



2688/HRK/2018-HRKH
Čj.: UZSVM/HRK/2627/2018-HRKH

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2
za kterou právně jedná Mgr. Radek Zezulka, ředitel odboru Odloučené pracoviště
Rychnov nad Kněžnou, na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2014 v účinném znění
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

FrostFood a.s.

se sídlem Kasárna č. ev. 41, 517 61 Rokytnice v Orlických horách
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,
oddíl B, vložka 1206
zastoupena Ing. Jiřím Vlčkem, předsedou představenstva
IČO: 63216671

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

S M L O U V U
O N Á J M U N E B Y T O V Ý C H P R O S T O R
Č.j. UZSVM/HRK/2627/2018-HRKH

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Zápisu o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. 20160314 uzavřeného podle ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., příslušný hospodařit s níže uvedeným majetkem státu a to:

- s pozemkem stavební parcela č. 665 o výměře 1.309 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba – objekt č. 66

zapsaným na listu vlastnictví č. 60000 pro katastrální území a obec Rokytnice v Orlických horách, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrálním pracovištěm Rychnov nad Kněžnou.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory v budově uvedené v odst. 1 tohoto článku, a to skladovací plochu v objektu č. 66 o výměře 920 m².

2. Pronajímatel nebytové prostory uvedené v odst. 1 tohoto článku dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

Účel nájmu

1. Nebytové prostory uvedené v článku I. této smlouvy budou nájemcem užívány za účelem provozování své podnikatelské činnosti, kterou je: hostinská činnost, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, jako skladovací prostory.
2. Pronajaté prostory může nájemce užívat jen ke smluvenému účelu, vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi).
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor dobře znám, neboť si je prohlédl před uzavřením této smlouvy, a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
4. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.

Čl. III.

Nájemné

1. Nájemné za pronajaté nebytové prostory uvedené v článku I. této smlouvy se sjednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., ve výši **187.680,00 Kč**.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele xxxxxxxxxxxxxxxx v jedné splátce **do 15. 10. 2018**. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol, který bude nájemci oznámen po uzavření smlouvy.
3. S ohledem na předpokládaný pohyb cen a míru inflace se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn každoročně s účinností na období 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100) \text{ kde:}$$

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Pronajímatel může také upravit výši nájemného při změně právní úpravy.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit.

4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.

Čl. IV.

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu od 1.7.2018 do 31.12.2018.

Čl. V.

1. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním pronajatých prostor (dále jen služby), zejména srážková voda, elektrické energie, ostraha, úklid společně užívaných prostor a odvoz a likvidace komunálního odpadu.

2. Elektrickou energii bude nájemci zajišťovat pronajímatel prostřednictvím smlouvy s dodavatelem elektřiny a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$E = \frac{N}{C} \times v$$

E – přeúčtovaná výše nákladů na elektřinu v Kč

N – celkové náklady za odebranou elektřinu za zúčtovací období v Kč

C – celková výměra podlahových ploch společně užívaných prostor v zúčtovací jednotce v m²,

v – výměra pronajatých nebytových prostor nájemcem v m².

Zúčtovacím obdobím je kalendářní měsíc.

3. Odvedení srážkové vody bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby a nájemce mu bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$S = \frac{N}{C} \times v$$

S – přeúčtovaná výše nákladů za srážkovou vodu v Kč,

N – celkové náklady za srážkovou vodu za zúčtovací období v Kč,

C – celková výměra ploch společně užívaných prostor v zúčtovací jednotce v m²,

v – výměra podlahových ploch pronajatých nebytových prostor nájemcem v m².

Zúčtovacím obdobím je čtvrtletí.

4. Fyzickou ostrahu majetku bude nájemci zajišťovat pronajímatel prostřednictvím smlouvy s dodavatelem této služby a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:
$$O = \frac{N}{C} \times v$$

O – přeúčtovaná výše nákladů za ochranu a ostrahu majetku v Kč,

N – celkové náklady za ochranu a ostrahu majetku za zúčtovací období v Kč,

C – celková výměra podlahových ploch nebytových prostor v zúčtovací jednotce v m²,

v – výměra podlahových ploch pronajatých nebytových prostor nájemcem v m².

Zúčtovacím obdobím je kalendářní měsíc.

5. Úklid užívaných nebytových prostor uvedených v článku I., odvoz a likvidace odpadu a telekomunikační služby si zajišťuje nájemce sám vlastním nákladem.

6. Ostatní služby jinde neuvedené např. servis, revize a opravy bude zajišťovat pronajímatel a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy užívaného prostoru k celkové započitatelné ploše.

Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.

7. Daňové doklady (faktury) za služby uvedené v odst. 2. a 4. budou pronajímatelem vystavovány měsíčně na základě vyúčtování služeb dodavatelem těchto služeb nejpozději do třiceti kalendářních dnů po skončení kalendářního měsíce, za který náleží.

Daňové doklady (faktury) za služby uvedené v odst. 3. budou pronajímatelem vystavovány čtvrtletně na základě vyúčtování služeb dodavatelem těchto služeb nejpozději do třiceti kalendářních dnů po skončení čtvrtletí, za které náleží.

Tyto náklady uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele.

Čl. VI.

Stavební úpravy

Stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace, případně umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení (dále jen stavební úpravy) pronajatých prostor může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná.

Čl. VII.

Další podmínky nájmu

1. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých prostor, které sám způsobil.
2. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budovách uloží nájemce u pronajímatele po dobu nájmu náhradní klíče od pronajatých prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Náhradní klíče budou uloženy v uzamykatelné skříňce na vrátnici. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup do pronajatých prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění nutných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
4. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází pronajaté prostory.

Čl. VIII.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel zajistí ostrahu pronajatých nebytových prostor po celých 24 hodin.
2. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých prostorech nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých prostorech kontrolovat.
3. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

ČI. IX.

Ukončení nájemního vztahu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájem lze ukončit výpovědí bez udání důvodu a rovněž okamžitým ukončením nájmu, pokud přestanou být plněny podmínky podle § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Okamžité ukončení nájmu je účinné dnem doručení oznámení o tomto ukončení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 občanského zákoníku a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případné další užívání majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení občanského zákoníku ke sjednanému datu a případné další užívání majetku nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.

ČI. X.

Povinnosti nájemce při ukončení nájemního vztahu

Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

ČI. XI.

Sankce za porušení povinností nájemce

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, má pronajímatel právo požadovat úrok z prodlení dle platné právní úpravy.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájemného za každý den prodlení s vyklizením prostor. Právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

ČI. XII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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.

3. Pronajímatel zašle tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva o nájmu nebytových prostor neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
6. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Rychnově nad Kněžnou, dne 23.7.2018

V Rokytnici v Orli h., dne 19.7.2018

**Česká republika – Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

FrostFood a.s.

.....
Mgr. Radek Zezulka
ředitel odboru Odloučené pracoviště
Rychnov nad Kněžnou
(pronajímatel)

.....
Ing. Jiří Vlček
(nájemce)