Nájemní smlouva

č. S356/22

uzavřená mezi smluvními stranami, kterými jsou:

FUTTEC a.s.
sídlo: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČ: 27956857
DIČ: CZ27956857
zapsán v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 12324
zastoupena: [redacted]

(dále jen ***„Nájemce"***)

a

VOP CZ, s.p.
sídlo: Dukelská 102, Šenov u Nového Jičína, 742 42
IČ: 00000493
DIČ: CZ00000493
Zapsán v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. A XIV 150
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
číslo účtu: [redacted]
zastoupen: [redacted]

(dále jen ***„Pronajímatel"***)

[redacted]

Článek I
Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem budovy bez č.p./č.e., která je součástí pozemkové parcely č. 1638/16 nacházející se v katastrálním území Šenov u Nového Jičína. Uvedená budova je v evidenci Pronajímatele vedena jako objekt č. 26 (dále jen ***„Objekt"***).

2. Objekt se nachází v uzavřeném výrobním areálu Pronajímatele.

3. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s Objektem, včetně práva jeho přenechání do užívání třetím osobám.

4. Touto smlouvou Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání vnitřní prostory v Objektu, jež jsou v Příloze č. 1 barevně vyznačeny a u nichž je v Příloze č. 1 uvedena jejich výměra 82,5 m^2. Pronajímané prostory jsou dále jsou označovány jen jako ***„Předmět nájmu"***.

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.

Článek II
Účel nájmu

1. Nájemce je se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze jako sklad a dílnu.

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.

Článek III
Doba nájmu

1. Nájem je sjednáván na dobu neurčitou, a to ode dne, kdy tato smlouva nabude účinnosti (dle čl. VIII odst. 6 této smlouvy).

2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu kdykoliv, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta v takovém případě činí tři (3) měsíce a počne plynout od prvého dne kalendářního 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,

[redacted]

přičemž pro uvedené případy činí výpovědní lhůta jeden (1) týden od doručení výpovědi Nájemci.

4. Nájem je možné ukončit rovněž písemnou dohodou smluvních stran.

Článek IV
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.

Článek V
Nájemné a plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

1. Výše nájemného byla určena dohodou smluvních stran, a to v částce [redacted] za každý, i jen započatý kalendářní měsíc doby nájmu.

2. Plněními spojenými s užíváním Předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí dodávky elektrické energie a tepla do Předmětu nájmu. Cena za tyto dodávky bude zohledňovat počet dnů, v nichž Nájemce (resp. jím určené osoby) budou Předmět nájmu využívat (bez ohledu na délku jejich přítomnosti v Předmětu nájmu během těchto dnů). Dodávky tepla budou Nájemci poskytovány pouze v období, kdy bude vytápěn areál Pronajímatele (tj. během topné sezóny), a to vždy pouze na základě žádosti Nájemce doručené Pronajímateli nejméně jeden (1) pracovní den předem.

3. Cena za dodávky elektrické energie bude každý měsíc vypočtena vzorcem **X = 12,6 x (A + 1,5) x B**, v němž:

   - **X** vyjadřuje cenu za elektřinu v Kč, kterou Nájemce za daný kalendářní měsíc uhradí,
   - hodnota **12,6** vyjadřuje odběrový paušál v kWh za den užívání Předmětu nájmu,
   - za **A** bude dosazena průměrná sazba elektřiny v Kč za kWh, která bude vypočtena z vyúčtování (faktury) vystavené za daný kalendářní měsíc Pronajímateli jeho dodavatelem (distributorem) elektřiny. Pro účely tohoto výpočtu průměrné sazby budou do ceny elektřiny zahrnuty veškeré dodavatelem účtované složky ceny (tj. poplatky, marže apod.),
   - hodnota **1,5** vyjadřuje úplatu za transformaci a rozvod elektřiny (v Kč/kWh), jež zahrnuje náklady na provoz a údržbu elektrické rozvodné sítě v areálu Pronajímatele,
   - za **B** bude dosazen počet dnů v daném kalendářním měsíci, v nichž Nájemce, resp. jím určené osoby vstoupily do Předmětu nájmu.

[redacted]

4. Cena za dodávky tepla bude každý měsíc vypočtena vzorcem **X = 166 x A x B**, v němž:

   - **X** vyjadřuje cenu za teplo v Kč, kterou Nájemce za daný kalendářní měsíc uhradí,
   - hodnota **166** vyjadřuje odběrový paušál v kWh za den užívání Předmětu nájmu,
   - za **A** bude dosazena průměrná sazba plynu v Kč za kWh, která bude vypočtena z vyúčtování (faktury) vystavené za daný kalendářní měsíc Pronajímateli jeho dodavatelem (distributorem) plynu. Pro účely tohoto výpočtu průměrné sazby budou do ceny plynu zahrnuty veškeré dodavatelem účtované složky ceny (tj. poplatky, marže apod.),
   - za **B** bude dosazen počet dnů v daném kalendářním měsíci, v nichž byl Předmět nájmu na žádost Nájemce vytopen.

5. Nájemné a cena za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu bude hrazena měsíčně, a to na základě faktur/daňových dokladů vystavených Pronajímatelem. Lhůta splatnosti těchto faktur bude třicet (30) dnů.

6. Smluvní strany se dohodly na tom, že počínaje rokem 2023 se nájemné bude každoročně zvyšovat podle průměrné roční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámeným Českým statistickým úřadem za rok předcházející. K tomuto zvyšování bude docházet automaticky, tj. bez uzavírání dodatků k této smlouvě, vždy s účinností od kalendářního měsíce následujícího po zveřejnění výše inflace Českým statistickým úřadem.

Článek VI
Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu obvyklým způsobem a provádět na své náklady jeho běžnou údržbu a úklid, včetně odvozu a 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. Nájemce se zavazuje udržovat po celou dobu trvání nájmu své pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou svou podnikatelskou činností, a to se sjednaným pojistným plněním ve výši nejméně [redacted] na jednu pojistnou událost. Nájemce je povinen

[redacted]

předložit Pronajímateli příslušnou pojistnou smlouvu či pojistku do dvou (2) týdnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

5. 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.

6. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat Pronajímatele v případě vzniku jakékoli mimořádné události, která má vztah k bezpečnosti ochraně života, zdraví a majetku, a to telefonicky a poté i písemně prostřednictvím kontaktní osobu Pronajímatele určenou dle čl. VIII odst. 2 této smlouvy.

7. 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 Pronajímateli a územně příslušnému operačnímu a informačnímu středisku hasičského záchranného sboru kraje;
   f) nepoužívat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v areálu Pronajímatele oheň (otevřený ani jiný) a dodržovat zákaz kouření.

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 náhradu škody ve výši [redacted] za každý nevrácený kus.

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.

[redacted]

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. V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného a/nebo s úhradou za plnění spojená s nájmem, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednoho procenta ([redacted]) z dlužné částky za každý den prodlení.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. Smluvní pokuty nezahrnují náhradu škody.

Článek VII
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.

[redacted]

Článek VIII
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: [redacted]
   - Na straně Pronajímatele: [redacted]

   Smluvní strany jsou oprávněny kdykoliv a jednostranně určit pro komunikaci jiné osoby, tj. i bez uzavření dodatku k této smlouvě, pouhým zasláním příslušného oznámení určené osobě protistrany. 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. Tato smlouva je uzavřena v elektronické podobě a nabývá platnosti připojením zaručených elektronických podpisů zástupců obou smluvních stran k témuž elektronickému dokumentu.

6. Tato smlouva nabude účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

7. 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).

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.

[redacted]

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.

Za Nájemce:

[redacted]

Za Pronajímatele:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě č S 356/22 – Vyznačení předmětu nájmu

Příloha č. 2 ke smlouvě S 356/22 – Situační plánek s vyznačením předmětu nájmu a přístupové cesty

Příloha č. 3 ke smlouvě č S 356/22 - 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]	

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

Název vozidla	SPZ
[redacted]	