

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

1) PREKONA Přerov spol. s r.o.

se sídlem č.p. 900, 75102 Troubky

IČ 25511734

zapsaná v OR vedeném KS v Ostravě v oddílu C, vložce 26179

zastoupená

jednatel

běžný účet –

na straně jedné jako „**pronajímatel**“

číslo smlouvy pronajímatele:

a

2) Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace,

se sídlem Na Pankráci 546/56, 145 05 Praha 4 – Nusle

zastoupena:

ředitelem Závodu Brno,

osoba oprávněná ve věch provozních:

Šumavská 524/31, 602 00 Brno

IČ: 65993390

DIČ: CZ 65993390

bankovní spojení:

číslo účtu:

na straně druhé jako „**nájemce**“

číslo smlouvy nájemce: **03PT-004903**

tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a úhradě služeb spojených s jejich užíváním

dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Článek I.

Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy bez čp/če – objekt občanské vybavenosti, nacházející se na pozemku p.č. 4027/1 – zastavěná plocha a nádvoří, a ostatní manipulační plochy (parkoviště) nacházejících se na pozemcích p.č. 4054/1, 4055/1 a 4053/2, vše v k.ú. Troubky nad Bečvou, obec Troubky, zapsané v listu vlastnictví č. 393 vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov.
- 1.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného nájmu nebytové prostory, a to prostory v 2. NP o celkové podlahové ploše 636,75 m², v objektu specifikovaném v bodě 1. tohoto článku smlouvy, a vyhrazeného parkovacího stání (do

maximálního počtu 30 vozidel), na plochách specifikovaných v bodě 1. tohoto článku smlouvy.

- 1.3. Nájemce výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem touto smlouvou pronajímaných prostor. Nebytové prostory jsou vybaveny elektrinou a vodou. Ostatní potřebné vybavení si zajistí nájemce sám na vlastní účet.
- 1.4. V souladu se stavebním určením je účelem nájmu kancelářská činnost a parkování vozidel.

Článek II. Doba nájmu

- 2.1. Nájem výše uvedených nebytových prostor se sjednává na dobu od 1. února 2022 do 31. prosince 2026.

Článek III. Nájemné

- 3.1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši KČ měsíčně.
- 3.2. Nájemné, dohodnuté dle bodu 1., bude nájemce hradit v měsíčních splátkách na základě faktur pronajímatele vystavených vždy k poslednímu dni daného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele pod variabilním symbolem uvedeným na fakturách.
- 3.3. Za zajištění služeb spojených s provozem areálu, se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční poplatek ve výši Poplatek je splatný na základě faktur pronajímatele vystavených vždy k poslednímu dni daného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele č. pod variabilním symbolem, uvedeným na fakturách.
- 3.4. V dohodnutém nájemném není zahrnuta úhrada za spotřebu vody, která na základě dohody stran byla stanovena zálohově každý měsíc ve výši Platbu bude nájemce hradit měsíčně, na základě faktur pronajímatele vystavených vždy k poslednímu dni daného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na běžný účet pronajímatele pod variabilním symbolem uvedeným na fakturách.
- 3.5. Pronajímatel provede vůči nájemci konečné vyúčtování nákladů výše uvedené služby nejpozději do 30-ti dnů poté, co obdrží konečné vyúčtování od dodavatele této služby. Spotřeba vody je určována na základě odpočtového vodoměru. V administrativní budově jsou tyto spotřeby vypočítávány podílově k celkové ploše všech místností, respektive k celkové spotřebě budovy.
- 3.6. Ke všem výše uvedeným platbám bude účtována DPH dle příslušné sazby.
- 3.7. Odběr elektrické energie bude realizován na základě samostatné smlouvy o dodávkách elektrické energie, kterou se nájemce zavazuje uzavřít s poskytovatelem elektrické energie, společností 09 AGRA Přerov spol. s r.o., se sídlem Třebky 900, 751 02 Třebky, IČ 25729799.
- 3.8. V případě, že bude nájemce v prodlení se zaplacením nájemného, poplatku za zajištění ostrahy objektu nebo nákladů dalších služeb s nájmem spojených, má pronajímatel

právo na zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

- 3.9. Pronajímatel je oprávněn valorizovat výši základního nájemného vždy k 1. 3. kalendářního roku a to dle Indexu míry růstu čisté inflace vyhlášeného Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok. Pronajímatel je povinen oznámit novou výši základního nájemného nájemci písemně doporučeným dopisem, doručeným nájemci nejpozději do 25. 2. příslušného kalendářního roku.
Ustanovení tohoto odstavce se užije nejdříve v roce 2023.

Článek IV.

Práva a povinnosti stran

- 4.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory pouze v souladu s jejich stavebním určením, k účelu uvedenému výše. Nájemce se zavazuje při užívání pronajatých nebytových prostor dodržovat všechny povinnosti vyplývající pro něj z předpisů upravujících ochranu životního prostředí a bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
- 4.2. Změny v nebytových prostorách včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze vlastním nákladem a po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před zahájením takových prací je nájemce povinen si na vlastní náklady zajistit veškerá potřebná povolení, vyplývající z platné legislativy.
- 4.3. Souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.
- 4.4. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v areálu a v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.
- 4.5. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.6. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat běžnou údržbu užívaných prostor a jejich úklid, zajišťovat drobné opravy a úpravy. Smluvní strany se dohodly, že za drobnou opravu, úpravu a údržbu se považuje jednorázový náklad do 5.000,- Kč (bez DPH).
- 4.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat pronajímatele o nutnosti oprav, které má pronajímatel v pronajatých nebytových prostorech provést a umožnit jejich provedení. V případě zanedbání této povinnosti odpovídá za škody, které v důsledku toho vzniknou.
- 4.8. Pronajímatel zajistí pojištění celého objektu proti živelným událostem, pojištění vnitřní části pronajatých nebytových prostor si musí zajistit nájemce sám na svůj náklad.
- 4.9. Nájemce sám, na svůj náklad likviduje neobvyklé a objemné odpady, které případně vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Likvidace běžného komunálního odpadu je zajištěna pronajímatelem. Nájemce svými prostředky (zejména úkapovými vanami) bude zabráňovat znečišťování ploch.
- 4.10. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho výzvu vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly, a to za účasti nájemce nebo jím pověřené osoby.
- 4.11. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý

havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto však musí pronajímatel neprodleně uvědomit nájemce po každém takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

- 4.12. Nájemce odpovídá za své elektrické spotřebiče, zařízení, svítidla apod. nacházející se v pronajatých prostorách.
- 4.13. Nájemce plní sám a na své náklady povinnosti na úseku požární ochrany a BOZP v pronajatých prostorách podle příslušných právních předpisů.
- 4.14. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání (popř. ve stavu, do kterého byly nebytové prostory se souhlasem pronajímatele upraveny) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 4.15. V případě, že se nevystěhuje nájemce po ukončení doby nájmu z pronajatých prostor, má pronajímatel právo odstranit uskladněné věci nájemce vhodným způsobem, a to na náklady nájemce.
- 4.16. Pronajímatel je povinen udržovat pronajímané nebytové prostory ve stavu způsobilém užívání a na výzvu nájemce odstranit vady bránící řádnému užívání. Pronajímatel neručí za ztrátu či poškození věcí nájemce.
- 4.17. Nájemce bere na vědomí, že do areálu není povolen vjezd soukromých vozidel.
- 4.18. Nájemce byl seznámen se směrnicemi pronajímatele, zejména Dopravně – provozním řádem a Dopravně – provozním řádem pro manipulační vozíky (obojí je k dispozici mj. na vrátnici).
- 4.19. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, která by mu vznikla v důsledku užívání předmětu nájmu v rozporu s dohodnutým účelem nebo v důsledku nešetrného zacházení s ním.
- 4.20. Nájemce si zajišťuje sám a na své náklady potřebnou deratizaci, dezinfekci a dezinfekci pronajatých prostor.
- 4.21. Maximální dovolené zatížení stropů a podlah je 500 kg na m², vyjma poklopů, propadlišť apod.. Ty zatěžovat nelze.
- 4.22. Vzhledem k sjednané roční rezervované kapacitě elektrické energie je nájemce povinen zahlásit pronajímateli své navýšení odběru elektřiny (např. stroj, klimatizace, topení, ...).
- 4.23. Pronajímatel neodpovídá za škody či jinou újmu způsobenou nájemci v souvislosti s poruchou, závadou či přerušením dodávky elektřiny nebo vody.
- 4.24. Nájemce zodpovídá za veškerá svá technická zařízení umístěná v pronajatých prostorách.
Nájemce provádí veškeré zkoušky a revize u svého majetku umístěného v pronajatých prostorách..
- 4.25. Nájemce si sám na své náklady zajišťuje prostředky na zajištění první pomoci pro případ úrazu či jiného poškození zdraví.
- 4.26. Nájemce nebude v objektech a na pozemcích pronajímatele chovat nebo krmit zvířata (i domácí).

Článek V.

Ukončení nájmu

- 5.1. Nájemní vztah končí:
- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b) výpovědí (s výpovědní dobou);
 - c) výpovědí bez výpovědní doby;
 - d) dohodou smluvních stran.
- 5.2. Pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby (tj. okamžitě ukončit) v případě, že nájemce:
- a) nezaplatil nájemné a služby spojené s provozem areálu či jeho části ani v dodatečné lhůtě 30ti dnů od obdržení upomínky pronajímatele k úhradě těchto plateb;
 - b) užívá-li nájemce sjednaný předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu nebo jej poskytl do podnájmu bez souhlasu pronajímatele a nesjedná přes písemné upozornění pronajímatele nápravu;
- 5.3. Nájemce má právo vypovědět tuto smlouvu s výpovědní dobou 3 měsíců z následujících důvodů:
- a) bez udání důvodu
- 5.4. Výpověď (ať již bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou) musí mít písemnou formu. Účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem, kdy byla výpověď bez výpovědní doby doručena nájemci.
- 5.5. Výpovědní doba u výpovědi s výpovědní dobou činí 3 měsíce. Výpovědní doba začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 5.6. Ve všech případech ukončení smlouvy, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen uvést předmět smlouvy do původního stavu, resp. stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení nebo způsobu užívání (vyklidit předmět nájmu).
- 5.7. Pro případ doručování písemné výpovědi jakož i jiných písemností doručovaných v souvislosti s výkonem práv a povinností podle této smlouvy, budou písemnosti doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Jestliže jeden z účastníků odmítne nebo zmaří doručení jakékoliv výše uvedené písemnosti, bude tato písemnost považována za řádně doručenu třetím dnem po jejím odeslání.

Článek VI.

Závěrečná ustanovení

- 6.1. Smluvní strany berou na vědomí a respektují skutečnost, že užití prostor, jež jsou předmětem nájmu dle článku I této smlouvy, ze strany nájemce a tedy i uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno Rozhodnutím regionální dislokační komise Ostrava č. 10/2022.
- 6.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu osobami oprávněnými jednat jménem obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 6.3. Tato smlouva je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopisu.

- 6.4. Změny této nájemní smlouvy mohou být provedeny pouze písemným dodatkem k této smlouvě, který bude podepsán oběma smluvními stranami.
- 6.5. Pokud se jakýkoliv závazek vyplývající ze smlouvy stane nebo bude shledán neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoli ostatních závazků ze Smlouvy. Strany se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu a účelu původního závazku.
- 6.6. 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.

V Přerově dne 1. 2. 2022

V Brně dne 3. 2. 2022

pronajímatel

nájemce