

N 9171-2
SZ 9172-2

NÁJEMNÍ SMLOUVA

1. HALA OPAVA a.s., se sídlem Žižkova 8/2904, 746 01 Opava, zapsaná u KS Ostrava, oddíl B, vložka 2172, IČ: 258 40 576, DIČ: CZ 258 40 576, jednající předsedou představenstva [redacted] dále jen "pronajímatel"

a

2. Městský dopravní podnik Opava a.s., Opava, Bílovecká 1127/98, PSČ 747 06, zapsaný u KS Ostrava, oddíl B, vložka 1234, IČ 646 10 250, DIČ: CZ646 10 250, jednající předsedou představenstva [redacted] dále jen "nájemce"

uzavřeli podle ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. tuto smlouvu, kterou se mění a doplňuje smlouva o nájmu nebytových prostor ze dne 1.10.2013.

I.

Nájemce užívá v objektu společnosti HALA OPAVA a.s. označené jako „Městská víceúčelová hala“ v Opavě, na Žižkově ul. č. 8/2904, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Opavě na listu vlastnictví č. 10376 pro kat. území Opava-Předměstí jako stavba občanské vybavení č.p.2904 na pozemku parc. č. 2134/6, zast. pl. a nádvoří (dále jen "hala"), formou výpůjčky následující nebytové prostory:

č. místnosti	název místnosti	výměra
1. NP		
138	dispečink řidič	19 m ²

kteřé jsou zakresleny v situačním plánu, který je přílohou č.1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Součástí nebytového prostoru je příslušenství, které tvoří sprchový kout, umyvadlo a WC (dále jen Prostory).

Prostory budou nájemcem užívány jako místnost pro odpočinek řidičů městské hromadné dopravy.

II.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

Nájemce je oprávněn nerušeně užívat Prostory po celou dobu nájmu pouze ke sjednanému účelu, přičemž Pronajímatel je povinen takový nerušený výkon Nájemcova práva zajistit. Pronajímatel je rovněž povinen zajistit Nájemci přístup do Budovy a Prostor 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, přičemž za tímto účelem byly Nájemci předány klíče k Prostorům. Nájemce předá ostraze Budovy jeden klíč za účelem přístupu do Prostor dle čl. VIII. této smlouvy, tj. pro přístup v případě hrozí-li vážné nebezpečí vzniku škody v Prostorách a/nebo na Budově (havárie). Klíč bude uložen u ostrahy Budovy v zapečetěné obálce.

Nájemce není oprávněn využívat společné prostory v Budově a venkovní plochy přiléhající a funkčně související s Budovou (pasáže, únikové cesty, atd.) k jiným než obvyklým účelům. Při užívání společných prostor a venkovních ploch zmíněných v předchozí větě nesmí

Nájemce nad míru přiměřenou poměrům omezovat práva ostatních nájemců v Budově užívajících tyto společné prostory a venkovní plochy. Ustanovení článku IX. této Smlouvy se použije přiměřeně.

Nájemce bude při užívání Prostor a Budovy jednat v souladu s touto smlouvou a všemi obecně závaznými předpisy, zákony a nařízeními, které se Prostor a Budovy týkají. Nájemce nebude užívat, nedovolí ani nestrpí, aby Prostory byly užívány k nepřipustným nebo nezákonným účelům a nebude nad míru přiměřenou svému předmětu podnikání rušit užívání a nerušenou držbu Budovy či její části jakéhokoli jiného nájemce nebo Pronajímatele.

Stávající vedení elektrické energie, vody a jiných technických sítí smí Nájemce používat v obvyklém rozsahu. Vyšší spotřebu může Nájemce pokrýt rozšířením přívodů na vlastní náklady po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

Jakékoliv používání společných prostor v Budově, ploch na Budově či okolo ní pro reklamní účely, umístění reklamních zařízení a dalších předmětů vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Nájemce odpovídá za škody vzniklé v této souvislosti. Pronajímatel je oprávněn kdykoli odstranit neoprávněně umístěné reklamní zařízení a předměty na náklady Nájemce.

Nájemce je povinen neprodleně písemně informovat Pronajímatele o vzniku a výskytu jakýchkoliv závad a škod na Prostorech a o veškerých jiných závažných skutečnostech, které by mohly mít nepříznivý vliv na Prostory a/nebo Budovu. Pronajímatel je povinen písemně odpovědět na Oznámení Nájemce ve lhůtě 5 pracovních dnů a zmíněnou skutečnost bezodkladně vyřešit (tím však není dotčeno zejména právo Nájemce nárokovat po celou dobu výskytu závady zejména slevu na nájemném spojenou s případnou nemožností či pouze omezenou možností užívání Prostor), za předpokladu, že v souladu s ustanoveními této smlouvy a příslušných právních předpisů taková povinnost není na straně Nájemce.

Smluvní strany prohlašují a zavazují se, že veškeré informace týkající se podmínek stanovených Nájemní smlouvou se považují za důvěrné a veřejně nepřipustné.

III.

Trvání nájemního vztahu

Nájemní vztah týkající se Prostor na základě této smlouvy je sjednán na dobu neurčitou.

Tato smlouva může být písemně vypovězena Pronajímatelem v tříměsíční výpovědní lhůtě, počínající prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

IV.

Nájemné a cena služeb

1. Nájemné se sjednává ve výši 2.200,- Kč měsíčně + příslušná sazba DPH. Vedle toho budou nájemci poskytovány služby spojené s nájmem, a to dodávky elektrické energie, tepla, vody včetně odvodu odpadních vod. Elektrická energie se bude platit podle odpočtů

zjištěných z podružného měřidla a aktuálních cen dodavatele. Teplo, vodné a stočné paušálem, který je zahrnut v ceně nájmu (+ 500,-Kč).

2. Nájemné a služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebytových prostor (el.energie, teplo, vodné a stočné) budou hrazeny na základě faktur pronajímatele.

V. Údržba Prostor

Nájemce je povinen Prostory užívat šetrně, pečovat o ně, a až do doby sjednaného vrácení zpět Pronajímateli provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a opravy.

Ke dni skončení nájemního vztahu Nájemce předá Pronajímateli Prostory ve stavu, tak jak je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, vhodné k okamžitému pronajmutí.

Prostory musí být nově vymalovány, uklizeny, pokud se Pronajímatel a Nájemce nedohodnou jinak. V případě, že Nájemce neuvede Prostory do stavu, jak je popsán v předchozí větě tohoto odstavce, je Pronajímatel oprávněn tak učinit na náklady Nájemce.

Nájemce musí na vlastní náklady a nebezpečí odstranit úpravy a změny, které provedl v Prostorách (např. stavební úpravy) v průběhu nájemního vztahu bez písemného souhlasu Pronajímatele, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak.

Veškeré práce nutné k odstranění vad na Prostorách v okamžiku ukončení nájemního vztahu, které vznikly v důsledku činnosti Nájemce, musí Nájemce provést na vlastní náklady, pokud se Pronajímatel a Nájemce nedohodnou jinak. Neodstraní-li Nájemce takové úpravy a změny v Prostorách, je Pronajímatel oprávněn zajistit jejich odstranění na náklady Nájemce.

Nájemce a Pronajímatel sepíšíou a společně podepíšíou protokol o předání Prostor ke dni ukončení nájemního vztahu. V případě, že Nájemce odmítne předávací protokol podepsat nebo se zúčastnit předání Prostor, resp. sepsání předávacího protokolu, je Pronajímatel oprávněn takový protokol sepsat sám. Pro takový případ je Pronajímatel povinen přizvat k sepsání protokolu třetí nezúčastněnou osobu.

Nájemce je povinen ihned odstranit škody, které způsobil, a to jak na Prostorách, tak na Budově. Nesplní-li tuto povinnost během přiměřené lhůty mu k tomu Pronajímatelem písemně stanovené, může Pronajímatel učinit potřebná opatření k odstranění škody na náklady Nájemce. V takovém případě nemá Nájemce nárok na slevu z nájemného či jeho snížení, náhradu škody a to ani v případě podstatného omezení možnosti užívání Prostor. Písemného upomenutí nebo stanovení lhůty není zapotřebí, hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Ochrana veškerého majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí Nájemce a jeho nákladů.

Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku Nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by Nájemci, jeho pracovníkům nebo obchodním partnerům vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných Pronajímatelem.

Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškeré jím zaviněné škody způsobené na předmětu nájmu způsobené během trvání nájmu a v souvislosti s ním.

VI. Stavební úpravy

Pronajímatel je oprávněn provádět údržbu i stavební úpravy v souvislosti s údržbou a/nebo zlepšení Budovy nebo Prostor, a také pro odvrácení hrozícího nebezpečí či škody nebo pro odstranění škod, a to i bez souhlasu Nájemce.

Pronajímatel si vyhrazuje právo provádět na Budově stavební úpravy tj. např. zřizovat přístavby, přestavby a dodatečné vestavby všeho druhu, jakož i překládat a odstraňovat stávající zařízení či rozvodné sítě nebo jim určit jiné využití (tím však není dotčena zejména povinnost Pronajímatel umožnit Nájemci řádný a nerušený výkon jeho práv).

Pronajímatel je povinen oznámit s dostatečným předstihem Nájemci záměr provádět stavební úpravy a úpravy realizovat tak, aby co nejméně narušovaly činnost Nájemce v Prostorách. Nájemce musí provádění stavebních úprav Pronajímatelem snášet (tím však není dotčeno zejména případné právo Nájemce na poskytnutí slevy z nájemného); Pronajímatel je povinen vždy brát zřetel na provozní zájmy Nájemce.

Nájemce smí provádět stavební úpravy v Prostorách pouze s předchozím výslovným písemným souhlasem Pronajímatele; za zajištění potřebných úředních povolení, jejichž kopie poskytne Nájemce Pronajímateli před zahájením prací, odpovídá Nájemce. Při provádění stavebních úprav je Nájemce povinen zajistit, aby takové stavební úpravy byly prováděny mimo běžnou pracovní dobu a jejich následky, zejména odstraňování sutin a nečistot, byly odstraňovány na náklady Nájemce, a to dle pokynů Pronajímatele. Při skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen odstranit takové stavební úpravy a uvést Prostory do původního stavu, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak. Totéž platí i pro přemístění, úpravy nebo nové instalace zařízení sloužících k topení a vaření, větracího a klimatizačního zařízení či elektrických přípojek atd.

Nájemce v plném rozsahu odpovídá za škodu, kterou Pronajímateli způsobí provedení nepovolených úprav nebo zásahy do sítí a je povinen nahradit pronajímateli případný ušlý zisk.

Pronajímatel souhlasí, že Nájemce smí v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č.586/1992 o daních z příjmů uplatnit daňové odpisy výdajů, které Nájemce vynaložil na stavební úpravy v Prostorách a které se v souladu s ustanovením § 33 zákona č.586/1992 o daních z příjmů považují za technické zhodnocení Prostor. Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele o výši vynaložených výdajů na takové technické zhodnocení Prostor, a to nejpozději do 30 dnů od dokončení stavebních úprav.

Pronajímatel nezvýší pořizovací cenu Budovy o částku nákladů, které Nájemce vynaložil na provedení technického zhodnocení Prostor.

VII. Podnájem

Nájemce nesmí Prostory nebo jejich část podnajímt třetím osobám. Nájemce zůstává po celou dobu trvání této smlouvy vůči Pronajímateli v plném rozsahu smluvním a platebním partnerem.

VIII. Vstup do Prostor

Nájemce je – po předchozí výzvě Pronajímatele doručené Nájemci alespoň jeden pracovní den předem - povinen umožnit osobám, které se prokážou pověřením Pronajímatelem vstup do Prostor, a to v pracovní dny během běžné pracovní doby nebo podle dohody mezi Nájemcem a Pronajímatelem. Pronajímatel je však bez ohledu na ujednání předchozí věty oprávněn vstoupit do Prostor vždy, hrozí-li vážné nebezpečí vzniku škody v Prostorách a/nebo na Budově. Pronajímatel je povinen přizvat si třetí, nezávislé osoby.

IX. Pojištění

Pronajímatel má uzavřenu smlouvu o pojištění Budovy pro případ živelních pohrom a pojištění odpovědnosti za škodu z držby nemovitosti Pronajímatel na požádání předloží doklady o placení pojistného a kopie pojistných smluv. Nájemce zajistí na vlastní náklady pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho provozní činností.

X. Závěrečná ustanovení

Doplňky a změny této smlouvy vyžadují ke své platnosti písemnou formu.

Vyšší mocí se rozumí skutečnosti nebo okolnosti, na které Pronajímatel nemá vliv a které nemohl předvídat (zejména živelné pohromy povodeň, požár, výpadky zásobování elektrickou energií, vodou apod.), a tyto skutečnosti nebo okolnosti mohou nepříznivě zasáhnout do práva Nájemce užívat Prostory.

Nájemce není oprávněn uplatňovat vůči Pronajímateli nároky vztahující se k dočasným poruchám nebo přerušení dodávek vody, plynu, světla, odpadu, elektrických nebo vodovodních rozvodů, vytápění, klimatizace nebo větrání, telekomunikací a dalších systémů nebo služeb, s výjimkou poruch a přerušení dodávek způsobených zaviněním Pronajímatele.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatná, nebo pokud by zákonem předepsané náležitosti chyběly, není tím dotčena platnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Místo neplatného ustanovení dohodne Pronajímatel a Nájemce takové platné ustanovení, které odpovídá smyslu a účely této smlouvy.

Tato smlouva a práva a povinnosti stran z této smlouvy se řídí a budou vykládána v souladu s právním řádem České republiky. Pronajímatel a Nájemce ujednávají, že ukončení této smlouvy se výslovně řídí příslušnými ustanoveními této smlouvy. V případě, že jakékoli ustanovení této smlouvy bude v rozporu s dispozitivním ustanovením zákona 89/2012 Sb. občanský zákoník, mají přednost ustanovení této smlouvy.

Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že Pronajímatel a popř. třetí osoby, které zmocní ke správě Budovy, budou v rámci správy Budovy a nájmu počítačově shromažďovat, zpracovávat a ukládat údaje týkající se Nájemce a této smlouvy.

Bude-li na základě či v souvislosti s touto smlouvou doručována mezi smluvními stranami jakákoliv písemnost, považuje se pro účely této smlouvy za doručení osobní doručení (proti potvrzení o převzetí) či doručení doporučenou poštou nebo kurýrní službou na doručovací adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. Každé takové doručení bude považováno za řádně uskutečněné buď v den skutečného doručení nebo v den odmítnutí přijetí na příslušné adrese nebo v den uložení zásilky na poště pro nemožnost doručení adresátovi. Jakoukoliv změnu adresy pro doručování jsou smluvní strany povinny bez zbytečného odkladu písemně oznámit druhé smluvní straně.

Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech a obsahuje úplné a rozhodující ujednání stran této smlouvy a v plném rozsahu nahrazuje veškerá předchozí ujednání stran týkající se jejího předmětu.

V Opavě dne 1.9.2014



pronajímatel



nájemce

Městský dopravní podnik Opava
akciová společnost
747 06 OPAVA, Břínovská 98
DIČ: CZ64610250