

## Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

---

kterou spolu podle ustanovení § 2302 až § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), uzavřeli:

### Město Jablunkov

identifikační číslo: 00296759  
sídlem: Dukelská 144, Jablunkov, PSČ 739 91  
zastoupené ve věcech  
- smluvních: Ing. Jiřím Hamrozim, starostou města  
Lubošem Čmielem, místostarostou  
- technických: Bc. Lenkou Marszalkovou, referentkou odboru správy majetku  
a rozvoje města  
tel.: +420 558 340 662  
e-mail: [lenka.marszalkova@jablunkov.cz](mailto:lenka.marszalkova@jablunkov.cz)  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
číslo účtu: 19-1681984379/0800

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

### Koordinátor ODIS s.r.o.

(obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložka č. 8979)

identifikační číslo: 64613895  
sídlem: 28. října 3388/111, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
zastoupená: Ing. Alešem Stejskalem, jednatelem  
Ing. Martinem Dutko, jednatelem  
tel.: +420 596 116 308  
e-mail: [info@kodis.cz](mailto:info@kodis.cz)

**jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“).**

---

### Smluvní strany se dohodly takto:

---

#### I. Předmět nájmu

1) Pronajímatel je podle svého vlastního prohlášení a podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí ke dni uzavření této „*Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání*“ (dále jen „**tato smlouva**“) výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1049/1, ostatní plocha (ostatní komunikace), jak je tato nemovitost zapsána na listu vlastnictví č. 3086 vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Třinec, pro katastrální území a obec Jablunkov. Součástí uvedeného pozemku parc. č. 1049/1 je jednopodlažní novostavba dopravního terminálu, tj. budova prozatím bez č.p./č.e. a dosud neevidovaná v katastru nemovitostí (dále jen „**dopravní terminál**“).

2) Předmětem nájmu podle této smlouvy je nebytový prostor nacházející ve výše uvedené budově dopravního terminálu, a sice kancelář č. 1.03 o výměře podlahové plochy 8 m<sup>2</sup> (dále jen „**předmět nájmu**“).

3) Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmět nájmu nájemci do nájmu a že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel sjednaný v článku II. této smlouvy.

4) Spolu s pronajatým nebytovým prostorem je nájemce oprávněn přiměřeně pro své účely užívat – a to spolu s ostatními nájemci nebo jinými uživateli budovy dopravního terminálu – také společné prostory v budově dopravního terminálu, tj. vstup do budovy, chodby nebo jiné společné místnosti a WC.

## II.

### Účel nájmu

1) Nájemce je obchodní společností spoluvlastněnou Moravskoslezským krajem, jejímž hlavním úkolem je správa Integrovaného dopravního systému Moravskoslezského kraje ODIS (evidence a rozdělování tržeb mezi dopravce, koordinace výkonů, jízdních řádů, příprava podkladů pro zajištění dopravní obslužnosti apod.) a rozvoj ODIS (zapojení dalších měst a obcí, popřípadě dopravců do ODIS).

2) Účelem nájmu nebytových prostor podle této smlouvy je zřízení a provozování nájemcem v předmětu nájmu regionální pobočky koordinátora systému ODIS (dále také jen „**KODIS**“) zajišťované nájemcem.

3) Pronajímatel touto smlouvou přenechává za dále stanovených podmínek nájemci do nájmu předmět nájmu spolu s veškerým vnitřním vybavením za účelem provozování pobočky KODIS v souladu s živnostenským oprávněním nájemce, když nájemce má ke dni uzavření této smlouvy v obchodním i v živnostenském rejstříku zapsán předmět podnikání s názvem „*Výroba obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona*“.

4) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k tomuto sjednanému účelu, přičemž za užívání předmětu nájmu se zavazuje hradit pronajímateli sjednané nájemné.

5) Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl a že jeho stav odpovídá účelu užívání sjednanému v této smlouvě. K protokolárnímu předání a převzetí nájmu dojde do sedmi dnů od uzavření této smlouvy, nejpozději však k prvnímu dni vzniku nájmu dle článku V. odst. 1 této smlouvy.

## III.

### Nájemné

1) Nájemné za celý předmět nájmu podle této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **1.000,- Kč za kalendářní rok** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**). K takto stanovenému nájemnému nebude účtována daň z přidané hodnoty (DPH).

2) Takto sjednané roční nájemné bude nájemce hradit na shora uvedený bankovní účet pronajímatele vždy předem nejpozději do 31. ledna příslušného kalendářního roku, za který je nájemné hrazeno.

3) Při všech platbách podle této smlouvy bude nájemce jako variabilní symbol pro identifikaci platby uvádět **64613895**.

4) Pro případ prodlení nájemce se zaplacením sjednaného nájemného nebo jeho části nebo pro případ prodlení nájemce se zaplacením úhrad za služby spojené s nájmem je nájemce povinen uhradit pronajímateli také smluvní úrok z prodlení ve výši **0,05 %** z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

5) Jestliže za trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou bude česká měnová jednotka nahrazena jinou měnou, smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem nebytových prostor podle této smlouvy (dále jen „**služby**“) budou po zrušení české měny hrazeny již v této nové měně, přičemž výše nájemného nebo úhrady za služby bude přepočtena na tuto novou měnu na základě měnového kursu stanoveného k rozhodnému dni zvláštním zákonem nebo Českou národní bankou.

6) Smluvní strany se dále dohodly, že výše nájemného nebo paušální úhrady za služby dle článku IV. odst. 3 a 4 této smlouvy může být počínaje rokem 2023 po uplynutí každého kalendářního roku zpětně měněna (valorizována) s ohledem na růst indexu spotřebitelských cen, a to na základě míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným státním orgánem.

7) K prvnímu zvýšení nájemného podle předchozího odstavce tedy může dojít s účinností od 01.01.2023 na základě oficiálně publikované informace o růstu inflace v roce 2022. Pronajímatel je oprávněn každoročně předložit nájemci písemně oznámení o zvýšení nájemného nebo úhrad za služby, a to bez zbytečného odkladu poté, co bude výše uvedený údaj o růstu inflace zveřejněn, přičemž takto upravené nájemné bude pro smluvní strany závazné vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen dlužné nájemné nebo dlužné úhrady za služby doplatit ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení o zvýšení nájemného nebo úhrad za služby.

#### **IV.**

#### **Služby spojené s nájmem**

1) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bude pro nájemce za dále stanovených podmínek zajišťovat dodávku následujících služeb, a sice:

- vytápění předmětu nájmu;
- dodávku elektrické energie;
- dodávku pitné vody.

2) Nájemce si bude zajišťovat sám na vlastní náklady:

- úklid předmětu nájmu;
- odvoz odpadků;
- napojení předmětu nájmu na datovou síť.

3) Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli náklady za všechny služby zajišťované pronajímatelem paušální částkou ve výši **14.400,- Kč** (slovy: **čtrnáct-tisíc-čtyři-sta-korun-českých**) za kalendářní rok.

4) Sjednanou paušální roční úhradu za služby podle předchozího odstavce bude nájemce hradit pronajímateli ve formě pravidelných čtvrtletních splátek ve výši **3.600,- Kč** (slovy: **třítisíce-šest-set-korun-českých**) za každé kalendářní čtvrtletí, splatných vždy nejpozději do konce prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí (tj. vždy do 31. 01., do 30. 04., do 31. 07. a do 31. 10. příslušného kalendářního roku) na shora uvedený bankovní účet pronajímatele.

## V. Doba trvání nájmu

- 1) Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností **od 01.05.2022**.
- 2) Obě smluvní strany mohou tuto smlouvu kdykoliv vypovědět i bez udání důvodu formou písemné výpovědi.
- 3) Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla tato výpověď doručena druhé straně.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn od této smlouvy s okamžitou platností písemně odstoupit, pokud nájemce:
  - bude v prodlení delším než jeden měsíc se zaplacením splátky sjednaného nájemného nebo její části;
  - bude v prodlení delším než jeden měsíc se zaplacením některé splátky paušální úhrady nákladů za služby nebo její části;
  - přenechá předmět nájmu do podnájmu nebo do jiného smluvního způsobu užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - bude využívat předmět nájmu k jinému, než sjednanému účelu;
  - se podle rozhodnutí insolvenčního soudu ocitne v úpadku.
- 5) Odstoupení je účinné dnem doručení nájemci oznámení pronajímatele o odstoupení od smlouvy. Odstoupením se tato smlouva od začátku ruší.
- 6) Nájemní vztah založený touto smlouvou lze ukončit rovněž dohodou smluvních stran.
- 7) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat (včetně všech klíčů) pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 8) V případě prodlení nájemce s vyklizením a protokolárním vrácením pronajímateli předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc korun českých**) za každý i započatý den prodlení nájemce se splněním jejích smluvních povinností. Smluvní pokuta je splatná na shora uvedený bankovní účet pronajímatele **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování nájemci.
- 9) Zánikem této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nejsou nijak dotčeny nároky pronajímatele vůči nájemci na zaplacení smluvních pokut sjednaných v této smlouvě, na náhradu škody vzniklé na předmětu nájmu, na úhradu dlužného nájemného nebo na náhradu bezdůvodného obohacení ve výši sjednaného nájemného, pokud bude nájemce předmět nájmu neoprávněně užívat i po skončení nájmu, jakož i smluvní povinnosti nepeněžité povahy vzniklé nájemci v souvislosti s ukončením této smlouvy, sjednané např. v článku V. odst. 10 nebo v článku VI. odst. 3 a odst. 8 této smlouvy.

10) Smluvní strany se odchýlně od ustanovení § 2315 občanského zákoníku výslovně dohodly, že v případě ukončení nájmu podle této smlouvy z jakéhokoliv důvodu nemá nájemce právo požadovat po pronajímateli jakoukoliv náhradu za převzetí zákaznické základny.

11) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený protokolárně předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## VI.

### Další práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce je zodpovědný za kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré vzniklé závady a potřebu oprav předmětu nájmu. Při porušení této povinnosti nájemce odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu. Nájemce je rovněž povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nezbytném pro provedení jeho oprav a řádné údržby.

2) Jakékoliv stavební úpravy, opravy a rekonstrukce nebo jiné změny předmětu nájmu není nájemce oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Po skončení nájemního vztahu nemá nájemce nárok na vrácení účelně vynaložených nákladů na zhodnocení předmětu nájmu.

3) Provede-li nájemce na předmětu nájmu jakékoliv změny bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen uhradit pronajímateli případně vzniklou škodu a na základě jeho požadavku uvést předmět nájmu do původního stavu.

4) Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu, úklid a opravy pronajatého prostoru po celou dobu jeho užívání. Smluvní strany se dohodly, že k posouzení rozsahu, které opravy jsou hrazeny nájemcem a které pronajímatelem, se použijí přiměřeně příslušná ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném a účinném znění, s tím, že částku 1.000,- Kč uvedenou v jeho § 5 (tj. limit nákladů na jednu drobnou opravu) zvyšují na částku **5.000,- Kč** a částku 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy předmětu nájmu zvyšují na částku **500 Kč/m<sup>2</sup>**.

5) Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

6) Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do pronajatého nebytového prostoru za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem.

7) Nájemce je oprávněn s předchozím písemným souhlasem pronajímatele umístit na budovu dopravního terminálu, resp. ke vchodu do pronajatého prostoru sloužícího podnikání, vývěsní štít nebo informace o své firmě, a to na místě určeném pronajímatelem, který také může ve svém písemném souhlasu stanovit závazné podrobnosti ohledně vzhledu a velikosti takového vývěsního štítu.

8) Nejpozději ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vývěsní štít nebo informační tabuli podle předchozího odstavce z budovy na své náklady odstranit a uvést povrch budovy do původního stavu.

9) V případě prodlení nájemce se splněním povinností podle předchozího odstavce je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy: **jeden-tisíc-korun-českých**) za každý i započatý den prodlení nájemce se splněním této jeho smluvní povinnosti. Smluvní pokuta je splatná na shora uvedený bankovní účet pronajímatele **do 14 dnů** od doručení jejího písemného vyúčtování nájemci.

## VII.

### Doložky podle zákona o obcích

1) Uzavření této smlouvy schválila Rada města Jablunkova na své 79. schůzi konané dne 22.02.2022 svým usnesením č. 79/1427 písm. b).

2) Záměr pronájmu nebytového prostoru v budově dopravního terminálu podle této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Jablunkov ve dnech od 22.12.2021 do 07.01.2022.

## VIII.

### Platnost a účinnost této smlouvy

1) Tato smlouva je pro obě smluvní strany závazná ode dne jejího podpisu a účinnosti nabude dnem sjednaným v článku V. odst. 1 této smlouvy, nejdříve však dnem jejího uveřejnění v registru smluv podle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění (dále jen „**zákon o registru smluv**“).

2) Smluvní strany se proto dohodly, že pronajímatel bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy, nejpozději však ještě přede dnem vzniku nájmu sjednaným v článku V. odst. 1 této smlouvy, zajistí její uveřejnění v registru smluv za podmínek stanovených zákonem o registru smluv.

## IX.

### Společná a závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.

2) Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat pouze prostřednictvím písemných vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě, podepsaných oběma smluvními stranami.

3) Ve všem ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, především pak ustanoveními § 2201 a následujících o nájmu a ustanoveními § 2302 až § 2315 občanského zákoníku o nájmu prostoru sloužícího podnikání.

4) Smluvní strany se však v souladu s ustanovením § 1 odst. 2 občanského zákoníku výslovně dohodly, že se příslušná ustanovení této smlouvy použijí vždy přednostně namísto těch ustanovení občanského zákoníku upravujících nájem nebo nájem prostoru sloužícího podnikání, která nejsou kogentní povahy.

5) Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní a oprávnění k uzavření této smlouvy a že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, pro což její obsah stvrzují níže připojenými podpisy.

V Jablunkově dne .....2022

V Ostravě dne .....2022

---

**P r o n a j í m a t e l :**

---

**N á j e m c e :**

---

**Ing. Jiří Hamrozi**  
starosta Města Jablunkova

---

**Ing. Aleš Stejskal, jednatel**  
Koordinátor ODIS s.r.o.

---

**Luboš Čmiel**  
místostarosta Města Jablunkova

---

**Ing. Martin Dutko, jednatel**  
Koordinátor ODIS s.r.o.