

Nájemní smlouva

Dopravní podnik Ostrava a.s.

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

IČ: 61974757

DIČ: CZ61974757

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1104

zastoupená: Ing. Danielelem Morysem, MBA, předsedou představenstva

Ing. Martinem Chovancem, členem představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

ARRIVA TRANSPORT ČESKÁ REPUBLIKA a.s.

se sídlem: Křižíkova 148/34, Karlín, 186 00 Praha

IČ: 27368815

DIČ: CZ699001947

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10113

zastoupená: Mgr. Danielelem Pospíšilem, členem představenstva

(dále jen „**Nájemce**“)

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy na adrese Vítkovická 3133/5, 702 00 Ostrava a pozemků p.č. 3304/21 a 3304/22 v obci Ostrava, Katastrální území Moravská Ostrava, které se nachází v areálu Vítkovická na ul. Vítkovické v Ostravě (dále jen „**Areál**“);
- (B) Nájemce má zájem si část výše uvedené budovy a parkovací místa na výše uvedených pozemcích pronajmout a Pronajímatel má zájem část své budovy Nájemci a parkovací místa na výše uvedených pozemcích pronajmout;

uzavírají ve smyslu § 2302 zákona č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) následující smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „**nájemní smlouva**“)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:
 - budovy č. p. 3133, stavby pro administrativu, stojící na pozemku par. č. 3304/11, zastavěná plocha a nádvoří, budova se nachází na ulici Vítkovické s adresou Vítkovická 3133/5 (dále také jen „**budova**“),
 - pozemku par. č. 3304/21, ostatní plocha, jiná plocha,
 - pozemku par. č. 3304/22, ostatní plocha, jiná plocha,vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na v LV č. 2486, pro katastrální území Moravská Ostrava, obec Ostrava. List vlastnictví č. 2486, pro kat. území Moravská Ostrava.
2. Touto smlouvou přenechává Pronajímatel Nájemci do nájmu:

a) místnosti v budově čp. 3133/5, a to:

Kancelář, č.101, přízemí, plocha 20,3m²
Dispečink, č.102, přízemí, plocha 71,25m²
Schodiště, č.103, přízemí, plocha 39,15m²
Sklad, č.103a, přízemí, plocha 5,85m²
Zádveří, č.104, přízemí, plocha 8,60m²
Chodba, č.122, přízemí, plocha 44,10m²
Soc. zařízení muži, č.123, plocha 4,20m²
Kancelář, č.124, přízemí, plocha 20,70m²
Kancelář, č.125, přízemí, plocha 27,30m²
Kancelář, č.126a, přízemí, plocha 11,34m²
Kancelář, č.126b, přízemí, plocha 15,35m²
Kancelář, č.127, přízemí, plocha 23,10m²
Kancelář, č.128, přízemí, plocha 18,60m²
Kancelář, č.201, 1.patro, plocha 19,10m²
Kancelář, č. 202, 1.patro, plocha 36,55 m²
Kancelář, č. 205, 1.patro, plocha 19,95m²
Kancelář, č. 206, 1.patro, plocha 12,30m²
Schodiště, č.207, 1.patro, plocha 17,85m²
Kuchyňka, č.208, 1.patro, plocha 8,15m²
Chodba, č. 222, 1.patro, plocha 44,30m²
Kancelář, č.223, 1.patro, plocha 18,90m²
Soc. zařízení, č. 224, 1.patro, plocha 6,10m²
Kancelář, č.225, 1.patro, plocha 15,90m²
Kancelář, č. 226, 1.patro, plocha 27,00 m²
Kancelář, č. 227, 1.patro, plocha 14,30m²
Kancelář, č. 228, 1.patro, plocha 14,40m²
Kancelář, č. 229, 1.patro, plocha 14,40m²
Kancelář, č. 230, 1.patro, plocha 14,40m²

tj. celkem plocha 593,44 m² (dále jen „celková pronajatá podlahová plocha“), přičemž plocha kanceláří činí 415,14 m² a plocha ostatních prostor činí 178,3 m².

b) 14 parkovacích míst pro osobní automobily na pozemku par. č. 3304/22,

c) 3 parkovací místa pro autobusy na pozemku par. č. 3304/21,

všechny prostory a 14 parkovacích míst pro osobní automobily jsou vyznačeny na plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1 (vše je společně označováno dále také jen jako „**předmět nájmu**“).

3. Pronajímatel prohlašuje a Nájemce bere na vědomí, že na pozemku par. č. 3304/21 je více parkovacích míst pro autobusy, přičemž Nájemce je na základě této smlouvy oprávněn parkovat autobusy výhradně na volném parkovacím místě nacházejícím se na části pozemku označené v nákresu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy zeleným ohrazením „ostatní dopravci“. Nájemce je oprávněn parkovat autobusy pouze na výše specifikované části pozemku, nikoli na jiných místech v Areálu.
4. Součástí nájmu 3 parkovacích míst pro autobusy na pozemku par. č. 3304/21 je i možnost řidičů autobusů Nájemce užívat místnost nacházející se v levém rohu přízemí budovy č. p. 3133/5 jako tzv. zdržovnu řidičů. Do místnosti je samostatný vstup zvenčí. Cena za užívání této místnosti je již obsažena v nájemném za parkovací místa pro 3 autobusy.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmět nájmu do nájmu Nájemci a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, ve výši a za podmínek sjednaných níže v této smlouvě.
2. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory v budově jako kancelářské prostory pro administrativní činnost spojenou s výkonem předmětu podnikání Nájemce, tj. jako kanceláře pro zaměstnance společnosti a související účetní středisko.

III. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2024**.
2. Pronajímatel a Nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu **vypovědět bez uvedení důvodu s 6 (šesti) měsíční výpovědní lhůtou**, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má dále právo kdykoli v průběhu platnosti nájemní smlouvy vypovědět tuto smlouvu v případě, že:
 - a) Nájemce je více než 30 dní v prodlení s platbou nájemného, záloh či jiných úhrad spojených s užíváním předmětu nájmu;
 - b) Nájemce užívá předmět nájmu k jinému než dohodnutému účelu;
 - c) Nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu či jakéhokoli jiného užívání dalším osobám, a to bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - d) na majetek Nájemce bude soudem vydáno rozhodnutí o úpadku, bude prohlášen konkurz nebo insolvenční návrh bude zamítnut proto, že majetek Nájemce nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení;
 - e) bude rozhodnuto o vstupu Nájemce do likvidace;
 - f) Nájemce opakovaně (tj. více než 3x) nebo hrubým způsobem porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
4. Nájemce má právo kdykoli v průběhu platnosti nájemní smlouvy vypovědět tuto smlouvu v případě, že Pronajímatel opakovaně (tj. více než 3x) nebo hrubým způsobem porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
5. **Výpovědní lhůta dle odst. 3 a 4 tohoto článku je jednoměsíční** a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

IV. Nájemné a ostatní platby spojené s užíváním prostor

1. Výše měsíčního **nájemného** je stanovena dohodou smluvních stran na částku:
 - a) **152,- Kč/m²/měsíčně** (1824,- Kč/m²/rok), **tj. celkem 63.101,- Kč měsíčně za kancelářské prostory,**
 - b) **20,- Kč/m²/měsíčně** (240,- Kč/m²/rok), **tj. celkem 3.566,- Kč měsíčně za ostatní prostory,**

- c) 1220,- Kč/měsíčně za jedno parkovací místo pro osobní automobil, tj. celkem 17.080,- Kč/měsíčně za parkovací místa pro 14 osobních automobilů,
- d) 2374,- Kč/měsíčně za jedno parkovací místo pro autobus, tj. celkem 7.121,- Kč/měsíčně za parkovací místa pro 3 autobusy,
- e) 317,- Kč/měsíčně za 1 hodinu služeb údržbáře, spočívajících v provádění drobných údržbářských prací v budově,

tj. společně celkem 91.185,- Kč měsíčně (dále jen „Nájemné“). Nájemné bude navýšeno o DPH v zákonné výši.

2. Nájemce se dále zavazuje platit úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to:

I.

- a) dodávka elektrické energie,
- b) dodávka tepla,
- c) dodávka vody a stočné,
- d) odvoz komunálního odpadu, papíru, plastů.

ve výši určené na základě faktury dodavatele služeb nebo energií podle poměru výměry celkové pronajaté podlahové plochy k celkové výměře podlahové plochy budovy, když celková pronajatá plocha budovy činí 593,44 m²/celková plocha budovy 1410,89 m²= **poměr výměry v 0,42** (dále jen „**poměr výměry**“),

- a) dodávky elektrické energie

bude prováděna refakturace, podle poměru výměry na základě faktury dodavatele elektrické energie, celková spotřeba na faktuře x poměr výměry

- b) dodávka tepla

bude prováděna refakturace, podle poměru výměry na základě faktury dodavatele tepelné energie, celková finanční částka na faktuře x poměr výměry

- c) dodávka vody a stočné

Náklady na spotřebu vody (vodné a stočné), budou měsíčně hrazeny na základě faktury vystavené nájemcem podle přílohy č. 12 vyhl. Č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to ve výši 1,5 m³/měsíc/osoba v platných cenách fakturovaných dodavatelem vody (ČSAD Ostrava) objednateli.

Nájemce je povinen sdělit pronajímateli počet osob pro stanovení spotřeby vody. Počet osob bude stanoven na jeden kalendářní rok. Počet osob pro rok 2023 a 2024 činí 40 osob.

- d) odvoz komunálního odpadu, papíru a plastů

bude prováděna refakturace, podle poměru výměry na základě faktury dodavatele služby odvoz komunálního odpadu, celková finanční částka na faktuře x poměr výměry

II.

Úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu specifikovaná výše v bodě I. písm. a) až d) bude navýšena o DPH v zákonem stanovené výši. Výše specifikovaná úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu navýšena o DPH je dále označována jen jako „**úhrada za služby**“.

3. Pronajímatel umožní Nájemci **užívat strukturovanou kabeláž** nacházející se v Nájemci pronajaté části budovy, **a to za částku 2.000,- Kč měsíčně, přičemž tato částka je již obsažena v nájemném.** Pronajímatel dále umožní Nájemci vstup do tzv. serverovny, a to v doprovodu zaměstnance Pronajímatele. Havarijní stavy a požadavky na vstup do serverovny v případě nepřítomnosti zaměstnance Pronajímatele v budově bude Nájemce hlásit na tel. č. 601 548 814.
4. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby na základě **daňového dokladu vystaveného Pronajímatelem vždy za uplynulý kalendářní měsíc. Pronajímatel vystaví daňový doklad do 15. dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění.** Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den v měsíci. Daňový doklad bude vystavován ve formátu PDF a zasílán Nájemci elektronickou poštou na adresu xxx, splatnost daňového dokladu bude **14. dnů ode dne jeho doručení Nájemci.** V pochybnostech se má za to, že daňový doklad byl doručen Nájemci třetí pracovní den po jeho odeslání Pronajímatelem.
5. Všechny ostatní služby vyjma služeb uvedených v čl. IV. bodě 2. I. této smlouvy, **si zajišťuje Nájemce sám** a hradí příslušným dodavatelům svým jménem podle faktur dodavatelů těchto služeb. Pronajímatel umožní Nájemci využívat služeb svého údržbáře budovy k drobným údržbářským pracím v rozsahu 1 hodiny měsíčně, přičemž odměna za tuto činnost je již obsažena v Nájemném.
6. V případě prodloužení Nájemce s placením nájmu, úhrady za služby či ostatních plateb spojených s užíváním předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení a Nájemce je povinen tuto pokutu zaplatit. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit Nájemné o průměrnou roční míru inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášenou Českým statistickým úřadem. K prvnímu navýšení může dojít nejdříve od 1. 1. 2024. Pronajímatel Nájemci oznámí výši navýšení nájemného, přičemž Nájemce je povinen do 20 dnů po tomto oznámení zpětně doplatit rozdíl v nájemném počínaje od 1. 1. daného roku.

V. Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce

1. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce má v budově umístěno sídlo své společnosti, a Pronajímatel souhlasí s tím, že tomu tak bude i nadále.
2. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání a zajistit mu plný a nerušený výkon práv spojených s jeho užíváním.
3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu dobře prohlédl a je si plně vědom, v jakém se nachází stavu. Při předání předmětu nájmu bude vypracován předávací protokol, který obě strany zkontrolují, odsouhlasí a podepíší.
4. Pronajímatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.
5. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v nájemní smlouvě.
6. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu do podnájmu společnosti ARRIVA autobusy a.s., IČ 25945408, se sídlem Na Ostrově 177, Chrudim III, 537 01 Chrudim, a společnosti ARRIVA vlaky s.r.o., IČ: 28955196, se sídlem Křižíkova 148/34, Karlín, 186 00 Praha 8. Nájemné účtované Nájemcem výše uvedenému podnájemci (úhrada za podnájem), může být maximálně ve výši nájemného účtovaného Pronajímatelem Nájemci.

7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jakéhokoli jiného užívání třetí osobě. Tímto není dotčeno ustanovení čl. V. bodu 6 této smlouvy.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu provádět stavební úpravy či jiné podstatné změny na předmětu nájmu, instalovat žádné zařízení, které by mělo za následek změny nebo doplňky, přetížení nebo nadměrné užívání jakýchkoliv inženýrských sítí nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů sloužících předmětu nájmu.
9. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem provedení potřebných oprav a nezbytných kontrol stavu nemovitosti, přičemž tento vstup nesmí neúměrně zatěžovat Nájemce, a Pronajímatel je povinen o vstupu Nájemce informovat nejméně 48 hodin předem, a to na email: xxx. V případě akutního nebezpečí vzniku škody je Pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího informování Nájemce.
10. Nájemce je povinen hradit drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a náklady spojené s jeho běžnou údržbou. Za drobnou opravu a běžnou údržbu se pro účely této smlouvy považuje oprava či úkon údržby, jehož cena za jednotlivou opravu či úkon údržby nepřesáhne částku 5.000 Kč bez DPH. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na předmětu nájmu sám nebo jeho pracovníci, návštěvy apod. Pokud Nájemce povinnosti uvedené v tomto bodě neplní, má Pronajímatel právo provést opravy a údržbu po předchozím upozornění Nájemce sám na svůj náklad a požadovat na Nájemci náhradu.
11. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli potřebu těch oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
12. Pronajímatel prohlašuje, že budova je dostatečným způsobem pojištěna proti živelným pohromám, poškození, resp. zničení apod.
13. V případě pojistné události je Nájemce povinen tuto událost nahlásit Pronajímateli neprodleně po jejím zjištění a spolupracovat s Pronajímatelem tak, aby pojistná událost mohla být včas a řádně uplatněna u pojišťovny. Nesplní-li Nájemce tuto povinnost, je Pronajímatel oprávněn na něm požadovat náhradu škody, která by takovým jednáním vznikla.
14. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své podnikatelské činnosti a pojištění zodpovědnosti vůči třetí osobě v dostatečném rozsahu a výši a po celou dobu nájmu ho takto aktuálně udržovat. Kopii pojišťovací smlouvy je Nájemce povinen předložit na požádání Pronajímateli.
15. Nájemce a ostatní osoby zdržující se v pronajatých prostorách, jsou povinni dodržovat a zajišťovat dodržování požárních a bezpečnostních předpisů v souladu s platnou právní úpravou.
16. Nájemce se zavazuje neprovádět na předmětu nájmu ani jinde v Areálu mytí vozidel nebo jejich opravy či technickou údržbu. Nájemce je povinen ihned odstraňovat případné zanechané úkapy pohonných hmot nebo olejů, nebo jiné znečištění způsobené nájemcem v Areálu.
17. Nájemce je dále povinen v Areálu Pronajímatele:
 - a) dodržovat základní požadavky k zajištění BOZP, které tvoří přílohu č. 3. této smlouvy,
 - b) dodržovat příslušná ustanovení Silničního přepravního řádu,
 - c) umožnit prohlídku vozidla službu konajícím strážným v Areálu,
 - d) řídit se pokyny vedoucích Areálu a pokyny strážných,
 - e) respektovat práva ostatních uživatelů Areálu,
 - f) zajistit neprenosnost (ochranu proti zneužití) vjezdové karty,

- g) dodržovat následující pravidla:
- Pěší budou vstupovat do Areálu pouze koridorem mezi závorou pro výjezd z Areálu (levá závoru při pohledu z ul. Dr. Malého resp. parkoviště nákupního centra Karolína) a přilehlou budovou.
 - Pěší se budou po Areálu pohybovat pouze po vyhrazených cestách/plochách. Cesty/plochy určené pro pohyb pěších jsou vymezeny žlutými čarami.
 - Do Areálu vjíždět pouze vjezdem z ulice Dr. Malého, skrz pravou závoru (při pohledu z ulice Dr. Malého, resp. parkoviště nákupního centra Karolína) jak je zobrazeno v příloze č. 4 této smlouvy, vjezd je možný pouze s čipovou kartou, která se přikládá na jeden ze snímačů ovládacího stojanu závory (viz. příloha č. 4 této smlouvy).
 - Výjezd z Areálu je prováděn již bez přikládání čipové karty levou závorou (při pohledu z ulice Dr. Malého, resp. parkoviště nákupního centra Karolína). Po najetí na snímač ve vozovce dojde k automatickému otevření závory.
 - Závorou není povolen průjezd více vozidel za sebou na jedno otevření závory (závoru se pro průjezdu vozidla ihned automatiky zavře, řidič následujícího vozidla je povinen vyčkat na nové otevření závory).
 - Maximální rychlost v celém areálu je omezena na 20 km/h a platí zde přednost zprava, pokud není místní úpravou provozu stanoveno jinak.
18. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé na majetku pronajímatele, které vzniknou v důsledku jeho užívání předmětu nájmu či provozu v areálu.
19. Pronajímatel upozorňuje nájemce a tento bere na vědomí, že Areál není pokryt kamerovým systémem, pronajímatel tudíž nenese odpovědnost za škody způsobené na majetku nájemce třetími osobami.
20. Poslední den nájmu je Nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a předat jej Pronajímateli s veškerým najatým zařízením ve stavu a kvalitě, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a řádné údržbě.
21. V případě prodloužení s vyklizením a předáním předmětu nájmu dle odst. 20. tohoto článku smlouvy je Nájemce povinen zaplatit měsíční nájemné a zálohu za služby s nájmem spojené v plné měsíční výši, a to za každý započatý měsíc, a smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodloužení. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.

VI. Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv. Zveřejnění této smlouvy v Registru smluv zajistí Pronajímatel. Vyrozumění o zveřejnění této smlouvy v Registru smluv zašle Pronajímatel Nájemci na email: xxx nebo do jeho datové schránky. Plnění předmětu smlouvy poskytnuté před účinností této smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
2. Nájemce 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 Nájemce 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.

3. Tato nájemní smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků s výjimkou případů v nájemní smlouvě výslovně uvedených.
4. Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Právní vztahy nájemní smlouvou neupravené se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem.

Přílohy:

- Příloha č. 1 – plánek pronajatých prostor + parkování osobních vozidel
- Příloha č. 2 – místa pro parkování autobusů
- Příloha č. 3 – základní požadavky k zajištění BOZP
- Příloha č. 4 – nákres vjezdu a výjezdu v Areálu

V Ostravě dne

za Dopravní podnik Ostrava a.s.
Ing. Daniel Morys, MBA
předseda představenstva

za ARRIVU TRANSPORT ČESKÁ
REPUBLIKA a.s.
Mgr. Daniel Pospíšil
člen představenstva

za Dopravní podnik Ostrava a.s.
Ing. Martin Chovanec
člen představenstva