Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

č. S336/22

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

BIKE FUN International s.r.o.
IČO: 26462346, DIČ: CZ26462346
se sídlem Areál Tatry 1445/2, 742 21 Kopřivnice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 25241
zastoupená [redacted]

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

[redacted] [redacted]

Článek I
Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem:

   a) budovy bez č.p./č.e., která je součástí pozemkové parcely č. 692/38 (dále jen ***„Objekt B114"***), a

   b) budovy č.p. 141, která je součástí pozemkové parcely č. 692/11 (dále jen ***„Objekt B109"***),

   nacházejících se v katastrálním území Bludovice u Nového Jičína a zapsaných na listu vlastnictví č. 239 u katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (společně také jen ***„Objekty"***).

2. Objekty se nachází v uzavřeném výrobním areálu Pronajímatele.

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

4. Touto smlouvou Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání:

   a) vnitřní prostory v Objektu B114, jež jsou v Příloze č. 1 barevně vyznačeny a u nichž je v Příloze č. 1 uvedena jejich výměra (celkem 331,93 m^2), a

   b) vnitřní prostory ve druhém a třetím nadzemním podlaží Objektu B109, jež jsou v Příloze č. 1 barevně vyznačeny a u nichž je v Příloze č. 1 uvedena jejich výměra (celkem 1 403,67 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 komponentů jízdních kol.

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 od 1. 11. 2022 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 šest (6) měsíců a počíná plynout od prvého 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,

   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 [redacted] 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:

   a) [redacted] měsíčně za prostory uvedené v čl. I odst. 4 písm. a) této smlouvy (tj. prostory v Objektu B114), a

   b) [redacted] měsíčně za prostory uvedené v čl. I odst. 4 písm. b) této smlouvy (tj. prostory ve druhém a třetím nadzemním podlaží Objektu B109).

   Celkové nájemné tedy činí [redacted] měsíčně.

2. Plněními spojenými s užíváním Předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí dodávky elektrické energie do Předmětu nájmu. Cena za tyto dodávky bude zjišťována

měsíčně na základě spotřeby elektrické energie v Předmětu nájmu. Za tím účelem bude Pronajímatel provádět na konci každého kalendářního měsíce odečty hodnot následujících elektroměrů:

- pro Objekt B114: elektroměr č. 025721370138 je umístěn v hlavním rozvaděči objektu a jeho výchozí stav ke dni uzavření této smlouvy je 0,55 kWh.

- pro druhé a třetí podlaží Objektu B109: elektroměr č. 00649103-2021 je umístěn v hlavním rozvaděči v 1.patře objektu a jeho výchozí stav ke dni uzavření této smlouvy je 6,00 kWh.

Elektrická energie odebraná Nájemcem bude účtována Pronajímatelem Nájemci měsíčně. Cena takto odebrané energie se bude skládat ze dvou složek:

a) cena za elektřinu, jež bude určena součinem množství Nájemcem odebrané elektřiny v daném kalendářním měsíci (v kWh, dle odečtu podružného elektroměru) a sazby za kWh, jež bude v daném kalendářním měsíci účtována Pronajímateli jeho dodavatelem (distributorem) elektřiny,

b) úplata za transformaci a rozvod elektřiny, jež zahrnuje náklady na provoz a údržbu elektrické rozvodné sítě v areálu Pronajímatele. Výše této úplaty byla sjednána ve výši [redacted] za každou kWh silové elektřiny odebrané Nájemcem v souvislosti s nájmem dle této smlouvy.

3. 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.

4. 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.

5. Smluvní strany se dohodly na tom, že počínaje rokem 2023 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.

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, desinfekce 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 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. 8 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 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.

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.

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,
   d) zajistit dodávku plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu.

[redacted]

[redacted]

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.

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. 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 dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopise.

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 31 -10- 2022 V Kopřivnici dne 31 -10- 2022

[redacted]

[redacted]

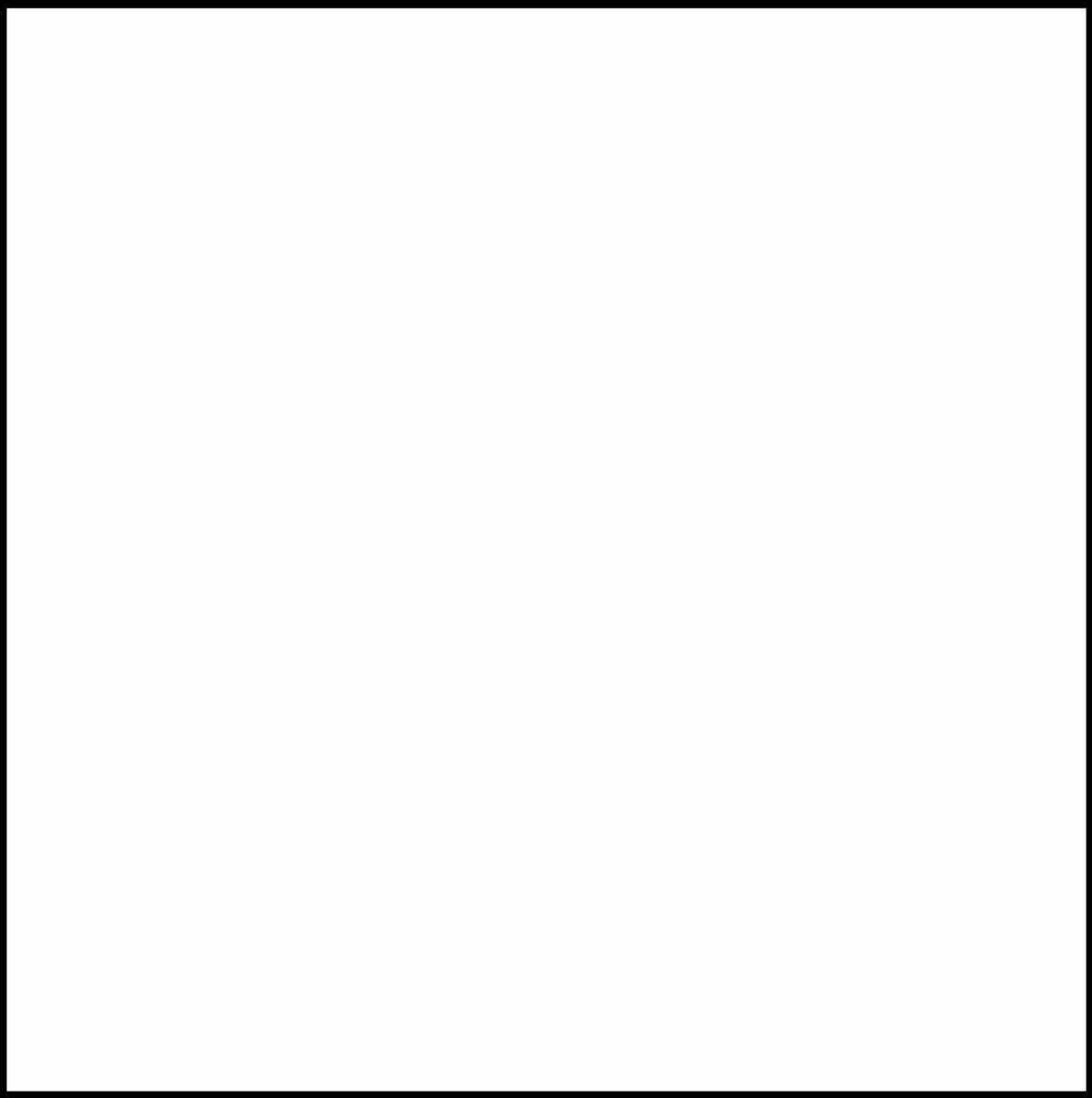
[redacted]

[redacted]

Příloha č. 1 ke smlouvě S 336/22 – Situační plánek s vyznačením Předmětu nájmu

Půdorys objektu B114

Půdorys objektu B109 – 2. a 3. patro



Příloha č. 2 ke smlouvě S 336/22 – Situační plánek s vyznačením předmětu nájmu a přístupové cesty

Příloha č. 3 ke smlouvě č S 336/22 - 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