

Smlouva o nájmu nebytových prostor

ŽOS –SM/9/2019

(dále jen „smlouva“)

uzavřená mezi těmito stranami:

Pronajímatel:

firmou: **ŽOS Real s.r.o.**
sídlo: Křížovnická 86/6, Staré Město, 110 00 Praha 1
místo: Nymburk, Boleslavská třída 418/54, PSČ 288 80
IČO: 28159390
DIČ: CZ28159390
bank. spojení: banka Fio ,č. účtu: XXXXX
zastoupenou: Mgr. Jiřím Mařasem
Zápis do OR: obchodní rejstřík Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka č. 204966

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“) a

Nájemce:

firmou: **Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.
A 48384
Sídlo: Praha 1 – Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00
organizační složka Hasičská záchranná služba
zastoupená Ing. Davidem Soukupem, ředitelem Hasičské záchranné služby
Praha 4 – Michle, Chodovská 1430/3a, PSČ 141 00
IČO: 70994234
DIČ: CZ70994234
bank. spojení: ČNB , č. účtu : XXXXX

na druhé straně (dále jen „nájemce“)

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je:
 - a) Nájem nebytových prostor podle Čl. II této smlouvy,

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci:
 - a) nebytové prostory nacházející se v objektu požární zbrojnice pronajímatele v areálu pronajímatele Boleslavská třída 418/54, 288 80 Nymburk, na pozemku č. p. 3792, zapsaném na LV č. 6772, k.ú. Nymburk u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, pracoviště Nymburk:

název	č. místnosti	výměra v m ²
přízemí:		
garáž	1	64,68
garáž (3 stání)	2	171,14
sklad hořlavin	3	6,48
sušící věž	4	3,51
sklad protiplyn	5	17,96
sociální zařízení	6	34,57
chodba	8	10,20
úklidová komora	9	2,97
schodiště	10	9,66
sklad spoj. mat.	11	13,36
zádveří	12	7,05
I. patro:		
učebna	1	33,94
noční pohotovost	2	27,40
denní pohotovost	3	28,43
chodba	4	20,38
služební místnost	5	23,60
denní pohotovost	6	20,55
služební místnost	7	24,19
šatna ženy	9	8,69
sociální zařízení	10+11	14,22
chodba	12	12,22
kuchyňský kout	13	6,71
schodiště	14	9,32
operační středisko	15	19,66
sklad výstroje	16	7,52
služební místnost	17	29,62
předsíň	18	2,63
Celkem		630,66 m²

- b) část pozemku na par. č.1736/1 o výměře 60 m² k umístění 4 mobilních buněk nájemce (dále také „nebytové prostory“),
- c) část objektu nevýrobního prostoru v přízemí o výměře 384 m² na stp. č.3791, inv.č.10171, která je určena pro uskladnění a parkování hasičské techniky.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory za účelem umístění jednotky požární ochrany.
2. K jinému než sjednanému účelu nesmí nájemce nebytové prostory užívat, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak a bez souhlasu pronajímatele nesmí na nich provádět žádné stavební úpravy, kromě běžné údržby a prací nutných k uvedení instalovaných zařízení do provozu dle následujících ustanovení.
3. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v pronajatých nebytových prostorách vyžadují výslovného, předchozího a písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak byl předložen nájemcem. Souhlasu vyžadují i veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty pronajatých prostor, měnící pronajaté prostory či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.

IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 01.10.2019.
2. Nájemní poměr lze ukončit dohodou či písemnou výpovědí bez uvedení důvodu s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Nájemce je povinen v poslední den výpovědní lhůty, či v den sjednaný v dohodě o skončení nájmu, případně v odstoupení od smlouvy, pronajaté nebytové prostory vyklidit a vyklizené je předat pronajímateli, a to ve stavu nejméně v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebením.
4. Vzniklé škody, které neodpovídají běžnému a obvyklému opotřebením, je nájemce povinen pronajímateli zaplatit, pokud je neodstraní na svůj náklad.
5. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit, pokud nájemce nebytové prostory přenechá do podnájmu v rozporu s touto smlouvou, nebo pokud nebytové prostory užívá v rozporu s účelem uvedeným ve smlouvě. Dále může pronajímatel od smlouvy odstoupit, pokud je nájemce v prodlení s placením celkové částky nájemného o více jak tři měsíce. Nájem v těchto případech končí dnem doručení písemnosti o odstoupení od smlouvy nájemci. Nájemce je povinen do 24 hodin poté nebytové prostory vyklidit a v řádném stavu předat pronajímateli.
6. V případě, že nájemce nevyklidí nebytové prostory ke dni skončení této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,5% celoroční celkové částky nájemného z pronajatých nebytových prostor; tím není dotčena povinnost platit vzniklou škodu v plné výši.

V. Podmínky nájmu

1. Nájemce nesmí nebytové prostory uvedené v Čl. II této smlouvy přenechat třetím osobám do podnájmu nebo užívání, a to ať už jako celek nebo i jen část, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel uděluje souhlas s přenecháním místností č.2 a č.3 v I. NP do pronájmu odborové organizaci – OSŽ (Odborový svaz železničářů).
2. Smluvní strany provedly obhlídku nebytových prostor a nájemce prohlašuje, že stav pronajímáných nebytových prostor mu v plném rozsahu vyhovuje a že k pronajímáným nebytovým prostorům nemá žádné výhrady. Podpisem této smlouvy obě smluvní strany potvrzují převzetí pronajatých nebytových prostor bez závad.
3. Běžnou údržbu, opravy a úklid nebytových prostor bude provádět nájemce na své náklady. V případě provádění nepovolených úprav nemá nájemce právo na náhradu vynaložených nákladů a je povinen uvést nebytové prostory do původního stavu, pokud je to technicky možné.
4. Nájemce je povinen okamžitě oznámit pronajímateli každou škodu na předmětu nájmu, jinak zodpovídá za škody vzniklé pronajímateli opomenutím této povinnosti.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které dá provést, nebo které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i dalších nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této jeho povinnosti vznikla.
6. Nájemce odpovídá za chování svých pracovníků a za chování dalších osob, vykonávajících pro něho práce a dále za pořádek v nebytových prostorách. Je povinen poučit své pracovníky a partnery o bezpečnostních a protipožárních předpisech, s nimiž byl při předání nebytových prostor seznámen, což svým podpisem potvrzuje. Nájemce odpovídá pronajímateli také za škody způsobené svými pracovníky a osobami vykonávajícími práce pro něho i za škody způsobené třetími osobami. Nájemce odpovídá za pracovní úrazy svých pracovníků a partnerů, za úplnost a technickou způsobilost používaných technických zařízení, včetně pronajatých a za dodržování bezpečnostních a protipožárních předpisů.
7. Nájemce je povinen udržovat pronajaté nebytové prostory v řádném stavu, čisté a v pořádku odpovídajícím charakteru nebytových prostor.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do nebytových prostor k plnění povinností pronajímatele a výkonu jeho práv. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, nebo pronajímatelem pověřené osobě přístup do pronajatých nebytových prostor i za účelem provedení oprav a údržby el. rozvaděčů k provedení oprav a údržby protipožárního zařízení objektu, dále za účelem provádění kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického vedení.
9. Opravy a údržbu, kterou má provádět pronajímatel podle této smlouvy, je oprávněn provádět v pronajatých prostorách i mimo provozní dobu nájemce, a to za přítomnosti odpovědného zástupce nájemce nebo jím pověřené osoby, pokud přítomnost odpovědného zástupce nebo pověřené osoby nájemce včas zajistí.

10. Nájemce je oprávněn vybavit nebytové prostory technickým vybavením, které odpovídá účelu nájmu, toto vnitřní zařízení musí splňovat podmínky a být umístěno tak, aby byly dodrženy bezpečnostní předpisy a státní normy. Vnitřní vybavení nebytových prostor si nájemce hradí a zajišťuje sám.
11. Nájemce nesmí provozem v nebytových prostorách rušit nad míru přiměřenou poměrům pronajímatele a uživatele sousedních prostor a nemovitostí a nesmí mu bránit ve výkonu jeho práv, zejména nesmí rušit nadměrným hlukem, zápachem, ořesy či jinou svou činností. To neplatí v případě zásahu, výjezdu k požáru a k jiným mimořádným událostem. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů na ochranu životního prostředí a předpisů pro nakládání s odpady.
12. Nájemce nese veškerou odpovědnost za svoji činnost a hradí veškeré případné sankce s touto činností spojené.
13. Pojištění vlastní činnosti, zařízení nebytových prostor i zásob nájemce zajišťuje a hradí nájemce. Veškeré místní poplatky ponese nájemce ze svého.
14. Pronajímatel zajistí pojištění vztahující se na škody způsobené poškozením budovy (zejména živelné pojištění). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na vnesených věcech a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Pokud budou předepsány státními orgány nebo orgány samosprávy platby, které budou mít příčinu v činnosti nájemce, zavazuje se veškeré tyto platby hradit nájemce.

VI.

Vstup osob a vozidel

1. Pronajímatel zajišťuje touto smlouvou nájemci za podmínek této smlouvy vstup osob a vozidel do areálu pronajímatele a průjezd vozidel nájemce po komunikacích pronajímatele k pronajatým nebytovým prostorům. Výjezd z garáže bude neustále volný, aby mohla zásahová vozidla kdykoliv vyjet.
2. Nájemce se zavazuje, že automobily budou vjíždět v nezbytně nutném rozsahu s tím, že svým provozem nebudou omezovat provoz pronajímatele. Veškerá vozidla nájemce musí respektovat předpisy provozu na vnitropodnikových komunikacích.
3. Pronajímatel se zavazuje umožnit přístup k nebytovým prostorům nájemci, jeho pracovníkům a partnerům v kteroukoliv dobu. Nájemci jsou předány klíče od budovy a je povinen budovu při opuštění vždy zajistit.
4. Nájemce, jeho pracovníci a za jeho doprovodu další partneři mají povolen vstup pouze do pronajatých nebytových prostor i do ostatních prostor objektu požární zbrojnice. Do areálu pronajímatele mají povolen volný vstup jen při plnění úkolů požární ochrany a zajišťování akceschopnosti útvaru.

VII.

Výše nájemného a služeb

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné. Nájemné bylo dohodnuto smluvními stranami v souladu s cenovými předpisy, zejména zákonem č. 526/1990 Sb. ve stanovené výši takto:
 - a) nebytové prostory uvedené v článku II. bodu 1. písm.a) této smlouvy : o celkové výměře 630, 66 m² – činí 170,- Kč za 1 m²/rok, tj. **107 212,22 Kč za rok,**
 - b) část pozemku uvedeného v článku II. bodu 1. písm.b) této smlouvy : o celkové výměře 60 m² - **činí 170,- Kč za 1 m²/rok, tj. 10 200,- Kč za rok ,**
 - c) nevýrobní prostory uvedené v článku II. bodu 1. písm. c) této smlouvy : o celkové výměře 384 m² , **činí 60,- Kč za 1 m²/rok, tj. 23 040,- Kč za rok .**Daň z přidané hodnoty bude k takto dohodnutému nájemnému účtována v souladu s platnou právní úpravou. .
2. Nájemné za nájem nebytových prostor bude pronajímatel fakturovat čtvrtletně ve výši 1/4 ročního nájmu za kalendářní čtvrtletí předem a to do 30. dne příslušného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy. Za IV. čtvrtletí 2019 bude faktura vystavena ke dni podpisu smlouvy.
3. Výše celkové částky nájemného se automaticky upraví počínaje 1. lednem 2020 v ročních intervalech indexovou metodou. K 1. lednu se vždy upraví celková částka o změnu procentuálně vyjádřenou indexem míry inflace české koruny vydaným příslušným orgánem státní statistiky za předchozí období.

VIII.

Platební podmínky

1. Cena za dodávky plnění specifikovaná v Čl. VII této smlouvy se sjednává dohodou smluvních stran v souladu s cenovými předpisy, zejména zákonem č. 526/1990 Sb. K takto dohodnuté ceně bude připočtena příslušná výše DPH.
2. Faktury vystavené pronajímatelem podle této smlouvy jsou splatné do 14 dní od jejich vystavení. V pochybnostech se má za to, že faktura byla doručena nájemci 3. den po odeslání. Faktura vystavená pronajímatelem bude obsahovat náležitosti podle zákona č. 235/2004 Sb. o DPH a ust. §13a zákona č. 513/1991 Sb. Obchodního zákoníku.
3. Při oprávněné písemné reklamaci faktury pronajímatel fakturu opraví. Pronajímatel reklamaci prošetří a pokud je reklamáce oprávněná, pronajímatel vystaví fakturu – dobropis, resp. vrubopis. Reklamace faktury nemá odkladný účinek na úhradu faktury.
4. Za každý den prodlení s placením svých peněžních závazků podle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení z dlužné sumy, jehož výše se řídí aktuální repo sazbou, vyhlášenou ČNB.
5. Právo nájemce na náhradu škody a ušlého zisku je vyloučeno v případech, stanovených právními předpisy, zejména zákonem č. 274/2001 Sb.. V ostatních případech se smluvní strany dohodly, že v případě jakýchkoli přímých nebo nepřímých škod zaviněných pronajímatelem, nájemci vzniká nárok na náhradu škody v rozsahu max. do výše 5% měsíční ceny za plnění a služby podle této smlouvy, v čem je zahrnuta skutečná škoda i ušlý zisk. Nájemce nemá nárok na jiné ujmy, či jiné náklady.

IX.

Společná a závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami, účinnosti od 01.10.2019 a uzavírá se na dobu neurčitou.
2. Tuto smlouvu možno ukončit dohodou smluvních stran, či písemnou výpovědí bez uvedení důvodu, s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Smluvní strany se dohodly, že touto smlouvou se ruší všechny předchozí smlouvy zahrnující předmět této smlouvy, smlouvy na stejné nebo podobné plnění.
4. Smlouvu lze měnit a doplňovat po vzájemné dohodě smluvních stran písemnými dodatky.
5. Smluvní strany se dohodly, že případné spory budou přednostně řešeny jednáním.
6. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí ustanoveními Obchodního zákoníku, Občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.
7. V případě, že se některé ustanovení Smlouvy stane neplatným, nemá to vliv na platnost smlouvy jako celku. Pro tento případ se smluvní strany zavazují, že takové neplatné ustanovení nahradí ustanovením jiným, které ho v právním i obchodním smyslu nejbližše nahrazuje.
8. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti doručované smluvními stranami na základě a v souvislosti s touto smlouvou se považují za doručené i v případě, že druhá strana doručení prokazatelně odmítne, nebo když pošta vrátí zásilku jako nedoručitelnou, nebo když pošta opakovaně vrátí zásilku jako nevyzvednutou.
9. V případě transformace smluvní strany na jinou formu podnikatelského subjektu, jejího rozdělení, sloučení nebo splynutí s jiným subjektem, přecházejí práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na nástupnický subjekt.
10. Na důkaz toho, že smlouva obsahuje svobodnou, pravou a vážnou vůli účastníků a na důkaz toho, že nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, připojují k ní smluvní strany své podpisy.
11. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, po dvou pro každou smluvní stranu.

V Nymburce dne

V Praze dne

Za Pronajímatele

Za Nájemce

Mgr. Jiří Mařas
jednatel společnosti

Ing. David Soukup
ředitel HZS SŽDC