

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění

SMLUVNÍ STRANY:

1. Armádní Servisní, příspěvková organizace

Se sídlem Podbabská 1589/1, 160 00 Praha 6 – Dejvice
Zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, pod spis. zn. Pr 1342
Zastoupená Ing. Martinem Lehkým, ředitelem
IČ: 60460580, DIČ: CZ60460580
ID datové schránky: dugmkm6
Bankovní spojení: ČNB Praha, číslo účtu: 30224881/0710;
Osoba oprávněná jednat ve věcech smluvních Ing. Martin Lehký
tel.: 973 204 091, fax: 973 204 092, e-mail: sekretariat@as-po.cz
Osoba oprávněná jednat ve věcech technických: Bc. Tomáš Hladík
Tel.: 602 106 100, e-mail: tomas.hladik@as-po.cz
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. SHP TS s.r.o.

Se sídlem Bohunická 133/50, 619 00 Brno - jih
Zapsaná v OR u Krajského soudu v Brně, sp. zn. C 62512
Zastoupená Ing. Filipem Hustým, jednatelem
IČ: 28342771, DIČ: CZ28342771
ID datové schránky: fsyz7du
Bankovní spojení: RaiffeisenBank a.s., číslo účtu: 5981585001/5500
Osoba oprávněná jednat ve věcech smluvních Ing. Filip Hustý
tel.: 604 509 444, e-mail: f.husty@shp.eu
Osoba oprávněná jednat ve věcech technických: Ing. Milan Šandera
Tel.: 734 313 553, e-mail: m.sandera@shp.eu
(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem státu, se stavbou vedenou v katastru nemovitostí jako jiná stavba č. p. 2195, která je součástí pozemku st. p. č. 1874 v k. ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, zapsaná na LV 7044 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín. V evidenci pronajímatele je výše uvedená budova vedena jako SO 20. Schéma objektu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „situační plán“).
2. Pronajímatel poskytuje nájemci v SO 20 (dle odst. 1.) tyto nebytové prostory: kanceláře č. 3,4,5,6,9,10,11 o celkové rozloze 122,06 m², (dále jen „předmět nájmu“) pro účely administrativního zázemí společnosti.
3. Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k provozování činnosti nájemce.
4. Nájemce má právo užívat i společné prostory budovy, v níž je předmět nájmu umístěn, v rozsahu nezbytném pro řádný chod pronajatého prostoru.

II.

Doba nájmu

Nájem je sjednán na dobu určitou 5 let, za podmínek dle čl. VII. odst. 2. této smlouvy. V souladu s ustanovením § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. berou smluvní strany na vědomí, že pro smluvní vztah založený touto smlouvou nelze použít ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

III.

Nájemné a úhrada služeb

1. Základní roční nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou smluvních stran jako v místě a čase obvyklé, v celkové výši 133 534 Kč bez DPH (1 094,- Kč bez DPH/m²/rok).
2. Nájemné je splatně v měsíčních splátkách ve výši 11 128 Kč bez DPH, na účet uvedený v záhlaví smlouvy, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem, splatné do 30 dnů od data doručení.
3. Spolu s nájemným je nájemce povinen platit pronajímateli zálohy za poskytované služby:
 - 3.1 Záloha na odvod vodné, stočné, srážkovou vodu ve výši 900 Kč/měsíc, bez DPH.
 - 3.2 Záloha na dodávky elektrické energie ve výši 600 Kč/měsíc, bez DPH.
 - 3.3 Záloha na teplo a TUV ve výši 1 500 Kč/měsíc, bez DPH.
4. Platby záloh za odvod srážkové vody, vodného a stočného, elektrické energie, tepla a TUV jsou splatné v měsíčních splátkách ve výši 3 000 Kč bez DPH Kč, na účet uvedený v záhlaví smlouvy, a to na základě vystavených zálohových listů (faktur), do 30 dnů od data doručení.
5. Skutečné náklady za srážkovou vodu, elektrickou energii, vodné, stočné a TUV vyúčtuje pronajímatel nájemci nejpozději do 30. 4. následujícího roku, na základě skutečnosti takto:
 - 5.1 Elektrická energie podílem počtu připojených uživatelů z celkového odečtu elektroměru.
 - 5.2 Vodné, stočné dle počtu osob a ceny za m³ a srážková voda dle směrného čísla a ceny za m³, stanoveného Vyhláškou č. 120/2011 Sb. (dle vyhlášky MZ č. 48/2014 Sb., zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích), platného v aktuálním kalendářním roce v městě Novém Jičíně
 - 5.3 Teplo a TUV – podílem pronajaté plochy a celkové vytápěné plochy objektu za posuzované období.
6. Po provedení vyúčtování vystaví pronajímatel daňový doklad, kterým bude vyúčtován rozdíl mezi skutečnou a již zaplacenou výší zálohy za služby. V případě, že skutečná výše nákladů za odvod srážkové vody, elektrické energie, vodné, stočné, tepla a TUV bude vyšší než výše záloh přijatých pronajímatelem ve vztahu k příslušnému období, má nájemce povinnost uhradit vzniklý rozdíl. V případě, že skutečná výše nákladů bude nižší než výše zálohy přijaté pronajímatelem ve vztahu k příslušnému období, má pronajímatel povinnost vrátit (uhradit) vzniklý rozdíl nájemci.
7. Úhrada za odvoz a likvidaci směsného komunálního odpadu a tuhého komunálního odpadu bude přefakturována dle skutečné výše těchto nákladů.

8. Veškeré úhrady dle této smlouvy jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení příslušných daňových dokladů – faktur nájemci.
9. Dnem úhrady se rozumí den připsání předpokládané platby na účet pronajímatele.
10. Pro případ prodlení nájemce s úhradou faktur je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.
11. Výši nájemného a služeb je pronajímatel oprávněn každoročně k 1. 1. příslušného roku zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného a energií bude nájemci navýšeno automaticky.
12. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je vždy částka měsíčního nájemného naposledy stanovená.
13. Nájemce je povinen složit na shora uvedený účet pronajímatele jistotu ve výši dvojnásobku základního měsíčního nájmu, a to 22 256 Kč bez DPH, na základě faktury vystavené pronajímatelem. Splatnost faktury se stanoví 30 dní ode dne jejího doručení nájemci. Nesplnění povinnosti nájemce uvedené v předchozí větě, tj. nesložení finanční jistoty ve stanovené lhůtě, zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit. Smluvní stany se dohodly, že úroky ze složené jistoty nebudou počítány.
14. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu pro úhradu dlužných částek nájemce v případě, že nájemce nezaplatí řádně a včas platby a bude v prodlení s platbou vyplývající z této smlouvy déle než 30 dnů. V případě, že pronajímatel užije jistotu nebo její část, je nájemce povinen ji doplatit do plné výše, 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 okamžitému zrušení nájemní smlouvy. Účelem složení jistoty je zajištění nároků pronajímatele vůči nájemci a to z titulu nájemného a dalších povinností vyplývajících nájemci z této smlouvy.
15. Jistota bude pronajímatelem 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.
16. V případě, že nájemce ukončí nájem bez důvodu na straně pronajímatele před uplynutím 12 měsíců nájmu, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši jednoho měsíčního nájmu v době ukončení smlouvy. Smluvní pokuta je splatná do 30 dnů po jejím vyčíslení a doručení nájemci.
17. DPH bude účtována ve výši a sazbě platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

IV.

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 předmětu nájmu po dobu trvání zvláštního režimu budou stanoveny zvláštní dohodou.

V.

Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel je povinen předmět nájmu vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem po celou dobu trvání této smlouvy.
2. Nájemce je povinen umožnit po předchozí dohodě pronajímateli přístup do předmětu nájmu; v případě havárie či jiné živelné události je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez předchozího upozornění.
3. Pronajímatel upozorňuje, že předmět nájmu není pojištěn a nájemce bere tuto skutečnost na vědomí.
4. Nájemce je povinen na vlastní náklad uzavřít dostatečné pojištění za škody vůči třetím osobám, způsobené užíváním předmětu nájmu na pojistnou částku 1 mil. Kč a během celé doby nájmu toto pojištění 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.
5. Nájemce je dále povinen:
 - a) na úseku požární ochrany dodržovat platnou směrnici pronajímatele a plně respektovat a plnit předpisy pronajímatele pro oblast BOZP. Nájemce prohlašuje, že byl s těmito dokumenty seznámen. Tyto dokumenty jsou k dispozici u správce areálu,
 - b) 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,
 - c) nájemce je povinen zabezpečovat požární ochranu na základě požadavků zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) a vyhlášky ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb. o požární prevenci (dále jen „vyhláška“),
 - d) 2x ročně umožnit a sám se zúčastnit požárně preventivních prohlídek dle §13, vyhlášky, které nájemci budou nahlášeny minimálně 14 dní před plánovanou kontrolou,
 - e) užívat předmět nájmu v souladu s kolaudačním rozhodnutím, se kterým byl seznámen,
 - f) v pronajatých prostorách zabezpečit provádění pravidelných revizí hasicích přístrojů dle § 9 vyhlášky. Revize je nájemce povinen předložit pronajímateli vždy do jednoho měsíce od ukončení pravidelných revizí hasicích přístrojů,
 - g) na základě předložených průkazů Úřadu státního odborného technického dozoru – Vojenský požární dozor ministerstva obrany (dále jen SOTD – VPD MO) v doprovodu pověřeného pracovníka pronajímatele umožnit kontrolu předmětu nájmu.
6. Nájemce bere na vědomí, že objekt podléhá kontrolní činnosti Ministerstva obrany dle § 85 a) zákona č. 133/1985 Sb. v platném znění.
7. Veškeré povinné revize týkající se vybavení předmětu nájmu zajišťuje nájemce a následně je povinen tyto doložit pronajímateli do jednoho měsíce po provedené revizi.

8. Pronajímatel je povinen zabezpečit revize spojené s předmětem nájmu a nájemce je povinen umožnit osobám tyto provádět. Pronajímatel bude o termínu provádění revizí nájemce informovat písemně, bez zbytečného odkladu, nejméně však deset dní předem.
9. Nájemce není oprávněn postoupit tuto nájemní smlouvu bez souhlasu pronajímatele. Přenechat pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě může pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
10. Nájemce je povinen hradit veškeré drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jejich obvyklým udržováním a řádným provozem. Drobnými opravami se rozumí opravy, které nejsou spojené s nosnými částmi budovy a dále opravy způsobené běžným opotřebením.
11. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře, tak, aby pronajímateli ani třetím osobám nevznikla škoda.
12. Nájemce je oprávněn, po dohodě s pronajímatelem, označit na své náklady předmět nájmu svým obchodním názvem, na místě k tomu účelu vhodném a přípustném. Po předchozím souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn na vhodném místě u vstupu do objektu, v němž se předmět nájmu nachází, reklamní nebo marketingovou tabuli, případný jiný předmět nebo nápis, kterým bude označena jeho provozovna.
13. Provedení stavebních úprav v předmětu nájmu je zásadně možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje tento souhlas bezdůvodně neodpírat. Náklady na stavební či jiné povolené změny předmětu nájmu nese nájemce.
14. Změna smluveného účelu užívání předmětu nájmu je možná pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a příslušného stavebního úřadu. Veškeré kroky vedoucí ke změně účelu užívání půjdou na vrub nájemce.
15. V případě, že nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele provede stavební opravy nebo rekonstrukci předmětu nájmu v předem písemně sjednaném technickém a finančním rozsahu, je oprávněn u takových nákladů majících charakter technického zhodnocení domu provádět odpisy v souladu s § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, v platném znění. 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. 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.
17. 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. Dále je povinen splnit další podmínky pronajímatele pro povolení těchto úprav,

jakož i podmínky příslušných orgánů a právní předpisy. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

18. Po skončení nájmu nájemce předmět nájmu vrátí ve stavu odpovídajícímu případnému technickému zhodnocení, provedenému v souladu s touto smlouvou, s přihlédnutím k běžnému opotřebení předmětu nájmu, nedojde-li k jiné dohodě.
19. Smluvní strany jsou povinny 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. Pokud se předmět nájmu bez zavinění nájemce stane dlouhodobě nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání, přičemž ve smyslu tohoto bodu smlouvy se pojmem dlouhodobě má na mysli doba alespoň tří (3) týdnů, a nenastane ze strany pronajímatele v této době účinná náprava, má právo nájemce smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta v tomto případě činí jeden (1) měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VI.

Zánik nájmu

1. Nájem zaniká písemnou dohodou smluvních stran, uplynutím doby, nebo písemnou výpovědí z důvodů uvedených v §2228 nebo §2309 občanského zákoníku.
2. Nájem zaniká též písemnou výpovědí z důvodu převodu předmětu nájmu na zřizovatele. V tomto případě je výpovědní doba 1měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Podle ustanovení § 27 odst. 2, zák. č. 219/2000Sb. se smluvní strany dohodly na okamžitém ukončení nájmu, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
4. Pronajímatel může dát nájemci výpověď, pokud nájemce neuhradí nájemné a služby v termínu dle čl. III. této smlouvy, ani do jednoho měsíce po písemném upozornění pronajímatele. Výpovědní lhůta je 1měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn i před uplynutím dohodnuté doby nájmu ukončit nájemní poměr písemnou výpovědí bez uvedení důvodu, doručenou druhé smluvní straně. Nájemní poměr skončí uplynutím tříměsíční výpovědní doby, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí zákonem č. 219/2000 Sb. a občanským zákoníkem v platném znění.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejnění v registru smluv. Nájemce bere na vědomí, že zveřejnění v tomto registru zajistí pronajímatel.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

4. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen písemnými, oboustranně dohodnutými vzestupně číslovanými dodatky a podepsanými oběma smluvními stranami. Podepsané dodatky se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

1. Schéma objektu Logistického areálu Nový Jičín.
2. Předpis pronajímatele pro oblast BOZP a PO.
3. Předávací protokol.

V Brně dne:.....

V Praze dne:-7.-06-2017.....



.....
Za nájemce:

Ing. Filip Hustý
jednatel

.....
Za pronajímatele:

Ing. Martin Lehký
ředitel



ARMÁDNÍ SERVISNÍ
PRÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE
Podbabská 1563/4, 190 00 Praha 8
IČO: 60405890