

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Číslo smlouvy pronajímatele: ODB20230174  
Číslo smlouvy nájemce:

uzavřená ve smyslu ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,  
v platném znění (dále jen „OZ“) mezi těmito smluvními stranami:

**Obchodní firma:** **Dopravní podnik Ostrava a.s.**  
se sídlem: Poděbradova 494/2, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava  
IČ: 61974757  
DIČ: CZ61974757  
Zápis v OR: Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem  
v Ostravě oddíl B, vložka 1104  
Zastoupení: xxx  
Ve věcech smluvních: xxx  
Kontaktní osoba: xxx  
Bankovní spojení: 2105677586/2700, UniCredit Bank, a.s.  
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Obchodní firma:** **Stadler Praha s.r.o.**  
se sídlem: Praha 5 – Radlice, Kutvirtova 339/5, PSČ 150 00  
IČ: 28981090  
DIČ: CZ28981090  
Zápis v OR: Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem  
v Praze pod sp. zn. C157575  
Zastoupení: Ing. Bohumír Kráčmár, jednatel  
Philipp Bruner, jednatel  
Ve věcech smluvních: xxx  
Kontaktní osoba: xxx  
Bankovní spojení: 5021004222/5500  
(dále jen „**nájemce**“)

pronajímatel a nájemce dále společně také jako „smluvní strany“ nebo „strany“

## Článek I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. 801 pro **k. ú. Martinov ve Slezsku**, okres Ostrava-město, obec Ostrava, a to:
  - a) pozemku parc. č. 2422/157, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba pro dopravu (dále jen „**Budova**“)
2. Pronajímatel pronajímá nájemci touto smlouvou prostory sloužící podnikání, a to:

a) **sklad o výměře 54 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. nadzemním podlaží Budovy,**

(dále jen „**Prostor**“ nebo „**Prostory**“) (dále jen „**Předmět nájmu**“).

3. Celková výměra Prostor činí 54 m<sup>2</sup>. Prostory jsou vyznačeny v kopii půdorysu daného podlaží Budovy a tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1.
4. Smluvní strany tímto prohlašují a souhlasí s tím, že smluvním stranám nevzniknou žádné nároky, pokud se skutečná plocha Prostor bude odchylovat od plochy uvedené v článku I. odst. 2. této smlouvy nejvýše o 5 %. V případě, že se bude skutečná plocha Prostor odchylovat od plochy uvedené v článku I. odst. 2. této smlouvy o více než 5 %, zavazují se smluvní strany, že uzavřou dodatek k této smlouvě, kterým bude upravena výše celkového Nájemného a Ceny služeb tak, že jejich výše bude proporcionálně zvýšena, resp. snížena v poměru, v jakém se skutečná plocha Prostor liší od jejich plochy, která je uvedena v článku I. odst. 2. této smlouvy. Dodatek upravující novou výši Nájemného a Cen služeb se smluvní strany zavazují uzavřít do 30 dní ode dne, kdy kterákoli ze smluvních stran rozdíl ve výměře přesahující 5 % plochy Prostor zjistí a vyzve druhou smluvní stranu k uzavření takového dodatku. Nová výše Nájemného a Cen služeb bude účinná od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bude dodatek uzavřen.
5. Nájemce bude užívat Prostory za účelem uskladnění svého majetku, zejména náhradní díly pro tramvaje Stadler TANGO NF (dále jen „**Povolené užívání**“). Vyloučeno je uskladnění nebezpečných látek.
6. Nájemce není oprávněn umístit v Prostoru sídlo své společnosti.
7. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu vždy v souladu s příslušnými kolaudačními rozhodnutími a souhlasy týkajícími se Předmětu nájmu, v souladu s příslušnými správními rozhodnutími, s veškerými ustanoveními této smlouvy a příslušných právních předpisů.

## **Článek II. Doba nájmu**

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou ode dne 01. 05. 2023 do dne 31.12.2026 (dále jen „**Den ukončení nájmu**“) (dále jen „**Doba nájmu**“).
2. Tuto smlouvu lze zrušit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Nájemce může tuto smlouvu vypovědět z důvodů stanovených zákonem a z důvodů sjednaných v této smlouvě, a to:
  - a) ztratí-li nájemce způsobilost k podnikatelské činnosti, kterou vykonává ke dni podpisu této smlouvy,
  - b) přestanou-li být Prostory způsobilé k Povolenému užívání z důvodu ze strany pronajímatele,
  - c) pronajímatel hrubě porušil povinnost stanovenou mu touto smlouvou,a to v tříměsíční výpovědní době, která počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli.
4. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů a z důvodů stanovených zákonem:
  - a) nájemce je přes písemné upozornění pronajímatele v prodlení s plněním jakýchkoliv peněžních závazků dle této smlouvy po dobu delší než 30 pracovních dní,
  - b) nájemce porušuje hrubým způsobem své povinnosti dle této smlouvy, přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě a nájemce stav nenapravitel do 10 dnů od výzvy k

nápravě, a to zejména v případě, kdy nájemce užívá Předmět nájmu (nebo jeho část) v rozporu s touto smlouvou, nebo nájemce dal Předmět nájmu (nebo jeho část) do podnájmu, či umožnil třetí osobě jinak Předmět nájmu (nebo jeho část) užívat v rozporu s touto smlouvou,

- c) proti nájemci a jeho majetku bude zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení anebo je prohlášen úpadek, nebo je povolen způsob řešení úpadku nájemce, nebo je zahájeno jakékoliv podobné řízení, nebo je podán návrh na likvidaci nájemce,
- d) bylo rozhodnuto, nikoliv z důvodů na straně pronajímatele, o odstranění Budovy nebo o změnách Budovy, přičemž tyto změny brání užívání Předmětu nájmu pro Povolené užívání.
- e) Předmět nájmu nikoliv z důvodů na straně pronajímatele je třeba vyklidit dle pravomocného rozhodnutí soudu či správního orgánu.

Výpovědní doba je v případech uvedených v tomto článku 2 měsíční a počíná běžet den následující po dni doručení výpovědi nájemci.

- 5. Výpověď dle této smlouvy musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně.
- 6. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2230 a § 2315 OZ.
- 7. Žádná ze smluvních stran není oprávněna tuto smlouvu vypovědět z důvodu změny vlastníka Předmětu nájmu.

### **Článek III. Nájemné a služby spojené s nájmem**

- 1. Nájemné za užívání Prostor je stanoveno dohodou smluvních stran, a to následovně:  
**měsíční nájemné Prostor činí 6.966,00 Kč + příslušná sazba DPH, tj. 1548,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok + příslušná sazba DPH**

(dále jen „Nájemné“).

Smluvní strany se v této souvislosti výslovně dohodly, že vůči jinému plátcí DPH budou ve smyslu ustanovení § 56a zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění, uplatňovat daň z přidané hodnoty dle platné sazby.

Daň z přidané hodnoty bude účtována v souladu s ustanovením zákona č. 235/2004 Sb., O dani z přidané hodnoty. V případě změny zákona bude daň účtována v souladu s právní úpravou, platnou v období, za které bude nájemné účtováno. Platba má z hlediska zákona o dani z přidané hodnoty charakter opakovaného plnění.

Nájemné nezahrnuje žádné provozní náklady související s provozem Předmětu nájmu, náklady za služby poskytované v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu ani náklady na energie.

Pronajímatel vystaví fakturu – daňový doklad Nájemci do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Tímto dnem je poslední kalendářní den v měsíci, za který úhrada náleží. Nájemce se zavazuje hradit Nájemné pronajímateli měsíčně, a to vždy nejpozději do 30 dnů ode dne doručení daňového dokladu, kdy za doručený se považuje daňový doklad ve formátu PDF zaslaný e-mailem na xxx. Smluvní strany se dohodly na úhradě Nájemného formou bezhotovostního bankovního převodu ve prospěch účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy.

- 2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na poskytnutí slevy z Nájemného v případě, že dojde k omezení možnosti užívání Předmětu nájmu po dobu ne delší než 5 dnů.

3. Nájemné v sobě zahrnuje také úhrady za služby spojené s nájmem. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci služby spojené s nájmem, především elektrickou energii (dále jen „**Služby**“).
4. Za přerušení poskytování Služeb mimo kontrolu pronajímatele, nebo která vznikla z důvodu ohrožení života, zdraví, majetku nebo životního prostředí (dále jen „**Přerušení**“) není pronajímatel odpovědný. Z Přerušení nevzniknou pronajímateli žádné závazky či odpovědnost vůči nájemci a nájemce nemá v žádném případě nárok na slevu z Nájemného ani na jejich snížení.
5. Platby nájemce dle této smlouvy se považují za uhrazené připsáním příslušné částky na účet pronajímatele.
6. V případě prodlení nájemce s úhradou Nájemného nebo jakékoliv jiné platby, ke které je dle této smlouvy povinen, popř. jejich části, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to do 15 dnů od doručení vyúčtování smluvní pokuty.
7. V případě prodlení nájemce s úhradou Nájemného po dobu více než 30 dní, je pronajímatel oprávněn přerušit dodávky Služeb a může učinit jednostranné opatření, kterým zamezí nájemci v používání vnitřních rozvodů pro poskytování Služeb dodavateli, s kterými je nájemce nebo pronajímatel v přímém odběratelském vztahu a dále je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

#### **Článek IV.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce**

1. Pronajímatel je povinen hradit náklady spojené s opravou Předmětu nájmu jakož i zařízení nad rámec běžné údržby a drobných oprav. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
2. Nájemce je povinen provádět drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu. Za drobnou opravu a běžnou údržbu Předmětu nájmu se pro účely této smlouvy považuje oprava či úkon údržby, jehož cena za jednotlivou opravu či úkon údržby nepřesáhne částku 1.000,- Kč bez DPH.
3. Přesáhne-li součet nákladů za běžnou údržbu a drobné opravy v kalendářním roce částku 10.000,- Kč bez DPH, další opravy a úkony běžné údržby v daném kalendářním roce se nepovažují za běžnou údržbu a drobné opravy, a budou hrazeny pronajímatelem.
4. Nájemce umožní pronajímateli provádění pravidelných revizních kontrol technických zařízení nacházejících se v době podpisu smlouvy v Prostorách. Jejich provedení oznámí pronajímatel nájemci na email xxx nejméně 3 dny před jejich uskutečněním.
5. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí svou činností pronajímateli s výjimkou běžného opotřebení Prostor.
6. Pronajímatel prohlašuje, že Budovy jsou ke dni podpisu této smlouvy dostatečným způsobem pojištěny proti živelným pohromám pro případ škod způsobených třetími osobám. Pronajímatel je povinen zajistit trvání pojištění ve výše uvedeném rozsahu, a to nejméně po dobu trvání této smlouvy.
7. V případě prodlení nájemce s provedením oprav či údržbou za kterou odpovídá, je

pronajímatel oprávněn zajistit provedení dané opravy či údržby na náklady nájemce.

8. Pronajímatel je oprávněn:

- a) v případě bezprostředně hrozícího nebezpečí vstoupit na/do Předmětu nájmu kdykoliv na své nebezpečí, a to za účelem odvrácení tohoto nebezpečí; pronajímatel je povinen informovat nájemce o takovém vstupu na/do Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu po vstupu, bude-li to možné, jinak bez zbytečného odkladu po té, co to bude vzhledem k okolnostem možné,
- b) po celou Dobu nájmu nakládat s Předmětem nájmu jakýmkoliv způsobem, který nebude mít vliv na Povolené užívání, zejména, nikoliv však výlučně je pronajímatel oprávněn zřídit k Předmětu nájmu zástavní právo, což nájemce bere podpisem této smlouvy výslovně na vědomí a souhlasí s tím.

9. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat Předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v této smlouvě (pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že vylučují použití ustanovení § 2304 OZ) a dále provádět jakékoliv stavební úpravy nebo jiné podstatné změny včetně změny účelu užívání Předmětu nájmu jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- b) nepřenechat Předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě nebo umožnit třetí osobě Předmět nájmu či jeho část jakkoliv užívat, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- c) nepostupovat a převádět svá práva a povinnosti dle této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- d) umožnit kdykoli pronajímateli, na základě předchozího oznámení pronajímatele, vstup a prohlídku Předmětu nájmu, přičemž nájemce nebude mít z tohoto důvodu právo na slevu nebo snížení Nájemného,
- e) nerušit provozem a svou činností ostatní uživatele Budov, případně uživatele okolních domů a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele nad rámec daný touto smlouvou,
- f) zajišťovat Předmět nájmu proti poškození a zničení,
- g) dodržovat v areálu pronajímatele Dopravně provozní řád areálu Martinov, který je přílohou č. 3 této smlouvy a Základní požadavky k zajištění BOZP, které jsou přílohou č. 4 této smlouvy. Zároveň zajistit jejich dodržování také třetími subjekty, které budou zajišťovat dovoz zboží pro nájemce do předmětu nájmu.

## **Článek V. Předání Předmětu nájmu**

1. Předání Předmětu nájmu pronajímatelem nájemci se uskuteční dne 01. 05. 2023. Prostory je pronajímatel povinen předat ve stavu podrobně popsáném v realizačním standardu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „**Realizační standard**“).
2. O předání Předmětu nájmu bude sepsán a oběma smluvními stranami podepsán předávací protokol (dále jen „**Předávací protokol**“). V Předávacím protokolu bude uveden stav Předmětu nájmu a stav na měřicích spotřeby energií, pokud jsou Prostory tímto vybaveny. Podpisem předávacího protokolu nájemce potvrdí, že je se stavem Předmětu nájmu podrobně seznámen a Prostory se nachází ve stavu dle Realizačního standardu.

3. V případě, že pronajímatel nepředá Předmět nájmu nájemci včas, tj. v termínu sjednaném v bodě 1 tohoto článku smlouvy, je nájemce oprávněn po pronajímateli požadovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, tj. s přihlédnutím k běžnému opotřebení při užívání. O předání a převzetí Předmětu nájmu pronajímatelem bude sepsán předávací protokol. Jestliže nájemce ke dni skončení nájmu Předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení, a to do 5 dnů a dále je pronajímatel i bez předchozí výzvy oprávněn:
  - a) zamezit nájemci, jeho zaměstnancům a všem dalším osobám užívajícím Předmět nájmu spolu s nájemcem přístup k Předmětu nájmu,
  - b) na náklady nájemce provést vyklizení všech věcí, nacházejících se v Předmětu nájmu a uložit je do úschovy, přičemž náklady vzniklé vyklizením a náklady za úschovu je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 30 dnů od jejich vzniku, přičemž v případě, že nájemce přes písemnou výzvu doručenou na poslední známou adresu věci uložené v úschově nevyklidí nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je pronajímatel oprávněn s uschovanými věcmi naložit podle svého uvážení včetně likvidace věcí.
5. Nájemce výslovně s postupem uvedeným výše v tomto článku této smlouvy souhlasí a svým podpisem na této smlouvě potvrzuje, že pronajímatele k výše uvedenému postupu v celém rozsahu zmocňuje.
6. Nájemce si je také vědom své povinnosti předcházet škodám, a proto se zavazuje veškeré důležité listiny, hodnotné věci apod. ke dni skončení nájmu z Předmětu nájmu vyklidit.

#### **Článek VI. Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že mají právo na náhradu škody v plné výši i v případě, že je kryta zcela nebo částečně úroky z prodlení.

Smluvní strany se dohodly, že mají právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti druhou smluvní stranou v plné výši i v případě, že se k takovému porušení povinnosti vztahuje smluvní pokuta. Uhrazením smluvní pokuty se nárok smluvní strany na náhradu škody nesnižuje ani z části.

#### **Článek IX Platnost a účinnost smlouvy**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je vyžadováno uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel. O nabytí účinnosti smlouvy se pronajímatel zavazuje informovat druhou smluvní stranu bez zbytečného odkladu elektronicky na adresu: **xxx**.

#### **Článek VII.**

## Všeobecná a závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva a dokumenty, na které odkazuje, obsahuje úplné ujednání mezi smluvními stranami, jež se vztahuje k předmětu plnění, jakož i k transakcím předvídaným touto smlouvou a nahrazuje veškerá předchozí smluvní ujednání (pokud nějaká existovala) mezi smluvními stranami, jež se vztahují k předmětu plnění, jakož i k předvídaným transakcím.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí OZ, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou - dodatky.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
5. Pronajímatel 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 pronajímatel 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.
6. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po dvou stejnopisech.

Příloha č. 1 - Půdorysný plánek Prostor

Příloha č. 2 - Realizační standard

Příloha č. 3 – Dopravně provozní řád areálu Martinov

Příloha č. 4 – Základní požadavky k zajištění BOZP

Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Ostravě dne:

V Ostravě dne:

.....  
xxx

.....  
Ing. Bohumír Kráčmár  
jednatel

.....  
Philipp Brunner  
jednatel