

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zák. č. 219/2000 Sb., o majetku státu a jeho vystupování v právních vztazích, v platném znění, mezi:

1. Armádní Servisní, příspěvková organizace

zapsaná: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, zn. Pr. 1342
se sídlem: Podbabská 1589/1, 160 00 Praha 6 - Dejvice
zastoupená: Ing. Martinem Lehkým, ředitelem
IČO: 60460580
DIČ: CZ60460580
ID datové schránky: dugmkm6
kontaktní osoby:
- ve věcech smluvních: Ing. Martin Lehký, tel.: 973 204 091 - sekretariát

- ve věcech technických:

fax:

adresa pro doručování:

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. FORTE STEEL, s.r.o.

zapsaná: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. značka C 21317
se sídlem: Masná 1324/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
zastoupená: [redacted] jednatel
IČO: 25845276
DIČ: CZ25845276
ID datové schránky: sxa6xzi

kontaktní osoby:

- ve věcech smluvních:

- ve věcech technických:

(dále jen „nájemce“ společně též „smluvní strany“)

I. Předmět

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem státu, se stavbou vedenou v katastru nemovitostí jako jiná stavba bez č.p./č.e. – na situačním plánu značena jako SO 18, zapsaná na LV 7044, stojící na pozemku p. č. st. 1878, LV 7341 (vlastník – Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Hradčany, Praha 6), to vše k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí.

2. Předmětem nájmu jsou:

- Administrativní prostory v SO 18 – pravý přístavek (vyjma místností č. 13 -16), rozloha 355,14 m².
- Administrativní prostory v SO 18 – levý přístavek, rozloha 52,61 m² (místnost č. 24 – 29,82 m², místnost č. 25 – 22,79 m²). 407,75
- Skladové prostory – hala v SO 18, rozloha 1944 m².

Předání prostor nebude protokolárně uskutečněno, a to z důvodu již dřívějšího užívání předmětu nájmu, na základě předchozí nájemní smlouvy S-322-00/15, na kterou navazuje tato smlouva o nájmu.

3. Smluvní strany prohlašují, že nemovitá věc uvedená v článku I. je způsobilá k užívání v souladu s účelem nájmu podle čl. II smlouvy.
4. Soupis vybavení předmětu nájmu je uveden v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
5. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání předmět nájmu za podmínek stanovených právními předpisy a za podmínek ujednaných touto smlouvou. Nájemce má právo na jejich nerušené užívání a pokojnou držbu za podmínek této smlouvy v rozsahu užívacího práva za předpokladu, že bude plnit své závazky vůči pronajímateli, zejména že bude řádně platit sjednané nájemné.

II. Účel nájmu

1. Účelem této smlouvy je na straně pronajímatele ve smyslu § 27 odst. 1 zák. č. 219/2000 Sb., v platném znění (dále jen „ZMS“) účelnější využití věci před konečným naložením s věcí, u které bylo rozhodnuto o trvalé nepotřebnosti.
2. Nájemce je seznámen se stavem prostor, které bude užívat za účelem provozování zázemí společnosti a skladování materiálu.
3. Nájemce není oprávněn užívat prostory jinak než v souladu s účelem této smlouvy uvedeným v čl. I této smlouvy.

III. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou, a to od 1.11.2023 do 31.8.2024.
2. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 ZMS berou obě strany na vědomí, že nelze použít ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

IV. Nájemné a kauce

1. Základní roční nájemné bez DPH bylo stanoveno dohodou smluvních stran, jako v místě a čase obvyklé (za administrativní prostory 1 447,787 Kč/m²/rok a za skladové prostory 398,292 Kč/m²/rok), v celkové výši **1 364 614,80 Kč**. Nájemné měsíčně bylo stanoveno na částku **113 717,90 Kč** bez DPH.
2. Nájemné bude hrazeno měsíčně na základě vystavených daňových dokladů.
3. Zálohy úhrad za služby:
 - srážková voda 13 000 Kč bez DPH / měsíc
 - teplo 7 000 Kč bez DPH / měsíc.

4. DPH bude připočteno k ceně v sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
5. Veškeré úhrady jsou splatné do 30 dnů od doručení příslušných daňových dokladů.
6. Platbu nájemného za první platební období platnosti této smlouvy zaplatí nájemce ve lhůtě splatnosti 30 dnů ode dne doručení smlouvy podepsané oběma smluvními stranami. Pokud nájemce první platbu neuhradí ve lhůtě splatnosti v souladu s tímto ustanovením smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. Případným odstoupením od smlouvy z tohoto důvodu není dotčeno právo pronajímatele po nájemci vymáhat úhradu za bezsmluvní užívání předmětu nájmu. Toto ujednání se pro tyto účely považuje za ujednání nezávislé na zbytku smlouvy a jeho platnost řádným odstoupením pronajímatele od smlouvy nezaniká
7. Nájemce je dále povinen složit na shora uvedený účet pronajímatele jistotu ve výši dvojnásobku základního měsíčního nájmu, tj. 227 435,80 Kč (slovy: dvě stě dvacet sedm tisíc čtyři sta třicet pět korun českých osmdesát haléřů), a to do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy. Nezaplacení jistoty je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
8. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu pro úhradu dlužných částek nájemce v případě, že nájemce nezaplatí řádně a včas platby vyplývající z této smlouvy. V případě, že pronajímatel užije jistotu nebo její část, je nájemce povinen ji doplatit do výše trojnásobku v té době aktuálního měsíčního nájmu, a to nejpozději do 7 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení. Neuhrazení či nedoplacení jistoty nájemcem bude považováno za podstatné porušení povinností vyplývajících z této smlouvy a je důvodem k okamžité výpovědi z nájemní smlouvy.
9. Jistota bude pronajímatelem nájemci vrácena nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu za podmínky, že nájemce vyhověl všem svým závazkům plynoucím z této smlouvy, a že zaplatil všechny dlužné platby ve vztahu k této smlouvě.
10. Smluvní strany se dohodly, že složená jistota nebude úročena.

V. Zvláštní ustanovení

V případě mimořádných opatření ze strany Ministerstva obrany ČR, případně Armády ČR (např. živelné události) je nájemce povinen na výzvu pronajímatele poskytnout veškerou potřebnou součinnost. Podmínky provozu a způsob náhrady nákladů za využívání pronajatých nebytových prostor po dobu trvání zvláštního režimu budou stanoveny zvláštní dohodou.

VI. Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
2. Nájemce je povinen umožnit po předchozí dohodě pronajímateli v nezbytně nutném rozsahu přístup do předmětu nájmu; to neplatí v případě havárie.
3. Nájemce je povinen na vlastní náklad řádně si pojistit své věci vnesené pro případ škod a dále je povinen uzavřít dostatečné pojištění odpovědnosti za škody vůči třetím osobám způsobené užíváním předmětu nájmu na pojistnou částku 20 miliónů Kč a během celé doby nájmu je udržovat v platnosti. Pronajímatel je oprávněn požadovat předložení dokladu o uzavření pojistných smluv a o placení pojistného. V případě nesplnění této povinnosti, a to i každé jednotlivě, je nájemce povinen uhradit pronajímateli vždy za každé porušení smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč.

4. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a ekologické předpisy a celoročně zajišťovat úklid a bezpečnost prostor, které jsou součástí předmětu nájmu a nezasahovat do práv třetích osob.
5. Veškeré povinné revize týkající se vybavení předmětu nájmu (např. elektrických přístrojů, hasičských přístrojů) bude zajišťovat nájemce a následně je povinen tyto doložit pronajímateli do jednoho měsíce po provedené revizi.
6. Pronajímatel je povinen zabezpečit revize spojené s budovou (revize elektro, výtahů, vnitřních požárních hydrantů, kotelny, hromosvodů a dodržování požadavků požárně bezpečnostních opatření) a nájemce je povinen umožnit osobám tyto provádět.
7. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany dodržovat platnou Směrnici AS-PO a plně respektovat dílčí zpracovanou dokumentaci pro pronajaté prostory a plnit předpisy AS-PO pro oblast BOZP.
8. Nájemce je povinen 2x ročně umožnit a sám se zúčastnit požárně preventivních kontrol dle § 13 vyhlášky č. 246/2001 Sb. o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, které nájemci budou nahlášeny minimálně 14 dní před plánovanou kontrolou.
9. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s kolaudačním rozhodnutím a účelem této smlouvy.
10. Nájemce není oprávněn postoupit své nájemní právo. Přenechat pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě může pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce je povinen hradit veškeré drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem pronajatých prostor včetně jejich úklidu. Drobnými opravami se rozumí opravy, které nejsou spojené s nosnými částmi budovy a infrastrukturou, jež je v ní zabudována (např. rozvody vody, plynu, elektrické energie apod.) a dále opravy způsobené běžným opotřebením.
12. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby pronajímateli ani třetím osobám nevznikla škoda.
13. Nájemce je povinen po dohodě s pronajímatelem označit na své náklady předmět nájmu svým obchodním názvem na místě k tomu účelu vhodném a přípustném.
14. Provedení stavebních úprav v předmětu nájmu je zásadně možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
15. V případě, že nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele provede stavební opravy nebo rekonstrukci pronajatých prostor v předem písemně sjednaném technickém a finančním rozsahu, je oprávněn u takových nákladů majících charakter technického zhodnocení domu provádět odpisy sám. Pokud nájemce provede stavební opravy pronajatých prostor nad rámec předem písemně sjednaného technického a finančního rozsahu, zavazuje se nájemce předložit pronajímateli faktury za jím takto vynaložené náklady a provedené investice s tím, že pouze pronajímatelem odsouhlasené položky mohou být základem pro akceptaci tohoto technického zhodnocení a následné provádění odpisů technického zhodnocení nájemcem.
16. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce předmět nájmu užívá řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.
17. Pro případ předčasného ukončení nájmu vznikne, při splnění předchozích podmínek, nárok na náhradu nákladů vynaložených nájemcem na technické zhodnocení předmětu nájmu jen tehdy, pokud k takovému ukončení nájmu dojde z důvodů spočívajících výhradně na straně pronajímatele. V opačném případě nájemci tento nárok nevznikne. V případě vzniku nároku pak náhrada bude představovat zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení

akceptovaného dle předchozího odstavce, a to ve stavu ke dni ukončení nájmu; nedojde-li k dohodě, pak ve výši stanovené znaleckým posudkem.

18. V případě povolení stavebních úprav pronajímatelem je nájemce povinen, obstarat si na vlastní náklady veškerá další povolení nutná k řádnému provedení díla, zejména stavební povolení a při skončení nájmu předmět nájmu vrátit ve stavu odpovídajícímu po případném technickém zhodnocení provedeném v souladu s touto smlouvou a s přihlédnutím k běžnému opotřebení nebytových prostor, nedojde-li k jiné dohodě. Dále je povinen splnit další podmínky pronajímatele pro povolení těchto úprav, jakož i podmínky příslušných orgánů a právní předpisy.
19. Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu této nájemní smlouvy sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, včetně jeho stavu a vybavení a údajů o stavu měřidel apod.
20. Pronajímatel je oprávněn provádět kontroly předmětu nájmu za účelem ověření, zda nájemce předmět nájmu užívá řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.

VII. Pojištění a odpovědnost a škodu

1. Pronajímatel upozorňuje, že předmět nájmu není pojištěn.
2. Nájemce odpovídá za újmu způsobenou pronajímateli v souvislosti s touto smlouvou a v době trvání nájmu na předmětu nájmu, jakož i na jiném majetku pronajímatele nebo jiných osob. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen v případě vzniku jakékoli škody na předmětu nájmu neprodleně její vznik oznámit pronajímateli, bez zbytečného odkladu je písemně specifikovat a umožnit pronajímateli kontrolu předmětu nájmu. V souvislosti s plněním této smlouvy je nájemce povinen na své náklady předmět nájmu zabezpečit pro případ vzniku škody a odpovídá za újmu způsobenou vznikem škody na majetku pronajímateli i jiným osobám jeho vlastním jednáním, jednáním jeho zaměstnanců či jeho zástupců nebo třetích stran.
3. Nájemce je povinen učinit všechna opatření, aby se následky poškození omezily na nejmenší možnou míru a aby bylo pronajímateli umožněno uplatnit případné nároky na náhradu škody vůči třetím osobám.
4. Při vzniku škodné události, která nastala za okolností nasvědčujících spáchání trestného činu nebo přestupku, má nájemce povinnost oznámit událost neprodleně Policii ČR. Vznik jiné škody než v důsledku okolností naznačujících spáchání trestného činu či přestupku na majetku ve vlastnictví pronajímatele je nájemce povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli. Současně je povinen zaslat pronajímateli kopie veškerých vyhotovených dokumentů, zejména zápisu o vzniku škodné události, popřípadě písemný protokol vyhotovený Policií ČR apod.

VIII. Zánik nájmu

1. Nájem zaniká:
 - * písemnou dohodou smluvních stran,
 - * uplynutím doby, na kterou byla sjednána, nebo
 - * písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s výpovědní lhůtou v délce tří kalendářních měsíců od prvního dne kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. Nájem zaniká též písemnou výpovědí z důvodu převodu předmětu nájmu na zřizovatele. V tomto případě je výpovědní doba jeden měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Podle ustanovení § 27 odst. 2 č. 219/2000Sb. se smluvní strany dohodly na okamžitém ukončení užívacího vztahu, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
4. Písemnou výpověď bez výpovědní doby podle § 2232 OZ, tj. porušuje-li druhá smluvní strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, zejména nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného i přes postup pronajímatele podle § 2228 odst. 4 OZ.
5. Písemnou výpověď pronajímatele bez výpovědní doby podle § 2232 OZ při porušení povinnosti uvedené v čl. VI odst. 10.
6. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájemního vztahu.
7. Pokud nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a řádně pronajímateli nepředá, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli náhradu za bezesmluvní užívání předmětu nájmu ve výši odpovídající obvyklému nájemnému. Tím není dotčeno právo pronajímatele vymáhat po nájemci smluvní pokutu za opožděné předání předmětu nájmu.

IX. Smluvní pokuty

1. V případě porušení předpisů uvedených v čl. VI odst. 4 je pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každé jednotlivé porušení.
2. V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu pronajímateli při skončení nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč za každý z prvních tří dnů prodlení. Nedojde-li k vrácení předmětu ani do 5 dnů ode dne skončení nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli, nedohodnou-li se jinak, smluvní pokutu ve výši 5000 Kč za každý den prodlení.
3. V případě vzniku práva pronajímatele uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu vystaví pronajímatel fakturu se lhůtou splatnosti 30 dní ode dne jejího doručení povinné smluvní straně. Faktura musí splňovat náležitosti daňového dokladu dle ustanovení § 28 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Faktura se považuje za uhrazenou okamžikem připsání fakturované částky na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
4. Uhrazení smluvní pokuty nezavazuje nájemce povinnosti odstranit porušení právní povinnosti, za které byla smluvní pokuta uložena, a nahradit pronajímateli škodu, vzniklou mu porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou v plném rozsahu. Smluvní strany výslovně vylučují možnost aplikace § 2050 OZ

X. Závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel dle zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, shromažďuje a zpracovává jeho osobní údaje, a to za účelem realizace této smlouvy. Jiné využití se vylučuje.
3. Smlouva je vyhotovena v elektronické podobě v jednom vyhotovení v českém jazyce s elektronickými podpisy obou smluvních stran v souladu se zákonem č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smlouvu lze měnit a doplňovat po dohodě smluvních stran formou vzestupně číslovaných elektronických dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru zajistí pronajímatel.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1: Soupis drobného majetku

Příloha č. 2: Ustanovení BOZP a PO

V Praze:

.....
za pronajímatele:

Ing. Martin Lehký, ředitel
Armádní Servisní, příspěvkové organizace

V Moravské Ostravě:

.....
za nájemce:

.....
FORTE STEEL, s.r.o.

Výběrové podmínky pro sestavení tisku

Umístění majetku: (1): hala - zakladač č. 018 N.Jičín
Evidenční středisko: Žádné vybrané
Nákladové středisko: Žádné vybrané
Stav karty: V evidenci
Třídění: +Umístění majetku, +Inventární číslo

Odpovědná osoba	Inventární číslo	Název karty	Nákl.s.	Celk.částka	Počet
-----------------	------------------	-------------	---------	-------------	-------

Umístění : 5801018000 hala - zakladač č. 018 N.Jičín

	Skříň na šaty dílen.kovová	580	804,58	1
	Skříň na šaty dílen.kovová	580	804,58	1
	Přístroj hasicí práškový 6kg	580	703,30	1
	Přístroj hasicí práškový 6kg	580	662,64	1
	Přístroj hasicí práškový 6kg	580	662,65	1
	Přístroj hasicí práškový 6kg	580	662,64	1
	Přístroj hasicí práškový 6kg	580	662,64	1
	Přístroj hasicí práškový 6kg	580	662,64	1
	ruční hasicí přístroj P6 34 A	580	850,00	1
	ruční hasicí přístroj P6 34 A	580	850,00	1
	ruční hasicí přístroj P6 34 A	580	850,00	1
	ruční hasicí přístroj P6 34 A	580	850,00	1

Celkem za místo 5801018000 hala - zakladač č. 018 N.Jičín :	9 025,67	12
--	-----------------	-----------

Celkem:	9 025,67	12
---------	----------	----

Výtisk sestavil(a)



Ustanovení k PO a BOZP

Na úseku PO:

- 1) Vypůjčitel je povinen zabezpečovat požární ochranu na základě požadavků zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Vypůjčitel je povinen 2x ročně umožnit a sám se zúčastnit požárně preventivních prohlídek dle § 13 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, které budou vypůjčiteli nahlášeny minimálně 14 dní před plánovanou kontrolou.
- 3) Vypůjčitel je povinen užívat předmět výpůjčky v souladu s kolaudačním rozhodnutím.
- 4) Vypůjčitel je povinen zpracovat kompletní dokumentaci Požární ochrany dle § 15 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a dle § 27 odst. 1 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů a tuto dokumentaci vést dle § 40 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Vypůjčitel je povinen zabezpečit provádění pravidelných revizí hasicích přístrojů, dle § 9 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů, které je vypůjčitel povinen předložit půjčiteli vždy do jednoho měsíce od ukončení pravidelných revizí hasicích přístrojů.
- 6) Vypůjčitel je povinen na základě předložených průkazů Sekce dozoru a kontroly MO – Vojenský požární dozor (dále jen „VPD“), v doprovodu pověřeného pracovníka půjčitele, umožnit kontrolu předmětu výpůjčky.
- 7) Vypůjčitel je povinen v dokumentaci Požární ochrany uvádět telefonní čísla pracovníků VPD (dle územní příslušnosti) a Stálého operačního centra MO (SOC MO) - tel.: 973 212 070 a 724 801 175.
- 8) Vypůjčitel je povinen vést Požární knihu dle § 37 vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů.
- 9) Objekt podléhá kontrolní činnosti VPD, dle § 85 písmena b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- 10) Vypůjčitel má za povinnost předat půjčiteli důležitá telefonní čísla jednotlivých vedoucích a zástupců, pro případ mimořádných událostí.

Na úseku BOZP:

Provést vzájemné INFORMOVÁNÍ SE O RIZICÍCH a přijatých opatřeních k ochraně před jejich působením, která se týkají výkonu práce a pracoviště ve vypůjčených prostorách, dle požadavku § 101 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.