

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

Smluvní strany

Armádní Servisní, příspěvková organizace

Se sídlem Podbabská 1589/1, 160 00 Praha 6 - Dejvice

Zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod spis. zn. Pr 1342

Zastoupená [redacted] ředitelem

Tel.: [redacted]

IČO: 60460580, DIČ: CZ60460580

ID datové schránky: dugmkm6

Bankovní spojení: [redacted]

Osoba oprávněná jednat ve věcech technických: [redacted]

Tel.: [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

a

VEJCE & KOŘENÍ, s. r. o.

Se sídlem 9. května 1212, 742 58 Příbor

Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, pod spis. zn. C 69523

Zastoupená [redacted] jednatelem

IČO: 05835984, DIČ: CZ05835984

Bankovní spojení: [redacted]

Tel.: [redacted]

(dále jen „nájemce“)

I.

Předmět

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má příslušnost hospodařit s majetkem státu, se stavbami vedenými v katastru nemovitostí jako jiné stavby bez čp/če, které jsou součástí pozemků:
 - 1.1 parcelní číslo 1881/1, LV 7044 (vlastník ČR),
 - 1.2 parcelní číslo 1871, LV 7044 (vlastník ČR),
 - 1.3 parcelní číslo 1881/3, LV 4157 (1/2 vlastník spol. REAL TRADE PRAHA a.s.),
 - 1.4 parcelní číslo 1881/3, LV 4157 (1/2 vlastník Město Nový Jičín),vše v k. ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí, obec Nový Jičín, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín. Schéma objektů tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „situační plán“).
2. Předmětem nájmu jsou prostory č. 3 v objektu SO 3 o výměře 110,25 m² a prostory dílny v objektu SO 21 o výměře 73,80 m². Předání prostor se uskuteční na základě předávacího protokolu, který se po jeho podpisu stane nedílnou součástí této smlouvy.
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. 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, a 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 zákona č. 219/2000 Sb., zákona o majetku státu, 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 skladování nehořlavého materiálu.
3. Nájemce není oprávněn užívat prostory jinak, než v souladu s účelem této smlouvy.

III. Doba nájmu

1. Nájmem je sjednán na dobu určitou 5 let.
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 částkou [REDACTED] Kč za předmět nájmu (za SO 3 - 203 Kč za m²/rok, tedy [REDACTED] Kč/m²/rok, za SO 21 – [REDACTED] Kč za m²/rok, tedy [REDACTED] Kč/m²/rok), nájemné měsíčně je stanoveno ve výši [REDACTED] Kč bez DPH.
2. Nájemné bude hrazeno čtvrtletně ve výši [REDACTED] Kč bez DPH na základě vystavených daňových dokladů.
3. Spolu s nájemným je nájemce povinen platit pronajímateli zálohy za poskytované služby, a to:
 - 3.1 za odvod srážkové vody ve výši [REDACTED] Kč/měsíc bez DPH,
 - 3.2 za odběr elektrické energie ve výši [REDACTED] Kč/měsíc bez DPH,
 - 3.3 za odběr tepla ve výši [REDACTED] Kč/měsíc bez DPH.Zálohy budou hrazeny čtvrtletně, ve výši [REDACTED] Kč bez DPH, na základě vystavených zálohových listů.
4. Skutečné náklady za služby, vyúčtuje pronajímatel nájemci nejpozději do 30. 4. následujícího roku, na základě skutečnosti takto:
 - 4.1 Srážková voda dle směrného čísla a ceny za m³, stanoveného vyhláškou č. 428/2001 Sb., v platném znění, platných v aktuálním kalendářním roce v městě Nový Jičín.
 - 4.2 Elektrická energie podílem počtu připojených uživatelů z celkového odečtu elektroměru.
 - 4.3 Teplo – podílem pronajaté plochy a celkové vytápěné plochy objektu za posuzované období.

5. 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 a spotřeba tepla 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.

6. DPH bude připočtena k ceně v sazbě a výši platné ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
7. Veškeré úhrady jsou splatné do 30 dnů od doručení příslušných daňových dokladů.
8. Náklady spojené se svozem a likvidací komunálního odpadu budou přeúčtovány nájemci dle skutečné výše těchto nákladů.
9. Platbu nájemného za první platební období platnosti této smlouvy zaplatí nájemce ve lhůtě splatnosti do 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 bezesmluvní 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.
10. Pronajímatel je oprávněn zvýšit výši měsíčního nájemného dle míry státem uznané inflace, publikované Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 30. dubna probíhajícího kalendářního roku s tím, že účinnost takového zvýšení nastává od 1. ledna tohoto kalendářního roku. Toto ustanovení může být poprvé uplatněno až po 1. lednu 2019.
11. Základem pro výpočet inflačního nárůstu je vždy částka měsíčního nájemného naposledy stanovená.
12. V případě realizace inflačního nárůstu měsíčního nájemného je nájemce povinen na základě písemně vzneseného nároku, resp. vyúčtování pronajímatele, doplatit pronajímateli rozdíl mezi inflačně zvýšeným a původně sjednaným, resp. aktuálním nájemným za měsíce leden až květen probíhajícího kalendářního roku, nejpozději do 31. května příslušného roku; počínaje červnem hradí nájemce pronajímateli automaticky měsíční nájemné již zvýšené o inflační nárůst.
13. Nájemce je dále povinen složit na shora uvedený účet pronajímatele jistotu ve výši dvojnásobku základního měsíčního nájmu, tj. [REDACTED], - Kč a to do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy. Nezaplacení jistoty je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.
14. 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.
15. 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.
16. 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 smluvenému užívání.
2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, po předchozí dohodě, v nezbytně nutném rozsahu, přístup do předmětu nájmu; toto neplatí v případě havárie.
3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za ztrátu či poškození nájemcem vnesených nebo odložených věcí. Pronajímatel upozorňuje, že předmět nájmu není pojištěn a nájemce bere tuto skutečnost na vědomí.
4. 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 1 milión 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 z každého porušení smluvní pokutu ve výši [REDACTED] Kč.
5. 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.
6. Pronajímatel je povinen zabezpečit revize spojené s budovou (revize elektro, výtahů, vnitřních požárních hydrantů, kotelny, hromosvodů a dodržování požadavků požární bezpečnostních opatření) a nájemce je povinen umožnit osobám tyto provádět.
7. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany dodržovat platnou směrnici pronajímatele a plně respektovat dílčí zpracovanou dokumentaci pro pronajaté prostory a plnit předpisy pronajímatele pro oblast BOZP. Předpis pronajímatele pro PO a BOZP je součástí této smlouvy jako příloha č. 2.
8. Nájemce je povinen 2x ročně umožnit a sám se zúčastnit požárně preventivních kontrol dle §13 vyhlášky ministerstva vnitřní č. 246/2001 Sb. o požární prevenci, které nájemci budou nahlášeny minimálně 14 dní před plánovanou kontrolou.
9. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s kolaudačním rozhodnutím.
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 nárok, při splnění předchozích podmínek, 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, obstatat si navlastní 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 právních předpisů.
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 za škodu

1. Předmět nájmu není pronajímatelem 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.

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 škodní události, popřípadě písemný protokol vyhotovený Policií ČR, apod.

VIII.

Zánik nájmu

1. Nájem zaniká písemnou dohodou smluvních stran, uplynutím doby 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 1 měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Podle ustanovení § 27 odst. 2 zákona 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. Smlouvu lze ukončit písemnou výpovědí bez výpovědní doby podle § 2232 občanského zákoníku (dále jen "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 výpovědí 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. 5., 7., 8. a 9. je pronajímatel oprávněn uplatnit smluvní pokutu ve výši [REDACTED] Kč za každé jednotlivé porušení.
2. V případě prodlení nájmu s předáním předmětu nájmu pronajímateli při skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDACTED] 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 [REDACTED] Kč za každý den prodlení.

3. V případě vzniku práva pronajímatele uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu vystaví pronajímatel fakturu se lhůtou splatnosti 30 dnů ode dne jejího doručení nájemci (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 občanského zákoníku.

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 ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 písm. b) zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, shromažďuje a zpracovává jeho osobní údaje za účelem realizace této smlouvy. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel ve smyslu ustanovení § 11 zákona č. 101/2000 Sb. shromažďoval a zpracovával o nájemci údaje: jméno a příjmení, datum narození, bydliště, a to pouze za účelem jejich využití pro výkon práv a povinností dle této smlouvy. Jiné využití se vylučuje.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
4. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen písemnými dodatky, oboustranně dohodnutými, vzestupně číslovanými, podepsanými oběma smluvními stranami. Podepsané dodatky se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejnění v registru smluv. Uveřejnění smlouvy v registru v plném znění zajistí pronajímatel.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy: č.1 - Schéma objektu Logistického areálu Nový Jičín.

č.2 - Předpis pronajímatele pro oblast BOZP a PO.

č.3 - Předávací protokol.

V Příboře dne: 8. 2. 2018

V Praze dne: 8. 2. 2018

- 8 - 02 - 2018

jednatel