

Nájemní smlouva č. 2937102610

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
organizační jednotka: xxx
zastoupena ve věcech xxx
smluvních: xxx
zastoupena ve věcech xxx
technických: xxx
adresa pro doručování České dráhy, a.s. Regionální správa majetku Brno
písemnosti Kounicova 26, 611 43 Brno (dále jen RSM)
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: xxx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
variabilní symbol: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: LokoTrain s.r.o.
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Praze, oddíl C, vložka 152184
sídlo: Praha 3, náměstí W. Churchilla 1800/2, PSČ 113 59
jednající ve věcech xxx
smluvních a
technických: xxx
adresa pro doručování LokoTrain s.r.o., Habrmanova 1767, 560 02 Česká Třebová 2
písemností: xxx
IČ: 289 03 811
DIČ: CZ28903811
Předmět nájmu bude nájemce užívat pro svou ekonomickou činnost
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
(dále jen nájemce)
(společně uváděny smluvní strany)

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy jsou nájemní vztahy mezi smluvními stranami při dočasném užívání nebytových prostor. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v budově Břeclav – sociální zařízení, v železniční stanici Břeclav, v obci Břeclav, budova bez čp. nebo če., stojící na pozemku p.č. st.5333/1 a st. 5333/2, inventární číslo budovy dle SAP: 5000308676, ke které má pronajímatel vlastnické právo dle LV č. 391 (České dráhy, a.s.), vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, katastrální území: Břeclav (ČSÚ613584).

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:

místnost č.1S02 o výměře 6,60 m²

Celkem pronajato 6,60 m² nebytových prostor .

3. Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.

4. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v zápise pořizovaném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu, který je součástí této smlouvy.

5. Správcem nemovitosti jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno, dále jen „RSM“. Ke dni předání vyhotoví RSM předávací protokol.

II.

Účel nájmu

1. Předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je v souladu s předmětem podnikání společnosti LokoTrain s.r.o.:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: kancelář pro vozmistra firmy LokoTrain s.r.o., a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III.

Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí:
za 1 m² xxxxxx Kč/rok, tj. za 6,60 m² xxxxxxxx Kč/rok + DPH

celkem xxxxxxxx Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši.

Celkové roční nájemné ve výši xxxxxxxxxxxx + DPH v zákonem stanovené výši (slovy: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx korun českých) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 5. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli.

3. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH, do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu.

4. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši xxxxx z dlužné částky za každý den prodloužení.

5. Sjednaná výše ročního nájemného bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného musí být nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposledy sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.

Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.

Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.

6. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran.

7. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, které pronajímatel bude chtít po skončení nájmu zanechat, jsou věcným plněním nájemného (dále jen VPN) vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení VPN včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat správci majetku.

8. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu a pod.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného.

2. Nájemce se zavazuje za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor hradit:

a) pronajímateli

- **dodávku tepla a teplé vody**, smlouvu uzavřít s Českými drahami, a.s. Regionální správou majetku Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno,xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Výše úhrady bude stanovena dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. v platném znění,

- **dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod**, smlouvu uzavřít s Českými drahami, a.s. Regionální správou majetku Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno, xxxxxxxxxxxxxxx

Výše úhrady bude stanovena dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích předpisů.

b) kromě toho od externích poskytovatelů bude nájemce odebírat, a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům hradit, po dobu trvání nájmu tyto další služby:

- **likvidaci odpadu vzniklého z činnosti nájemce**

- **dodávku elektřiny**: s SŽDC s.o. Správa železniční energetiky Hradec Králové, pracoviště Středisko správy železniční energetiky Brno, Kulkova 1,614 00 Brno.

Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy a informovat pronajímatele o jejich uzavření.

3. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených se zřízením samostatného měření elektrické energie, připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.

4. Neuzavření smluv v termínu bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět s čtrnáctidenní výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve smluveném termínu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

a) před započítáním činnosti v předmětu nájmu sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru,

b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,

c) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu,

d) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM, před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a může začít užívat stavbu po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona,

e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem RSM. Revizní zprávy předkládat dle platné vyhlášky MD č. 100/1995 Sb., kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení) každých 5 let. Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“,

f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je nutné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu ze shora citovaných důvodů,

g) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu dle zákona č. 185/2001 Sb., v platném znění. Nájemce může po dohodě s pronajímatelem využít možnosti společného odvozu a odstranění nebezpečných odpadů za podmínek dle uzavřené rámcové smlouvy s dodavatelem služby – za původce odpadu je považován nájemce,

h) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,

ch) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce,

i) ke dni skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,

j) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu z důvodů zaviněných výlučně ze strany nájemce se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši xx v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení,

k) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vedou České dráhy jako vlastník.

2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho zákazníků a obchodních partnerů po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.

3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.

4. Z hlediska požární ochrany :

a) Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, (zejména zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru,

b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,

c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,

d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti,

e) v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,

f) nájemce se zavazuje nahlašovat správci majetku změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,

g) pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovitosti nebo celku, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO (odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany ve smyslu § 11 Zákona o požární ochraně) ČD příslušné OS (organizační složky) správce majetku, popř., O30 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.

5. Nájemce je povinen v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) se závadovou osobou (osoba, jejíž konání je v rozporu s příslušnými právními normami legislativy ČR - terorismus, krádeže, výtržnictví, vandalizmus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce IZS (integrováný záchranný systém tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě OS (organizační složky), ve které je nájemcem nebo na určené místo ŽST (telefonní spojení oznámí příslušná ŽST).

6. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou OS(organizační složky), může být tato skutečnost důvodem k vypovězení smlouvy.

7. musí být zachovány stávající vnitřní telekomunikační rozvody ČD a.s. v pronajatém objektu. Případný požadavek na přeložení stávajících vnitřních telekomunikačních rozvodů ČD a.s. v pronajatých místnostech musí být projednán s ČD – Telematika a.s. V případě nutnosti musí být umožněn přístup k telekomunikačním rozvodům. Pro příjezd a přístup nebude používáno staveb a zařízení ve správě SŽDC, s.o.

8. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

9. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s předmětem činnosti.

10. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do pronajatých prostor.

11. Pronajímatel je povinen zajistit:

- dodávku služeb uvedených v čl. IV. odst. 2 písm. a) této smlouvy

12. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v nemovitosti, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.

13. Pronajímatel se zavazuje, že v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce.

VI.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku V. této smlouvy (s výjimkou bodu 1. písm. d) a bodu 3.), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši xxxxxxxxxxxxxxxxx

2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu 1. písm. d) a bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši xxx.

3. Smluvní pokuta za nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy bod 1. písmeno j).

4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.

5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za zavinění nájemce, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od **1.10.2010** s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

2. V případě podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak pět pracovních dnů s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či služeb, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinností nájemce uvedené v článku III. odst. 7), v článku V. odst. 1), 2), 4), 5), 7), a 8) této smlouvy, výpovědní lhůta činí čtrnáct dní a začíná plynout začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

3. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst.1) a odst.7), v článku V. odst. 1), 2), 3), 4), 5), 7) a 8) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku V. odst.1) písm.f) této smlouvy.

Odstoupením od smlouvy je smlouva ukončena dnem doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.

2. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy České republiky.

3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.

4. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, účtování DPH apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s dodejkou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně.

Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dle jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 2 výtisky a pronajímatel 2. Vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.

7. Přílohy smlouvy: č. 1 splátkový kalendář
č. 2 plánek pronajatých prostor

V Brně dne 15.9.2010

Za nájemce :
LokoTrain s.r.o.

Za pronajímatele :
České dráhy, a.s.

.....
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

.....
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 1 na rok 2010 KE SMLOUVĚ č. 2937102610

České dráhy, a.s. považují Přílohu č. 1 za své obchodní tajemství