

Smlouva o nájmu

č. S182/24

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]

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „*Pronajímatel*“)

a

OPTICS TRADE, spol. s r.o.

IČO: 61973378, DIČ: CZ61973378

se sídlem Revoluční 2315/80, 741 01 Nový Jičín

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp. zn. C 7384

zastoupená [REDACTED]

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

Článek I Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem budovy bez č.p./č.e. (jiná stavba), která je součástí pozemku parc. č. 692/15 nacházejících se v katastrálním území Bludovice u Nového Jičína, obec Nový Jičín, a zapsané na listu vlastnictví č. 239 u katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín (dále také jen „**Objekt**“).
2. Objekt se nachází v uzavřeném výrobním areálu Pronajímatele a je v jeho evidenci veden jako objekt B70.
3. Pronajímatel prohlašuje, že má s Objektem právo hospodařit, včetně práva jeho přenechání do užívání třetím osobám.
4. Touto smlouvou Pronajímatel přenechává Nájemci k dočasnému užívání část Objektu o výměře 775,50 m². Pronajímané prostory jsou zakresleny v Příloze č. 1 této smlouvy, a dále jsou označovány jen jako „**Objekt**“ či „**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 se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze za účelem drobné montáže, za účelem skladování optických přístrojů, pojezdových kol na tanky a BVP a za účelem uložení nepotřebné technologie.
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 určitou, a to od 02.09.2024 do 01.09.2028.
2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu kdykoliv, a to i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí šest (6) měsíců a počíná běžet od prvního 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 [REDAKCE] 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 **96.937,50 Kč + DPH** měsíčně.
2. Plněními spojenými s užíváním Předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí dodávky elektrické energie, plynu a vody do Předmětu nájmu. Cena za dodávky elektrické energie a plynu bude zjišťována měsíčně na základě skutečné spotřeby v Předmětu nájmu. Za tím účelem bude Pronajímatel provádět vždy první pracovní den v kalendářním měsíci odečty hodnot následujících měřidel:
 - Elektroměr č.864926, který je umístěn v chodbě budovy objektu B70 a jeho výchozí stav ke dni uzavření této smlouvy je 2548,8 kWh.
 - Plynoměr č.3401887418/2015, který je umístěn u oplocení za obj.B414 a jeho výchozí stav ke dni uzavření této smlouvy je 459777,23 m³.
3. 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 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 [REDAKCE] za každou kWh silové elektřiny odebrané Nájemcem v souvislosti s nájmem dle této smlouvy.

4. Plyn odebraný Nájemcem bude účtován Pronajímatelem Nájemci měsíčně. Cena takto odebraného plynu bude určena součinem množství Nájemcem odebraného plynu v daném kalendářním měsíci (v m³, dle odečtu plynoměru) a sazby za m³, jež bude v daném kalendářním měsíci účtována Pronajímateli jeho dodavatelem (distributorem) plynu.
5. Cena za odběr vody Nájemcem je stanovena měsíční paušální částkou ve výši [REDACTED], - Kč.
6. 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.
7. 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 (1 %) z dlužné částky za každý den prodlení.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že počínaje rokem 2025 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. 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.
5. Nájemce se zavazuje neprodleně informovat Pronajímatele v případě vzniku jakékoli mimořádné události, která má vztah k bezpečnosti ochrany života, zdraví a majetku, a

to telefonicky a poté i písemně prostřednictvím kontaktní osoby Pronajímatele určené dle čl. 8 odst. 3 této smlouvy.

6. 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, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášku č. 246/2001 Sb., vyhláška o požární prevenci. V této souvislosti je Nájemce povinen zejména:
 - a) umožnit v Předmětu nájmu výkon státního požárního dozoru,
 - b) předkládat Pronajímateli na jeho výzvu ke schválení předepsanou dokumentaci požární ochrany dle vyhlášky o požární prevenci,
 - c) spolupracovat s Pronajímatelem při vybavování Předmětu nájmu prostředky požární ochrany, požárně bezpečnostním zařízením, popřípadě speciálními hasebními látkami,
 - d) v případě vzniku požáru zajistit bezodkladné oznámení této skutečnosti územně příslušnému operačnímu a informačnímu středisku hasičského záchranného sboru kraje a pracovišti státního požárního dozoru;
 - e) nepoužívat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v areálu Pronajímatele oheň (otevřený ani jiný) a dodržovat zákaz kouření.
7. 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.
8. 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 uvedené v Příloze č. 3 této smlouvy.
9. 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.
10. Nájemce se zavazuje využívat pro přístup k Předmětu nájmu výlučně trasu vyznačenou v Příloze č. 2 této smlouvy.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat v areálu Pronajímatele a při užívání Předmětu nájmu pravidla 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.
12. 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 [REDAKCE] z jmenovité hodnoty takto postoupené pohledávky.
13. 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 [REDAKCE] částky, která byla takto započtena.

14. 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 [REDAKCE] z nominální hodnoty takto zatížené pohledávky.
15. 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 [REDAKCE] a to za každé jednotlivé porušení povinnosti, v případě trvalého porušení téže povinnosti pak ve výši [REDAKCE] za každý den trvání takového porušení.
16. 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.
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.
3. Pronajímatel konstatuje, že je kryt pojištěním odpovědnosti z držby nemovitosti, jež se v omezeném rozsahu vztahuje i na rizika, která může Pronajímatel způsobit Nájemci na majetku či zdraví jako vlastník nemovitosti, přičemž uvedené se nijak nevztahuje na živelné škody, které není Pronajímatel schopen ovlivnit.

Článek VIII Společná a závěrečná ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že podpisem této smlouvy skončí platnost původní nájemní smlouvy č. 269/23 ze dne 1. 7. 2024, a to ke dni 31. 8. 2024.
2. Smluvní strany výslovně vylučují ustanovení § 2312, § 2314 a § 2315 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany se zavazují komunikovat spolu v záležitostech týkajících se této smlouvy výhradně prostřednictvím následujících kontaktních osob a údajů:
 - Na straně nájemce:
[REDAKCE]
 - Na straně pronajímatele:
[REDAKCE]

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.

4. Pokud se jakýkoliv závazek vyplývající z této 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.
5. 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.
6. 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).
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopise.
8. Tato smlouva nabude platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva nabude účinnosti jejím zveřejněním v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
9. 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 2.9.2024

V Novém Jičíně dne 2.9.2024

