

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I. Smluvní strany

Dopravní podnik Karlovy Vary, a. s.

Sídlo: Sportovní 656/1, Drahovice, 360 01 Karlovy Vary

Firma je zapsána v OR vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 341

Zastoupen: Jiří Vaněček, BBA - předseda představenstva

Ing. Lukáš Širínek – místopředseda představenstva

IČ: 48364282

DIČ: CZ48364282

Bankovní spojení: Komerční banka, č.ú.

dále jen „pronajímatel“

a

ZLINER, s.r.o.

Sídlo: tř. Tomáše Bati 283, 761 12 Zlín

Firma je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C vložka 5174

Zastoupen: Marcelem Vodičkou, jednatelem společnosti

IČ: 454 79 534

DIČ: CZ45479534

Bankovní spojení: Česká spořitelna, č. ú.

jako poskytovatel služby

dále jen „nájemce“

II.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy bez čísla popisného, která se nachází na pozemku parcelní číslo 1178/1 (druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. Drahovice, obci Karlovy Vary a okrese Karlovy Vary, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary na listu vlastnictví číslo 688.
2. V přízemí budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře 165,55 m², který je podle rozhodnutí stavebního úřadu v Karlových Varech určen k užívání jako skladové a kancelářské plochy (dále jen „nebytový prostor“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nájemci nebytový prostor vč. jeho příslušenství do nájmu. Specifikace těchto nebytových prostor vč. příslušenství je vyznačena ve schématu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1.

III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu nebytový prostor, a to se všemi součástmi a příslušenstvím dle inventurního seznamu (dále také jen „předmět nájmu“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do budovy, v níž se nebytový prostor nachází (dále jen „budova“), a práva přístupu k budově. Právo tohoto vstupu se vztahuje i na obchodní partnery nájemce.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.
5. O předání a převzetí nebytového prostoru sepíše smluvní strany protokol.

IV. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytový prostor pro zásobování, skladování a prodej materiálu a náhradních dílů pro autobusovou a ostatní dopravu, a to prioritně pro potřeby pronajímatele. Tato činnost je upravena samostatnou dohodou uzavřenou mezi smluvními stranami. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

V. Výše nájemného a poplatku za služby, splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši **759,- Kč za m² ročně**, tj. celkem **125 652,00 bez DPH Kč za rok**.
2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady na elektrickou energii, teplo, vodné a stočné, používání WC, skladování a zajištění odvozu odpadu, internet (dále jen „poplatek za služby“). Výpočet tohoto poplatku za služby vychází z poměru velikosti

pronajaté podlahové plochy k celkové podlahové ploše budovy a z vnitropodnikového rozúčtování nákladů prováděného pronajímatelem s přihlédnutím na personální obsazení pronajímatele. Na základě této metodiky je výše poplatku za služby sjednána jako paušální náhrada za spotřebu elektrické energie ve výši 3.900,- Kč/měsíc, za spotřebu tepla ve výši 5.400,- Kč/měsíc, za vodné a stočné ve výši 920,- Kč/měsíc, za odpady a úklid kanceláře ve výši 800,- Kč/měsíc, za internet ve výši 500,- Kč/měsíc. K výše uvedeným částkám budou připočítány příslušné sazby DPH dle platné legislativy.

Nájemné a poplatek za služby budou nájemcem hrazeny měsíčně, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy nejpozději do 15. dne daného měsíce. Splatnost faktury je vždy 14 dní ode dne jejího vystavení, a to na bankovní účet pronajímatele u Komerční banky, a.s., č.ú. . Nájemné a poplatek za služby se považují za zaplacené okamžikem připsání na účet.

3. Nájemné může být vzájemně započteno smluvními stranami.
4. Náklady za pevné a mobilní telefonní stanice, příp. za jiné služby poskytované pronajímatelem nad rámec služeb uvedených výše, bude hradit nájemce měsíčně, na základě vyúčtování a fakturace od pronajímatele.
5. Za účelem provedení jakékoliv platby se pronajímatel zavazuje vystavit nájemci vždy daňový doklad/fakturu a předložit jej nájemci k zaplacení tak, aby mohla být splněna podmínka zaplacení dle předchozích odstavců této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného a poplatku za služby tak, že pronajímatel je v době trvání nájmu vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku oprávněn jednostranně zvýšit nájemné a poplatek za služby o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a poplatek za služby;
 - b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) provádět na svůj náklad drobnou údržbu, drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku **5 000,- Kč bez DPH**; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;

- e) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
 - f) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav, nebo **zabezpečit odvoz použitého oleje**, a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 - g) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob platných v ČR;
 - h) pojistit hodnotu vlastního zboží uskladněného v nebytovém prostoru (předmětu nájmu)
 - i) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel je povinen:
- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
 - b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru
 - c) provádět údržbu a opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

VII. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává **na dobu neurčitou ode dne 1. 1. 2024**, nestanoví-li smlouva jinak. Výpovědní doba je tři měsíce.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájem založený touto smlouvou bez dalšího zaniká v případě, že zanikne „Smlouva o outsourcingu služeb spojených se zásobováním, skladováním a prodejem materiálu a náhradních dílů“, uzavřená taktéž mezi smluvními stranami dne 01.06.2023 (dále jen „smlouva o outsourcingu“), a to ke dni zániku smlouvy o outsourcingu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Tato smlouva a smlouva o outsourcingu se považují za smlouvy na sobě závislé ve smyslu ustanovení § 1727 OZ.
3. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

4. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Karlových Varech dne

.....

za pronajímatele
Jiří Vaněček, BBA

.....

za nájemce
Marcel Vodička

.....

za pronajímatele
Ing. Lukáš Siřínek

Přílohy:

- č. 1 - Schéma nebytových prostor určených k nájmu
- č. 2 - Přehled příslušenství k pronajatému nebytovému prostoru
- č. 3 – Předávací protokol o převzetí vybavení nebytových prostor a nebytových prostor nájmu