

Nájemní smlouva

o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. 2302 a násl. Občanského zákoníku
(dále také jen „Smlouva“)

uzavřená mezi

ČSAD Frýdek - Místek a.s.

Se sídlem: Politických obětí 2238, 738 02 Frýdek – Místek
Statutární orgán: Ing. Tomáš Vavřík, MBA, předseda představenstva
IČ: 451 92 073
DIČ: CZ45192073

Bankovní spojení:

Číslo účtu: 0100

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 368
(dále jen „nájemce“)

a

Koordinátor ODIS s.r.o.

Se sídlem: 28. října 3388/111, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Statutární orgán: Ing. Aleš Stejskal, Ing. Martin Dutko
IČ: 646 13 895
DIČ: CZ64613895

Bankovní spojení:

číslo účtu:

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 8979.
(dále jen „podnájemce“)

uzavřeli dnešního dne tuto smlouvu o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání
(dále jen „smlouva“)

I. Předmět podnájmu

1. Nájemce má, na základě Smlouvy o nájmu, uzavřené dne 8.10.2007 mezi statutárním městem Frýdek-Místek, jako pronajmatelem a ČSAD Frýdek-Místek a.s., jako nájemcem, v nájmu budovu č.p 3530 - nádražní budova, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Frýdek-Místek a umístěné na pozemcích p.č. 3112/2 a p.č. 3114/3 (dále také jen „budova“). Dle této Smlouvy o nájmu je nájemce oprávněn dát budovu, či její část, do podnájmu.
2. Předmětem pronájmu jsou prostory ve shora označené budově a to prostory č. 108 (dále také jen „pronajaté prostory“).
3. Podnájemce je oprávněn společně s ostatními osobami oprávněně se zdržujícími v prostorách budovy obvyklým způsobem využívat společné prostory v budově.

II. Předmět smlouvy

1. Nájemce přenechává podnájemci prostor sloužící k podnikání (dále jen „nebytové prostory“) označené shora v článku I. do podnájmu a podnájemce se zavazuje platit nájemci nájemné a rovněž další platby spojené s užíváním těchto nebytových prostor, jak jsou sjednány dále v této Smlouvě
2. Podnájemce prohlašuje, že si pronajaté prostory prohlédl, že byl seznámen s jejich stavem, že mu plně vyhovují a mají jím vymíněné vlastnosti.
3. Podnájemce bude využívat nebytové prostory pro prodej jízdenek. Nájemce je povinen umístit při vstupu do objektu vývěsní tabuli (označení a další skutečnosti v souladu se zákonnou úpravou).

III. Doba podnájmu a jeho ukončení

1. Tato smlouva se uzavírá ode dne 1. 8. 2019 na dobu neurčitou.
2. Tento nájemní vztah lze ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí kterékoliv smluvní strany s šestiměsíční výpovědní lhůtou, počínající prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - c) Odstoupením od smlouvy ze strany nájemce, a to v případě,

- když podnájemce nebude platit řádně a včas nájemné a ostatní platby za služby spojené s užíváním nebytových prostor
 - když podnájemce přenechá bez písemného souhlasu nájemce nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě
 - kdyby provozování živnosti podnájemcem ohrožovalo klid, veřejný pořádek, čistotu, hygienu a dobré mravy v okolí objektu, v němž jsou nebytové prostory pronajímány touto smlouvou.
 - kdyby v souvislosti s podnikáním podnájemce bylo ohroženo dobré jméno nájemce
3. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného sdělení o odstoupení od smlouvy podnájemci

IV. Závazky účastníků

Nájemce se zavazuje podnájemci zajistit

1. Nepřerušené dodávky elektrické energie, vody a tepla. Případnou výlukou v důsledku přerušení dodávky těchto médií z důvodu na straně nájemce zavazuje se nájemce projednat s podnájemcem:
 - a) plánované přerušení dodávek nejméně 1 týden předem
 - b) přerušení dodávky v důsledku případné havárie v době co možná nejkratší poté, co se o havárii dověděl (neodpovídá za přerušení dodávky způsobené třetími osobami).
2. Preventivní požární kontroly v rozsahu stanoveném právním předpisem, jímž se provádí ustanovení zákona o požární ochraně.
3. Zabezpečit úklid a čistotu přístupových chodeb k nebytovým prostorům, a to v rámci běžné údržby těchto prostor a míst.
4. Nájemce nenese odpovědnost za škody, vzniklé na majetku podnájemce způsobené živelnými pohromami včetně požáru, škod souvisejících s nezajištěním funkce ostražky objektu, s výjimkou škod způsobených nájemcem.
5. Nájemce nezajišťuje odvoz odpadů pocházejících z činnosti podnájemce, odvoz odpadů si zajišťuje podnájemce sám na vlastní náklady.

Podnájemce se zavazuje

6. Platit za užívání pronajatých nebytových prostor nájemci řádně a včas smluvní nájemné a platby za služby s nájmem nebytových prostor spojené.
7. Umožnit nájemci přístup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly, zda jsou prostory užívány řádným způsobem, zda nedošlo k znehodnocení pronajatého majetku a za účelem kontroly, zda jsou dodržovány podmínky této smlouvy.
8. Oznamovat nájemci bez zbytečného odkladu potřeby oprav pronajatých nebytových prostor, které má provést nájemce, aby nedocházelo k dalšímu poškození majetku a umožnit jejich provedení. V opačném případě podnájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
9. Hradit sám z vlastních prostředků náklady spojené s úklidem nebytových prostor, náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor a odstraňováním běžných závad ve smyslu ust. § 2207 zákona č. 89/2012 občanského zákoníku.
10. Odstraňovat jiné závady nebo provádět úpravy pronajatých prostor může podnájemce jen po předchozím písemném souhlasu nájemce.
11. Počínat si v pronajatých nebytových prostorách tak, aby nezpůsobil svým jednáním vznik požáru nebo jiné živelné události.
12. V pronajatých nebytových prostorách zajišťovat dodržování platných předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů požární ochrany (viz Příloha č. 1 této smlouvy), předpisů o nakládání s odpady a chemickými látkami, jakož i předpisů hygieny, epidemiologie, ekologie a ochrany přírody.
13. Umožnit nájemci provedení preventivních kontrol a odstraňovat ve stanovených termínech zjištěné závady a nedostatky v rozsahu působnosti vymezené touto Smlouvou.
14. Po předchozím písemném upozornění s výjimkou havarijního stavu snášet omezení užívání pronajatých prostor v rozsahu nutném k provedení oprav nájemcem.
15. Podnájemce se zavazuje majetkově pojistit všechny movité věci a zboží, které se v pronajímáných nebytových prostorách nacházejí.
16. Podnájemci není dovoleno pronajímát prostory, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, další fyzické nebo právnické osobě bez předchozího písemného povolení nájemce.
17. Ke dni skončení nájmu předat pronajaté prostory nájemci ve stejném stavu v jakém byly předány, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

V. Cenová ujednání

Smluvní strany se dohodly:

1. Na úhradě za pronájem nebytových prostor a služeb spojených s pronájmem ve výši 3.500 Kč měsíčně. + základní sazba DPH. Služby spojené s pronájmem (dodávka médií, úklid atd.) jsou součástí nájemného.

2. Nájemné je splatné měsíčně, zdanitelné plnění poslední den v měsíci, na základě faktur - daňových dokladů, vystavených nájemcem vždy do 6. dnů po ukončení měsíce, splatnost v termínu na faktuře uvedeném. V případě prodlení s platbou vyfakturované částky se sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
3. Nájemce může provést úpravu výše nájemného v případě růstu míry inflace dle oficiálních údajů Českého statistického úřadu či jeho nástupce, oproti stavu v předchozím roce smluvního vztahu. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné i bez jakéhokoli oznámení této skutečnosti nájemci, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude růst inflace zveřejněn takovým úřadem. Toto inflační zvýšení se přitom vždy týká výše nájemného za rok následující po roce, v němž míra inflace bude takto stanovena. Zvýšené nájemné je splatné i zpětně, počínaje prvním dnem kalendářního roku, ve kterém byl růst míry inflace úřadem oznámen, a to neprodleně poté, co bude pronajímatelem nájemci vyúčtována. Za základ pro další kalendářní rok bude přitom brána výše nájemného za předchozí kalendářní rok zvýšená o případný inflační doplatek.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Za každý den, o něž se vrácení pronajatých prostor podnájemcem zpět nájemci opozdí oproti datu ukončení nájmu, se podnájemce zavazuje zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši Kč 300,-, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Smluvní pokuta je splatná do 7 dnů od jejího vyúčtování nájemcem podnájemci.
2. Smlouvu lze měnit pouze písemnými očíslovanými dodatky po dohodě obou smluvních stran s výjimkou cen médií, kterou lze měnit při každé změně vstupní ceny i bez písemného dodatku a s výjimkou změny ceny podnájmu vlivem inflace (viz čl. V. odst. 5 shora). Nájemce si vymíňuje pro případ změn jak obecně platných, tak vnitřních předpisů týkajících se klasifikace služeb poskytovaných v souvislosti s podnájemem pronajatých prostor a způsobu kalkulace jejich cen, provést v této Smlouvě formou dodatku úpravy, které by uvedly příslušná ustanovení do souladu s platnými právními předpisy.
3. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou rovnocenných stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma účastníky.
4. Účastníci si Smlouvu přečetli a na důkaz souhlasu s jejím textem a jako potvrzení svých závazků obsažených v této Smlouvě připojují pod Smlouvu své podpisy.

Příloha č. 1 : PO, BOZP a ekologie

Příloha č. 2 : Zákres pronajatých prostor

Ve Frýdku – Místku dne :

V Ostravě dne :

31.7.2019

Nájemce
ČSAD Frýdek - Místek a.s.

24.7.2019

Ing. Tomáš Vavřík, MBA
předseda představenstva

Podnájemce
Koordinátor ODIS s.r.o.

Ing. Aleš Stejskal

Ing. Martin Dutko

Příloha č. 1. ke smlouvě o podnájmu nebytových prostor

uzavřené mezi

ČSAD Frýdek - Místek a.s., IČ : 451 92 073 a Koordinátor ODIS s.r.o., IČ: 646 13 895

1. Požární ochrana (dále jen „PO“)

- a) Hydranty požárního vodovodu – kontroly hydrantů a jejich vybavení zajišťuje pronajímatel
- b) Přenosné hasicí přístroje - vybavení přístroji zajistí pronajímatel na vlastní náklady na základě projednání s nájemcem, v množství dle provozované činnosti. Kontrolu hasicích přístrojů zajišťuje pronajímatel.
- c) Úkoly požární ochrany zajišťuje nájemce samostatně v nebytových prostorách, v souladu s právními předpisy požární ochrany v platném znění (zejména zákona o Po a prováděcí vyhlášky k z. o PO).

2. Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (dále jen „BOZP“)

- a) Nebytové prostory, které tvoří předmět nájmu, jsou předaným pracovištěm nájemci. Smluvní strany se dohodly, že nájemce, který je současně zaměstnavatelem v těchto prostorách provádí péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci samostatně tak, jak mu ukládá zákoník práce č. 262/2006 Sb., v platném znění, které ukládají plnění povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci zaměstnavatelů,
- b) nájemce provádí registraci a evidenci pracovních úrazů svých zaměstnanců a podává hlášení příslušným orgánům o těchto úrazech v souladu s právními předpisy,
- c) pronajímatel má, po předchozím ohlášení nájemci, právo přístupu k prostorám, které tvoří předmět nájmu za účelem kontroly řádného užívání a provádění oprav.

3. Další ujednání

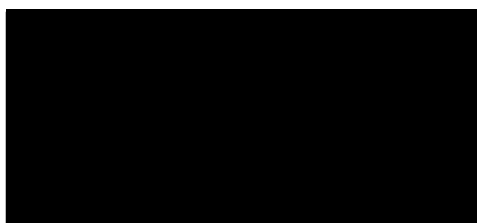
- a) Revize el. vedení ve zdech včetně zásuvek, vypínačů a el. rozvodné skříně zajišťuje pronajímatel.
- b) U ostatních el. zařízení včetně osvětlovacích těles, kterými si nájemce vybaví nebytové prostory, zajišťuje revize, údržbu a opravy nájemce na vlastní náklady. Vybavení el. zařízeními je povinen projednat nájemce s pronajímatelem předem.
- c) Na plynová zařízení, kterými si nájemce nebytové prostory vybaví se souhlasem pronajímatele, zajišťuje kontroly, revize údržbu podle závazných předpisů a technických norem na vlastní náklady nájemce. Bez písemného souhlasu pronajímatele nelze nebytové prostory výše uvedenými zařízeními vybavit.
- d) Pokud nájemce bude při své činnosti využívat zdvihací, tlaková, či jiná neuvedená zařízení, je povinen před jejich instalací v nebytových prostorách si vyžádat písemný souhlas pronajímatele. Náklady na provoz, údržbu a opravy vzniklé užíváním hradí nájemce.
- e) Kontrolu strojů a zařízení předaných pronajímatelem písemně nájemci k užívání zajišťuje v souladu s nař. vl. č. 378/2001 pronajímatel.

Zodpovědný zaměstnanec nájemce za dodržování PO a BOZP:

Pověřený zaměstnanec pronajímatele (tj. technik PO a BOZP) je oprávněn po předchozím ohlášení ke vstupu do pronajatých prostor za účelem ověření dodržování PO a BOZP.

Ve Frýdku - Místku:

Za podnájemce :



Příloha č. 2. ke smlouvě o podnájmu nebytových prostor

uzavřené mezi

ČSAD Frýdek - Místek a.s., IČ: 451 92 073 a Koordinátor ODIS s.r.o., IČ: 646 13 895

1. Zákres pronajatých prostor

