

SMLOUVA

o nájmu nemovitých a movitých věcí

uzavřena dle ustanovení § 2201 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

I.

Smluvní strany:

pronajímatel: **Ostravské komunikace, a.s.**

sídlo: Novoveská 1266/25, Ostrava-Mariánské Hory
zastoupena Ing. Danielem Lyčkou, předsedou představenstva
IČ 25396544

DIČ CZ 25396544

bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Ostrava, číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxx
společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě,
oddíl B, vložka č. 1886

nájemce: **Opravy a údržba komunikací Ostrava, s.r.o.**

se sídlem: Novoveská 1266/25, Ostrava-Mariánské Hory
zastoupena Antonínem Bínou, jednatelem společnosti
IČ 06094899

DIČ CZ06094899

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
společnost je zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě,
oddíl C, vložka č. 70603

II.

Úvodní ustanovení

Představenstvo Ostravských komunikací, a.s. rozhodlo v souladu s Článkem 11. bodem 2. Stanov společnosti Ostravské komunikace, a.s. na svém zasedání dne 22. 3. 2017, jako výlučný vlastník pozemku parc. č. 2621, zastavěna plocha a nádvoří jehož součástí je stavba č. p. 1266, aby bylo na adrese ul. Novoveská 1266/25, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava, umístěno sídlo společnosti **Opravy a údržba komunikací Ostrava, s.r.o.**, IČ 06094899.

III.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí, které jsou předmětem nájmu této smlouvy a to: pozemku parc. č. 2621, zastavěna plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, č. p. 1266, průmyslový objekt, k. ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, zapsané na listu vlastnickém č. 2705 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

2. Pronajímatel pronajímá a nájemce přijímá do nájmu

2a) určené **nebytové prostory v budově** č. p. 1266/25, / kanceláře /které se nachází v I. patře, č. dveří A 209 o celkové výměře 25 m², v III. patře, č. dveří A 308 o celkové výměře 23 m² včetně vybavení kanceláře, tj. kancelářským nábytkem, telefonního spojení, počítače, tiskárna.

Nájemce je dále oprávněn užívat společných prostor budovy č. p. 1266, tj. chodeb, včetně WC.

2b) **dílny, včetně souvisejících místností v budově na pozemcích parc. č. 2619, 2620**, k. ú. Mariánské Hory, o celkové výměře 716 m².

2c) **DHIM (ZP)** dle předávacího protokolu ze dne 2. 1. 2018

Nájemce pronajaté nemovité věci uvedené v bodě 2a) a 2b) tohoto článku, včetně movitých věcí a poskytovaných služeb uvedených v bodě 2d) tohoto článku, bude užívat za účelem pro svou podnikatelskou činnost, a to pro opravy silničních vozidel, zámečnictví, nástrojářství, kancelářskou a administrativní činnost.

IV.**Smluvní cena nájmu nebytových prostor a platební podmínky**

1) Cena nájmu nebytových prostor, tak jak jsou uvedena v Článku III. bodu 2a), této smlouvy se sjednává mezi smluvními stranami po vzájemné dohodě následovně:

Cena za pronájem 48 m² nebytové plochy ve výšixxxxx Kč/
čtvrtletně

Cena za částečně užívané nebytové prostory a pozemkyxxxxx Kč/
čtvrtletně

Cena za nájem movitého majetku
(nábytek, PC, PC síť, tiskárny, telefony) ve výši xxxxxx Kč/
čtvrtletně

Cena za poskytované **služby**
(poměrná část na teplo, el. energii, vodné a stočné, úklid, ostrahu, odvoz odpadků,
telefonního spojení, internetové připojení) ve výši xxxxxx
Kč/čtvrtletně

CELKEMxxxxx Kč/čtvrtletně

2) Cena nájmu dílen včetně kanceláře a sociálního zařízení v budově parc. č. 2619, 2620

Cena nájmu dílen, dle Článku III. bodu 2b), této smlouvy, se sjednává mezi smluvními stranami po vzájemné dohodě ve výši xxx Kč/m² x 716 m² = xxxxxx Kč/rok, měsíční nájem ve výši xxxxxx Kč, čtvrtletně **xxxxx Kč**.

Cena za nájem movitého majetku (nábytek, PC) ve výši **xxxxxx Kč/** čtvrtletně

Smluvní cena za poskytované služby: (poměrná část na teplo, el. energii, vodné a stočné, úklid, ostrahu, odvoz odpadků, telefonního spojení, internetové připojení) ve výši **xxxxxx** Kč/čtvrtletně.

CELKEM**xxxxxx** Kč/čtvrtletně

3) Cena nájmu DHIM (ZP)

Smluvní cena nájmu DHIM (ZP), tak jak jsou uvedené v Článku III. bodu 2c), této smlouvy, se sjednává mezi smluvními stranami po vzájemné dohodě čtvrtletní nájemné ve výši **xxxxxx** Kč.

Rekapitulace:

Ad 1) NÁJEM NEBYTOVÝCH PROSTOR	xxxxxx Kč
Ad 2) NÁJEM DÍLEN	xxxxxx Kč
Ad 3) NÁJEM DHIM (ZP)	xxxxxx Kč

Celkem čtvrtletní nájemné ve výši.....358.199,- Kč zaokrouhleně 358.200, Kč.

4) Platební podmínky

Nájemce je povinen uhradit sjednanou cenu čtvrtletního nájmu ve výši **358.200,- Kč** na základě faktury vystavené pronajímatelem pravidelně do 15-ti kalendářních dnů od vystavení faktury.

K ceně nájmu bude připočtena DPH ve výši dle platné právní úpravy.

Nájemné bude nájemcem placeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy s variabilním symbolem platby uvedeným na faktuře.

V.

Doba nájmu

Doba nájmu se sjednává na dobu od **1. 1. 2018 do 31. 12. 2020.**

Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.

Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby (§ 2309 NOZ):

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 NOZ, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání

Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpověď, v níž není uveden důvod, je neplatná.

Výpovědní doba je šestiměsíční (§ 2312 NOZ).

Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem 1. měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět v souladu s § 2308 NOZ před uplynutím ujednané doby:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí odpovídající prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce, ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky vyžadují písemnou formu.

Nevezne-li vypovídání strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

Vzneše-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

Nájemce je povinen vyklidit pronajaté nemovitosti nejpozději do 10 kalendářních dnů od skončení nájmu.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněných nájemcem, tak i bez jeho vlivu a vůle. Nesplní-li nájemce tuto oznamovací povinnost, odpovídá za přímou škodu, která tím pronajímateli vznikne.

Jakékoliv adaptace, rekonstrukce předmětu nájmu, je nájemce oprávněn provádět pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu podle této smlouvy při dodržování všech platných předpisů bezpečnosti a hygieny práce, požární ochrany, odpadového a vodního hospodářství a ochrany ovzduší.

Nájemce je povinen při provozování své činnosti si počínat tak, aby nepoškozoval dobré jméno pronajímatele.

Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání k účelu pro, který byl nájemci pronajat, včetně úklidu společných prostor.

Pronajímatel se zavazuje: (§ 2205 NOZ)

- a) přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
- b) udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit tomu užívání, pro které byla pronajata,
- c) zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu.

Svěřený majetek DHIM nájemci, dle předávacího protokolu ze dne 2. 1. 2018, bude u pronajímatele samostatně zařazen ve středisku č. 320.

Za příslušné revize strojního zařízení, elektro atd., v užívání nájemce, je odpovědný pronajímatel prostřednictvím mistra správy budov OK, a.s., jež nájemci poskytne kopie aktuálních revizí a kontrol.

Za účelem provádění revizí a kontrol na pronajatém zařízení je nájemce povinen umožnit pronajímateli vstup do příslušných prostor a poskytnout součinnost.

Cena za revize je obsažena v ceně nájmu.

Běžnou údržbu svěřeného zařízení zajišťuje na své náklady nájemce. Nájemce odpovídá za bezpečný provoz pronajatého majetku souladu s příslušnými právními předpisy.

Nájemce je povinen prokazatelně poučit svého zaměstnance s nakládáním svěřeného strojního zařízení.

VII.

Ostatní ujednání

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli a vyžádat si od něho písemný souhlas, pokud v pronajatém prostoru hodlá změnit předmět a účel nájmu.

Nájemce se zavazuje zabezpečovat na svou odpovědnost a náklady plnění všech povinností vyplývajících z předpisů o požární ochraně, bezpečnosti práce, nakládání s odpady, nakládání s vodou hygienických předpisů, předpisů o ochraně ovzduší a předpisů upravujících podnikatelskou činnost provozovanou nájemcem v pronajatých nebytových prostorách a pozemcích.

Nájemce odpovídá za škodu, která vznikla v pronajatých prostorách zaviněnou podnikatelskou činností nájemce nebo jinou činností či třetí osobou. Vzniklou škodu je nájemce povinen odstranit na své náklady v plné výši.

V případě skončení nájemního vztahu s podnětu pronajímatele, není pronajímatel povinen uhradit nájemci náklady vynaložené do majetku pronajímatele nad rámec běžné údržby.

Nájemce je povinen umožnit přístup odpovědné osobě pronajímatele do pronajatého objektu a všech jeho prostor v dohodnutém termínu.

VIII.

Závěreční ustanovení

Obchodní společnost Ostravské komunikace, a.s., IČ: 25396544 jsou subjektem, který dle § 2 odst. 1) písmeno n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru, v platném znění, povinně uveřejňuje soukromoprávní smlouvy prostřednictvím registru smluv.

Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

V otázkách touto smlouvou neupravených se postupuje přímo podle příslušných ustanovení platných obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.

Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy musí být předloženy písemně, oboustranně podepsané a musí mít formu dodatku, jinak jsou neplatné.

Smluvní strany počtení této smlouvy prohlašují, že tato smlouva je skutečným projevem jejich svobodné, volné, vážné a omylu prosté vůle, že není uzavírána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, a že vychází z pravdivých skutečností známých smluvním stranám ke dni jejího podpisu.

V Ostravě, dne 1. února 2018

Podpisy smluvních stran:

Ing. Daniel Lyčka
předseda představenstva

Antonín Bína
jednatel