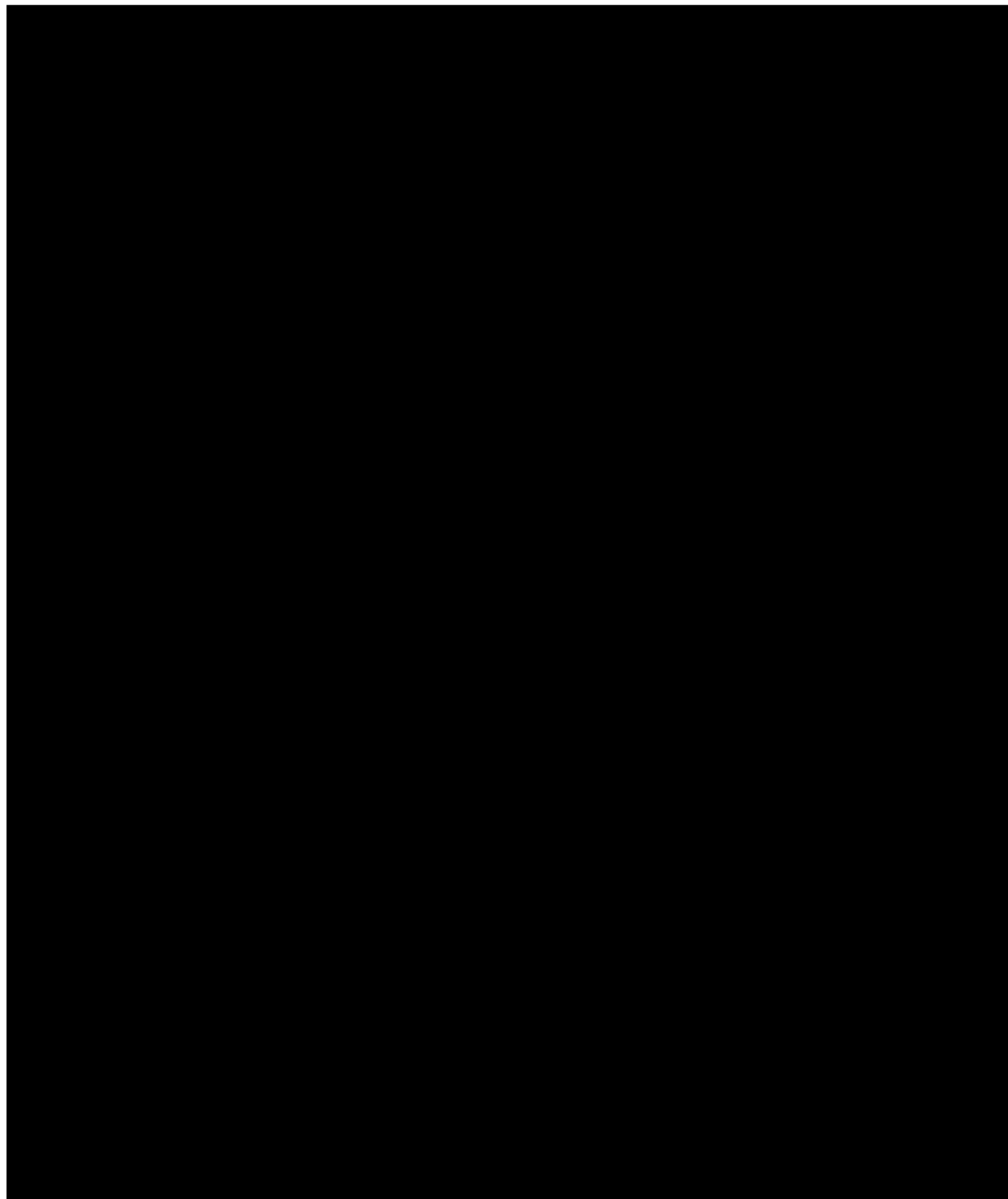
V Praze dne:

Pronajímatel:

Nájemce:



Situační plánek
(výsek povrchové situace lokality [redacted])



Podmínky pro nájemce v oblasti bezpečnosti a hygieny práce ke smlouvě o nájmu

1. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu uvedený ve smlouvě o nájmu a nájemce ho převzal ve stavu odpovídajícím bezpečnému provozu dle Nařízení vlády č. 101/2005 Sb. a Vyhlášky ČBÚ č. 22/1989 Sb., v platném znění a dalších platných zákonů, vyhlášek a předpisů. Nájemce zodpovídá dále za dodržování bezpečnostních, hygienických, požárních, ekologických a dalších předpisů při užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce musí pronajímatele neprodleně informovat o závažných úrazech, provozních nehodách, mimořádných událostech a bude se řídit pokyny inspekční a dispečerské služby pronajímatele při likvidaci následků provozních nehod a mimořádných událostí. V těchto případech je nájemce povinen neprodleně podat informaci na [REDAKCE] v SO, NE a svátcích na telefonní linku [REDAKCE].
3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor, vyklidit zařízení nájemce i bez jeho souhlasu, v případě mimořádných událostí jako např. požár, výbuch či jiné provozní nehody (havárie), při kterých jsou ohroženy životy a zdraví osob nebo je vážně ohrožen provoz a majetek pronajímatele nebo nájemce.
4. Nájemce je povinen na předaných pracovištích (objektech) zajišťovat níže uvedené kompetence závodního dolu dle Vyhl. ČBÚ č. 22/1989 Sb. v platném znění:
 - předané pracoviště (objekt) a zařízení musí být zabezpečeny proti vstupu nepovolaných osob,
 - na pracoviště a do objektů nesmějí vstupovat osoby, které jsou pod vlivem alkoholu nebo jiných omamných prostředků, způsob a rozsah provádění kontrol dodržování tohoto zákazu určí nájemce,
 - určit osoby, které je nutno v případě mimořádné události (havárie) povolat při její likvidaci ke spolupráci s pronajímatelem a seznam těchto osob prokazatelně předat pronajímateli.