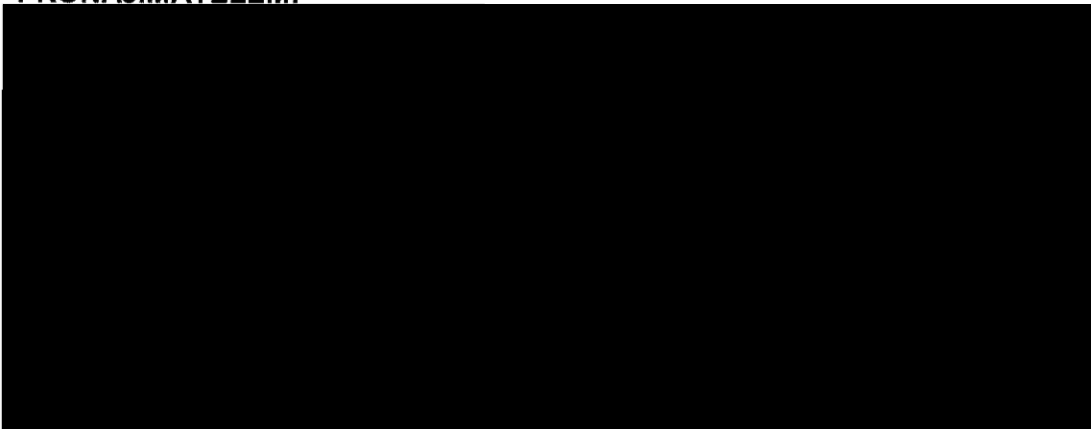


Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená podle § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platných zněních
(dále jen smlouva) mezi:

D700/Y/6600577454/00

PRONAJÍMATELEM:



a

NÁJEMCEM:

OLMAN SERVICE s.r.o.

se sídlem: Jakuba Obrovského 228/1a, 635 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 42257

IČ: 26293102

DIČ: CZ26293102 Plátce DPH

Zastoupena: [redacted] jednatelem

Bankovní spojení: [redacted]

č.účtu: [redacted]

(dále společně také jen „smluvní strany“)

Preambule

Smluvní strany vzájemně prohlašují, že všechny údaje uvedené ve smlouvě jsou ke dni uzavření smlouvy aktuální a pravdivé, zakládají se na skutečnostech a jsou v souladu s platnými právními předpisy.

I.
Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci:

- budovy centrální řídicí středisko v části obce Stonava, postavené na pozemku parcelní číslo [REDACTED]
- budovy šatny a koupelny v části obce Stonava, postavené na pozemku parcelní číslo [REDACTED]

zapsané na [REDACTED] pro katastrální území Karviná-Doly, obec Karviná v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná.

II.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání za níže uvedených podmínek následující prostory určené k podnikání (dále jen pronajaté prostory):

pronajatý prostor	podlahová plocha [m ²]
[REDACTED]	[REDACTED]

2. Pronajaté prostory bude nájemce užívat při podnikatelské činnosti k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny, tj. jako kanceláře nájemce.
3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci plnění spojená s užíváním předmětu nájmu, tj. související níže uvedené služby. Za tyto služby bude nájemce pronajímateli platit měsíčně paušální úhradu ve výši sjednané v této smlouvě.

Služba	Kč/měsíc
poskytování elektřiny	[REDACTED]
poskytování tepla	[REDACTED]
odvoz odpadu	[REDACTED]
dodávky vody a odvod odpadních vod	[REDACTED]
ostraha	[REDACTED]
daň z nemovitosti [REDACTED]	[REDACTED]
Celkem za služby	[REDACTED]

4. **Pronajímatel přenechává právo užívání [REDACTED] telefonních stanic.** Nájemné se stanovuje dle platného ceníku za 1 měsíc takto:

[REDACTED]

K této částce bude účtováno DPH dle zákona č. 235/2004 Sb. a příslušných platných novelizací. Jako doplňkovou službu je možno požádat o měsíční výpis hovorů za [REDACTED]. Hovorné bude účtováno na základě výkazu tarifikačního systému telefonní ústředny. Případné změny sazeb se budou uplatňovat v souladu s platnou legislativou

III. Doba nájmu

1. Smlouva se sjednává od 1.5.2016 na dobu neurčitou.
2. Smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran anebo výpovědí s udáním důvodů, přičemž výpověď musí být písemná a doručena druhé smluvní straně.
3. Kromě případů stanovených právními předpisy má nájemce právo nájem, vypovědět z důvodu:
 - změny vlastníka nemovité věciKromě případů stanovených právními předpisy má pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodů:
 - nutnosti změny dispozice předmětu nájmu, oprav, úprav a přestavby zásadního charakteru, které jsou neslučitelné s nájmem a brání dalšímu užívání prostoru nebo z důvodu nutnosti odstranění nemovité věci nařízením příslušného stavebního úřadu, což pronajímatel při uzavření smlouvy nemohl předvídat
 - značného opotřebovávání předmětu nájmu nájemcem nad míru přiměřenou nebo rušení či omezování ostatních nájemníků v jejich užívacích právech
 - změny vlastníka nemovité věci
4. Výpovědní doba je vždy [redacted] a začíná běžet první den následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za řádně doručenou výpověď bude považována i výpověď, jejíž dojití druhá smluvní strana vědomě zmařila. Je-li výpověď doručována s využitím provozovatele poštovních služeb, platí domněnka, že byla došlá výpověď doručena třetí pracovní den po odeslání do sídla uvedeného v záhlaví této smlouvy.
5. Nájem na dobu neurčitou má právo vypovědět nájemce i pronajímatel. Ustanovení § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nepoužije.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy o nájmu v případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, příp. dalších úhrad, delším než do splatnosti příštího nájemného nebo úhrad za služby, příp. dalších úhrad a dále v případě porušení povinností nájemce, uvedených v čl. V. této smlouvy. Odstoupením smlouva zanikne k prvnímu dni měsíce následujícího poté, co nájemce obdrží písemné odstoupení od smlouvy.

IV. Nájemné, úhrada za služby a placení

1. Nájemné a úhrada za služby jsou stanoveny dohodou dle zák. č. 526/1990 Sb., a to ve výši:

	měsíčně [Kč bez DPH]
nájemné dle čl. II bodu 1. této smlouvy	[redacted]
úhrada za služby dle čl. II bodu 3. této smlouvy	[redacted]
úhrada za služby dle čl. II bodu 4. této smlouvy	[redacted]
Celkem za 1 měsíc	[redacted]

2. Pronajímatel se rozhodl, že nájem jiným plátcům pro účely podnikání bude podléhat DPH, proto nájemné bude zvýšeno o daň z přidané hodnoty ve výši stanovené v příslušné době účinnými právními předpisy.
3. Pronajímatel vystaví měsíčně daňový doklad vždy do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění s tím, že zdanitelné plnění je uskutečněno 15. kalendářní den příslušného nájemního měsíce. Splatnost vystaveného daňového dokladu je 15 dnů ode dne jeho vystavení.
4. Nájemce se zavazuje zaplatit dohodnuté měsíční nájemné a úhradu za služby vždy nejpozději k sjednanému dni splatnosti na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

5. Nezaplatí-li nájemce nájemné či úhradu za služby ve lhůtě splatnosti, zavazuje se zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené aktuálně platnými předpisy občanského práva.
6. Počínaje rokem 2016 budou, nedohodnou-li se strany písemně jinak, nájemné a úhrada za služby každoročně zvyšovány o procento odpovídající kladné míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného a úhrady za služby je účinné od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž bude vyhlášení Českého statistického úřadu oficiálně učiněno. Pronajímatel je povinen tyto změny předem oznámit nájemci.
7. Nájemce je povinen oznámit, že přestal být registrován k DPH v zemi EU, kde je to z hlediska charakteru obchodního vztahu a zásad uplatňování DPH v EU podstatné a možnosti promítnutí důsledků zrušení registrace do daňového režimu a ceny.
8. Každá ze smluvních stran si hradí poplatky své banky, případně svých korespondenčních bank. Jedná se o tzv. poplatky SHA (shared).
9. Smluvní strany sjednávají, že započtení vzájemných pohledávek je možné výlučně na základě písemné dohody smluvních stran.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:

- 1.1. Odevzdat předmět nájmu nájemci.
- 1.2. Každé otevření obálky s klíči uložené na vrátnici, hlásit ihned nájemci s důvodem otevření.
- 1.3. Neprodleně písemně oznámit nájemci změnu sídla, bankovního spojení a příp. dalších údajů, nezbytných pro bezvadné plnění práv a povinností plynoucích ze smlouvy.

2. Nájemce se zavazuje:

- 2.1. Jak v pronajatých prostorech, tak na přístupových cestách dodržovat veškeré platné požární přepisy.
- 2.2. Nepronajímat předmět nájmu dalším osobám a neumožňovat cizím osobám jakoukoliv činnost v pronajatých prostorech bez souhlasu pronajímatele. Sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva vyplývající z nájemní smlouvy.
- 2.3. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v případě, že bude na pronajímaném majetku způsobena škoda nahradit ji.
- 2.4. Dodržovat Pokyny pro nájemce v oblasti bezpečnosti a hygieny práce, které jsou přílohou této smlouvy.
- 2.5. Všechny pronajaté prostory užívat je k dohodnutému účelu. K jinému účelu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a bude-li to nezbytné po souhlasu či rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o změně užívání stavby dle §§ 126-127 zák. č. 183/2006 Sb., jenž nájemce zajistí na vlastní náklady. Následně pak předmět nájmu užívat jen k účelu určenému v rozhodnutí stavebního úřadu. Veškeré další změny po předchozím písemném souhlasu pronajímatele hlásit tomuto úřadu, který o nich rozhodne, případně nařídí nové stavební řízení. Prokazatelně a bez zbytečného odkladu předat pronajímateli veškerá rozhodnutí, posudky, stanoviska správních orgánů.
- 2.6. Nebude-li předem písemně dohodnuto jinak, provádět veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu vlastním nákladem a na vlastní náklady zajišťovat úklid v pronajatých prostorech.
- 2.7. Dodržovat příslušná platná ustanovení bezpečnostních a hygienických, ekologických a ostatních předpisů a norem vztahujících se k provozované činnosti.
- 2.8. Předat ihned pronajímateli náhradní klíče od pronajatých prostor v zapečetěné obálce na vrátnici areálu. Na obálku nadepsat jména osob oprávněných k manipulaci s klíči a jejich adresy včetně telefonních čísel.
- 2.9. Označit pronajatý prostor na viditelném místě štítkem s uvedením názvu, adresy a telef. kontaktu nájemce.

- 2.10. V plné míře zabezpečovat požární ochranu dle zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.11. Veškeré odpady likvidovat na své náklady při dodržování všech příslušných hygienických a ekologických norem, předpisů a nařízení a na požádání předložit pronajimateli doklad o způsobu likvidace. Mimofádně zvýšenou pozornost věnovat likvidaci ropných a toxických látek. O každém úniku těchto látek ihned informovat příslušné orgány a pronajimatele. Zajistit, aby nedošlo ke kontaminaci vod.
- 2.12. Veškeré změny, stavební úpravy, úpravy na elektr. rozvodech, na rozvodech vody a tepla, příp. dalších zařízeních, provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajimatele s tím, že po skončení nájmu nebude nájemce uplatňovat u pronajimatele náhradu vložených investic. Provedené stavební úpravy po ukončení nájmu ponechá nájemce v novém stavu jen po předchozím souhlasu pronajimatele, jinak uvede pronajatý prostor do původního stavu.
- 2.13. Uhradit pokuty uložené pronajimateli orgány státní správy za porušení předpisů, norem, příp. řídicích aktů ze strany nájemce.
- 2.14. Umožnit pronajimateli kontrolu pronajatých prostor a dodržování ustanovení této smlouvy.
- 2.15. Požární bezpečnost zajišťovat v souladu s platnou legislativou a s tím, že v případě vzniku jakýchkoliv škod způsobených nájemcem na pronajímaném objektu je povinen nájemce uhradit pronajimateli škodu v plné výši.
- 2.16. Respektovat podmínky ostrahy objektů organizované pronajimatelem, umožnit pronajimateli kontrolu vozidel včetně jejich nákladů. K parkování vozidel používat je k tomu určené parkoviště vně areálu.
- 2.17. Po ukončení nájmu, se nájemce zavazuje předat pronajaté prostory (příp. pozemky) ve stanoveném termínu v řádném stavu (beze zbytků jakýchkoliv materiálů nebo odpadků) s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Předmětné prostory budou předány správci lokality nebo jiné odpovědné osobě na základě předávacího protokolu, který zajistí zástupce pronajimatele. Pokud pronajaté prostory budou předány v jiném stavu než je požadováno, je pronajimatel oprávněn zajistit na náklady nájemce jejich úklid a uvedení do požadovaného stavu.
- 2.18. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajimateli změnu sídla (adresy pro příjem písemností) a dalších údajů nezbytných pro plnění práv a povinností plynoucích z této smlouvy.


VI.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že v rámci zabránění jakémukoli jednání, jež by bylo v rozporu s dobrými mravy, nebudou požadovat ani nabízet jakékoli výhody, odměny, dary, projevy pohostinnosti, úhrady výdajů ať už přímo nebo nepřímo osobě nebo od osoby na pozici kteréhokoli zaměstnance nebo člena statutárního orgánu fyzické nebo právnické osoby v soukromém nebo veřejném sektoru (včetně osoby, která v jakékoli funkci rozhoduje za resp. pracuje pro fyzickou nebo právnickou osobu v soukromém nebo veřejném sektoru) za účelem obdržení, ponechání nebo ovlivnění obchodu nebo zajištění jakékoli jiné výhody při procesu zadávacího řízení zakázek nebo uzavření a realizace tohoto kontraktu. Pronajimatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu, pokud shledá, že nájemce se při realizaci této smlouvy přímo nebo prostřednictvím svého zástupce dopustil jednání v rozporu s dobrými mravy a nepřijal včas uspokojivé opatření k nápravě. Pronajimatel si vyhrazuje právo vypovědět smlouvu, pokud shledá, že nájemce, jeho ovládající nebo jím ovládaná osoba při realizaci této smlouvy věděl nebo při postupování s odbornou péčí měl vědět o jednání třetí osoby, které bylo v rozporu s dobrými mravy nebo o jejím podvodném jednání, přičemž tato třetí osoba má nebo měla vztah ke nájemci, její činnost se týká pronajimatele a o této věci pronajimatele neinformovala, případně neposkytla pronajimateli maximální možnou součinnost při šetření zjištěného korupčního či podvodného jednání.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce si může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti výlučně pouze s předchozím písemným souhlasem pronajimatele.
3. Smluvní strany tímto ve smyslu ust. 1881 občanského zákoníku uzavírají dohodu o nepostupování pohledávek ze vzájemných vztahů vyplývajících z této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah nebude zapsán ve smyslu ust. § 11 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, vkladem do katastru nemovitostí.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se smlouva řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, přičemž strany na základě výslovného souhlasu vyloučily aplikaci ustanovení §§ 2312 a 2315 OZ.
2. Nájemce tímto dává výslovný souhlas s tím, aby za účelem sjednání uzavření této smlouvy pronajímatel zjišťoval, zpracovával a uchovával v písemné, listinné i automatizované podobě jeho osobní údaje ve smyslu zák. č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva může být měněna jen písemnými a oboustranně podepsanými dodatky. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Smluvní strany tímto vylučují možnost měnit jinou formu právního jednání než písemnou ve smyslu ust. § 564 OZ.
4. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží smluvní strany po jednom vyhotovení.

 - 8 -06- 2016

V Brně dne:
Za **OLMAN SERVICE s.r.o.**

