

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění

SMLUVNÍ STRANY:

### 1. Armádní Servisní, příspěvková organizace

Se sídlem Podbabská 1589/1, 160 00 Praha 6 – Dejvice  
Zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, pod spis. zn. Pr 1342  
Zastoupená Ing. Martinem Lehkým, ředitelem  
IČ: 60460580  
DIČ: CZ60460580  
ID datové schránky: dugmkm6  
Bankovní spojení: ČNB Praha, číslo účtu: 30224881/0710;  
Osoba oprávněná jednat ve věcech smluvních Ing. Martin Lehký  
tel.: 973 204 090, fax: 973 204 092, email: sekretariat@as-po.cz  
Osoba oprávněná jednat ve věcech technických: Bc. Tomáš Hladík  
Mobil: 602 106 100, email: tomas.hladik@as-po.cz  
(dále jen „pronajímatel“)

a

### 2. Tkadlec s.r.o.

Se sídlem Horní Bečva, č. p. 1003, 756 57 Horní Bečva  
Zapsaná v OR u Krajského soudu v Ostravě, spis. zn. C 69351  
Zastoupená Svatoplukem Tkadlecem, jednatelem  
IČ: 05790930  
ID datové schránky: 73pb4iz  
Bankovní spojení: Raiffeisenbank, a. s., číslo účtu: 7194382036/5500  
Mobil: + 420 722 900 858, email: tkadlec@atlas.cz  
(dále jen „nájemce“)

## I.

### Předmět a účel nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem státu, se stavbou, vedenou v katastru nemovitostí jako jiná stavba bez čp/č.ev., (označenou v evidenci pronajímatele jako SO 11), umístěnou na pozemcích:
  - 1.1 parcelní číslo 1882/2, LV 7044, vlastník ČR, příslušnost hospodaření AS - PO
  - 1.2 parcelní číslo 1882/1, LV 10001, vlastník Město Nový Jičín,vše v k. ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín. Schéma objektu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy
2. Pronajímatel pronajímá nájemci v nemovitosti uvedené v odst. 1 sklady č. 4 a č. 5 o celkové rozloze 220,50 m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“), za účelem skladování nehořlavého zboží.
3. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k provozování činnosti nájemce.
4. Nájemce má právo užívat i společné prostory předmětu nájmu v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatého prostoru.

## II.

### Doba nájmu

Nájem je sjednán na dobu určitou 5 let, za podmínek dle čl. VII. odst. 2. této smlouvy. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. berou smluvní strany na vědomí, že pro smluvní vztah založený touto smlouvou nelze použít ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

## III.

### Nájemné a úhrada služeb

1. Základní roční nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran, jako v místě a čase obvyklé v celkové výši 50 715 Kč bez DPH (230 Kč bez DPH/m<sup>2</sup>/rok).
2. Nájemné je splatné v měsíčních splátkách ve výši 4 226 Kč bez DPH na účet uvedený v záhlaví smlouvy, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem, splatné do 30 dnů od data doručení.
3. Spolu s nájemným je nájemce povinen platit pronajímateli zálohy za poskytované služby:
  - 3.1 Záloha na odvod srážkové vody ve výši 500 Kč/měsíc, bez DPH.
  - 3.2 Záloha na dodávky elektrické energie ve výši 100 Kč/měsíc, bez DPH.
4. Platby záloh za odvod srážkové vody a elektrické energie jsou splatné v měsíčních splátkách ve výši 600 Kč bez DPH Kč, na účet uvedený v záhlaví smlouvy, do 30 dnů od data doručení.
5. Skutečné náklady za srážkovou vodu a elektrickou energii vyúčtuje pronajímatel nájemci nejpozději do 30. 4. následujícího roku, na základě skutečnosti takto:
  - 5.1 Elektrická energie podílem počtu připojených uživatelů z celkového odečtu elektroměru.
  - 5.2 Srážková voda dle směrného čísla a ceny za m<sup>3</sup>, stanoveného vyhláškou č. 428/2001 Sb., v platném znění, platného v aktuálním kalendářním roce v městě Nový Jičín.
6. Po provedení vyúčtování vystaví pronajímatel daňový doklad, kterým bude vyúčtován rozdíl mezi skutečnou a již zaplacenou výší záloh za služby. V případě, že skutečná výše nákladů za odvod srážkové vody a odběr elektrické energie bude vyšší než výše záloh přijatých pronajímatelem ve vztahu k příslušnému období, má nájemce povinnost uhradit vzniklý rozdíl. V případě, že skutečná výše nákladů bude nižší než výše zálohy přijaté pronajímatelem ve vztahu k příslušnému období, má pronajímatel povinnost vrátit (uhradit) vzniklý rozdíl nájemci.
7. Úhrada za odvoz a likvidaci směsného komunálního odpadu a tuhého komunálního odpadu bude přefakturována dle skutečné výše těchto nákladů.
8. Veškeré úhrady dle této smlouvy jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení příslušných daňových dokladů – faktur nájemci.

9. Pro případ prodlení nájemce s úhradou faktur je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.
10. Výši nájemného a služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k 1. 1. příslušného roku zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného a energií bude nájemci navýšeno automaticky.
11. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je vždy částka měsíčního nájemného naposledy stanovená.
12. Nájemce je povinen složit na shora uvedený účet pronajímatele jistotu ve výši dvojnásobku základního měsíčního nájmu, a to 8 452 Kč bez DPH na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury se stanoví 30 dní ode dne jejího doručení nájemci. Nesplnění povinnosti nájemce uvedené v předchozí větě, tj. nesložení finanční jistoty ve stanovené lhůtě, zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit. Smluvní stany se dohodly, že úroky ze složené jistoty nebudou počítány.
13. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu pro úhradu dlužných částek nájemce v případě, že nájemce nezaplatí řádně a včas platby a bude v prodlení s platbou vyplývající z této smlouvy déle než 30 dnů. V případě, že pronajímatel užije jistotu nebo její část, je nájemce povinen ji doplatit do plné výše, a to nejpozději do 7 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení. Neuhrazení či nedoplnění jistoty nájemcem bude považováno za podstatné porušení povinností vyplývajících z této smlouvy a je důvodem k okamžitému zrušení nájemní smlouvy. Účelem složení jistoty je zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci a to z titulu nájemného a dalších povinností vyplývajících nájemci z této smlouvy.
14. Jistota bude pronajímatelem vrácena nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu za podmínky, že nájemce vyhověl všem svým závazkům plynoucím z této smlouvy a že zaplatil všechny dlužné platby ve vztahu k této smlouvě.
15. V případě, že nájemce ukončí nájem, bez důvodu na straně pronajímatele do 1 roku od podepsání smlouvy, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši jednoho měsíčního nájmu v době ukončení smlouvy. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů po jejím vyčíslení a doručení nájemci.
16. DPH bude účtována ve výši a v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

#### **IV.**

##### **Zvláštní ustanovení**

V případě mimořádných opatření ze strany Ministerstva obrany ČR, případně Armády ČR (např. živelné události) je nájemce povinen na výzvu pronajímatele poskytnout veškerou potřebnou součinnost. Podmínky provozu a způsob náhrady nákladů za využívání předmětu nájmu po dobu trvání zvláštního režimu budou stanoveny zvláštní dohodou.

#### **V.**

##### **Práva a povinnosti stran**

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem po celou dobu trvání této smlouvy.

2. Nájemce je povinen umožnit po předchozí dohodě pronajímateli přístup do předmětu nájmu; v případě havárie či jiné živelné události je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího upozornění.
3. Pronajímatel upozorňuje, že předmět nájmu není pojištěn a nájemce bere tuto skutečnost na vědomí.
4. Nájemce je povinen na vlastní náklad uzavřít pojištění na škody způsobené jeho činností v předmětu nájmu na pojistnou částku 500 000 Kč a během celé doby nájmu toto pojištění udržovat v platnosti. Pronajímatel je oprávněn požadovat předložení dokladu o uzavření pojistných smluv a o placení pojistného. V případě nesplnění této povinnosti, a to i každé jednotlivě, je nájemce povinen uhradit pronajímateli vždy za každé porušení smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč.
5. Nájemce je dále povinen:
  - a) na úseku požární ochrany dodržovat platnou směrnici pronajímatele a plně respektovat a plnit předpisy pronajímatele pro oblast BOZP a PO. Nájemce prohlašuje, že byl s těmito dokumenty seznámen. Tyto dokumenty jsou přílohou č. 2 této smlouvy.
  - b) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy a celoročně zajišťovat úklid a bezpečnost prostor, které jsou součástí předmětu nájmu a nezasahovat do práv třetích osob,
  - c) nájemce je povinen zabezpečovat požární ochranu na základě požadavků zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) a vyhlášky ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb. o požární prevenci (dále jen „vyhláška“),
  - d) 2x ročně umožnit a sám se zúčastnit požárně preventivních prohlídek dle §13 vyhlášky, které nájemci budou nahlášeny minimálně 14 dní před plánovanou kontrolou,
  - e) užívat předmět nájmu v souladu s kolaudačním rozhodnutím, se kterým byl seznámen,
  - f) v pronajatých prostorách zabezpečit provádění pravidelných revizí hasicích přístrojů dle § 9 vyhlášky. Revize je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy do jednoho měsíce od ukončení pravidelných revizí hasicích přístrojů,
  - g) na základě předložených průkazů MO – sekce dozoru a kontroly, Odbor státního dozoru - Vojenský požární dozor (dále jen MO OSD – VPD) v doprovodu pověřeného pracovníka pronajímatele umožnit kontrolu předmětu nájmu.
6. Nájemce bere na vědomí, že objekt podléhá kontrolní činnosti MO OSD – VPD dle § 85 a) zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, v platném znění.
7. Veškeré povinné revize týkající se vybavení předmětu nájmu zajišťuje nájemce a následně je povinen tyto doložit pronajímateli do jednoho měsíce po provedené revizi.
8. Pronajímatel je povinen zabezpečit revize spojené s předmětem nájmu a nájemce je povinen umožnit osobám tyto provádět. Pronajímatel bude o termínu provádění revizí nájemce informovat písemně, bez zbytečného odkladu, nejméně však deset dní předem.

9. Nájemce není oprávněn postoupit tuto nájemní smlouvu bez souhlasu pronajímatele. Přenechat pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě může pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je povinen hradit veškeré drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem. Drobnými opravami se rozumí opravy, které nejsou spojené s nosnými částmi budovy a dále opravy způsobené běžným opotřebením.
11. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, tak, aby pronajímateli ani třetím osobám nevznikla škoda.
12. Nájemce je oprávněn, po dohodě s pronajímatelem, označit na své náklady předmět nájmu svým obchodním názvem, na místě k tomu účelu vhodném a přípustném. Po předchozím souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn na vhodném místě u vstupu do objektu, v němž se předmět nájmu nachází, reklamní nebo marketingovou tabuli, případný jiný předmět nebo nápis, kterým bude označena jeho provozovna.
13. Provedení stavebních úprav v předmětu nájmu je zásadně možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje tento souhlas bezdůvodně neodpírat. Náklady na stavební či jiné povolené změny předmětu nájmu nese nájemce.
14. Změna smluveného účelu užívání předmětu nájmu je možná pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a příslušného stavebního úřadu. Veškeré kroky vedoucí ke změně účelu užívání půjdou na vrub nájemce.
15. V případě, že nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele provede stavební opravy nebo rekonstrukci předmětu nájmu v předem písemně sjednaném technickém a finančním rozsahu, je oprávněn u takových nákladů majících charakter technického zhodnocení domu provádět odpisy v souladu s § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, v platném znění. Pokud nájemce provede stavební opravy pronajatých prostor nad rámec předem písemně sjednaného technického a finančního rozsahu, zavazuje se nájemce předložit pronajímateli faktury za jím takto vynaložené náklady a provedené investice s tím, že pouze pronajímatelem odsouhlasené položky mohou být základem pro akceptaci tohoto technického zhodnocení a následné provádění odpisů technického zhodnocení nájemcem.
16. Pro případ předčasného ukončení nájmu vznikne, při splnění předchozích podmínek, nárok na náhradu nákladů vynaložených nájemcem na technické zhodnocení předmětu nájmu jen tehdy, pokud k takovému ukončení nájmu dojde z důvodů spočívajících výhradně na straně pronajímatele. V opačném případě nájemci tento nárok nevznikne. V případě vzniku nároku pak náhrada bude představovat zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení akceptovaného dle předchozího odstavce a to ve stavu ke dni ukončení nájmu; nedojde-li k dohodě, pak ve výši stanovené znaleckým posudkem.
17. V případě povolení stavebních úprav pronajímatelem, je nájemce povinen obstarat si na vlastní náklady veškerá další povolení, nutná k řádnému provedení díla, zejména stavební povolení. Dále je povinen splnit další podmínky pronajímatele pro povolení těchto úprav, jakož i podmínky příslušných orgánů a právní předpisy. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

18. Po skončení nájmu nájemce předmět nájmu vrátí ve stavu odpovídajícímu případnému technickému zhodnocení, provedenému v souladu s touto smlouvou, s přihlédnutím k běžnému opotřebení předmětu nájmu, nedojde-li k jiné dohodě.
19. Smluvní strany jsou povinny ke dni předání a převzetí předmětu této nájemní smlouvy sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení a údajů o stavu měřidel apod. Tento předávací protokol se stane přílohou č. 3 k této smlouvě.
20. Pokud se předmět nájmu bez zavinění nájemce stane dlouhodobě nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání, přičemž ve smyslu tohoto bodu smlouvy se pojmem dlouhodobě má na mysli doba alespoň tři (3) týdnů, a nenastane ze strany pronajímatele v této době účinná náprava, má právo nájemce smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta v tomto případě činí jeden (1) měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

## **VI.**

### **Zánik nájmu**

1. Nájem zaniká písemnou dohodou smluvních stran, uplynutím doby, nebo písemnou výpovědí z důvodů uvedených v §2228 nebo §2309 občanského zákoníku.
2. Nájem zaniká též písemnou výpovědí z důvodu převodu předmětu nájmu na zřizovatele. V tomto případě je výpovědní doba 1měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Podle ustanovení § 27 odst. 2, zák. č. 219/2000Sb. se smluvní strany dohodly na okamžitém ukončení nájmu, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
4. Pronajímatel může dát nájemci výpověď, pokud nájemce neuhradí nájemné a služby v termínu dle čl. III. této smlouvy, ani do jednoho měsíce po písemném upozornění pronajímatele. Výpovědní lhůta je 1měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn i před uplynutím dohodnuté doby nájmu ukončit nájemní poměr písemnou výpovědí bez uvedení důvodu, doručenou druhé smluvní straně. Nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní doby, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## **VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Ostatní práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí zákonem č. 219/2000 Sb. a občanským zákoníkem.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Nájemce bere na vědomí, že smlouva bude zveřejněna v registru smluv, její zveřejnění v plném znění zajistí pronajímatel.

3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
4. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen písemnými, oboustranně dohodnutými vzestupně číslovanými dodatky a podepsanými oběma smluvními stranami. Podepsané dodatky se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

1. Schéma objektu Logistického areálu Nový Jičín.
2. Předpis pronajímatele pro oblast BOZP a PO.
3. Předávací protokol.

V Horní Bečvě dne: .....  
.....

Za nájemce:

Svatopluk Tkadlec  
jednatel

**TKADLEC s.r.o.**  
Horní Bečva 1003  
756 57 Horní Bečva  
IČ: 05790930  
Mobil: 722 900 858

V Praze dne: 27 -03- 2017 .....

Za pronajímatele:

Ing. Martin Lehký  
ředitel



**ARMÁDNÍ SERVISNÍ**  
PŘÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE  
Podobská 1553/1 160 00 Praha 6  
IČO 60-160031