**Smlouva o nájmu**

Dnešního dne, měsíce a roku se dohodli:

**Pronajímatel: Dopravní společnost Zlín – Otrokovice, s.r.o.**

**Sídlo:** Podvesná XVII/3833, 760 92 Zlín

**Zastoupena:** Josefem Kocháněm, výkonným ředitelem společnosti

**IČ:** 60730153 **DIČ:** CZ60730153

**Tel:** 577 052 111 **Fax:** 577 052 141

**E-mail:** [dszo@dszo.cz](mailto:dszo@dszo.cz)

**Bankovní spojení:** Komerční banka, pobočka Zlín **č.ú.:** 31338661/0100

Pronajímatel je zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 17357.

Oprávněni jednat ve věcech smluvních: Josef Kocháň výkonný ředitel

Oprávněni jednat ve věcech technických: xxxxx, vedoucí úseku údržby vozidel

xxxxx

xxxxxxxx, investiční technik xxxx

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce: ARRIVA MORAVA a.s.**

**Sídlo:** Vítkovická 3133/5, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

**Zastoupena:** Ing. Jaromírem Walaskim, MBA, místopředsedou představenstva

**IČ:** 25827405 **DIČ:** CZ 699001947

**Tel:** 597 827 001

**Bankovní spojení:** Komerční banka Ostrava **č.ú.:** 27-1169670207/0100

**E-mail:**

Nájemce je zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 2080.

Oprávněni jednat ve věcech smluvních: Ing. Jaromír Walaski, MBA

Oprávněni jednat ve věcech technických: Ing. Jaroslav Homola, 728 782 741

a uzavřeli dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto smlouvu o nájmu (dále též jen „smlouva“ či „smlouva nájemní“):

* 1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti - pozemku parc.č. st. 4199, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 11350 m2, jehož součástí je budova s č.p. 3833 stavba pro dopravu, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín na listu vlastnictví č. 6845, pro katastrální území Zlín, obec Zlín (dále též jen „budova“).

# Předmět nájmu

* 1. Předmětem nájmu dle této smlouvy nájemní jsou níže uvedené místnosti v budově blíže specifikované v čl. I. této smlouvy, a to:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| \* kancelář 06 243 (přístavek vozovny č.1) | 24,64 | m2 |
| \* kancelář 06 239 (přístavek vozovny č.1) | 53,12 | m2 |

nacházející se v 3. nadzemním podlaží budovy blíže specifikované v čl. I. této smlouvy, přičemž prostory, jež je předmětem nájmu dle této smlouvy, jsou zakresleny červenou barvou v plánku půdorysu budovy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

* 1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu popsaný v článku II. této smlouvy nájemní a zobrazený v plánku půdorysu budovy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1, a nájemce tento předmět nájmu popsaný v článku II. této smlouvy nájemní a zobrazený v plánku půdorysu budovy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1, přebírá do dočasného užívání dle podmínek obsažených dále v této smlouvě a zavazuje se platit pronajímateli nájemné a úplatu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle čl. VI. této smlouvy.
  2. Přístup k předmětu nájmu je řešen od místní komunikace Podvesná XVII přes vrátnici v budově.

III.3. Nájemce je dále oprávněn za účelem zajištění přístupu k předmětu nájmu využívat rovněž přístupové chodby a schodiště v budově.

# Účel nájmu

* 1. Předmět nájmu je pronajímatelem přenechán nájemci do užívání a nájemce je oprávněn jej užívat jako kancelářské prostory**.**
  2. Nájemce výslovně prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a seznámil se s jeho stavem.
  3. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání pro účel shora uvedený. Jeho stav odpovídá popisu v této smlouvě.

# Doba nájmu

* 1. Počátek nájmu sjednávají účastníci této smlouvy na den **1.12.2020**
  2. Nájem se sjednává na dobu **neurčitou.** Obě smluvní strany jsou oprávněni nájem vypovědětv šesti měsíční výpovědní lhůtě, která běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
  3. O převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol*.*

# Nájemné a úplata za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

* 1. Nájem se sjednává za úplatu (nájemné). **Nájemné** činí 89 813,- Kč ročně (slovy: osmdesát devět tisíc osm set třináct korun českých) ročně. K nájemnému není účtována DPH.
  2. Splatnost nájemného sjednávají účastníci vždy čtvrtletně předem, nejpozději do 15tého dne prvního měsíce v příslušném kalendářním čtvrtletí, tj. nejpozději do 15. ledna, do 15. dubna, do 15. července a do 15. října příslušného kalendářního roku s tím, že výše čtvrtletního nájemného činí 22 453,- Kč (slovy: dvacet dva tisíc čtyři sta padesát tři korun českých) bez DPH.
  3. Nájemné je splatné na účet pronajímatele č. účtu: 31338661/0100, vedený u Komerční banky nebo zaplacením v hotovosti k rukám pronajímatele, a to na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem.
  4. Účastníci této smlouvy se dohodli na tom, že pronajímatel je oprávněn dohodnutou výši nájemného, vždy po uplynutí kalendářního roku, upravit o příslušná procenta, odpovídající procentům průměrné meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen,oznámené Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Takto upravená výše nájmu je platná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla oznámena ze strany pronajímatele nájemci.
  5. Součástí dohodnuté výše nájemného nejsou náklady za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu(dále též jen „služby“).
  6. Výše ceny za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je stanovena dohodou obou smluvních stran v příloze č. 2 označené jako „Výpočtový list“, která je nedílnou součástí této smlouvy.
  7. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vždy měsíčně, nejpozději do 15tého dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, za něž se cena služby platí. Podkladem pro zaplacení ceny služeb bude daňový doklad – faktura vystavená pronajímatelem.
  8. Nájemce souhlasí s tím, že výše ceny za poskytované služby uvedená ve Výpočtovém listě může být v budoucnu pronajímatelem jednostranně zvýšena na základě zvýšení cen dodavatelů jednotlivých médií, bude –li toto zvýšení od dodavatelů nájemci ze strany pronajímatele prokázáno. Zvýšení ceny služeb bude nájemci vždy oznámeno písemně předem. Nájemce se zavazuje hradit takto upravenou cenu služeb od prvního měsíce následujícího po oznámení změny. Tímto ujednáním není vyloučena jiná možná dohoda.
  9. Zanikne-li nájemní vztah z titulu této smlouvy v průběhu měsíce, upraví se výše nájemného a úplaty za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy alikvótní částí podle počtu dnů, po dobu kterých nájemní vztah trval.
  10. Dnem zaplacení rozumí účastníci této smlouvy den, kdy budedlužná částka placená z titulu této smlouvy připsána ve prospěch účtu pronajímatele nebo zaplacena pronajímateli v hotovosti.

# Vyklizení

* 1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli nejpozději den následující po skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
  2. Pro případ porušení závazku nájemce k vyklizení, uvedeného v článku VII. 1 této smlouvy nájemní, sjednávají účastníci této smlouvy nájemní smluvní pokutu, a to takovou, že se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu částku 500,- Kč. Výši smluvní pokuty považují obě smluvní strany za přiměřenou.
  3. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Stejně tak není dotčeno právo pronajímatele postupovat dle článku VIII.13 této smlouvy nájemní.
  4. Při předání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli při vyklizení bude sepsán protokol. V případě, že kterýkoliv z účastníků odmítne podpis protokolu, v němž budou uvedeny skutečnosti pravdivě popisující předmět nájmu, je účastník, který odepřel podpis protokolu, povinen zaplatit druhému účastníku náklady za objektivní zjištění stavu předmětu nájmu a průběhu vyklizení, zejména náklady za úkony notáře či soudního exekutora.

# Práva a povinnosti účastníků

* 1. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu, ani jeho část, do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  2. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce po dobu trvání nájmu zvenčí viditelně označí obchodní firmou nájemce a svým identifikačním číslem.
  3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výlučně. Nájemce zajistí, aby předmět nájmu neužívala žádná jiná osoba, kromě osob uvedených v následující větě. Předmět nájmu smí využívat jen fyzické osoby s pracovním či obdobným poměrem k nájemci a zákazníci nájemce.
  4. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat v souladu se stavebním určením předmětu nájmu a účelem nájmu stanoveným touto smlouvou.
  5. Nájemce se zavazuje nerušit užíváním předmětu nájmu sousední obyvatele, neprovozovat činnost, která je v rozporu se zákony České republiky či v rozporu s dobrými mravy a pravidly slušnosti. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí v čistotě.
  6. Nájemce je povinen hradit veškeré opravy, nezbytné úpravy a udržovací práce v předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s jeho údržbou nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
  7. O všech opravách, úpravách a udržovacích pracích je nájemce povinen podat pronajímateli zprávu ve lhůtě 7 dnů před jejich započetím. V opačném případě je nájemce povinen uvést věc do stavu kvalitou, druhem a provedením odpovídajícímu dni předání předmětu nájmu do užívání, a to na svůj náklad.
  8. V případě havárie rozvodů vody, elektřiny, kanalizace a topení, je nájemce povinen bránit vzniku škod a obratem o těchto skutečnostech informovat pronajímatele.
  9. Nájemce nesmí provádět stavební ani jiné úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Náklady úprav nese vždy nájemce, nedohodne-li se pronajímatelem předem písemně jinak.
  10. Pronajímatel není oprávněn svévolně bez uvedení důvodu vstupovat do předmětu nájmu. Tímto nejsou dotčena práva a povinnosti pronajímatele při předcházení a bránění škodám a níže uvedená oprávnění pronajímatele.
  11. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl případnou údržbu či opravu předmětu nájmu, instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, vody, elektřiny, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen nájemce umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětu nájmu a pronajímatel k nim má právo.
  12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli či osobě jím pověřené alespoň 1×týdně vstup do všech částí předmětu nájmu za účelem výkonu vlastnického práva, zejména zjištění, zda jej nájemce užívá řádným a dohodnutým způsobem, za účelem převzetí věcí, či zjištění podkladů pro pojištění, ocenění a obdobné úkony související s výkonem vlastnického práva.
  13. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit ke dni zániku nájmu, tak jak je uvedeno v článku VII. této smlouvy nájemní. V opačném případě se dohodli účastníci této smlouvy tak, že pronajímatel vyklidí předmět nájmu na náklady nájemce. Za tímto účelem je pronajímatel či osoby jím pověřené oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu, včetně překonání překážek, a k nakládání s věcmi a osobami, které v předmětu nájmu nalezne.
  14. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
  15. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu do užívání ve stavu způsobilém užívání.
  16. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání celého předmětu nájmu. To neplatí v případě prodlení nájemce s plněním peněžitého dluhu vůči pronajímateli.
  17. Nájemce bere na vědomí zákaz kouření v areálu DSZO s výjimkou vyhrazených prostor viz. Příloha č. 3

# Odpovědnost za škodu

* 1. Nájemce je povinen si počínat tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, majetku, na přírodě a životním prostředí. Zejména je nájemce povinen zabezpečit předmět nájmu před vlivem povětrnostních vlivů a vstupem neoprávněných osob.
  2. Na nájemce přechází dnem podpisu této smlouvy nebezpečí škody na věcech a majetku, který užívá z titulu této smlouvy. Nájemce odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti, kterou mu ukládá tato smlouva nebo právní řád České republiky.
  3. Škoda je způsobena nájemcem i tehdy, pokud byla způsobena osobou při činnosti, kterou k této činnosti nájemce použil. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené osobami, kterým umožnil přístup k předmětu nájmu.
  4. Nájemce je povinen předmět nájmu pravidelně kontrolovat. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 3 pracovních dnů od zjištění skutečnosti, potřebu všech oprav, úprav a udržovacích prací, a to bez ohledu na to, který z účastníků je povinen opravu provést. Pokud půjde o opravu, kterou je povinen provést pronajímatel, je nájemce povinen umožnit mu její provedení. V opačném případě odpovídá nájemce za škody, které nesplněním kterékoliv z výše uvedených povinností vznikly.
  5. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kterým umožnil přístup do předmětu nájmu.
  6. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody způsobené na majetku nájemce třetími osobami a neodvratitelnou událostí, např. živelnou pohromou. Pronajímatel neodpovídá za movitý majetek nájemce. Pronajímatel nenese odpovědnost za následky trestné činnosti třetích osob.
  7. Nájemce neodpovídá za škodu, která vznikla porušením povinností pronajímatele.

# Sankce

* 1. Poruší-li nájemce závažným způsobem kterékoliv ustanovení této smlouvy, je pronajímatel oprávněn nájem dle této smlouvy vypovědět bez výpovědní doby. Na porušení povinností z této smlouvy je pronajímatel povinen nájemce písemně upozornit.
  2. Bude-li předmět nájmu užíván v rozporu s touto smlouvou nebo bude-li v důsledku užívání předmětu nájmu hrozit škoda, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.
  3. Pronajímatel není oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce ve lhůtě 10 dnů od doručení upozornění dle předchozích odstavců tohoto článku smlouvy upustí od závadného jednání a zajistí nápravu vzniklé újmy. V případě opakovaného porušení povinnosti, bez ohledu na důvod, je pronajímatel oprávněn nájem dle této smlouvy vypovědět bez výpovědní doby okamžitě bez dalšího.
  4. V případě prodlení se zaplacením jakéhokoliv peněžitého dluhu z titulu této smlouvy je pronajímatel oprávněn nájem dle této smlouvy vypovědět bez výpovědní doby. Toto právo pronajímateli nepřísluší, pokud nájemce ve lhůtě 10 dnů od doručení výzvy k zaplacení dluhu, tento zaplatí. V případě opakovaného dluhu, bez ohledu na jeho titul, je pronajímatel oprávněn nájem dle této smlouvy vypovědět bez výpovědní doby okamžitě bez dalšího.
  5. Pro případ prodlení s peněžitým plněním z titulu této smlouvy sjednávají účastníci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
  6. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.

# Závěrečná ustanovení

* 1. Pro všechna právní jednání z titulu této smlouvy si dohodli účastníci písemnou formu. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně.
  2. U všech peněžitých pohledávek kteréhokoliv účastníka této smlouvy, vzniklých z této smlouvy či v souvislosti s ní, sjednávají účastníci této smlouvy zákaz postoupení jakékoliv této pohledávky bez předchozího výslovného písemného souhlasu dlužníka z dané pohledávky věřitelem z této pohledávky třetí osobě.
  3. Pokud není v této smlouvě stanoveno něco jiného, řídí se vztahy mezi účastníky podpůrně právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
  4. Obě smluvní strany na sebe touto smlouvou přejímají nebezpečí změny okolností dle ust. § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
  5. Smluvní strany se dohodly, že žádná ze stran není oprávněna jakkoliv převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu bez písemného souhlasu druhé smluvní strany.
  6. Obě strany prohlašují, že došlo k dohodě o celém rozsahu smlouvy. Obě smluvní strany prohlašují, že považují obsah smlouvy za vyvážený a ekonomicky výhodný pro každou z nich.
  7. Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu posledního z účastníků této smlouvy.
  8. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních. Každý účastník obdržel jedno vyhotovení smlouvy. Toto účastníci výslovně potvrzují.
  9. Účastníci si tuto smlouvu podrobně přečetli, seznámili se s jejím obsahem. Tento shledávají určitý a srozumitelný. Tomuto na důkaz připojují své podpisy.
  10. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné, vážné a pravé vůle prosté omylu, že smlouva nebyla uzavřena v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek. Účastníci prohlašují, že si smlouvu přečetli, jejímu obsahu porozuměli, čemuž na důkaz připojují svoje podpisy.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ve Zlíně dne: |  | Ve Zlíně dne: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Nájemce |  | Pronajímatel |