

## Smlouva

6600597423

o nájmu prostor sloužících podnikání a podnikatelském pronájmu věci movitých  
uzavřená podle ust. §§ 2302 a násl. a 2316 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)  
(dále jen „smlouva“)  
dnešního dne, měsíce a roku

mezi smluvními stranami:

**Nájemcem:**

Sdružení společností pod názvem „OSTRAHA KARVINÁ“, jehož účastníky jsou:

ČOS - Speciální servis s.r.o.

se sídlem: Závodní 540/51 Karviná- Nové Město 73506

IČ: 27511511

DIČ: CZ27511511, Plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajského soudu v Ostravě, oddíl C vložka 34687

zastoupená: [REDACTED]

a

**DEFENDIT CORDIS s.r.o.**

se sídlem: Závodní 540/51, Nové Město, 735 06 Karviná

IČ: 29395917

DIČ: CZ29395917, plátce DPH

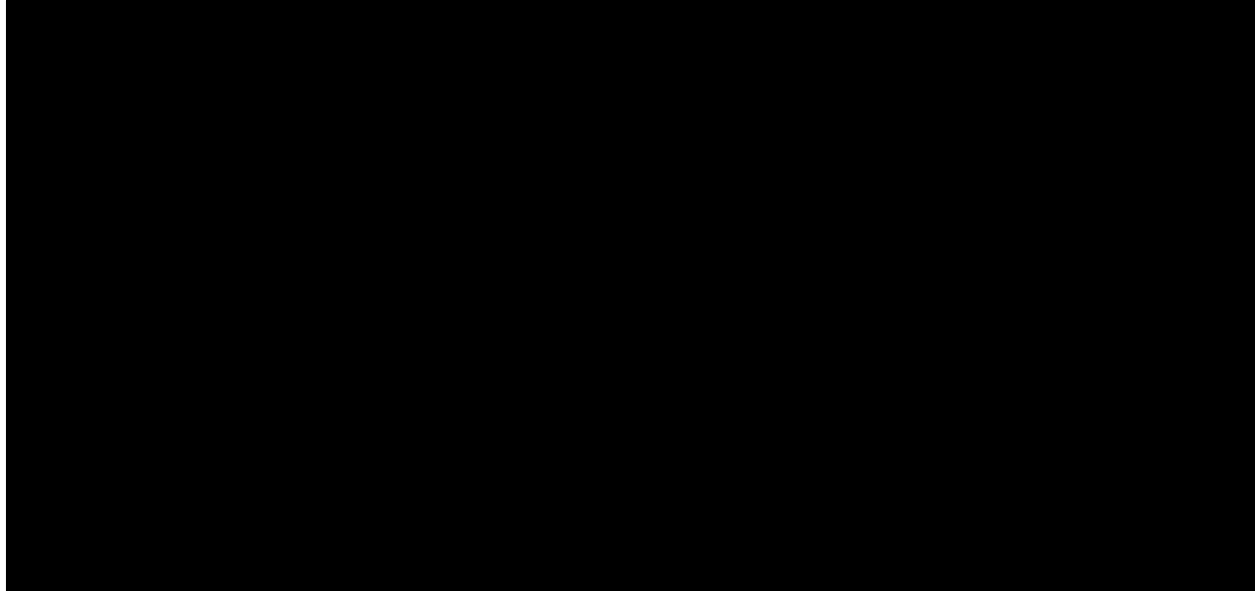
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajského soudu v Ostravě, oddíl C vložka 34687

zastoupená: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

a

**Pronajímatelem:**



(dále jen „pronajímatel“)

(„nájemce“ a „pronajímatel“ společně dále jen „smluvní strany“)

### Preambule

Smluvní strany vzájemně prohlašují, že všechny údaje uvedené ve smlouvě jsou ke dni uzavření smlouvy aktuální a pravdivé, zakládají se na skutečnostech a jsou v souladu s platnými právními předpisy.

[REDACTED]

I.  
Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí:

I. Lokalita [REDACTED]

A) budovy - [REDACTED]

- [REDACTED]  
zapsaném na [REDACTED] pro katastrální území Doubrava u Orlové, obec Doubrava v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

B) budov - [REDACTED]:

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

vše zapsané na [REDACTED] pro katastrální území Karviná-Doly, obec Karviná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

C) budov - [REDACTED]

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

vše zapsané na [REDACTED] pro katastrální území Lazy u Orlové, obec Orlová v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

II. Lokalita [REDACTED]

D) budov - [REDACTED]

- [REDACTED]  
- [REDACTED]  
- [REDACTED]

zapsaném na [REDACTED] pro katastrální území Stonava, obec Stonava, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

E) budovy - [REDACTED]

- [REDACTED]

zapsaném na [REDACTED] pro katastrální území Darkov, obec Karviná, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

F) budov - [REDACTED]

- [REDACTED]  
- [REDACTED]

zapsaném na [REDACTED] pro katastrální území Stonava, obec Stonava, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

II.

Předmět a účel nájmu prostor a movitých věcí

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání za úplaty a za níže uvedených podmínek následující prostory sloužící podnikání dle specifikace, která tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „prostory“) dle členění na:

I. Lokalita [REDACTED]

A) provoz [REDACTED]

B) provoz [REDACTED]

C) provoz [REDACTED]

II. Lokalita [REDACTED]

D) provoz [REDACTED]

E) provoz [REDACTED]

F) provoz [REDACTED]

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání za níže uvedených podmínek movité věci specifikované v Příloze č. 2 této smlouvy.

- [REDACTED]
3. Pronajaté prostory určené k podnikání a movité věci bude nájemce užívat při podnikatelské činnosti k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny, tj. administrativní budovy a provozní budovy pro provozování podnikatelské činnosti nájemce. Převažující podnikatelská činnost nájemce je poskytování bezpečnostních služeb. Nájemce může pronajaté prostory užívat jen k tomuto určenému účelu. Prostory a movité věci budou předány pronajímatelem nájemci na základě předávacího protokolu, který tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy.
  4. Nájemce prohlašuje, že si prostory před uzavřením této smlouvy prohlédl a potvrzuje, že prostory a movité věci jsou provozuschopné, bez vad, jsou způsobilé ke smlouvenému způsobu užívání a pro zajištění účelu předmětu této smlouvy.
  5. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, tj. související služby specifikované v Příloze č. 1 a 2 této smlouvy. Za tyto služby bude nájemce pronajímateli platit měsíčně paušální úhradu ve výši sjednané v této smlouvě dle Přílohy č. 1 podle jednotlivých lokalit a provozů. K úhradám za služby bude připočtena DPH ve výši dle platných právních předpisů.
  6. Pronajímatel pronajímá nájemci k užívání telefonní stanice, které se nacházejí v pronajatých prostorách v provozu A) až F), celkem tedy [REDACTED] telefonních stanic. Pronajímatel se zavazuje hradit za každou telefonní stanici v provozu A) až C) měsíční paušál ve výši [REDACTED] a v provozu D) až F) měsíční paušál ve výši [REDACTED]. Měsíční paušál zahrnuje náklady na [REDACTED]. Případné změny sazeb se budou uplatňovat v souladu s platnou legislativou. Hovorné bude účtováno na základě výkazu tarifikačního systému telefonní ústředny.
  7. Pronajímatel pronajímá nájemci k užívání PC a tiskárny (dále jen „zařízení“), jejichž detailní výčet je uveden v Příloze č. 2 této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje hradit za pronajímaná zařízení měsíční paušál uvedený v Příloze č. 1 této smlouvy, který zahrnuje náklady na [REDACTED]. Součástí uvedeného měsíčního paušálu nejsou [REDACTED].

### III. Doba nájmu

1. Smlouva se sjednává na dobu určitou od 1.7.2017 do 30.6.2021. Smluvní strany si sjednávají, že tato smlouva je závislá na Smlouvě o poskytování bezpečnostních služeb Strážní služby pro [REDACTED] uzavřené mezi nájemcem a pronajímatelem dne 19.6.2017 ve znění pozdějších dodatků (dále jen „smlouva o bezpečnostních službách“), tedy zánikem smlouvy o bezpečnostních službách zaniká i tato smlouva, pokud nedojde současně k prodloužení smlouvy o bezpečnostních službách na základě obdobné dohody. Smluvní strany se v případě ukončení smlouvy o bezpečnostních službách zavazují uzavřít dohodu o ukončení smlouvy, a to nejpozději ke dni ukončení smlouvy o bezpečnostních službách.
2. Smlouva může být taktéž ukončena písemnou dohodou smluvních stran ke sjednanému dni nebo výpovědí každé smluvní strany, přičemž výpověď musí být písemná a doručena druhé smluvní straně.  
Kromě případů stanovených právními předpisy má nájemce právo vypovědět nájem v [REDACTED] výpovědní době z důvodu:
  - změny vlastníka nemovitých věcí.Kromě případů stanovených právními předpisy má pronajímatel právo vypovědět nájem v měsíční výpovědní době z důvodů:
  - nutnosti změny dispozice předmětu nájmu, oprav, úprav a přestavby zásadního charakteru, které jsou neslučitelné s nájmem a brání dalšímu užívání předmětu nájmu nebo z důvodu nařízení správního orgánu, což pronajímatel při uzavření smlouvy nemohl předvídat,
  - změny vlastníka nemovitých věcí,
  - hrubého porušení povinností nájemce uvedených v čl. V. odst. 2.2.-2.6.; 2.10.-2.12. této smlouvy a v čl. VI. odst. 4. této smlouvy.
3. Výpovědní doba se dohodou smluvních stran sjednává [REDACTED] a začíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž dojití druhá smluvní strana vědomě zmařila. Je-li výpověď doručována s využitím provozovatele poštovních služeb, platí domněnka, že byla došlá výpověď doručena třetí pracovní den po odeslání do sídla uvedeného v záhlaví této smlouvy.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel má právo odstoupit od této smlouvy ze zákona nebo v případě:
  - pozastavení, zániku nebo zrušení živnostenského oprávnění nájemce nezávisle na vůli nájemce;

–nájemce bude v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, příp. dalších úhrad, delším než do splatnosti příštího nájemného nebo úhrad za služby.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že mají právo odstoupit od této smlouvy v případě, že bude místně a věcně příslušným soudem vydáno rozhodnutí o úpadku některé smluvní strany nebo smluvní strana vstoupí do likvidace, nebo je v tomto případě druhá smluvní strana oprávněna smlouvu kdykoliv vypovědět v [REDAKCE] výpovědní době, která začíná běžet dnem doručení písemné výpovědi s udáním důvodu druhé smluvní straně.

Odstoupením smlouva zanikne ke dni doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně. O doručení se použije obdobně ust. čl. III., odst. 3. této smlouvy. Smluvní strany si v tomto případě sjednávají, že do třiceti kalendářních dnů si vyrovnají veškeré vzájemné závazky vyplývající z této smlouvy. Jestliže dojde jakýmkoliv způsobem k ukončení smlouvy, zůstávají dle výslovného ujednání smluvních stran v platnosti vždy ta ustanovení, která by vzhledem ke své povaze trvala i po ukončení smlouvy, zejména ustanovení o smluvních pokutách, náhradě škody a mlčenlivosti. Těchto ustanovení smlouvy se účinky ukončení smlouvy nedotýkají.

Dohoda, výpověď i odstoupení od této smlouvy musí být učiněno písemnou formou s podpisem oprávněného zástupce smluvní strany.

5. V případě zániku této smlouvy z jakéhokoliv důvodu budou pronajaté prostory a movité věci vráceny nájemcem pronajímateli, a to ke dni zániku smlouvy, nedohodnou-li se strany jinak. O předání a o převzetí bude pořízen písemný protokol ke dni ukončení smluvního vztahu.
6. Pronajímatel má vůči nájemci právo ve smyslu ust. § 2234 OZ zadržet movité věci nájemce, které má uloženy v předmětu nájmu na úhradu jeho pohledávky vůči pronajímateli.
7. Smluvní strany pro případ výpovědi z důvodu změny vlastníka předmětu nájmu si sjednávají, že si žádné odstupné v souvislosti s výpovědí hradit nebudou. Ustanovení § 2223 OZ se nepoužije.

#### IV.

#### Nájemné, úhrada za služby a platební podmínky

1. Nájemné a úhrada za služby jsou stanoveny dohodou dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemné za prostory, movité věci a služby je uvedeno v Příloze č. I této smlouvy.
2. Pronajímatel se rozhodl, že nájem jiným plátcům pro účely podnikání bude podléhat DPH, proto nájemné bude zvýšeno o daň z přidané hodnoty ve výši stanovené v příslušné době účinnými právními předpisy.
3. Pronajímatel vystaví měsíčně daňový doklad na paušály vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění s tím, že zdanitelné plnění je uskutečněno 15. kalendářní den příslušného nájemního měsíce. Hovorné a náklady na tisk budou fakturovány vždy po skončení příslušného měsíce. Zdanitelné plnění bude poslední den příslušného měsíce. Splatnost vystavených daňových dokladů bude 15 dnů ode dne jejich vystavení. Daňové doklady budou vystaveny na firmu DEFENDIT CORDIS s.r.o. – IČ: 29395917 a zaslány elektronicky ve formátu PDF na adresu [REDAKCE].
4. Nájemce (všichni členové sdružení společně a nerozdílně) se zavazuje zaplatit dohodnuté měsíční nájemné a úhradu za služby dle Přílohy č. I této smlouvy vždy nejpozději k sjednanému dni splatnosti na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné, úhradu za služby ve lhůtě splatnosti, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené aktuálně platnými předpisy občanského práva.
6. Nedohodnou-li se strany písemně jinak, mohou být nájemné a úhrada za služby každoročně zvyšovány o procento odpovídající kladné míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného a úhrady za služby je účinné od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude vyhlášení Českého statistického úřadu oficiálně učiněno. Pronajímatel je povinen tyto změny předem oznámit nájemci. Upravená výše nájemného pak, nebude-li později znovu upravena ze strany pronajímatele, bude platit až do konce nájmu dle této smlouvy.
7. Nájemce je povinen oznámit, že přestal být registrován k DPH v zemi EU, kde je to z hlediska charakteru obchodního vztahu a zásad uplatňování DPH v EU podstatné a možnosti promítnutí důsledků zrušení registrace do daňového režimu a ceny.

8. Každá ze smluvních stran si hradí poplatky své banky, případně svých korespondenčních bank. Jedná se o tzv. poplatky SHA (shared).
9. Smluvní strany sjednávají, že započtení vzájemných pohledávek je možné výlučně na základě písemné dohody smluvních stran.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### 1. Pronajímatel se zavazuje:

- 1.1. Odevzdat předmět nájmu protokolárně nájemci;
- 1.2. Neprodleně písemně oznámit nájemci změnu sídla, bankovního spojení a příp. dalších údajů, nezbytných pro bezvadné plnění práv a povinností plynoucích ze smlouvy;
- 1.3. Provádět na svůj náklad obvyklé opravy nad Kč [redacted] měsíčně v jednotlivém případě na všech provozech obou lokalit uvedených v čl. II., odst. 1. této smlouvy, tj. opravy nezbytné k udržování prostoru ve stavu odpovídajícímu při předání nájemci, resp. přiměřeně opotřebením s přihlédnutím k charakteru provozu. Pronajímatel bude provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v prostoru jen po projednání a schválení nájemcem, vždy tak, aby byl chráněn oprávněný zájem nájemce a nenarušován výkon užívacích práv k předmětu nájmu;
- 1.4. Provádět na vlastní náklad opravy a revize rozvodných zařízení vody, tepla a elektrické energie;
- 1.5. Zajišťovat za úplatu odvoz odpadů.

#### 2. Nájemce se zavazuje:

- 2.1. V pronajatém prostoru i na přístupových cestách dodržovat veškeré platné požární a bezpečnostní předpisy.
- 2.2. Nepronajímat předmět nájmu dalším osobám a neumožňovat cizím osobám jakoukoliv činnost v pronajatém prostoru bez souhlasu pronajímatele. Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z nájemní smlouvy. V případě porušení výše uvedených povinností nájemcem se jedná o hrubé porušení povinností nájemce.
- 2.3. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v případě, že bude na pronajímaném majetku způsobena škoda nahradit ji.
- 2.4. Dodržovat Pokyny pro nájemce v oblasti bezpečnosti a hygieny práce uvedené v Příloze č. 3. této smlouvy, neužívat prostory k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů a směsí, jedů, drog a dalších činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí. V případě porušení výše uvedených povinností nájemcem se jedná o hrubé porušení povinností nájemce.
- 2.5. Všechny pronajaté prostory užívat jen k dohodnutému účelu. K jinému účelu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a bude-li to nezbytné po souhlasu či rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o změně užívání stavby dle §§ 126-127 zákona č. 183/2006 Sb., jenž nájemce zajistí na vlastní náklady. Následně pak předmět nájmu užívat jen k účelu určenému v rozhodnutí stavebního úřadu. Veškeré další změny po předchozím písemném souhlasu pronajímatele hlásit tomuto úřadu, který o nich rozhodne, případně nařídí nové stavební řízení. Prokazatelně a bez zbytečného odkladu předat pronajímateli veškerá rozhodnutí, posudky, stanoviska správních orgánů. V případě porušení výše uvedených povinností nájemcem se jedná o hrubé porušení povinností nájemce.
- 2.6. Dodržovat příslušná platná ustanovení bezpečnostních a hygienických, ekologických a ostatních předpisů a norem vztahujících se k provozované činnosti. V případě porušení výše uvedených povinností nájemcem se jedná o hrubé porušení povinností nájemce.
- 2.7. Předat ihned pronajímateli náhradní klíče, které budou označeny tak, aby bylo zřejmé, kterého pronajatého prostoru se týkají v zapečetěné obálce na vrátnici areálu. Na obálku nadepsat jména osob oprávněných k manipulaci s klíči a jejich adresy včetně telefonních čísel.
- 2.8. V plné míře zabezpečovat požární ochranu dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce při uzavření této smlouvy byl seznámen s vnitřními akty řízení pronajímatele, a to se směrnicí k zajištění požární ochrany a požární poplachovou směrnicí. Nájemce se zavazuje seznámit s těmito směrnicemi své zaměstnance.
- 2.9. Veškeré odpady, vyjma likvidovaných pronajímatelem, likvidovat na své náklady při dodržování všech příslušných hygienických a ekologických norem, předpisů a nařizení a na požádání předložit pronajímateli doklad o způsobu likvidace. Mimofádně zvýšenou pozornost věnovat likvidaci ropných a toxických látek. O každém úniku těchto látek ihned informovat příslušné orgány a pronajímatele. Zajistit, aby nedošlo ke kontaminaci vod. V případě porušení výše uvedených povinností nájemcem se jedná o hrubé porušení povinností nájemce.
- 2.10. Veškeré změny, stavebně-technické úpravy, úpravy na elektr. rozvodech, na rozvodech vody a tepla, příp. dalších zařízeních, provádět do výše nákladů stanovených v tomto odstavci níže pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s tím, že po skončení nájmu nebude nájemce uplatňovat u pronajímatele náhradu vložených investic. Provedené stavební úpravy po ukončení nájmu ponechá nájemce v novém stavu

jen po předchozím souhlasu pronajímatele, jinak uvede pronajatý prostor do původního stavu. Nájemce je oprávněn a povinen na svůj náklad provádět obvyklé – drobné opravy do celkové výše Kč [redacted] na všech provozech obou lokalit uvedených v čl. II., odst. 1. této smlouvy, a to opravy nezbytné k udržování prostoru ve stavu odpovídajícímu při převzetí od pronajímatele, resp. přiměřeně opotřebením s přihlédnutím k charakteru provozu.

- 2.11. Uhradit pokuty uložené pronajímateli orgány státní správy za porušení předpisů, norem, příp. řídicích aktů ze strany nájemce. V případě porušení výše uvedených povinností nájemcem se jedná o hrubé porušení povinností nájemce.
- 2.12. Umožnit pronajímateli kontrolu pronajatých prostor a dodržování ustanovení této smlouvy.
- 2.13. K parkování vozidel používat jen k tomu určené parkoviště vně areálu.
- 2.14. Po ukončení nájmu, se nájemce zavazuje předat pronajatý prostor ve stanoveném termínu v řádném stavu (beze zbytků jakýchkoliv materiálů nebo odpadků) s přihlédnutím k běžnému opotřebením. Předmětný prostor bude předán odpovědné osobě na základě předávacího protokolu, který zajistí zástupce pronajímatele. Pokud pronajatý prostor bude předán v jiném stavu, než je požadováno, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady nájemce jeho úklid a uvedení do požadovaného stavu.
- 2.15. Neprodleně písemně oznámit pronajímateli změnu sídla (adresy pro příjem písemností) a dalších údajů nezbytných pro plnění práv a povinností plynoucích z této smlouvy.
- 2.16. Provádět každodenní údržbu a ochranu převzatého prostoru a movitých věcí.
- 2.17. Provádět úklid přenechaných prostor, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce se zavazuje dále provádět běžné čištění předaných věcí a dodržovat obvyklou úroveň hygieny a čistoty.
- 2.18. Nenarušovat svojí činností další činnosti uskutečňované v objektu pronajímatele, zejména dodržováním provozní doby, udržováním čistoty a schůdnosti jím užívaných a také přilehlých prostor.
- 2.19. Nájemce je povinen oznámit neprodleně pronajímateli potřebu nutných oprav předaného prostoru a movitých věcí pověřené osobě s důrazem na zajištění bezpečnosti a hygieny. Pokud v přiměřené době nedojde k opravě pronajímatelem, je nájemce oprávněn po dohodě s pronajímatelem, který písemně odsouhlasí kalkulaci a cenu oprav, tyto opravy provést sám kvalifikovanou společností a to na náklad pronajímatele.
- 2.20. V případě skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli movité věci ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Došlo-li ke ztrátě, poškození nebo nadměrnému opotřebením movitých věcí nájemce uhradí pronajímateli vyčíslenou škodu.
- 2.21. Zajistit, aby jeho zaměstnanci a třetí osoby, které navštíví prostory, dodržovaly zákaz kouření ve všech prostorách, s výjimkou míst k tomu vyhrazených a označených pronajímatelem.
- 2.22. Neprodleně oznámit pronajímateli otevření obálky s klíči odloženými na vrátnici.

## VI. Ostatní ujednání

1. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu, tedy prostor a za poškození a ztrátu movitých věcí, kterou způsobil svým zaviněním, opomenutím, nedbalostí či nekonáním, které mu byly předány pronajímatelem na základě protokolu o předání. Povinnost k náhradě škody nájemcem vůči pronajímateli nevzniká, pokud je škoda v plné výši hrazena z titulu pojištění příslušnou pojišťovnou.
2. Smluvní strany se zavazují, že po dobu platnosti této smlouvy nebudou uzavírat pracovní právní vztahy se zaměstnanci druhé strany, zejména s vedoucími zaměstnanci. V případě porušení tohoto ujednání je strana, která se porušení dopustí, povinna zaplatit druhé straně smluvní pokutu ve výši hrubého ročního příjmu příslušného zaměstnance.
3. Jednáním za pronajímatele v záležitostech vyplývajících z této smlouvy jsou pověřeni zaměstnanci [redacted].
4. Smluvní strany se dohodly, že v rámci zabránění jakémukoli jednání, jež by bylo v rozporu s dobrými mravy, nebudou požadovat ani nabízet jakékoli výhody, odměny, dary, projevy pohostinnosti, úhrady výdajů ať už přímo nebo nepřímo osobě nebo od osoby na pozici kteréhokoli zaměstnance nebo člena statutárního orgánu fyzické nebo právnické osoby v soukromém nebo veřejném sektoru (včetně osoby, která v jakékoli funkci rozhoduje za resp. pracuje pro fyzickou nebo právnickou osobu v soukromém nebo veřejném sektoru) za účelem obdržení, ponechání nebo ovlivnění obchodu nebo zajištění jakékoli jiné výhody při procesu zadávacího řízení zakázek nebo uzavření a realizace tohoto kontraktu. Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu, pokud shledá, že nájemce se při realizaci této smlouvy přímo nebo prostřednictvím svého zástupce dopustil jednání v rozporu s dobrými mravy a nepřijal včas uspokojivé opatření k nápravě. Pronajímatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu, pokud shledá, že nájemce, jeho ovládací nebo jím ovládaná osoba při realizaci této smlouvy věděl nebo při postupování s odbornou péčí měl vědět o jednání třetí osoby, které bylo v rozporu s dobrými mravy nebo o jejím podvodném jednání, přičemž tato třetí osoba má nebo měla vztah k nájemci, její činnost se týká pronajímatele a o této věci pronajímatele neinformovala, případně neposkytla pronajímateli maximální možnou součinnost při šetření zjištěného korupčního či podvodného jednání.

5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce si může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti výlučně pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Smluvní strany tímto ve smyslu ust. § 1881 OZ uzavírají dohodu o nepostupování pohledávek ze vzájemných vztahů vyplývajících z této smlouvy.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah nebude zapsán ve smyslu ust. § 11 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, do veřejného seznamu, tj. vkladem do katastru nemovitostí.

#### VII. Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se smlouva řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, přičemž strany na základě výslovného souhlasu vyloučily aplikaci ustanovení § 2315 OZ.
2. Smluvní strany se zavazují zachovávat přísnou mlčenlivost o ustanoveních této smlouvy.
3. V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane zcela nebo zčásti neplatné nebo neúčinné nemá to za následek neplatnost nebo neúčinnost celé smlouvy. Smluvní strany jsou povinny odstranit neplatná nebo neúčinná ujednání smlouvy tak, aby bylo dosaženo účelu, pro který byla smlouva uzavřena.
4. Tato smlouva může být měněna jen písemnými a oboustranně podepsanými dodatky. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Smluvní strany tímto vylučují možnost měnit jinou formu právního jednání než písemnou ve smyslu ust. § 564 OZ.
5. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž obdržel nájemce a pronajímatel po jednom vyhotovení této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah je dostatečně určitý a jim srozumitelný, že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

#### Seznam příloh:

Příloha číslo 1 – Přehled jednotlivých položek a výše nájemného

Příloha číslo 2 – Specifikace jednotlivých položek nájmu a podklady pro výpočet nájemného

Příloha číslo 3 – Předávací protokol

Příloha číslo 4 – Pokyny v oblasti bezpečnosti a hygieny práce

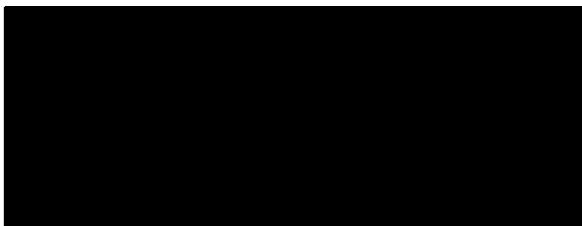
V Karviné, dne .....

V Karviné, dne 29-11-2017

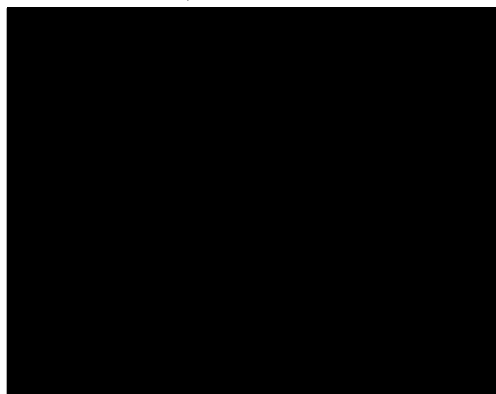
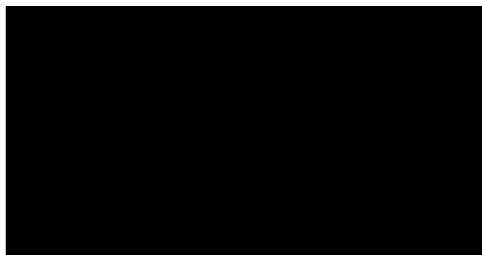
Nájemce:

Pronajímatel:

ČOS - Speciální servis s.r.o.

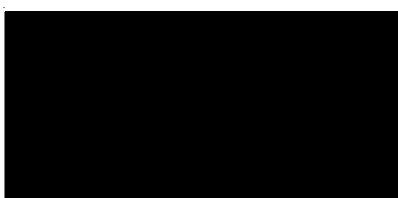


DEFENDIT CORDIS s.r.o.



**Příloha č. 1 - Přehled jednotlivých položek a výše nájemného** [REDACTED]

Přehled nájmů za měsíc bez DPH [REDACTED]	
Název položky	Částka bez DPH/
El. energie [REDACTED]	[REDACTED]
Te. energie [REDACTED]	[REDACTED]
El. energie [REDACTED]	[REDACTED]
Te. energie [REDACTED]	[REDACTED]
Voda	[REDACTED]
Odvoz kom. Odpad	[REDACTED]
Nebyt. prostory [REDACTED]	[REDACTED]
Nebyt. prost. [REDACTED]	[REDACTED]
Nebyt. prost. [REDACTED]	[REDACTED]
Movitý majetek	[REDACTED]
Nájem IT	[REDACTED]
<b>Celkem nájem měsíc</b>	[REDACTED]
<b>Celkem nájem rok</b>	[REDACTED]





**Příloha č. 2 - Specifikace jednotlivých položek nájmu a podklady pro výpočet nájmného**

specifikace pronajímáných prostor - [REDACTED]

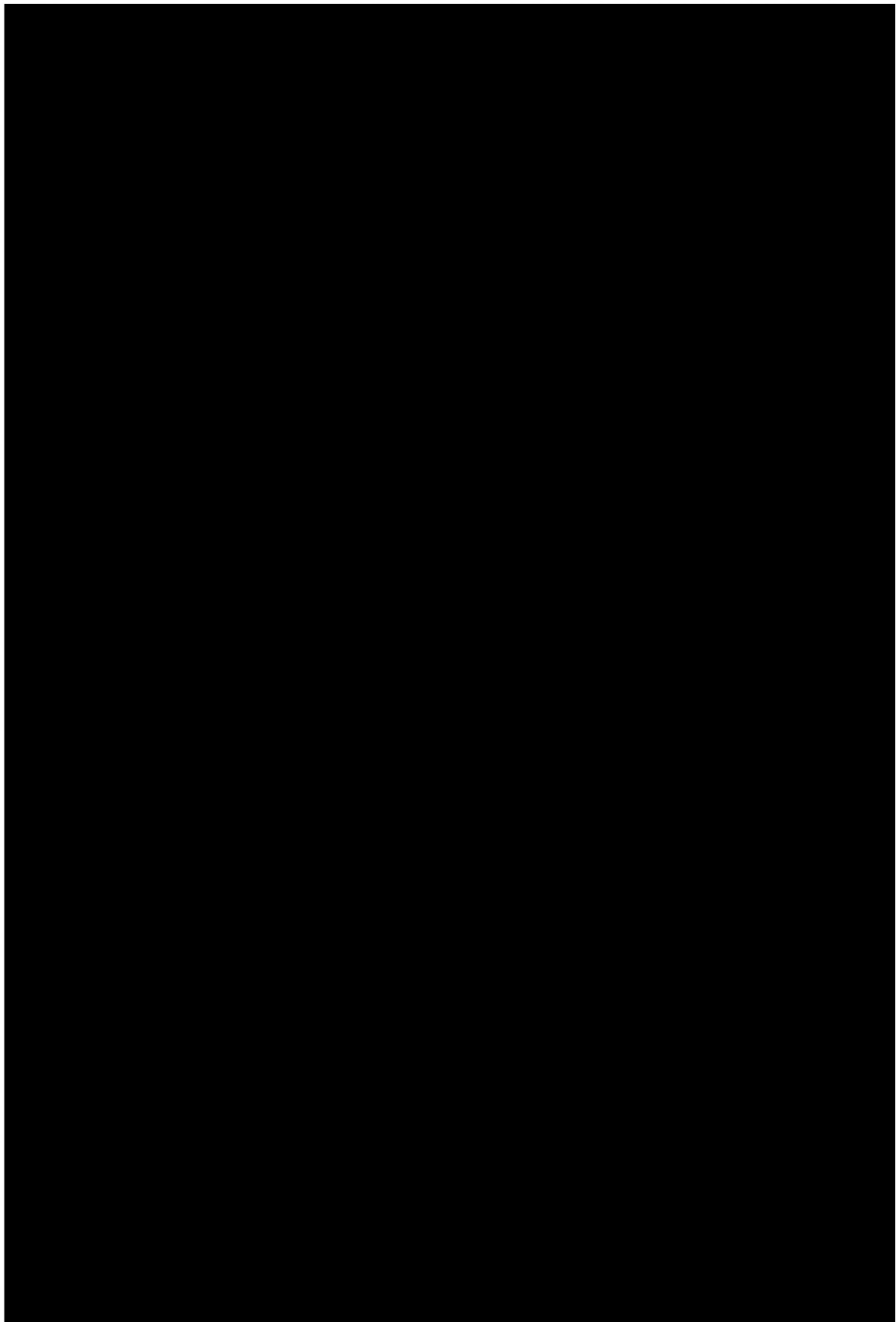
### Specifikace nebytových prostor lokality [REDACTED]

název  
nebyt. prostoru

plocha  
v m<sup>2</sup>

sazba  
v Kč/m<sup>2</sup>  
bez DPH

celkem  
v Kč/rok  
bez DPH



## Specifikace nebytových prostor lokality [REDACTED]

**název  
nebyt. prostoru**

**plocha  
v m<sup>2</sup>**

**sazba  
v Kč/m<sup>2</sup>  
bez DPH**

**celkem  
v Kč/rok  
bez DPH**

název nebyt. prostoru	plocha v m <sup>2</sup>	sazba v Kč/m <sup>2</sup> bez DPH	celkem v Kč/rok bez DPH

Movité věci [redacted]

Příloha č. 2 - 1. list

Pronájem movitých věcí

OSTRAHA KÁRVINÁ

55A

ceny pronájmu za movité věci v Kč/rok - ceny dohodou

Objekt	počet místností	spotřebiče	
[redacted]			

[redacted]

ceny pronájmu za movité věci v Kč/rok - ceny dohodou

Objekt	počet místností	další spotřebiče	
[redacted]			

Příloha č. 2 - 2. list

[redacted]

ceny pronájmu za movité věci v Kč/rok - ceny dohodou

Objekt	počet místností	další spotřebiče	
[redacted]			

Movité věci ■

eid. číslo	typ zař.	popis	inv. číslo	zodp.osoba	lokalita	datum noř.	typ	nájem za 1ks /Kč/měs	DPH /Kč/měs	nájem s DPH /Kč/měs	nájem s DPH /Kč/měs
[Redacted content]											

Podklady pro stanovení náročnosti na el. energii objektu OSTRAHA KARVINÁ:

Elektrická energie:

položka	množství	jednotkový výkon	instalovaný výkon	prov.dny v roce	provozní doba	denní spotřeba	celková roční spotřeba	cena	měsíční náklady	roční náklady
[REDACTED]										
CELKEM:										

ROČNÍ SPOTŘEBA EL. ENERGIE: [REDACTED]

### Bezpečnost a ochrana zdraví při práci(BOZP) a požární ochrana (PO)

Nájemce se zavazuje:

- udržovat předmět nájmu v řádném stavu,
- provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
- plnit povinnosti vyplývající z předpisů o požární ochraně ve smyslu obecně závazných předpisů (zejména zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb. v platném znění, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb.), Směrnice č. 1/2015 výkonného ředitele - Organizace zabezpečení požární ochrany, v platném znění, zejména ustanovení dotýkající se prostor na povrchu, Nařízení vlády č. 494/2001 Sb., v platném znění, kterým se stanoví způsob evidence, hlášení a zasilání záznamu o úrazu, vzor záznamu a okruhu orgánů a institucí, kterým se ohlašuje pracovní úraz a zasílá záznam o úrazu,
- dodržovat požární řád a řídit se požárními poplachovými směrniciemi a požárním evakuačním plánem pronajímatele pro daný objekt
- ve vlastní organizační směrnici stanovit organizaci zabezpečení požární ochrany s ohledem na požární nebezpečí provozované činnosti a podmínky pronajímatele,
- zpracovávat vlastní tematický plán a časový rozvrh školení zaměstnanců a vedoucích zaměstnanců,
- provádět školení vedoucích zaměstnanců a školení zaměstnanců o požární ochraně a vést dokumentaci o provedeném školení,
- využívat prostory pro sjednaný účel,
- užívat prostory výlučně pro účely firmy a nepronajmout je bez výslovného souhlasu pronajímatele,
- hradit náklady, spojené s obvyklým udržováním pronajatých prostor ( drobné stavební a elektro opravy, výměna světelných zdrojů, provádění předepsané údržby, opravy trubního rozvodu, vodovodu ...) do výše stanovené dohodou v příslušných ustanoveních této smlouvy
- bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, v případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tímto vznikla,
- umožnit přístup do pronajatých prostor pronajímateli na jeho požádání,
- bez písemného souhlasu pronajímatele neprovádět jakékoli stavební změny,
- po ukončení nájmu je nájemce povinen provést úpravu objektu do původního stavu, nebo přenechat provedená zlepšení bez náhrady,
- umožnit orgánu státního požárního dozoru provedení kontroly plnění povinností na úseku požární ochrany,
- zajišťovat údržbu, kontroly a opravy vlastních el. spotřebičů,
- dodržovat technické podmínky a návody vztahující se k požární bezpečnosti výrobku nebo činnosti,
- neprodleně odstraňovat zjištěné závady a nahlášené závady v oblasti bezpečnosti práce a požárních předpisů,
- zajišťovat kontrolu vlastních nebo pronajatých el. přenosných spotřebičů.