

Smlouva o nájmu nebytových prostor (kanceláře)

č. 110300
DOD20190673

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též Občanský zákoník), mezi smluvními stranami, kterými jsou:

Spectrum stores, a.s.

se sídlem Masarykovo náměstí 3090/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

společnost je zapsána u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2638

IČO: 26688271 DIČ: CZ26688271

Bank. spojení: xxx

Číslo účtu: xxx

Zastoupena: na základě plné moci ze dne 14. 10. 2014 společností

Reality management, a.s.

se sídlem Masarykovo náměstí 3090/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

společnost je zapsána u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2633

zastoupena Ing. Radovanem Pilichem, prokuristou společnosti

IČO: 26688301 DIČ: CZ26688301

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

Dopravní podnik Ostrava a.s.

se sídlem: Poděbradova 494/2, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

zapsaná v obch. rejstříku: vedeném u Krajského soudu Ostrava, oddíl B., vložka číslo 1104

IČO: 61974757

DIČ: CZ61974757 plátce DPH

bankovní spojení: xxx

číslo účtu: xxx

bankovní spojení: xxx

číslo účtu: xxx

zastoupen: Ing. Danielem Morysem, MBA, předsedou představenstva

Ing. Martinem Chovancem, členem přestavenstva

kontaktní osoba ve věcech smluvních a technických:

xxx

(dále jen jako „**Nájemce**“)

t a k t o :

I. Výklad pojmů

1. Smluvní strany se dohodly, že ve snaze zamezit případným nesrovnalostem při výkladu jednotlivých ustanovení této smlouvy nebo smlouvy jakožto celku mají níže uvedené termíny či slovní spojení tento jediný a pro výklad této smlouvy závazný význam:
 - a) **kancelářské prostory** - plocha, která je dohodou smluvních stran označená v grafické příloze a kterou se Nájemce zavazuje užívat v souladu se sjednaným účelem nájmu
 - b) **společné prostory** - prostory, které je Nájemce oprávněn užívat pro účely přístupu k pronajímaným nebytovým prostorům a prostory, které je Nájemce oprávněn užívat spolu s ostatními nájemci,
 - c) **grafická příloha** - příloha č.1 této smlouvy, která graficky znázorňuje umístění nebytových prostor v jednotlivých patrech budovy a na pronajímaných nemovitostech; grafická příloha tvoří nedílnou součást této smlouvy
 - d) **předávací protokol** - jeho vzor tvoří přílohu č. 2 této smlouvy
 - e) **běžná údržba a úklid nebytových prostor** - taková údržba a úklid nebytových prostor vyplývající z příslušných právních předpisů hygienických norem a norem dotýkajících se bezpečnosti práce, která je hrazena vlastním nákladem Nájemce.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je jediným vlastníkem budovy obchodního centra „LASO“ na ulici Masarykovo nám. 3090/15 v Ostravě, která je postavena na stavebním pozemku parc. č. 523/1 a která je zapsána na listu vlastnictví č. 5213 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Ostravě, katastrální území Moravská Ostrava, okres Ostrava, obec Ostrava (dále též jen „**Budova**“).

Kopie příslušného listu vlastnictví tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

2. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá Nájemci:
 - a) **kancelářské prostory** o výměře **2.000 m²** umístěné ve **4. (čtvrtém) nadzemním podlaží Budovy** (dále jen „**4.NP**“) včetně venkovního atria, a dále
 - b) **kancelářské prostory** o výměře **212 m²** umístěné ve **3. (třetím) nadzemním podlaží** (dále jen „**3.NP**“) **Budovy**, a dále
 - c) **10 parkovacích míst pro osobní automobily**. Dále **1x v měsíci** poskytne Pronajímatel Nájemci **dalších 5 parkovacích míst pro osobní automobily** pro účely zasedání Dozorčí rady Nájemce, a to na základě žádosti Nájemce zaslané Pronajímateli alespoň 1 pracovní den před zasedáním Dozorčí rady na email Pronajímatele xxx a rovněž krátkodobá parkovací místa pro osobní automobily návštěv Nájemce, vše společně dále jen "**Předmět nájmu**" nebo též "**Nebytové prostory**".
Pro účely **výpočtu úhrad** dle této smlouvy je **počítána plocha o výměře 1.600 m² ve 4. NP a 212 m² ve 3.NP Budovy**.
3. Přesné vymezení Předmětu nájmu je obsaženo v příloze č. 1 této smlouvy.
4. Nájemce je oprávněn pro účely přístupu k Předmětu nájmu užívat prostory společné všem ostatním Nájemcům (dále též jen "**Společné prostory**"), jejich vymezení je obsaženo v příloze č. 4 této smlouvy.

6. Nájemce Předmět nájmu do svého nájmu přijímá a zavazuje se hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ve výši a způsobem uvedeným dále v této smlouvě.

III.

Stavební úpravy Předmětu nájmu

1. Pronajímatel provede stavební úpravy Předmětu nájmu specifikované v příloze č. 5 této smlouvy (dále jen „**Standardní stavební úpravy**“).
2. V případě požadavku Nájemce na změnu dispozičního řešení Předmětu nájmu nad rámec stavebních úprav podle přílohy č. 5 této smlouvy provede Pronajímatel stavební úpravy na základě požadavků Nájemce, které jsou uvedeny v příloze č. 6. (dále také jen „**Nadstandardní stavební úpravy**“). Před provedením Nadstandardních stavební úprav předloží Pronajímatel Nájemci rozpočet s vyčíslením nákladů na Nadstandardní stavební úpravy k jeho odsouhlasení.
3. Standardní stavební úpravy a Nadstandardní stavební úpravy jsou dále společně označovány také jen jako „**Stavební úpravy Pronajímatele**“. Pronajímatel nese všechny náklady spojené s jejich řádnou a včasnou přípravou, s realizací a s ukončením.
4. Po dobu provádění Stavebních úprav Pronajímatele má Nájemce právo vykonávat kontrolu a je oprávněn požádat Pronajímatele o informace ohledně stavu vykonávání Stavebních úprav Pronajímatele a požadovat vstup do Předmětu nájmu na základě předem dohodnutého termínu s Pronajímatelem; Pronajímatel je povinný poskytnout informace Nájemci bez zbytečného odkladu a v standartním pracovním čase. Pronajímatel nesmí být výkonem kontroly zbytečně obtěžován. Pro vyloučení pochybností Nájemce nezodpovídá za porušení závazků Pronajímatele zhotovit a odevzdat Předmět nájmu do řádného užívání v souladu s ustanovením této Nájemní smlouvy.
5. Jakoukoliv změnu rozsahu Stavebních úprav Pronajímatele bude možno vykonávat jen na základě písemného nebo e-mailového souhlasu obou smluvních stran, přičemž souhlas za Nájemce bude poskytován xxx.
6. Stavební úpravy Pronajímatele musí:
 - a) být prováděné oprávněnými osobami;
 - b) vyhovovat platným a aplikovatelným českým stavebním a technickým předpisům;
 - c) v každém čase být ve shodě s řádnou stavební praxí, používat jen povolené, vhodné a kvalitní materiály a obecně být vykonávané řádným a odborným způsobem.
7. Pronajímatel je povinen oznámit Nájemci ukončení Stavebních úprav Pronajímatele a vyzvat Nájemce k Předávacímu řízení v termínu sjednaném v čl. IV. této smlouvy.
8. Standardní stavební úpravy podle přílohy č. 5 provede Pronajímatel na své náklady. V případě požadavku Nájemce na Nadstandardní stavební úpravy podle přílohy č. 6 provede Pronajímatel tyto na vlastní náklady, maximálně však **do výše 1 mil. Kč**.

9. Pronajímatel se zavazuje provést Stavební úpravy Pronajímatele a odevzdat je Nájemci v dohodnutém stavu a kvalitě nejdříve dne 31. 01. 2020 nejpozději dne 30. 04. 2020, za podmínky, že k podpisu Nájemní smlouvy dojde nejpozději do 31. 07. 2019. V případě, že dojde k pozdějšímu podpisu Nájemní smlouvy, termíny uvedené v tomto bodě se alikvótně posunou.

IV.

Předání předmětu nájmu

1. Předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci (dále také jen „**Předávací řízení**“) se uskuteční nejdříve dne 31. 01. 2020 a nejpozději dne 30. 04. 2020, za podmínky, že k podpisu Nájemní smlouvy dojde nejpozději do 31. 07. 2019. V případě, že dojde k pozdějšímu podpisu Nájemní smlouvy, termíny uvedené v tomto bodě se alikvótně posunou..
2. Nájemce převezme Předmět nájmu do užívání podpisem předávacího protokolu. Vzor předávacího protokolu tvoří přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „**Předávací protokol**“).
3. Nájemce a Pronajímatel jsou povinni zúčastnit se Předávacího řízení v Předmětu nájmu v 8,30 hod., a to ve dni určeném Pronajímatelem, nejpozději však 30. 04. 2020, který je Pronajímatel povinný Nájemci oznámit nejméně 14 dní před plánovaným termínem Předávacího řízení, na základě písemné výzvy Pronajímatelem odeslané Nájemci na email xxx a zároveň na email xxx.
4. Pronajímatel nejpozději 5 dní před konáním Předávacího řízení doručí Nájemci na email xxx a zároveň na email xxx dokumentaci, prokazující zhotovení Předmětu nájmu a vykonání Stavebních úprav Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy a jejich příloh.
5. Nájemce se zavazuje, že v případě, pokud bude na Předávacím řízení předložena úplná ověřovací dokumentace, jejíž seznam tvoří přílohu č. 7 této Smlouvy, a Pronajímatel formou ověřovací dokumentace prokáže splnění podmínek/povinností Pronajímatele k přípravě Předmětu nájmu a provedení Stavebních úprav Pronajímatele podle této smlouvy a jejich příloh, Nájemce převezme Předmět nájmu do užívání, tj. podepíše Předávací protokol.
6. Nájemce se zavazuje, že Předávací protokol podepíše i v případě, že nedostatky nebo vady Předmětu nájmu budou takového charakteru, že nebudou bránit užívání Předmětu nájmu; takové nedostatky a vady budou odstraněny ve vzájemně odsouhlasené lhůtě, která bude přiměřená charakteru vad a nedostatků a nebude delší než 30 dnů a Nájemce k tomu poskytne potřebnou spolupráci (pokud bude potřebná).
7. V Předávacím protokolu se uvedou také všechna poškození Předmětu nájmu, stav na těch měřicích spotřeby vody, elektřiny a plynu, prostřednictvím kterých se bude zjišťovat spotřeba těchto médií u Nájemce.
8. Pronajímatel je povinný umožnit Nájemci vstup do Předmětu nájmu za účelem přípravy Předmětu nájmu na vykonávání podnikatelské činnosti, nejméně 14 dní před plánovaným dnem Předávacího řízení na vlastní zodpovědnost a vlastní nebezpečí Nájemce, přičemž Pronajímatel nezodpovídá za žádné škody nebo újmy, které v této souvislosti případně

vzniknou na životě, zdraví nebo majetku Nájemce. V této době je Nájemce povinen se chovat v Předmětu nájmu podle pokynů Pronajímatele a v souladu s obecně-závaznými předpisy; Nájemce zodpovídá Pronajímateli za všechny škody způsobené v Předmětu nájmu jeho činnostmi nebo činnostmi třetích osob, které se tam zdržují s jeho souhlasem.

9. Pokud Pronajímatel neodevzdá Předmět nájmu Nájemci řádně a včas, tj. nejpozději do 30. 4. 2020 a ve stavu způsobilém k užívání v souladu se sjednaným účelem nájmu, tj. s řádně a úplně provedenými Stavebními úpravami Pronajímatele, je Nájemce oprávněn od Nájemní smlouvy odstoupit.
10. V případě, že Pronajímatel neodevzdá Předmět nájmu Nájemci řádně a včas je Nájemce oprávněn po Pronajímateli požadovat smluvní pokutu ve výši jednoměsíčního Nájemného (bez DPH) za každý započatý měsíc prodlení. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno ani omezeno právo Nájemce na náhradu škody.
11. V případě, že se Nájemce nezúčastní Předávacího řízení a nepřevzme od Pronajímatele Předmět nájmu na základě písemné výzvy Pronajímatelem odeslané Nájemci na email xxx a zároveň na email xxx, je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši jednoměsíčního Nájemného (bez DPH) za každý započatý měsíc prodlení. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno ani omezeno právo Pronajímatele na náhradu škody.

V. Účel nájmu

1. Nebytové prostory dle čl. II. odst. 2. se Nájemce zavazuje užívat jako **kancelářské prostory pro administrativní činnost spojenou s výkonem předmětu podnikání Nájemce.**
2. Nájemce se zavazuje ve věcech neupravených touto smlouvou dodržovat při užívání Předmětu nájmu všechny povinnosti uložené **provozním řádem Budovy**, jehož znění tvoří přílohu č. 8 této smlouvy (dále jen "**Provozní řád**"), platnými právními předpisy zejména na úseku požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a hygieny. Pronajímatel je oprávněn obsah Provozního řádu kdykoli změnit, a to zejména s ohledem na aktuálnost v něm uvedených informací.
3. Nájemce nese odpovědnost za škody způsobené na Předmětu nájmu jeho činnostmi.
4. Pronajímatel nenes odpovědnost za ztrátu či poškození věcí vnesených Nájemcem do Předmětu nájmu.
5. Případná změna účelu nájmu může být dohodnuta pouze oboustranně podepsaným a očíslovaným dodatkem k této Nájemní smlouvě. Návrh na provedení změny může předložit kterákoli smluvní strana.

VI. Doba trvání nájmu

1. **Doba trvání nájmu** dle této smlouvy se sjednává na dobu **určitou 2 (dvou) let (dále jen „Doba nájmu“).**

2. Doba nájmu začne běžet dnem následujícím po dni, v němž Nájemce podepíše Předávací protokol, tj. nejdříve dnem 01. 02. 2020 a nejpozději dnem 01. 05. 2020.
3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce má právo na prodloužení Doby nájmu, a to i opakovaně.
4. V případě, že Nájemce využije uvedené právo, prodlužuje se Doba nájmu o další 3 měsíce („**Prodloužená doba nájmu**“), a to za podmínek dohodnutých v této Smlouvě, ve znění jejich pozdějších změn a dodatků. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, že trvá na prodloužení této Smlouvy nejpozději 6 měsíců před uplynutím Doby nájmu sjednané v čl. VI. bodě 1 této smlouvy.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Pronajímatel může písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - b) Nájemce je, i přes písemné upozornění a dodatečně stanovenou přiměřeně dlouhou lhůtu, více než dvacet dnů v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je s nájmem spojeno,
 - c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - d) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele,
 - e) Nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu Pronajímatele,
 - f) Nájemce jinak hrubě porušil povinnosti jemu stanovené touto smlouvou.
3. Nájemce může písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal,
 - b) Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - c) Pronajímatel hrubě porušil povinnosti jemu stanovené touto smlouvou.
4. Ustanovení odst. 2. a odst. 3. vylučují jakékoli jiné než v této smlouvě uvedené skončení nájmu dle příslušných ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
5. Výpovědní lhůta dle odst. 2. a odst. 3. činí 3 (tři) měsíce a počne plynout od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Pokud se Nájemce ocitne v prodlení s placením nájemného nebo v prodlení s úhradou za služby jejichž poskytování je spojeno s nájmem dle odst. 2. písm. b) tohoto článku, přičemž Nájemce nájemné nebo úhrady za služby neuhradí ani po písemném upozornění Pronajímatele (též e-mailem), ve kterém bude stanovena dodatečná lhůta k jejich zaplacení, nebo nastanou-li důvody uvedené v odst. 2. písmo c), e) a f) a bude-li z tohoto důvodu Pronajímatelem dána Nájemci výpověď, činí dle dohody smluvních stran

výpovědní lhůta 3 (tři) měsíce a počíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď Pronajímatele doručena Nájemci.

7. Smluvní strany se dohodly, že v níže uvedených případech je každá smluvní strana oprávněná odstoupit od této smlouvy, přitom smlouva zanikne doručením takového písemného oznámení druhé smluvní straně:
 - a) vyhlášení konkurzu na majetek smluvní strany,
 - b) zamítnutí návrhu na vyhlášení konkurzu na majetek smluvní strany z důvodu nedostatku majetku,
 - c) smluvní strana sama podá návrh na vyhlášení konkurzu na sebe samou, nebo návrh na vyhlášení restrukturalizace, nebo některá ze smluvních stran vstoupí do likvidace.

VIII. Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného za užívání Předmětu nájmu činí **200,- Kč za 1 m²** Nebytových prostor měsíčně bez DPH, tj. **362.400,- Kč** celkem měsíčně bez DPH.
2. Nájemné dle odst. 1. je dále označováno též jako „**Nájemné**“. Nájemce bude platit Pronajímateli Nájemné za dobu, v níž bude Předmět nájmu užívat. Nájemce začne Předmět nájmu užívat v den následující po dni, v němž Nájemce podepíše Předávací protokol.
3. K Nájemnému bude připočtena **daň z přidané hodnoty** (dále jen „**DPH**“) dle příslušných platných právních předpisů.
4. Nájemce je povinen platit Pronajímateli Nájemné na základě splátkového kalendáře pod variabilním symbolem **110300MMRR** (MM-příslušný měsíc, za který je platba provedena, RR-poslední dvojčíslí příslušného kalendářního roku) v měsíčních splátkách po **362.400,- Kč** + aktuální sazba DPH dle platných právních předpisů vždy do 5. dne příslušného měsíce. Údaje vyžadované zákonem pro daňový doklad jsou obsaženy ve splátkovém kalendáři, který jako nedílná součást této Smlouvy tvoří její přílohu č. 9. Splátkový kalendář je daňovým dokladem. Splátkový kalendář je zpracován pro období ode dne následujícího po předání Předmětu nájmu do 31.12.2020 . Nedoručení splátkového kalendáře Nájemci na následující období nic nemění na jeho povinnosti platit nájemné ve výši a v termínech podle tohoto odstavce.
5. V případě, že k podpisu Předávacího protokolu Nájemcem dojde v průběhu kalendářního měsíce, zaplatí Nájemce za tento měsíc pouze poměrnou část Nájemného, a to za část kalendářního měsíce následující po podpisu Předávacího protokolu Nájemcem. Nájemce uhradí částečné Nájemné dle tohoto bodu smlouvy do 5. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k podpisu Předávacího protokolu Nájemcem.
6. Nájemné se platí bezhotovostním převodem na, v záhlaví této smlouvy uvedený, bankovní účet Pronajímatele. Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání na účet Pronajímatele, v záhlaví této smlouvy uvedený.
7. Náklady související s provozem Budovy včetně Předmětu nájmu nejsou v nájemném zahrnuty. Nájemce je hradí Pronajímateli podle článku X.

8. V případě, že Nájemce využije svého práva na prodloužení Doby nájmu dle čl. VI., odst. 3. a 4. bude Nájemné od 01. 04. 2022 navýšeno o míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem za rok 2020 a 2021. V případě opakovaného prodloužení Doby nájmu bude Nájemné navyšováno vždy od 01. 04. příslušného kalendářního roku o míru inflace za uplynulý kalendářní rok.

IX. Jistina

1. Nejpozději do 20-ti dnů od uzavření této smlouvy odešle Nájemce na, v záhlaví této smlouvy uvedený, bankovní účet Pronajímatele pod **variabilním symbolem 110300**, Jistinu na Nájemné, služby spojené s nájmem a další platby vzniklé na základě této smlouvy a v souvislosti s touto smlouvou ve výši **1.000.000,- Kč** (dále jen „**Jistina**“).
2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že jistina bude po dobu trvání nájemního vztahu, založeného touto smlouvou, v dispozici Pronajímatele a bude sloužit k úhradě případných závazků Nájemce vůči Pronajímateli, vzniknuvších v souvislosti s realizací této smlouvy, které nebudou Nájemcem řádně a včas uhrazeny. Jistina bude sloužit pouze k úhradě případných závazků Nájemce vůči Pronajímateli, nikoli k úhradě nákladů Stavebních úprav Pronajímatele.
3. V případě že bude Jistina nebo její část použita k úhradě závazků Nájemce ve smyslu tohoto článku je Pronajímatel povinen o této skutečnosti Nájemce písemně informovat (na email osoby zodpovědné ve věcech smluvních), a zároveň tím vznikne Nájemci povinnost dorovnat výši Jistiny dle odst. 1. úhradou na účet Pronajímatele, a to vždy nejpozději do 20-ti (dvaceti) pracovních dnů od okamžiku, kdy bude Pronajímatelem o této skutečnosti písemně vyrozuměn (na email osoby zodpovědné ve věcech smluvních).
4. Pronajímatel vrátí zbývající nepoužitou část Jistiny Nájemci do 45ti dnů po splnění následujících podmínek: (i) Smlouva o nájmu byla ukončena; (ii) Nájemce vyklidil Prostory a (iii) Nájemce splnil všechny své finanční povinnosti podle této Smlouvy o nájmu, a/nebo v souvislosti s ní. Pronajímatel je povinen vrátit nepoužitou část Jistiny bezhotovostní platbou ve prospěch bankovního účtu Nájemce uvedeného v záhlaví této smlouvy.
5. Jistina uvedená v odst. 1. tohoto článku smlouvy může být nahrazena bankovní zárukou ve výši jistiny. Bankovní záruka musí být platná na dobu trvání této smlouvy plus 3 (tři) měsíce. V případě, že bude bankovní záruka poskytována na kratší období nežli je doba trvání nájmu dle této smlouvy plus 3 (tři) měsíce, musí Nájemce, nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před uplynutím její platnosti, nahradit tuto bankovní záruku novou bankovní zárukou, případně poskytnout Pronajímateli dodatek k této bankovní záruce, kterým bude prodloužena její platnost nejméně o dalších dvanáct měsíců. V opačném případě má Pronajímatel právo vyčerpat celou částku bankovní záruky a použít ji jako jistinu ve smyslu tohoto článku.
6. V případě čerpání plnění na základě bankovní záruky Pronajímatelem ve smyslu tohoto článku se Nájemce zavazuje dorovnat záruku do výše jistiny dle odst. 1., a to vždy nejpozději do 20 (dvaceti) dnů od okamžiku, kdy bude Pronajímatelem o této skutečnosti vyrozuměn.

7. V případě, že Nájemce nesloží jistinu ve lhůtě dle odst. 1., nedorovná výši jistiny dle odst. 3. nebo bankovní záruky dle odst. 7. anebo nepředá Pronajímateli bankovní záruku ve lhůtách dle tohoto článku, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z nesplacené části jistiny dle odst. 1. za každý započatý den prodlení.

X.

Provozní náklady

1. Nájemce se po dobu užívání Předmětu nájmu, tj. ode dne následujícího po dni podpisu Předávacího protokolu Nájemcem, zavazuje hradit provozní náklady týkající se Předmětu nájmu, a to náklady Pronajímatele vzniklé v důsledku užívání Předmětu nájmu Nájemcem, pokud Nájemce neodebírá a nevyúčtovává předmětné služby přímo s jejich dodavateli, tj.:

- elektrická energie
- plyn nebo ústřední vytápění
- voda
- stočné

(dále jen „**Přímé provozní náklady**“)

2. Nájemce se po dobu užívání Předmětu nájmu, tj. ode dne následujícího po dni podpisu Předávacího protokolu Nájemcem, zavazuje hradit další provozní náklady Pronajímatele související s provozem Budovy a souvisejících ploch, které nejsou Přímými provozními náklady, jedná se zejména o tyto náklady a služby:

- ostraha Budovy
- úklid Budovy
- odvoz odpadků (včetně přepravních zařízení, lisu na odpadky, chlazení atd.), včetně umístění a pravidelného vyprazdňování nádob na odpad a odpadkových košů v Budově
- deratizace
- 10 stálých parkovacích míst pro osobní automobily dle čl. II. bodu 2 písm. c) této smlouvy,
- PO a BOZP,
- užívání výtahů,
- výdaje na správu a řízení Budovy,

(dále jen „**Nepřímé provozní náklady**“)

3. Přímé provozní náklady bude Nájemce hradit takto:

a) pro kancelářské prostory umístěné ve 4.NP Budovy bude Nájemce hradit na základě skutečné individuální spotřeby Nájemce v Předmětu nájmu z údajů měřících zařízení umístěných na přípojkách Nájemce/Pronajímatele v Předmětu nájmu. Pronajímatel vyúčtuje Nájemci na základě jeho skutečné individuální spotřeby za nákupní cenu od dodavatelů médií. V případě, když spotřebu některých médií nebo služeb nebude možné určit z důvodu, že Předmět nájmu nemá samostatné měřící zařízení, budou Přímé provozní náklady určené na základě faktury dodavatele služeb nebo energií podle poměru výměry podlahové plochy Předmětu nájmu, resp. kancelářských prostor ve 4.NP, k celkové výměře pronajímané podlahové plochy Budovy, která činí 9.055 m²,

b) pro kancelářské prostory umístěné ve 3.NP Budovy kde nelze spotřebu médií nebo služeb určit z důvodu, že Předmět nájmu nemá samostatné měřící zařízení, bude Nájemce hradit Přímé provozní náklady ve výši Přímých provozních nákladů zjištěných dle odst. 3.,

písm. a) tohoto článku, tj. ve výši Přímých provozních nákladů Nájemce v Předmětu nájmu ve 4.NP zjištěných na 1 m² plochy.

Nájemce je povinný platit úhradu za Přímé provozní náklady dle čl. X. odst. 1., Pronajímateli na základě faktury - daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem vždy za uplynulý kalendářní měsíc. Měsíční výše úplat za Přímé provozní náklady podléhá DPH v zákonem stanovené výši.

4. Nepřímé provozní náklady dle čl. X. odst. 2. této Smlouvy bude Nájemce hradit paušální částkou ve výši **40,- Kč za 1 m²** bez DPH, celkem tedy **72.480,- Kč** měsíčně bez DPH.

Nájemce je povinný platit úhradu za Neřímé provozní náklady dle čl. X. odst. 2. Pronajímateli na základě splátkového kalendáře pod variabilním symbolem **110300MMRR** (MM-příslušný měsíc, za který je platba provedena, RR-poslední dvojčíslí příslušného kalendářního roku) v měsíčních splátkách po **72.480,- Kč** + aktuální sazba DPH dle platných právních předpisů vždy do 5. dne příslušného měsíce. Údaje vyžadované zákonem pro daňový doklad jsou obsaženy ve splátkovém kalendáři, který jako nedílná součást této Smlouvy tvoří její přílohu č. 9. Splátkový kalendář je daňovým dokladem. Splátkový kalendář je zpracován pro období ode dne následujícího po předání Předmětu nájmu do 31.12.2020. Nedoručení splátkového kalendáře Nájemci na následující období nic nemění na jeho povinnosti platit úhrady ve výši a v termínech podle tohoto odstavce. Měsíční výše úplat za Nepřímé provozní náklady podléhá DPH v zákonem stanovené výši.

5. Telefonní a internetové (datové) připojení si Nájemce zajistí sám uzavřením samostatných smluv přímo s poskytovatelem těchto služeb.
6. Nájemce bude platit Pronajímateli Přímé provozní náklady a Nepřímé provozní náklady za dobu, v níž bude Předmět nájmu užívat. Nájemce začne Předmět nájmu užívat v den následující po dni, v němž Nájemce podepíše Předávací protokol.

XI.

Běžná údržba a úklid Nebytových prostor

1. Pronajímatel je povinen udržovat Budovu v řádném stavu.
Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu šetrně a udržovat jej s péčí řádného hospodáře.
2. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit vlastním nákladem úklid a běžnou údržbu Předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu. Za běžnou údržbu a drobnou opravu Předmětu nájmu se pro účely této smlouvy považuje oprava či úkon údržby, jehož cena za jednotlivou opravu či úkon údržby nepřesáhne částku 1.000,- Kč bez DPH. Přesáhne-li součet nákladů za běžnou údržbu a drobné opravy v kalendářním roce částku 10.000,- Kč bez DPH, další opravy a úkony běžné údržby v daném kalendářním roce se nepovažují za běžnou údržbu a drobné opravy, a budou hrazeny Pronajímatelem.
4. Všeobecné závady vzniklé na Předmětu nájmu a/nebo vybavení prostor neodborným zacházením, nešetrným užíváním, nedbalostí, násilným poškozením nebo zničením zařízení odstraňuje Nájemce v plném rozsahu na své náklady.

V případě, že nutnost drobných oprav a běžné údržby bude vyvolána vadou stavby, v níž je Předmět nájmu umístěn (např. zatékání do Předmětu nájmu, prasknutí stoupacích potrubí, netěsnost oken apod.) nese náklady, včetně nákladů na materiál, v plné výši Pronajímatel. Pokud Nájemce nevykoná běžnou údržbu nebo drobnou opravu, má Pronajímatel právo zrealizovat tyto práce na náklady Nájemce, které však nesmí být neúčelné nebo vyšší než je jejich obvyklá hodnota.

5. Pronajímatel zabezpečuje údržbu, opravy, úpravy, servis a revize zabudovaných a vestavných technologických zařízení a rozvodů systému v Předmětu nájmu (včetně údržby a revize veškerých technických zařízení ve vlastnictví Pronajímatele a využívaných v rámci pronájmu Předmětu nájmu a souvisejících zařízení požární ochrany), u kterých je ve smyslu příslušných všeobecných závazných právních předpisů potřebné revize provádět, kromě zařízení, které na a nebo v Předmětu nájmu umístil Nájemce. Pronajímatel se zavazuje odevzdat kopie o veškerých shora uvedených vykonaných revizích Nájemci bez zbytečného odkladu na vyžádání Nájemce.
6. Nájemce je povinný bezodkladně oznámit Pronajímateli a nebo osobě určené Pronajímatelem potřebnou údržbu a nebo opravu, kterou podle této Smlouvy má zabezpečit Pronajímatel a umožnit mu její vykonání. Při porušení této povinnosti zodpovídá Nájemce za škodu tím způsobenou a ztrácí nároky (například na slevu z Nájemného), které by mu jinak náležely z důvodu omezení možnosti užívat Předmět nájmu. Nájemce se zavazuje poskytnout součinnost při výkonu takovéto údržby a oprav a snášet omezení užívání Předmětu nájmu v rozsahu nevyhnutelném pro vykonání takových činností.

XII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu a vybavení prostor podle svých potřeb, obvyklým způsobem, v souladu se sjednaným účelem nájmu.
2. Nájemce nese při užívání Předmětu nájmu odpovědnost za vlastní provozní činnost a je zejména povinen dodržovat předpisy požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygieny, předpisy daňové a další právní předpisy.
3. Za splnění povinnosti na úseku požární ochrany ve smyslu zákona ČNR č. 133/1985 Sb. o požární ochraně v platném znění, v prováděcím nařízení č. 172/2001 Sb. a vyhl. č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, odpovídají obě smluvní strany takto:
 - a) Pronajímatel bude zabezpečovat technické prostředky - přenosné hasicí přístroje a požární hydranty a udržovat je v provozuschopném stavu,
 - b) Nájemce plní zbývající povinnosti právnických osob na úseku požární ochrany v jím užívaných prostorách,
 - c) Nájemce určuje osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany pana Pavla Zimčíka.
4. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny Nebytových prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

5. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do Nebytových prostor za účelem kontroly, zda jsou prostory užívány řádným způsobem a dále, za účelem provádění oprav a údržby prostor a celého objektu, resp. za jiným účelem nutným k zajištění řádné správy a provozu objektu.
6. Nájemce je rovněž povinen zajistit, aby v době jeho nepřítomnosti mohly být Nebytové prostory přístupny v havarijních případech (oheň, voda, elektřina, topení, apod.), (dále jen „**Havarijní případy**“).
Za tímto účelem předá Nájemce Pronajímateli v zapečetěné obálce **klíče** k Nebytovým prostorům, které budou uloženy v bezpečnostním trezoru na osobní vrátnici Budovy.
Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Nebytových prostor bez přítomnosti Nájemce pouze v Havarijních případech, a pokud nelze zajistit přítomnost Nájemce. O vstupu do Nebytových prostor je Pronajímatel povinen bezodkladně písemně (na email ...) informovat Nájemce.
7. Pronajímatel prohlašuje, že celá Budova je ke dni podpisu této smlouvy dostatečným způsobem pojištěna proti živelným pohromám, poškození, resp. zničení apod.
Pronajímatel je povinen zajistit trvání pojištění ve výše uvedeném rozsahu a to nejméně po dobu trvání této smlouvy.
8. Pojištění vlastního movitého majetku (zejména vneseného vlastního vybavení a zařízení) do Předmětu nájmu, právě tak jako pojištění pro případ škod způsobených třetími osobami nebo Pronajímateli, je povinen si zajistit, hradit a udržovat v platnosti po celou dobu nájmu Nájemce sám.
9. Při pojištění movitých věcí Nájemcem nese Nájemce veškeré náklady spojené se zabezpečením Předmětu nájmu podle pojistných podmínek příslušné pojišťovny (infradetektory, bezpečnostní fólie, bezpečnostní uzamykatelné systémy, přídatné bezpečnostní zámky, apod.).
10. Po skončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, tj. s přihlédnutím k běžnému opotřebení při užívání, údržbě a k eventuálním oprávněně provedeným úpravám, k jejichž převzetí se Pronajímatel zavázal.
O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.
11. Nájemce je Pronajímateli povinen uhradit plnou výši škody způsobenou Nájemcem na Předmětu nájmu v době trvání nájmu nebo vlastním nákladem zajistit její odstranění.
V případě, kdy takto nejpozději ke dni skončení nájmu neučiní, není Pronajímatel povinen podepsat protokol o převzetí Předmětu nájmu, a to až do doby splnění této povinnosti.
Pokud uvedená povinnost Nájemce nebude splněna ani ve lhůtě deseti kalendářních dnů ode dne skončení nájmu anebo Nájemce nepředá Pronajímateli Předmět nájmu nejpozději v den skončení trvání doby nájmu dle této smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení ode dne počátku prodlení.
12. Případné povolené zhodnocení Předmětu nájmu v důsledku činnosti Nájemce bude Nájemci Pronajímatelem při skončení doby trvání nájmu dle této smlouvy kompenzováno pouze v případě, že se k tomu Pronajímatel písemně zaváže, jinak nemá Nájemce právo

na úhradu technického zhodnocení ani na úhradu protihodnoty toho, oč se zvýšila hodnota předmětu nájmu.

13. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, platí, že veškeré investice do Předmětu nájmu a/nebo vybavení uskutečněné Nájemcem, odepisuje v souladu s obecně závaznými právními předpisy Nájemce.
14. V případech ukončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu uvést do původního stavu, včetně odstranění veškerých stavebních úprav provedených Nájemcem.
15. Situační nákres stavebních úprav dle čl. III této smlouvy, ve kterém je zaznačeno umístění osob (zaměstnanců Nájemce) do jednotlivých místností tvoří přílohu č. 14 této smlouvy. Pronajímatel odpovídá za to, že rozmístění osob v Předmětu nájmu dle přílohy č. 14 této smlouvy je v souladu s hygienickými předpisy a předpisy upravujícími bezpečnost a ochranu zdraví při práci.
16. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu v uvedeném rozsahu a je povinen poskytnout mu veškerou součinnost nezbytnou k zajištění takového užívání Nájemcem.
17. Pronajímatel je dále povinen umožnit Nájemci i jeho návštěvám přístup do Předmětu nájmu, a to přes eskalátorovou halu nebo přes osobní vřátnici Budovy.
18. Nájemce je oprávněn kdykoliv vstupovat do Předmětu nájmu, tzn. že vstup do prostor nesmí být ničím omezen.

XIII.

Přenechání do podnájmu, umístění sídla, umístění označení firmy

1. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to nejdéle na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou.
2. Nájemce je oprávněn po dobu trvání této Nájemní smlouvy umístit své sídlo v Předmětu nájmu, Pronajímatel se zavazuje v takovém případě poskytnout Nájemci veškerou součinnost nutnou k zápisu takové skutečnosti do Obchodního rejstříku.
3. Pronajímatel se zavazuje umístit na Budově ze strany viditelné z Masarykova náměstí, tzn. v ulici Solná, označení Nájemce dle specifikace uvedené v příloze č. 15. Náklady na výrobu a instalaci loga hradí v plné výši Nájemce.

XIV. Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě pochybností se za den doručení jakékoli poštovní zásilky považuje 5. (pátý) den po dni, ve kterém prokazatelně došlo k předání této zásilky držiteli poštovní licence k doručení ve formě doporučené zásilky na adresu příslušné smluvní strany.
2. Za adresu smluvní strany se považuje adresa uvedená v záhlaví této smlouvy nebo adresa uvedená ve výpisu z obchodního rejstříku nebo jiné obdobné evidence, aktuální ke dni odeslání poštovní zásilky.
3. Pokud si smluvní strany písemně oznámily změnu adresy pro doručování písemností, považuje se pro účely této smlouvy za adresu smluvní strany adresa uvedená v tomto oznámení.
4. Za doručení poštovní zásilky se považuje též den osobního předání této zásilky příslušné smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn veškeré daňové doklady dle této Smlouvy vystavovat v elektronické podobě a tyto zasílat Nájemci na el. adresu uvedenou v hlavičce smlouvy.

XV. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv. Zveřejnění této smlouvy v Registru smluv zajistí Nájemce. Vyrozumění o zveřejnění této smlouvy v Registru smluv zašle Nájemce Pronajímateli na email: xxx nebo do jeho datové schránky. Plnění předmětu smlouvy před účinností této smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
2. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být prováděny pouze písemně ve formě číslovaného dodatku a musí být rovněž stvrzeny podpisy obou smluvních stran.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce smluvních stran.
4. Veškeré právní vztahy založené touto smlouvou, které zde nejsou výslovně upraveny, se řídí ustanoveními příslušných právních předpisů České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Dojde-li mezi smluvními stranami ke sporu, a tento bude řešen soudní cestou, pak místně příslušným soudem bude soud Nájemce a rozhodným právem je české právo.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve **4 (čtyřech) stejnopisech**, z nichž každý z účastníků obdrží po (2) dvou.
6. Pronajímatel podpisem této smlouvy bere na vědomí, že Dopravní podnik Ostrava a.s. je povinným subjektem v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále také jen „zákon“) a v souladu a za podmínek stanovených v zákoně je

povinen tuto smlouvu, příp. informace v ní obsažené nebo z ní vyplývající zveřejnit. Podpisem této smlouvy dále bere Pronajímatel na vědomí, že Dopravní podnik Ostrava a.s. je povinen za podmínek stanovených v zákoně č. 340/2015 Sb., o registru smluv, zveřejňovat smlouvy na Portálu veřejné správy v Registru smluv.

7. Nájemce podpisem smlouvy bere na vědomí, že některé údaje a pasáže této smlouvy mohou být obchodním tajemstvím Pronajímatele a zavazuje se je nezveřejnit dle zákona o registru smluv ani jinak a/nebo nepředat třetí osobě dle zákona č., 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, ani jinak. Obchodní tajemství Pronajímatele je blíže vyspecifikováno v příloze č. 13 smlouvy. Ostatní ustanovení smlouvy nepodléhají ze strany Pronajímatele obchodnímu tajemství a smluvní strany souhlasí se zveřejněním smluvních podmínek obsažených ve smlouvě, včetně jejich příloh a případných dodatků smlouvy za podmínek vyplívajících z příslušných právních předpisů, zejména zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, zákona č., 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
8. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy před jejím podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a že tento vyjadřuje jejich určitou, svobodnou a vážnou vůli.

Přílohy:

- Příloha č. 1 Grafická příloha s vyznačením pronajímaných prostor
- Příloha č. 2 Vzor předávacího protokolu
- Příloha č. 3 Kopie LV
- Příloha č. 4 Vymezení Společných prostor
- Příloha č. 5 Standardní stavební úpravy
- Příloha č. 6 Nadstandardní stavební úpravy (změna dispozičního řešení)
- Příloha č. 7 Seznam ověřovací dokumentace
- Příloha č. 8 Provozní řád Budovy
- Příloha č. 9 Splátkový kalendář
- Příloha č. 10 Kopie výpisu z obchodního rejstříku Pronajímatele
- Příloha č. 11 Kopie z výpisu z obchodního rejstříku Nájemce
- Příloha č. 12 Kopie potvrzení o registraci Nájemce jako plátce DPH
- Příloha č. 13 Vymezení obchodního tajemství
- Příloha č. 14 Umístění osob do jednotlivých místností
- Příloha č. 15 Specifikace označení Nájemce na Budově

V Ostravě dne:
Pronajímatel:

Ing. Radovan Pilich
prokurista společnosti

V Ostravě dne:
Nájemce:

Ing. Daniel Morys, MBA
předseda představenstva

Ing. Martin Chovanec
člen představenstva