

SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Článek 1 *Smluvní strany*

1.1. ElektroSystem Zlín, s.r.o.

se sídlem Zlín-Malenovice 910, PSČ 764 06

zastoupená [redacted] jednatelem a [redacted] jednatelem

IČ 49 44 97 70,

DIČ: CZ49449770

bankovní spojení: [redacted]

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C,
vložka 12649

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

1.2. Česká republika – Generální ředitelství cel

se sídlem : Budějovická 7, 140 96 Praha 4

jehož jménem jedná [redacted] vedoucí oddělení 134.4., odboru 13,

Generálního ředitelství cel

IČO: 71214011,

bankovní spojení: [redacted]

(dále jen "nájemce") na straně druhé

(strany sub. 1.1. a 1.2. dále označovány jako „strany této smlouvy“)

Smluvní strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zák. č. 40/1964 Sb., v platném znění, jakož i především v souladu se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., v platném znění, na uzavření této nájemní smlouvy:

Článek 2

Předmět a účel této smlouvy

- 2.1. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek 3

Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu ev.č.106 postaveném na pozemku p.č. 782 zast. pl. a nádvoří v katastrálním území Malenovice u Zlína, obci Zlín, tak jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem ve Zlíně na LV č. 2507 pro výše uvedené katastrální území a obec.
- 3.2. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou nebytové prostory nacházející se v 2. NP budovy ev.č.106 specifikované v ust. čl. 3.1. této smlouvy, a to: **hala o celkové výměře 412 m².** Plocha těchto nebytových prostor je vyznačena na půdorysném plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.3. Pronajímatel přenechává za podmínek sjednaných touto smlouvou nebytové prostory specifikované v ust. čl. 3.2 této smlouvy do užívání nájemci. Nájemce tyto nebytové prostory do nájmu přijímá. Nájemce tímto prohlašuje, že předmět nájmu mu byl předán ve stavu způsobilém k smluvenému užívání.

Článek 4

Trvání smlouvy

- 4.1. Tato smlouva je uzavřena na dobu **n e u r č i t o u**, a to od 15.8.2012 .
- 4.2. Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě 3 měsíce, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- 4.3. V případě skončení nájmu z jakýchkoliv důvodů se nájemce zavazuje vyklidit pronajaté nebytové prostory do 14 dnů od ukončení nájmu a předat je pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k jejich běžnému opotřebení.

Článek 5 **Účel nájmu**

- 5.1. Nájemce bude v pronajatých prostorách v souladu s předmětem své činnosti, provozovat tuto činnost: **skladování archivních materiálů a zajištěného zboží** (činnost je dále nazývána „povolené užívání“).
- 5.2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele změnit sjednaný účel nájmu.

Článek 6 **Práva a povinnosti nájemce**

- 6.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory výhradně k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
- 6.2. Nájemce je povinen včas a řádně platit nájemné a služby za nájem dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.
- 6.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětných nebytových prostor a drobnými opravami, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pro vymezení údržby a drobných oprav budou analogicky používat vyhl. č. 258/1995 Sb. Limit pro jednu opravu je dohodnut na 2.000,- Kč. Potřebu oprav a údržby přesahující rámec běžné údržby je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a je povinen umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností pronajímateli vznikla.
- 6.4. Nájemce odpovídá za vzniklé škody na pronajatých prostorách i v celé budově, které způsobil sám, jeho zaměstnanci, nebo na jejichž vzniku se jakkoli podíleli. Nájemce je povinen každou škodu, za kterou podle výše uvedeného ustanovení odpovídá, nechat neprodleně odstranit na své vlastní náklady. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli neprodleně veškeré závady a škody v pronajatých prostorách. Pronajímatel nenesе žádnou odpovědnost za odcizení jakýchkoli věcí z pronajatých prostor, ledaže by nájemce prokázal, že věci odcizil pronajímatel.
- 6.5. Nájemce společně se svými zaměstnanci, spolupracovníky či návštěvníky pronajatých prostor je povinen po celou dobu platnosti této nájemní smlouvy nevnést do budovy, ani areálu zdraví škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, ropné produkty, azbest nebo azbest obsahující materiály nebo infekční materiály, vyjma vhodných kancelářských a úklidových (čisticích) materiálů vnášených do pronajatých prostor v množství obvyklém pro kancelářské užití (nikoliv k prodeji či skladování), za předpokladu, že takové materiály budou řádně skladovány.

- 6.6. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář. Nájemce je povinen udržovat předmětné nebytové prostory čisté, uklizené, hygienické a bezpečné. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré právní předpisy související s provozovanou činností, veškeré protipožární a bezpečnostní předpisy, jakož i předpisy týkající se užívání pronajatých prostor, dodržovat základní pravidla a předpisy v areálu a taková dodatečná pravidla a předpisy, které mohou být průběžně přijaty pronajímatelem k udržení bezpečnosti, péče, pověsti a čistoty areálu. Veškeré úpravy základních pravidel a předpisů a veškerá dodatečná pravidla budou pronajímatelem uložena na vrátnici, kde se s nimi nájemce sám od sebe seznámí a bude je provádět a dodržovat.
- 6.7. Nájemce je povinen zajistit, aby pronajaté prostory svým vnějším vzhledem nenarušovaly vzhled okolí, je povinen provádět své podnikání a řídit své zaměstnance, spolupracovníky, návštěvníky pronajatých prostor takovým způsobem, aby nerušili a nepřekáželi žádnému jinému nájemníkovi ani pronajímateli.
- 6.8. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré klíče a magnetické karty ihned po vyklizení pronajatých nebytových prostor. Pronajímatel může měnit bezpečnostní systém budovy.

Článek 7

Práva a povinnosti pronajímatele

- 7.1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k smlouvenému užívání. Pronajímatel je povinen umožnit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemcem v souladu s podmínkami této smlouvy za předpokladu, že nájemce včas uhradí nájemné a další dohodnuté platby, splní všechny své závazky a ujednání dle této smlouvy.
- 7.2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce (spolu s nájemcem), a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče k prostorům, které jsou předmětem nájmu a nájemce není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Rovněž v případě, že pronajímatel bude požádán o provedení drobných úprav v předmětu této smlouvy je oprávněn toto provést bez přítomnosti nájemce či jiné jím pověřené osoby, jestliže nemá možnost provést tuto opravu za přítomnosti nájemce a na tuto skutečnost pronajímatel upozorní.

Článek 8
Podnájem

- 8.1. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

Článek 9
Stavební a jiné úpravy

- 9.1. Nájemce je oprávněn provádět v pronajatých nebytových prostorách jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl.9.2. a násl. této smlouvy.
- 9.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v pronajatých nebytových prostorách vyžadují výslovného předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.
- 9.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.
- 9.4. Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele umístit na pronajímatelem vyznačenou plochu informační tabuli o své firmě či provozu.
- 9.5. Nájemce je oprávněn na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele a splnění všech podmínek určených pronajímatelem instalovat a udržovat na vlastní náklady v dobrém funkčním stavu bezpečnostní poplašný systém vhodný k přiměřené ochraně předmětných nebytových prostor.
- 9.6. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen ke dni skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit na své náklady veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.
- 9.7. Nájemce je povinen strpět činnost pronajímatele za účelem opravy či údržby budovy, v níž je předmět nájmu. Pronajímatel si však musí počínat tak, aby s ohledem na prováděné práce co nejméně omezoval provoz nájemce v pronajatých prostorách. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného, jestliže pronajímatel provádí opravy a údržbu budovy, v níž je předmět nájmu.

Článek 10

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

10.1. V souladu s ustanovením čl. 6.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

10.2. Nájemné činí na základě dohody smluvních stran:

- **za nebytové prostory o výměře 412 m² á 300,- Kč/m²/rok, tj. celkem 123.600,- Kč** (Slovy: stodvacettřítisícšestsetkorunčeských) za rok.

Účtuje se bez DPH.

10.3. Splatnost nájemného:

Nájemné dle ust. čl. 10.2. této smlouvy se platí vždy za kalendářní měsíc, a to ve výši **1/12 celkového ročního nájemného tj. 10 300,-Kč**. Splatnost nájmu je 30 dní po doručení daňové faktury vystavené pronajímatelem. Nájemné se platí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený ve faktuře, přičemž za den úhrady se považuje odesání platby z účtu nájemce.

V případě prodlení nájemce s platbou nájmu může pronajímatel požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Nájemné může pronajímatel každoročně zvýšit o úředně stanovenou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to zpětně vždy k 1.1. kalendářního roku.

Pronajímatel neprodleně po zveřejnění míry inflace za předchozí kalendářní rok provede výpočet úpravy (zvýšení) nájemného a vystaví fakturu.

10.4. Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem. Spolu s nájmem budou poskytovány nájemci za úhradu tyto služby:

- a) služby pracovníků vrátnice, vč. ostrahy
- b) odvoz odpadu, vzniklého při běžném provozu (nikoliv výrobní, skladový nebo tech. odpad)
- c) užívání venkovních a společných prostor
- d) úklid společných prostor (úklid sněhu)
- e) užívání výtahu, rampy a přilehlých prostor
- f) spotřebovaná el. energie na osvětlení a provoz výtahu
- g) případné další služby související s užíváním pronajatých prostor, dle další dohody.
- h) manipulace vysokozdvížným vozíkem (zvlášť placená služba)
- i) připojení k internetu (zvlášť placená služba)
- j) užívání telefonní pobočkové ústředny (zvlášť placená služba)

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli sjednanou úhradu za výše uvedené služby.

Na základě dohody smluvních stran byla sjednána úhrada za všechny poskytované služby takto:

Cena služeb se sjednává smluvně a činí na základě dohody smluvních stran :

služby za nebytové prostory o výměře 412 m² á 260,- Kč/m²/rok,

tj. celkem 107.120,- Kč (slovy: stosedmtisícstodvacetkorunčeských) za rok

Připočte se daň z přidané hodnoty.

10.5. Splatnost služeb

Služby dle ust. čl. 10.4. této smlouvy se platí vždy za kalendářní měsíc, a to ve výši **1/12 celkového roční ceny služeb tj. 8 927,00,-Kč**. Splatnost ceny služeb je 30 dní po doručení daňové faktury vystavené pronajímatelem. Služby se platí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený ve faktuře, přičemž za den úhrady se považuje odepsání platby z účtu nájemce. K takto stanovené výši úhrad bude vždy pronajímatelem účtována zákonná DPH.

V případě prodlení nájemce s platbou služeb může pronajímatel požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

10.6. Zvlášť placené služby:

- u služeb užívání telefonní pobočkové ústředny 150,Kč/pobočku +
přefakturace hovorů.
- u manipulace vysokozdvizným vozíkem 5,70 Kč/min.

Sjednaná úhrada za zvlášť poskytnuté služby bude nájemcem hrazena měsíčně zpětně, vždy za předchozí kalendářní měsíc. Splatnost ceny zvlášť poskytnuté služby je 30 dní po doručení daňové faktury vystavené pronajímatelem. Zvlášť poskytnuté služby se platí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený ve faktuře, přičemž za den úhrady se považuje odepsání platby z účtu nájemce.

V případě prodlení nájemce s platbou nájmu může pronajímatel požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

K takto stanovené výši úhrad bude vždy pronajímatelem účtována zákonná DPH.

Článek 11

Ustanovení přechodná a závěrečná

- 11.1. Veškeré změny této smlouvy je nutno učinit v písemné formě, a to formou číslovaných dodatků přijatých oběma smluvními stranami.
- 11.2. Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, platí pro právní vztahy vzniklé z tohoto nájemního poměru příslušná ustanovení občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění.
- 11.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

11.4. Veškeré oznamování a doručování (dále jen „oznámení“) podle této smlouvy se provádí v písemné formě a může být uskutečněno osobním předáním, telefaxem nebo poštou na následující adresy:

a) pro pronajímatele: Zlín-Malenovice 910, PSČ 764 06,
e-mail: [REDACTED]

b) pro nájemce: Blanická 19, PSČ 779 00 Olomouc
e-mail: [REDACTED]

11.5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

11.6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem **15.08.2012**

11.7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy oprávnění zástupci smluvních stran.

Ve Zlíně dne 15.08.2012

[REDACTED]

pronajímatel

[REDACTED]

nájemce



PŘÍLOHA č.1
SKLADY ElektroSystem Zlín s.r.o. b.106 - 2.NP

