

**LOM/2017/VŘ-14985**

## **NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**č. 62/LTP/2017**

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/ 2012 Sb., občanský zákoník

### **Článek 1. Smluvní strany**

**Pronajímatel:**

**LOM PRAHA s. p.**  
se sídlem Tiskařská 270/8, 108 00 Praha 10, Malešice  
IČ: 00000515  
DIČ: CZ00000515  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze  
v oddíle ALX, vložce 283  
zastoupený **Ing. Romanem PLANIČKOU**, ředitelem státního podniku  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Praha 1  
číslo účtu: 994404-0141472001/0800  
zástupce pronajímatele oprávněný jednat ve věcech  
finančních **Ing. Michal GEIST** – finanční ředitel, tel. **XXX**

(dále jen „pronajímatel“)

**Nájemce:**

**XXX**

(dále jen „nájemce“)

### **Článek 2. Předmět a účel nájmu**

- 2.1. Pronajímatel vykonává na základě zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem státu včetně:

- pozemkem parc. č. **XXX**, o výměře **XXX** m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. **XXX**, stavba technického vybavení (číslo stavby podle podružné evidence pronajímatele: budova č. **XXX**) v k.ú. Bochoř, nacházejícího se v areálu pronajímatele LOM PRAHA s. p., Na letišti 406/147, PSČ 750 02, Bochoř.

Předmětná stavba je evidována v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 1053 pro k.ú. Bochoř, vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Přerov.

Právo hospodařit k budově č.p. **XXX** (dle podružné evidence č. , **XXX**) pronajímatel nabyt na základě smlouvy o převodu majetku státu z příslušnosti hospodařit do práva hospodařit ev. č. 13/29/3/7/3978 ze dne 16. 12. 2013, uzavřené mezi Českou republikou – Ministerstvem obrany jako předávajícím a LOM PRAHA s.p., jako přejímajícím. Na základě zákona o státním podniku je pronajímatel oprávněn s výše uvedenou nemovitostí nakládat, a tedy ji i pronajímat.

- 2.2. Předmětem této smlouvy je pronájem prostorů v budově č.p. **XXX** (dle podružné evidence č. **XXX**), o úhrnné výměře **XXX** m<sup>2</sup> (dále jen „předmět nájmu“). Pronajímatel přenechává tyto prostory do užívání nájemci za podmínek dále uvedených.

Pronajímané prostory jsou vyznačeny v půdorysném schematickém plánu budovy č. p. **XXX** (dle podružné evidence č. **XXX**), který je přílohou č. 1 této smlouvy.

- 2.3. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat pouze ke své vlastní činnosti, a to k **XXX** a manipulačním činnostem s tím souvisejícím. Tuto činnost bude nájemce u pronajímatele provozovat pouze v těchto prostorech, a to na své vlastní náklady a nebezpečí.
- 2.4. Nájemce prohlašuje a zavazuje se, že ke dni zahájení činnosti uvedené v bodě 2.3 v pronajímaném prostoru, bude mít platná všechna nezbytná oprávnění, povolení a jiné doklady k podnikání a činnostem, které bude v těchto smlouvou pronajatých prostorech provozovat.
- 2.5. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám současný stavební a technický stav pronajímaných prostor a nájemce je v tomto stavu přijímá do nájmu.

### **Článek 3. Doba nájmu**

- 3.1. Tato smlouva se sjednává **na dobu určitou ode dne nabytí platnosti této smlouvy do 31. prosince 2018.**
- 3.2. Smluvní strany jsou před uplynutím ujednané doby, kdykoliv oprávněny svoje závazky z této smlouvy ukončit výpovědí, a to i bez udání důvodů. Smlouva v takovém případě zaniká uplynutím výpovědní doby. Výpovědní doba činí **tři měsíce** a její běh počíná od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.3. Smlouva před uplynutím ujednané doby může být rovněž ukončena písemnou dohodou smluvních stran.

3.4. Ustanovení § 2315 občanského zákoníku se vylučuje.

#### **Článek 4.**

##### **Práva a povinnosti smluvních stran**

- 4.1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory nebo jejich část do podnájmu ani užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.2. Nájemce není oprávněn měnit účel užívání pronajatých prostor dle odst. 2.3 bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 4.3. Pronajímatel je povinen na své náklady udržovat pronajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
- 4.4. Nájemce se zavazuje provádět drobné opravy a údržbu pronajatých prostor v intencích § 2207, odst. 1 občanského zákoníku. Těmito opravami je míněno odstraňování malých závad vzniklých provozním užíváním pronajatých prostor nájemcem, nevyžadujících zásah odborného technického pracovníka.
- 4.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit písemně potřebu oprav pronajatých prostor a umožnit jejich provedení, a to včetně jiných nezbytných oprav, jejichž potřeba byla zjištěna jinou osobou, jinak odpovídá za vzniklou škodu a pronajímatel má právo na její náhradu nájemcem. Provádění oprav v pronajatých prostorech sjedná pronajímatel s nájemcem předem tak, aby oprava trvala jen nezbytně nutnou dobu a co nejméně omezila činnost nájemce a jeho užívání pronajatých prostor.  

Nesplní-li nájemce svou písemnou oznamovací povinnost, je pronajímatel oprávněn odmítnout jeho nároky vzniklé z toho, že neměl možnost řádně plně podle smlouvy užívat pronajaté prostory pro jejich vady vyžadující opravy. Toto nebude pronajímatelem uplatněno, jestliže nájemce nemohl v rámci řádného užívání potřebu opravy zjistit.
- 4.6. V případě havárií či poruch v pronajatých prostorech nebo ve zbývající části areálu pronajímatele, pokud mají vliv na užívání pronajatých prostor, se o nich budou pronajímatel a nájemce neprodleně vzájemně informovat, a to vždy bez prodlení, nevyklučuje-li to povaha věci. To platí i o haváriích a poruchách jen hrozících.
- 4.7. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny pronajatých prostor bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Pokud se smluvní strany nedohodnou v jednotlivých případech jinak, je nájemce oprávněn požadovat úhradu nákladů až po skončení nájmu, a to ve výši snížené o míru znehodnocení změn a úprav, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání.

- 4.8. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit prostory ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud nedošlo ke stavebním či jiným úpravám pronajatých prostor se souhlasem pronajímatele. Provedl-li nájemce po dobu nájmu v prostorech změny bez souhlasu pronajímatele, je povinen je na své náklady odstranit, nebude-li dohodnuto jinak.
- 4.9. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat plnění povinností nájemce sjednaných touto smlouvou. Za tímto účelem je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor. Termín prohlídky stanoví pronajímatel vždy na vhodnou denní dobu a nájemci jej v dostatečném předstihu oznámí, nejpozději však pět pracovních dnů před termínem prohlídky. Prohlídku provede pronajímatel přiměřeným způsobem, ohleduplně, za přítomnosti nájemce nebo jím zmocněné osoby a za respektování soukromí nájemce. Pokud nájemce bez závažného důvodu odmítá prohlídku umožnit, jde o porušení povinností nájemce.
- 4.10. Pokud nájemce pronajaté prostory neužívá a dojde tím ke zhoršení jejich stavu, jde o porušení povinností nájemce a pronajímatel má právo na náhradu vzniklé škody nájemcem.
- 4.11. Nájemce a jeho pracovníci jsou povinni dodržovat podnikové organizační směrnice pronajímatele, týkající se režimu ochrany osob a majetku, vstupu do areálu letiště Přerov a havarijních situací, které byly při podpisu smlouvy předány nájemci.
- Pronajímatel se zavazuje na základě nájemcem poskytnutých identifikačních údajů dle písemného seznamu osob a vozidel nájemce [u osob: jména, příjmení, čísla občanského průkazu či pasu, data narození; u motorových vozidel: tovární značky, registrační značky (SPZ), druhu vozidla] vystavit a vydat nájemci povolení ke vstupu jeho osob a povolení k vjezdu jeho motorových vozidel do areálu pronajímatele na letišti Přerov k prokázání oprávněnosti jeho přístupu k pronajatým prostorům.
- Nájemce se zavazuje o aktuálních změnách v poskytnutých údajích svých oprávněných osob a motorových vozidel a o svých osobách vyrozumívaných v případě krizových situací, bez prodlení informovat bezpečnostního ředitele LOM PRAHA s. p. prostřednictvím Vedoucí pro civilní letectví. Nesplnění tohoto závazku se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy.
- Pronajímatel se zavazuje povolit k pronajatým prostorům nájemce vstup osob a vjezd motorových vozidel dodavatelů, zákazníků a návštěv nájemce za předpokladu, že nájemce nebude postupovat v rozporu s Dopravně provozním řádem letiště Přerov, nebo příslušnými organizačními směrnici pronajímatele. Nesplnění tohoto závazku je hrubým porušením této smlouvy.
- 4.12. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy o ochraně zdraví a bezpečnosti při práci, požární ochraně, včetně interních bezpečnostních a požárních předpisů pronajímatele. Dále se zavazuje neprovádět v pronajatých prostorách neohlášenou manipulaci a činnosti s hořlavými, výbušnými a toxickými látkami, které by mohly ohrožovat nebo být zdrojem nebezpečí pro objekt, pracovníky pronajímatele nebo jiné

osoby v objektu nebo jeho okolí a zajišťovat si samostatně vlastní požární prevenci související s jeho činností v pronajatém prostoru.

4.13. Nájemce se zavazuje dodržovat při své činnosti obecně závazný předpis na úseku požární ochrany, zákon č. 133/1985 Sb. České národní rady o požární ochraně v aktualizovaném znění. Pronajatý nemovitý majetek je v souladu s ustanovením § 85a zákona, kontrolován požárním dozorem v rezortu Ministerstva obrany. Nájemce je si vědom, že je povinen umožnit vykonání kontroly orgánem vojenského požárního dozoru, který je povinen se prokázat příslušným oprávněním Náměstka ministra obrany dle RMO č. 38/2016 Sb. přílohy č. 2. Vojenský požární dozor je pak oprávněn uložit v případě porušení povinností sankce dle zákona.

4.14. Nájemce se zavazuje dodržovat při své činnosti obecně závazné právní předpisy v oblasti ochrany životního prostředí, samostatně sledovat, vykazovat a v plném rozsahu odpovídat za své jednání dle následujících právních předpisů:

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, zákon č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými přípravky, zákon č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických přípravcích, zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování, zákon č. 477/2001 Sb., o obalech ve znění jejich změn a doplňků a předpisů souvisejících a povinností z nich vyplývajících.

4.15. Nájemce se zavazuje, že:

- bude vést odděleně veškeré své odpadové hospodářství, zvláště třídění odpadů a evidenci odpadů, včetně vlastních smluvních vztahů s odběrateli odpadů,
- svou činností nebude znečišťovat škodlivinami půdu, horninové podloží, vody, ovzduší ani další složky životního prostředí,
- nebude v pronajatých prostorech vykonávat činnosti podléhající zařazení do skupin „A“ a „B“ dle zákona č. 59/2006 Sb.,
- svou činností ve smyslu zákona č. 76/2002 Sb. neomezí činnost pronajímatele,
- bude vést odděleně vlastní agendu o nakládání s chemickými látkami, o znečišťování ovzduší a o vodách,
- bude-li jeho činností vznikat odpadní voda znečištěná závadnými látkami, doloží 4x ročně pronajímateli laboratorním rozbořem její kvalitu v rozsahu platného „kanalizačního řádu“.

4.16. Pronajímatel je za přítomnosti nájemce oprávněn v souladu s bodem 4.9 této smlouvy vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly dodržování výše uvedených ustanovení odst. 4.12 až odst. 4.15. a v případě zjištění nedostatků je oprávněn uložit nájemci omezující a nápravná opatření k jejich odstranění.

- 4.17. V případě porušení výše uvedených ustanovení odst. 4.12 až odst. 4.15. této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit náklady na odstranění následků vzniklých škod, na dočištění odpadních vod, na sanace a na odstranění příčin vzniklých škod. Dále je nájemce povinen uhradit pronajímateli náhradu škody ve výši pokut a sankcí uložených kontrolními orgány státní či veřejné správy pronajímateli a případnou další škodu vzniklou pronajímateli omezením nebo zastavením výrobní činnosti apod., v souvislosti s jeho vynuceně přijatými opatřeními vyvolanými činnostmi nájemce.
- 4.18. Smluvní strany se zavazují, že si ve styku s orgány státní správy a samosprávy poskytnou vzájemnou součinnost, včetně informovanosti druhé ze stran. Pokud užívání pronajatých prostor nájemcem včetně jednotlivých dílčích činností vyžaduje souhlas, potvrzení, povolení, vyjádření apod. orgánů státní správy a samosprávy, opatří si je nájemce samostatně na své náklady a nebezpečí.
- 4.19. Nájemce je oprávněn označit vstup do pronajatých prostor svým obchodním jménem. Strany se dohodly, že nájemce může po dohodě s oprávněným zástupcem pronajímatele umístit své obchodní jméno, případně logo a související nápisy a vyobrazení přiměřené smluvenému užívání pronajatých prostor na budově pronajímatele, v níž se pronajaté prostory nachází.

## **Článek 5. Nájemné a cena služeb**

- 5.1. Smluvními stranami dohodnutá výše nájemného předmětu nájmu dle odst. 2.2 této smlouvy činí **XXX Kč** (slovy: **XXX** korun českých) bez DPH za každé čtvrtletí. Dle ustanovení § 56a, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, nebude pronajímatelem k nájemnému účtována DPH.
- 5.2. V případě, že z důvodu, který nájemce nezavinil, bude moci nájemce pronajaté prostory užívat jen omezeně, se smluvní strany zavazují na základě písemné žádosti nájemce jednat o přiměřené slevě z nájemného a z cen služeb stanovených dohodou ve formě pevných měsíčních plateb za období, v němž bylo užívání pronajatého prostoru omezeno, nebo byly zhoršeny podmínky jeho užívání.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly na úhradě nájemného a poskytovaných služeb v čtvrtletních splátkách tak, že nájemné dle čl. 5.1 budou hrazeny nájemcem zpětně za uplynulé kalendářní čtvrtletí vždy do 20. dne následujícího kalendářního měsíce, a to na základě pronajímatelem vystavené faktury - daňového dokladu. Nájemné včetně poskytnutých služeb bude nájemcem vždy hrazeno na účet pronajímatele u České spořitelny a.s., pobočka Praha 1, číslo účtu: 994404-0141472001/0800 nebo hotovostní platbou na pokladně pronajímatele LOM PRAHA s. p. letiště Přerov.
- 5.4. Smluvní strany se dohodly, že v případě zvýšení meziroční míry inflace o 2% a více, nebo o 3,5% v průběhu posledních dvou let, dojde po 1. lednu následujícího roku ke zvýšení nájemného o roční míru inflace, a to od následujícího měsíce po jejím vyhlášení Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

- 5.5. Pokud nájemce neuhradí nájemné nebo cenu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním prostor ve stanoveném termínu splatnosti a sjednané výši, zavazuje se uhradit smluvní pokutu ve výši **XXX** % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. V případě, že je nájemce v prodlení déle než 30 dní, je pronajímatel oprávněn odepřít vstup do areálu letiště Přerov až do okamžiku zaplacení dlužné částky.
- 5.6. Bude-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného (dle odst. 5. 1.) má pronajímatel právo nájem vypovědět i před uplynutím sjednané doby nájmu (dle § 2309 NOZ).
- 5.7. V případě, že nájem bude ukončen v průběhu kalendářního měsíce, uhradí nájemce pronajímateli poměrnou část nájemného (odst. 5.1) podle počtu započatých kalendářních dnů od začátku měsíce, po které pronajaté prostory užíval
- 5.8. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **XXX** Kč za každý započatý den prodlení s vyklizením pronajatých nebytových prostor po ukončení nájmu, není-li důvod nemožnosti vyklizení těchto prostor na straně pronajímatele.

#### **Článek 6. Další společná ujednání**

- 6.1. Smluvní strany učiní opatření k tomu, aby na pronajatých prostorech ani jinde v areálu pronajímatele a na majetku nájemce nevznikla škoda. Každá ze smluvních stran odpovídá druhé ze stran za škodu způsobenou porušením smluvních nebo zákonných povinností, pokud se neprokáže, že škoda byla způsobena neodvratitelnou událostí, nemající původ v provozu nebo vlastním jednáním poškozeného.
- 6.2. Každá ze stran je povinna neprodleně uhradit druhé smluvní straně vzniklou škodu způsobenou porušením povinností uložených zákonem nebo touto smlouvou.
- 6.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn si pronajaté prostory pojistit uzavřením příslušné pojistné smlouvy.

#### **Článek 7. Závěrečná ustanovení**

- 7.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která jí podepíše jako poslední. Účinnosti smlouva nabývá dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí LOM PRAHA s.p.
- 7.2. Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemným ujednáním obou smluvních stran, které bude výslovně označeno jako dodatek k této smlouvě. Každý dodatek se stane součástí smlouvy dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany tímto dle § 564 obč. z. vylučují možnost změnit obsah této smlouvy jinou než písemnou formou.

- 7.3. Věci touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů platných v ČR, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 7.4. Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, přičemž všechny tři výtisky mají platnost originálu. Pronajímatel obdrží dvě vyhotovení této smlouvy, nájemce obdrží jedno vyhotovení této smlouvy.
- 7.5. Obě strany prohlašují, že je jim obsah smlouvy znám, že jsou k jejímu uzavření oprávněny a že ji uzavírají ze své svobodné vůle. Na důkaz plného a bezvýhradného souhlasu obou smluvních stran s obsahem smlouvy byla smlouva podepsána.

Přílohy smlouvy:

*Příloha č. 1) – schematický půdorysný plán budovy č. p. **XXX** (dle podružné evidence **XXX** 5) s vyznačením prostoru pronajatého nájemci (1 list)*

*Příloha č. 2) – výpočet nájemného (1 list)*

V Přerově dne:

V Praze dne: 14.9.2017

.....  
**XXX**

.....  
LOM PRAHA s. p.  
Ing. Roman Planička  
ředitel státního podniku