

Nájemní smlouva

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

uzavřená mezi :

ČSAD Karviná a.s.

Se sídlem: Bohumínská 1876/2, 735 06 Karviná - Nové Město
Statutární orgán: Ing. Tomáš Vavřík, MBA, předseda představenstva
IČ: 451 92 090
DIČ: CZ45192090
Bankovní spojení: [REDAKCE]
Číslo účtu: [REDAKCE]
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 370.

(dále také jen „pronajímatel“)

Koordinátor ODIS s.r.o.

Se sídlem: Na Hradbách 1440/16, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
Statutární orgán: Ing. Aleš Stejskal, Ing. Martin Dutko
IČ: 646 13 895
DIČ: CZ64613895
Bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 8979.

(dále také jen „nájemce“)

1. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výhradním vlastníkem nemovitosti zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště v Karviné na LV č. 1824 pro okres Karviná, obec Orlová, katastrální území Horní - Lutyně, a to pozemkové parcely č. 1862/14 a na ni stojící budovy (dále také jen „budova“ či „objekt“).
2. Předmětem nájmu jsou prostory ve shora označené budově o výměře 23 m² (dále také jen „pronajaté prostory“).

2. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci pronajaté prostory označené shora v článku 1. do nájmu nájemci a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a rovněž další platby spojené s užíváním těchto pronajatých prostor, jak jsou sjednány dále v této Smlouvě
2. Nájemce prohlašuje, že si pronajaté prostory prohlédl, že byl seznámen s jejich stavem, že mu plně vyhovují a mají jim vyvinuté vlastnosti.
3. Nájemce bude využívat nebytové prostory pro prodej jízdenek. Nájemce je povinen umístit při vstupu do objektu označení a další skutečnosti v souladu se zákonnou úpravou.

3. Doba nájmu a způsob jeho ukončení

1. Tato Smlouva se uzavírá ode dne **1. 6. 2018** na dobu **neurčitou**.
2. Tento nájemní vztah lze ukončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí kterékoliv smluvní strany s tříměsíční výpovědní lhůtou, počínající prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně,
 - c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele, a to v případě,
 - když nájemce nebude platit řádně a včas nájemné a ostatní platby za služby spojené s užíváním nebytových prostor,
 - když nájemce užívá nebytové prostory v rozporu s touto Smlouvou,

- když nájemce přenechá bez písemného souhlasu pronajímatele nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetí osobě,
 - kdyby činnost nájemce ohrožovala klid, veřejný pořádek, čistotu, hygienu a dobré mravy v okolí objektu, v němž jsou nebytové prostory pronajímané touto Smlouvou,
 - kdyby v souvislosti s činností nájemce bylo ohroženo dobré jméno pronajímatele.
3. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení písemného sdělení o odstoupení od Smlouvy nájemci.
 4. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je oprávněn dát výpověď teprve po uplynutí lhůty 12 měsíců od podpisu této smlouvy.
- 4. Další závazky účastníků smlouvy:**

Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci:

1. Nepřerušené dodávky elektrické energie, vody a tepla. Případnou výlukou v důsledku přerušení dodávky těchto médií z důvodu na straně pronajímatele zavazuje se pronajímatel projednat s nájemcem:
2. plánované přerušení dodávek nejméně 1 týden předem,
3. přerušení dodávky v důsledku případné havárie v době co možná nejkratší poté, co se o havárii dověděl (neodpovídá za přerušení dodávky způsobené třetími osobami).
4. Preventivní požární kontroly v rozsahu stanoveném právním předpisem, jímž se provádí ustanovení zákona o požární ochraně.
5. Pronajímatel nenese odpovědnost za škody vzniklé na majetku nájemce způsobené prokazatelně jednáním nájemce s výjimkou škod způsobených pronajímatelem nebo škod vzniklých vyšší mocí (živelné pohromy včetně požáru budovy, ve které se nacházejí nebytové prostory).
6. Pronajímatel prohlašuje, že má pojištěny budovy proti živelným událostem včetně požárů, ve kterých se nacházejí nebytové prostory.

Nájemce se zavazuje:

7. Platit za užívání nebytových prostor pronajímateli řádně a včas smluvní nájemné a platby za služby s nájmem nebytových prostor spojené.
8. Umožnit pronajímateli přístup do nebytových prostor za přítomnosti zástupce nájemce v pracovní době nájemce 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.
9. Oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav nebytových prostor, které má provést pronajímatel, aby nedocházelo k dalšímu poškození majetku a po předchozím projednání s nájemcem umožnit jejich provedení. V opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
10. Hradit sám z vlastních prostředků náklady spojené s úklidem nebytových prostor, náklady spojené s obvyklou údržbou nebytových prostor a odstraňováním běžných závad ve smyslu ust. § 2207 zákona č. 89/2012, občanského zákoníku.
11. Odstraňovat jiné závady nebo provádět úpravy nebytových prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
12. Počínat si v nebytových prostorách tak, aby nezpůsobil svým jednáním vznik požáru nebo jiné živelné události.
13. V nebytových prostorách zajišťovat dodržování platných předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů požární ochrany (viz Příloha č. 3 této Smlouvy), předpisů o nakládání s odpady a chemickými látkami, jakož i předpisů hygieny, epidemiologie, ekologie a ochrany přírody.
14. Umožnit pronajímateli po předchozím oznámení nájemci provedení preventivních kontrol a odstraňovat ve stanovených termínech zjištěné závady a nedostatky v rozsahu působnosti vymezené touto Smlouvou.
15. Po předchozím písemném upozornění s výjimkou havarijního stavu snášet omezení užívání nebytových prostor v rozsahu nutném k provedení oprav pronajímatelem.
16. Nájemci není dovoleno pronajímat nebytové prostory, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, další fyzické nebo právnické osobě bez předchozího písemného povolení pronajímatele.
17. Ke dni skončení nájmu předat nebytové prostory pronajímateli ve stejném stavu v jakém byly předány, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to písemným předávacím protokolem.

5. Cenová ujednání

Smluvní strany se dohodly:

1. Na úhradě za nájem nebytových prostor a služeb spojených s pronájmem ve výši 2.500,- Kč bez DPH/měsíc.

2. Nájemné je splatné měsíčně, zdanitelné plnění poslední den v měsíci, na základě faktur - daňových dokladů, vystavených pronajímatelem vždy do 6. dnů po ukončení měsíce se splatnosti 14 dnů od doručení nájemci. V případě prodloužení nájemce s platbou vyfakturované částky se sjednává úrok z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.
3. Ceny médií a souvisejících služeb s nájmem nebytových prostor jsou stanoveny na základě skutečné průměrné ceny za předchozí období, kdy předchozím obdobím je předchozí kalendářní rok. Do 4 měsíců po ukončení účetního období, kterým je kalendářní rok, bude provedeno vyúčtování spotřeby médií dle skutečných nákladů.
4. Pronajímatel 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. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné na základě písemného oznámení této skutečnosti nájemci s uvedením výše inflace a výpočtu nájemného, 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.
5. Pronajímatel je povinen zvýšení cen energií od dodavatelů oznámit písemně bez zbytečného odkladu nájemci.

6. Ostatní závěrečná ustanovení

1. Za každý den, o něž se vrácení nebytových prostor nájemcem zpět pronajímateli opozdí oproti datu ukončení nájmu, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300,- Kč, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Smluvní pokuta je splatná do 7 dnů od jejího doručení vyúčtování pronajímatelem nájemci.
2. Smlouvu lze měnit pouze písemnými očíslovanými dodatky po dohodě obou smluvních stran. Pronajímatel si vymíňuje pro případ změn jak obecně platných, tak vnitřních předpisů týkajících se klasifikace služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem 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 dnem jejího podpisu oběma účastníky s účinností od 1. 6. 2018.
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.

Přílohy: Příloha č. 1 – PO, BOZP a ekologie

V Karvině dne: 23.5.2018

V Ostravě dne: 29.5.2018

Pronajímatel
ČSAD Karviná a.s.

Nájemce
Kordinátor ODIS s.r.o.

.....
Ing. Tomáš Vavřík, MBA
předseda představenstva

.....
Ing. Aleš Stejskal,

.....
Ing, Martin Dutko

1. Požární ochrana (dále jen „PO“)

- a) Hydranty požárního vodovodu – kontroly hydrantů a jejich vybavení zajišťuje pronajímatel
- b) Přenosné hasící přístroje - vybavení přístroji zajistí pronajímatel na vlastní náklady na základě projednání s nájemcem, v množství dle provozované činnosti. Kontrolu hasících 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 zaměstnavateli,
- 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.

V Karviné:

Za nájemce: