

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

## Smluvní strany

### **Explosia a.s.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1828

se sídlem: Semtín 107, 530 02 Pardubice  
zastoupená: **XXX**

IČO: 25291581  
DIČ: CZ25291581  
Bankovní spojení: **XXX**  
číslo účtu: **XXX**

(dále jen „Nájemce“)

**a**

**XXX**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v **XXX**, oddíl B, vložka **XXX**

se sídlem: **XXX**

zastoupená: **XXX**  
IČO: **XXX**  
DIČ: **XXX**  
Bankovní spojení: **XXX**  
číslo účtu: **XXX**

(dále jen „Pronajímatel“)

společně jako smluvní strany

uzavírají tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „Smlouva“):

## Článek 1

### Prohlášení vlastníka

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem areálu **XXX** (dále jen „areál“), konkrétně pak následujících nemovitostí (pozemků) vedených v katastrálním území **XXX**, na listu vlastnictví číslo **XXX** vedeném Katastrálním úřadem pro **XXX**, Katastrálním pracovištěm **XXX**:
  - a) pozemek parcelní číslo **XXX** (zastavěná plocha a nádvoří); součástí pozemku je stavba (průmyslový objekt - hala),
  - b) pozemek parcelní číslo **XXX** (ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha).
2. Nemovitosti podle odstavce 1 písm. a) a b) jsou dále označeny jako „předmět nájmu“.

## Článek 2

### Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
2. Předmět nájmu podle čl. 1 odst. 1 písm. a) Smlouvy v rozsahu uvedeném v Příloze č. 1 této smlouvy, tj. ve výměře **XXX** m<sup>2</sup>, se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci za účelem provozování podnikatelské činnosti Nájemce, a to v rozsahu celého předmětu podnikání a celého předmětu činnosti, které má Nájemce ke dni uzavření Smlouvy zapsané v obchodním rejstříku. Nájemce se však zavazuje, že předmět nájmu nebude užívat k výrobě výbušnin nebo jejich skladování.
3. Předmět nájmu podle čl. 1 odst. 1 písm. b) Smlouvy se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci v rozsahu uvedeném v Příloze č. 1 této smlouvy, tj. ve výměře **XXX** m<sup>2</sup>, za následující účelem:
  - přístup po komunikaci uvnitř areálu;
  - nezbytná obslužnost haly umístěné na předmětu nájmu podle čl. 1 odst. 1 písm. a) Smlouvy;
  - odstavná a parkovací plocha pro strojní zařízení a automobily včetně jejich součástí a náhradních dílů
  - umístění kontejnerů a jiných pomocných prostředků pro provozování činnosti nájemce
  - umístění odpadních nádob pro separaci kovového a jiného odpadu
  - manipulační činnost a ostatní drobná činnost potřebná pro provoz nájemce
4. Součástí nájmu jsou 2 kancelářské místnosti v průmyslovém objektu p.č. **XXX**, společné prostory u kanceláří, sociální zařízení a přístup k těmto prostorám
5. Předmět nájmu dle článku 1 Smlouvy je nájemci k dispozici 24 hodin denně včetně kanceláří, společných prostor u kanceláří, sociálního zařízení a volný přístup k těmto prostorám.

## Článek 3

### Služby poskytované spolu s nájmem

1. Po dobu nájmu zajistí pronajímatel poskytování těchto služeb: dodávku pitné i užitkové vody, elektrické energie a plynu, dodávku telekomunikačních služeb (pevná linka, internet), likvidaci odpadních vod, odvoz komunálního odpadu.
2. Pronajímatel umožní Nájemci v případě potřeby za účelem ochrany práv Nájemce přístup k záznamům z kamerového systému v areálu.
3. Pronajímatel umožní Nájemci přístup přes vrátnici areálu, a to v režimu 24h denně. Seznam osob oprávněných ke vstupu do areálu ze strany Nájemce tvoří přílohu Smlouvy. Ke změnám v seznamu je zmocněn: **XXX**
4. Pronajímatel umožní Nájemci užití mycí linky v areálu za předem projednanou odměnu, která není součástí nájemného.

## Článek 4

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel nájmu a v tomto stavu jej i udržovat. O předání předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol.
2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s technickým a právním stavem předmětu nájmu a že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému užívání.
3. Pronajímatel umožní Nájemci řádné, plné a nerušené užívání předmětu nájmu.
4. Nájemce umožní Pronajímateli na požádání učiněné v dostatečném předstihu přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly plnění povinností vyplývajících ze Smlouvy. Toto právo může Pronajímatel vykonat jen v nezbytně nutném rozsahu.
5. Pronajímatel se zavazuje zdržet se jakýchkoli úprav předmětu nájmu, které nejsou v souladu se Smlouvou a které by Nájemci ztížily nebo znemožnily užívání předmětu nájmu.
6. Nájemce se zavazuje neprovádět stavební úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě udělení souhlasu smluvní strany dohodnou, kým budou stavební úpravy hrazeny, jinak jsou hrazeny Nájemcem. Jiné než stavební úpravy je Nájemce oprávněn na svůj náklad provádět i bez souhlasu Pronajímatele, nezmění-li tím charakter předmětu nájmu. Pokud bude ke stavebním úpravám nutný souhlas orgánů státní správy, zajistí si takový souhlas předem a s potřebným předstihem sám nájemce na své náklady tak, aby s konkrétními pracemi nebylo započato dříve, než budou vydána potřebná a souhlasná stanoviska. Při stavebních úpravách, rekonstrukcích apod. musí nájemce vždy respektovat příslušné zákony /schválená projektová dokumentace, souhlas se stavbou, ohlášení drobné stavby, souhlas se změnou užívání, zajištění stavebního dozoru, souhlas Inspektorátu bezpečnosti práce, schválení uvedení nových strojů do provozu, souhlas hygienika apod./. Za eventuální škody vzniklé pronajímateli úpravou pronajatých prostor, jakož i společných částí a zařízení budovy apod. nese odpovědnost nájemce. Případné finanční postihy za nedodržení zákonů a nařízení v souvislosti s prováděním stavebních úprav nese nájemce.
7. Provede-li nájemce na vlastní náklady se souhlasem pronajímatele úpravy a opravy předmětu nájmu, představující technické zhodnocení nemovitostí pronajímatele, je oprávněn tyto náklady v souladu s právní úpravou v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, odepisovat ve svém účetnictví nájemce.
8. Nájemce je oprávněn bez dalšího opatřit předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními.
9. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (vč. oprav) na svůj náklad. Za běžnou údržbu jsou považovány drobné práce na předmětu nájmu v ceně do **XXX** Kč za každý jednotlivý případ. Údržbu nad tento rozsah provádí na svůj náklad Pronajímatel.
10. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu údržby dle odstavce 9 a umožnit Pronajímateli provedení této údržby. V případě, že Pronajímatel svoji povinnost nesplní do **XXX** dnů od oznámení potřeby, je Nájemce oprávněn provést údržbu sám a Pronajímateli předložit vyúčtování k uhrazení. Pronajímatel se zavazuje vyúčtování uhradit do **XXX** dnů od jeho předložení.

11. Pronajímatel je povinen zajistit pravidelnou kontrolu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a Nájemce je povinen zabezpečit následná opatření z těchto kontrol vyplývající.
12. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
13. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu odstranit na své náklady závady a poškození v areálu nebo na předmětu nájmu, které způsobil sám nebo jeho zaměstnanci či návštěvníci a pro případ, že by tyto závady neodstranil ani v náhradním termínu sděleném Pronajímatelem, má právo odstranit tyto Pronajímatel na náklady Nájemce.
14. Nájemce uzavře pojistnou smlouvu pro případ vzniku škod v souvislosti s jeho vlastním provozem v takovém rozsahu, aby v případě vzniku škody jim způsobené na movitém i nemovitém majetku Pronajímatele, pokryla vzniklou škodu ve **XXX** výši. V případě, že nebude provedeno **XXX** krytí pojišťovnou, je povinen Nájemce vzniklý rozdíl poškozenému vyrovnat. Kopii pojistné smlouvy se Nájemce zavazuje předložit Pronajímateli do **XXX** kalendářních dnů od podpisu této Smlouvy. Po celou dobu trvání nájemního vztahu musí mít Nájemce platnou pojistnou smlouvu rozsahem odpovídající tomuto odstavci Smlouvy.
15. Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat revize na el.zařízeních, které sám nainstaloval v předmětu nájmu.
16. Po skončení nájmu předá Nájemce Pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
17. Nájemce není oprávněn vznášet vůči Pronajímateli jakékoliv nároky z titulu dočasných výpadků elektrického proudu, přívodu vody, plynu, telekomunikačních služeb (pevná linka, internet) apod., které nebyly způsobeny Pronajímatelem.
18. Nájemce se zavazuje trvale udržovat čistotu v areálu, v němž se nachází předmět nájmu. Pokud Nájemce, zaměstnanci nájemce, jeho návštěvníci nebo jiné osoby v souvislosti s činnostmi Nájemce způsobí znečištění či poškození předmětu nájmu či jeho okolí, je Nájemce povinen toto bez zbytečného odkladu odstranit.
19. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v areálu, v němž se nachází předmět nájmu.
20. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu příslušné obecné závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní, o nakládání s odpady, hygienické a ochrany životního prostředí. Dále je Nájemce povinen s těmito předpisy seznamovat všechny své zaměstnance. Dále je Nájemce povinen dodržovat v celém areálu Pronajímatele pravidla silničního provozu na komunikacích uvnitř areálu.

## **Článek 5**

### **Nájemné a jeho úhrada**

1. Nájemné je sjednáno ve výši **XXX** Kč bez DPH (slovy: **XXX** ) měsíčně. K nájemnému bude připočtena DPH podle platných právních předpisů.
2. V nájemném jsou zahrnuty veškeré služby dle čl. 3 Smlouvy vyjma následujících služeb: dodávka pitné i užitkové vody, elektrické energie a plynu. Tyto služby budou placeny formou záloh ve výši **XXX** Kč za elektrickou energii, **XXX** Kč za plyn, **XXX** Kč za vodné a stočné v hale, tj. celkem **XXX** Kč (slovy: **XXX**) společně s nájemným. Pronajímatel se

zavazuje provést vyúčtování služeb nejméně jedenkrát ročně. Dále je Nájemce povinen hradit Pronajímateli poplatek za odvod srážkových vod v celkové výši **XXX** Kč (viz rozpis nájemného bod B/ odst. 1.)

3. Rozpis nájemného tvoří přílohu Smlouvy.
4. Nájemné se hradí měsíčně pozadu.
5. Nájemce uhradí nájemné na základě daňového dokladu (faktury) se splatností **XXX** dnů, který splňuje veškeré náležitosti vyžadované právními předpisy a obsahuje údaje Nájemcem požadované. Pronajímatel doručí fakturu na e-mailovou adresu: **XXX** Není-li faktura předána doručena Nájemci nebo nemá-li vyžadované náležitosti, není Nájemce do doby odstranění vad v prodlení s úhradou.
6. Nájemce uhradí nájemné pouze na bankovní účet Pronajímatele vedený poskytovatelem platebních služeb v tuzemsku a zveřejněný v registru plátců podle § 98 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel prohlašuje, že shora uvedený bankovní účet je takovým účtem a zůstane jím po celou dobu platnosti Smlouvy, resp. že uvedené požadavky bude splňovat jakýkoli jiný jím sdělený účet.
7. Pronajímatel prohlašuje, že DPH řádně a včas odvede. Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že je v dobré ekonomické kondici, není proti němu vedeno exekuční ani insolvenční řízení a těmito řízeními není ani ohrožen, a dále že Pronajímatel nevede ani žádný spor, v němž by neúspěch mohl vést k neschopnosti dostát svým povinnostem. Pronajímatel také prohlašuje, že proti němu není vedeno řízení o jeho zápisu do evidence nespolehlivých plátců daně. O případných změnách v obsahu svých prohlášení se Pronajímatel zavazuje Nájemce bez zbytečného odkladu písemně informovat.
8. Nájemce složí nejpozději do 14 dnů po podepsání smlouvy na bankovní účet Pronajímatele kauci ve výši **XXX** Kč. Pronajímatel je oprávněn užít kauci na úhradu svých pohledávek vůči Nájemci, o čemž je povinen Nájemce bez zbytečného odkladu písemně informovat. V případě skončení nájmu vrátí Pronajímatel Nájemci kauci do **XXX** dnů od tohoto skončení.

## **Článek 6**

### **Doba nájmu, ukončení nájmu**

1. Nájem se uzavírá na **XXX** a to počínaje od **XXX**.
2. Smluvní strana může Smlouvu vypovědět i bez udání důvodu, a to s **XXX** výpovědní dobou, bez ohledu na vážnost důvodu výpovědi (odchylné ujednání od § 2312 občanského zákoníku, věty za prvním středníkem). Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po jejím doručení a končí posledním dnem šestého měsíce následujícího po měsíci doručení výpovědi.
3. Nájemce může Smlouvu vypovědět i z důvodů uvedených v § 2308 občanského zákoníku.

## **Článek 7**

### **Přílohy**

1. Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto její přílohy:
  - Příloha č. 1 - XXX
  - Příloha č. 2 - XXX
  - Příloha č. 3 - XXX

## **Článek 8**

### **Závěrečná ujednání**

1. Závazek vzniklý ze Smlouvy se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Měnit a doplňovat Smlouvu lze pouze úplnou dohodou smluvních stran formou písemných a číslovaných dodatků. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových nebo jiných elektronických zpráv.
3. Ukáže-li se kterékoli ujednání Smlouvy zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo jinak neproveditelným či nevymahatelným, zavazují se smluvní strany do **XXX** dnů ode dne vyzvání jednou ze smluvních stran dohodnout nové a bezvadné ujednání, které odpovídá účelu a hospodářskému významu původního ujednání. Obdobným způsobem dohodnou také obsah části závazku, která byla původním ujednáním dotčena.
4. Zdánlivým, neplatným, neúčinným nebo jinak neproveditelným či nevymahatelným ujednáním Smlouvy není dotčena platnost, účinnost, proveditelnost ani vymahatelnost zbylých ujednání.
5. Obsahuje-li Smlouva mezery, dohodnou smluvní strany do **XXX** dnů ode dne vyzvání jednou ze smluvních stran takové ujednání, které odpovídá účelu a hospodářskému významu Smlouvy.
6. Nevykoná-li či neuplatní-li smluvní strana jakékoli právo vyplývající ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní, nebude toto počínání považováno za vzdání se takového práva.
7. Nájemce prohlašuje, že je povinným subjektem ve smyslu § 2 odst. 1 písm. n) 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. Pokud se na Smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv, dohodly se smluvní strany, že Smlouvu uveřejní Nájemce. Nájemce uveřejní Smlouvu vyjma Nájemcem zvolených údajů a informací, jejichž vyloučení resp. znečitelnění zákon o registru smluv a navazující právní předpisy připouští. Pro případ předejití pochybnostem Pronajímatel prohlašuje, že je Nájemce oprávněn uveřejnit veškerý obsah Smlouvy a že není v tomto směru vázán žádnými pokyny Pronajímatel; to platí i tehdy, není-li povinnost uveřejnění Smlouvy zákonem o registru smluv stanovena nebo je-li sporná a Nájemce přesto smlouvu v registru

smluv uveřejní. Všechna ujednání tohoto odstavce se uplatní i pro případné přílohy Smlouvy, její dodatky i pro smlouvy uzavřené na jejím základě.

8. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou. Pokud se na Smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv, nabývá účinnosti nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
9. Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom. Pokud se na Smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv, poskytne Pronajímatel Nájemci za účelem uveřejnění úplné znění Smlouvy v otevřeném a strojově čitelném formátu .doc nebo .docx, ledaže jej vyhotovil Nájemce. Ujednání předchozí věty se uplatní i pro případné přílohy Smlouvy, její dodatky i pro smlouvy uzavřené na jejím základě.
10. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva vyjadřuje jejich svobodnou a vážnou vůli prostou omylu, a dále že není uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
11. Smluvní strany si všechna ujednání Smlouvy přečetly, porozuměly jim a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Pardubicích dne 19.10.2017

V XXX

.....  
XXX

.....  
XXX