

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

č. S 276/21

uzavřená mezi

VOP CZ, s.p.

IČO: 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

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: [REDACTED]

zastoupen [REDACTED]

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

a

MgA. Petr Hajdyla

[REDACTED]
ICO: 87528576

se sídlem Straník 105, 741 01 Nový Jičín

zapsaná v živnostenském rejstříku

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

1. Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem budovy bez č.p./č.e., která je součástí pozemkové parcely č. 692/33 v katastrálním území Bludovice u Nového Jičína, zapsané na listu vlastnictví č. 239 u katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (dále jen „**Objekt**“). V evidenci Pronajímatele je Objekt označen evidenčním číslem B61.
2. Objekt se nachází v uzavřeném výrobním areálu Pronajímatele a je vyznačen v **Příloze č. 2** této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s Objektem, včetně práva jeho přenechání do užívání třetí osobě.
4. Touto smlouvou Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání část nebytových prostor v prvním nadzemním podlaží Objektu, a to konkrétně tu část místnosti č. 110, která je v **Příloze č. 1** této smlouvy barevně označena (dále jen „**Předmět nájmu**“). Předmět nájmu má výměru 72 m².

5. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu.
6. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy Předmět nájmu prohlédl, že je mu stav Předmětu nájmu znám, že odpovídá jeho požadavkům a že je Předmět nájmu podle něj způsobilý k užívání ke sjednanému účelu.

2. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze jako malířský ateliér.
2. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu ani jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
3. Nájemce není oprávněn provozovat v Předmětu nájmu žádnou činnost ani provádět úpravy, které by jakýmkoliv způsobem zhoršovaly stav Předmětu nájmu nebo Objektu.

3. Doba nájmu

1. Nájem je sjednáván na dobu neurčitou, a to od 11. 10. 2021 nebo ode dne, kdy tato smlouva nabude účinnosti, podle toho, která z těchto okolností nastane později.
2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu kdykoliv, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že Nájemce:
 - a) je více než jeden (1) týden 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 třetí osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,příčemž pro uvedené případy činí výpovědní lhůta jeden (1) týden od doručení výpovědi Nájemci.
4. Nájem je možné ukončit rovněž písemnou dohodou smluvních stran.

4. Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. Pronajímatel předá Předmět nájmu Nájemci na základě písemného předávacího protokolu, a to v první den sjednané doby nájmu.
2. Nájemce se zavazuje vyklidit Předmět nájmu ke dni skončení nájmu a předat jej Pronajímateli na základě písemného předávacího protokolu, a to ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě prodlení Nájemce se splněním této povinnosti je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč za každý den prodlení.

3. Pokud prodlení Nájemce se splněním povinnosti uvedené v odst. 2 tohoto článku přesáhne dobu jednoho (1) týdne, je Pronajímatel oprávněn vyklidit Předmět nájmu a uvést jej do původního stavu, a to na náklady Nájemce.

5. Nájemné a plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

1. Výše nájemného byla určena dohodou smluvních stran, a to v částce [REDACTED] měsíčně.
2. Pokud k nabytí nebo ukončení účinnosti této smlouvy dojde v jiný den, než je první či poslední den kalendářního měsíce, bude za daný kalendářní měsíc náležen Pronajímateli poměrná část sjednaného nájemného, jejíž výše bude určena dle poměru počtu dnů v daném kalendářním měsíci, po němž byla tato smlouva v účinnosti, vůči celkovému počtu dnů daného měsíce.
3. Plněními spojenými s užíváním Předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí dodávky elektrické energie do Předmětu nájmu. Cena plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu bude zjišťována měsíčně na základě spotřeby elektrické energie v Předmětu nájmu. Za tím účelem bude Pronajímatel provádět na konci každého kalendářního měsíce odečty hodnot elektroměru. Elektroměr PRO380-Mb č. 025620100018 je umístěn na sloupu vlevo před vstupem do Předmětu nájmu a jeho počáteční stav je 16,57 kWh. Pro účely tohoto výpočtu budou použity stejné ceny za měrné jednotky elektrické energie, jaké budou v témže období účtovány Pronajímateli ze strany jeho dodavatelů těchto plnění.
4. Nájemné a cena za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu bude hrazena měsíčně, a to na základě faktur/daňových dokladů vystavených Pronajímatel. Lhůta splatnosti těchto faktur bude třicet (30) dnů.
5. V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného a/nebo s úhradou za plnění spojená s nájmem, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED] za každý den prodlení.
6. Smluvní strany se dohodly na tom, že počínaje rokem 2022 se nájemné bude zvyšovat podle průměrné roční míry inflace vyjádřené 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 obvyklým způsobem a provádět na své náklady jeho běžnou údržbu a úklid, včetně likvidace odpadů vzniklých v souvislosti s jeho užíváním Předmětu nájmu. Běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí mj. udržování vnitřních zařízení a vybavení Předmětu nájmu 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, dezinfekce a deratizace. Nájemce je povinen zajišťovat běžnou údržbu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

2. Nájemce se zavazuje oznamovat Pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, poruchy a poškození vzniklé v Předmětu nájmu, k jejichž odstranění nedostačuje běžná údržba. V případě porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škody, které v této souvislosti vzniknou. Vznikne-li 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, a to i v případě, kdy mu provedení opravy omezí nebo znemožní užívání Předmětu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné stavební úpravy Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
4. Uzamčení a zabezpečení Předmětu nájmu si zajišťuje Nájemce sám. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na věcech umístěných v Předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn instalovat v Předmětu nájmu prvky bezpečnostních systémů jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat Pronajímatele v případě vzniku jakékoli mimořádné události, která má vztah k bezpečnosti ochrany života, zdraví a majetku, a to telefonicky a poté i písemně prostřednictvím kontaktní osobu Pronajímatele určenou dle čl. 8 odst. 2 této smlouvy.
6. 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 v Předmětu nájmu výkon státního požárního dozoru,
 - c) předkládat Pronajímateli na jeho výzvu ke schválení předepsanou dokumentaci požární ochrany dle vyhlášky o požární prevenci,
 - d) spolupracovat s Pronajímatelem při vybavování Předmětu nájmu prostředky požární ochrany, požárně bezpečnostním zařízením, popřípadě speciálními hasebními látkami,
 - e) v případě vzniku požáru zajistit bezodkladné oznámení této skutečnosti územně příslušnému operačnímu a informačnímu středisku hasičského záchranného sboru kraje a pracovišti státního požárního dozoru;
 - f) nepoužívat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v areálu Pronajímatele oheň (otevřený ani jiný) a dodržovat zákaz kouření.
7. Nájemce se zavazuje odstraňovat na vlastní náklady odpad vzniklý jeho činností v Předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu, dodržování sjednaného účelu jeho užívání a dodržování podmínek této smlouvy. K této kontrole bude docházet nejvýše jednou měsíčně, za účasti Nájemce

(resp. jeho zástupce) a to na základě žádosti Pronajímatele doručené Nájemci nejméně dva (2) pracovní dny předem.


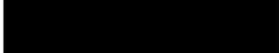
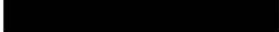

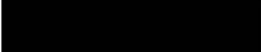
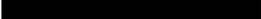
9. Předmět nájmu se nachází v uzavřeném výrobním areálu Pronajímatele. Smluvní strany se proto dohodly, že do výrobního areálu Pronajímatele a do Předmětu nájmu mohou vstupovat výlučně osoby a vozidla Nájemce uvedená v Příloze č. 3 této smlouvy. Těmto osobám vydá Pronajímatel pro účely vstupu do areálu Pronajímatele vstupní čipové karty, a to poté, kdy mu Nájemce poskytne jejich osobní identifikační údaje, kdy Nájemce umožní Pronajímateli pořízení fotografií těchto osob, a poté kdy tyto osoby udělí Pronajímateli souhlas se zpracováním těchto jejich osobních údajů pro účely této smlouvy. Nájemce se zavazuje vrátit vstupní čipové karty při předání Předmětu nájmu po skončení nájmu. V případě ztráty či nevrácení těchto karet zaplatí Nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED]
10. Osoby a vozidla neuvedená v Příloze č. 3 této smlouvy budou oprávněny vstupovat či vjíždět do areálu Pronajímatele pouze na zvláštní předem písemně udělené povolení Pronajímatele platné pouze pro jednotlivé vstupy (v tzv. režimu návštěv). Pronajímatel je oprávněn udělení takového povolení odepřít.
11. Nájemce se zavazuje využívat pro přístup k Předmětu nájmu výlučně trasu vyznačenou v Příloze č. 2 této smlouvy.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat v areálu Pronajímatele a při užívání Předmětu nájmu pravidla uvedená v Příloze č. 4 této smlouvy a pokyny Pronajímatele, s nimiž bude seznámen. Nájemce se dále zavazuje zajistit na svou odpovědnost dodržování těchto pravidel a pokynů i ze strany třetích osob vstupujících do areálu Pronajímatele z důvodů na straně Nájemce. Případné porušení pravidel a pokynů ze strany těchto osob bude považováno za porušení této smlouvy ze strany Nájemce.
13. Nájemce nesmí postoupit třetí osobě 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 [REDACTED] z nominální hodnoty takto postoupené pohledávky.
14. Nájemce nesmí jednostranně 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 [REDACTED] částky, která byla takto započtena.
15. Nájemce se zavazuje nezatížit své pohledávky za Pronajímatelem, které Nájemci vzniknou v souvislosti s touto smlouvou zástavním právem ani jiným právem ve prospěch třetí osoby. V případě porušení této povinnosti je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED] 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 povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED] a to za každé jednotlivé porušení povinnosti, v případě trvajícího porušení téže povinnosti pak ve výši [REDACTED] za každý den trvání takového porušení.

17. Smluvní pokuty nezahrnují náhradu škody.

7. Povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) přenechat Předmět nájmu Nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu,
 - b) udržovat Objekt ve stavu umožňujícím dosažení účelu nájmu,
 - c) zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu, a
 - d) zajistit dodávku plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu.
2. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem informovat o provádění činností v Objektu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod. a respektovat odůvodněné požadavky Nájemce na rozsah a způsob výkonu případných stavebních a obdobných prací v Objektu.

8. Společná a závěrečná ujednání

1. Smluvní strany výslovně vylučují ustanovení § 2312, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se zavazují komunikovat spolu v záležitostech týkajících se této smlouvy výhradně prostřednictvím následujících kontaktních osob a údajů:
 - Na straně nájemce:
Jméno a příjmení: 
Tel.: 
E-mail: 
 - Na straně pronajímatele:
Jméno a příjmení: 
Tel.: 
E-mail: 

Pronajímatel je oprávněn kdykoliv a jednostranně určit pro komunikaci jiné osoby, tj. i bez uzavření dodatku k této smlouvě, pouhým zasláním příslušného oznámení nájemci. Změna provedená takovýmto oznámením bude účinná jeho doručením, nebude-li v oznámení uveden pozdější termín.

3. Pokud se jakýkoliv závazek vyplývající ze smlouvy stane nebo bude shledán neplatným, nebude to mít žádný vliv na platnost ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují v takovém případě neprodleně nahradit takovýto neplatný závazek závazkem 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 pouze písemnými dodatky, a to buďto v listinné podobě (podepsanými zástupci obou smluvních stran na téže listině) nebo v elektronické podobě (opatřené zaručenými elektronickými podpisy zástupců obou smluvních stran připojenými k témuž elektronickému dokumentu).
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží dva (2) a Nájemce jeden (1).
7. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv dle 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.
8. Níže podepsaní zástupci smluvních stran prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že jejímu obsahu rozumí a že obsah této smlouvy je v souladu s jejich ujednáním.

Seznam příloh:

Příloha č. 1: Situační plánek s vyznačením Předmětu nájmu

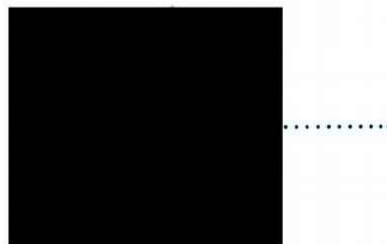
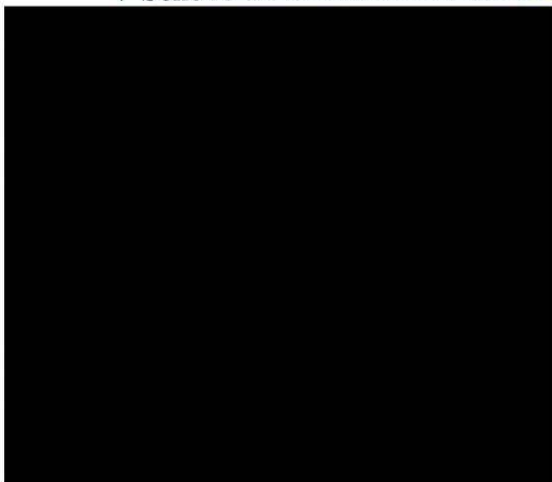
Příloha č. 2: Situační plánek s vyznačením Předmětu nájmu a přístupové cesty

Příloha č. 3: Seznam osob a vozidel oprávněných ke vstupu do areálu Pronajímatele

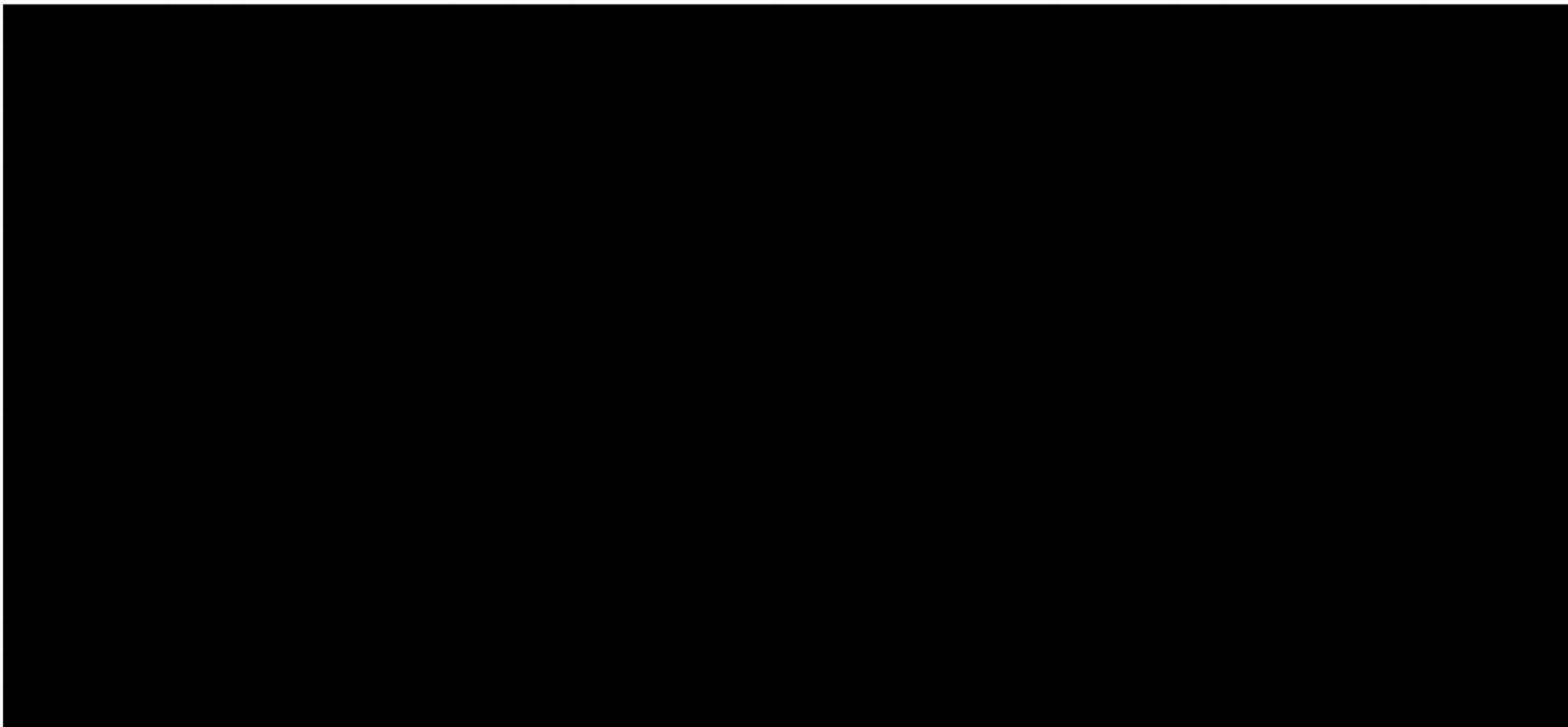
Příloha č. 4: Poučení při vstupu do areálu podniku VOP CZ, s.p.

V Šenově u Nového Jičína dne 12.10.21

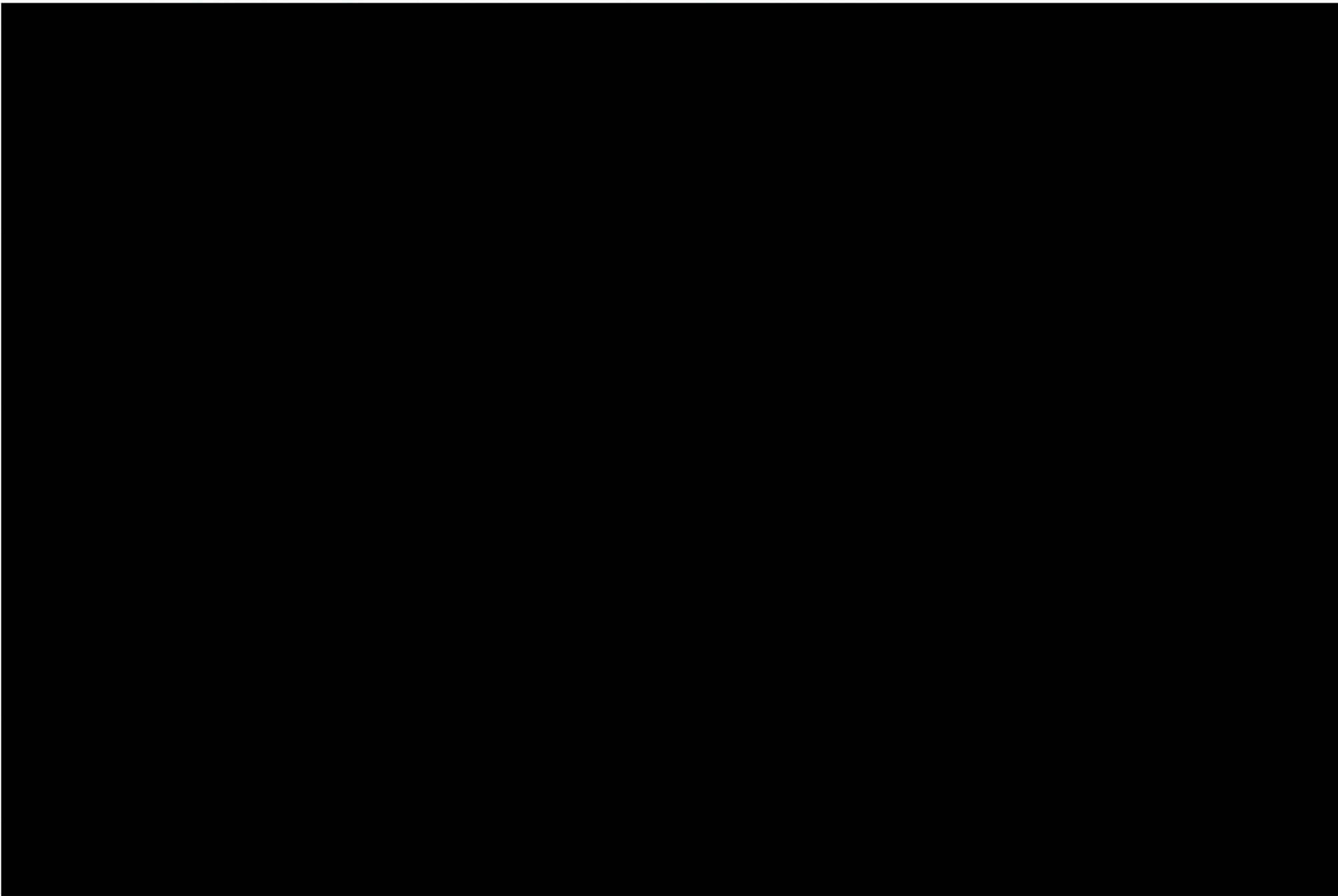
V STRANIC dne 13.10.21



Příloha č. 1 ke smlouvě S276/21 - Situační plán s vyznačením předmětu nájmu



Příloha č. 2 ke smlouvě S276/21 : Situační plánek s vyznačením předmětu nájmu a přístupové cesty



Příloha č. 3 ke smlouvě č S 276/21 - Seznam osob a vozidel oprávněných ke vstupu do areálu pronajímatele

Seznam osob oprávněných ke vstupu do areálu VOP CZ, s.p.

Jméno a příjmení	Číslo OP
[REDACTED]	[REDACTED]

Seznam vozidel oprávněných k vjezdu do areálu VOP CZ, s.p.

Název vozidla	SPZ
[REDACTED]	[REDACTED]



