

Nájemní smlouva č. 2627701115

o nájmu prostor sloužících podnikání

Smlouva je u nájemce vedena pod číslem 04426-2015-PJ OVA

Obchodní firma: České dráhy, a.s.

sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČO: 70994226

DIČ: CZ70994226

zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039

zastoupena ve
věcech smluvních:

**adresa pro
doručování:**

České dráhy, a.s. Regionální správa majetku Olomouc
Jeremenkova 231/9

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol:

(dále jen **pronajímatel**)

a

Obchodní firma: ČD Cargo, a.s.

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 12844

sídlo: Praha 7 - Holešovice, Jankovcova 1569/2c, PSČ 170 00

zastoupena ve věcech
smluvních:

adresa pro doručování
písemností: ČD Cargo, a.s.

Provozní jednotka Ostrava, Nádražní 192, 702 00 Ostrava

IČ: 28196678

DIČ: CZ28196678

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen **nájemce**)

(společně uváděny smluvní strany)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“)

Preambule

Na základě organizační změny na straně pronajímatele bylo rozhodnuto o vzniku nové organizační jednotky Železniční stanice. Tuto skutečnost deklarují smluvní strany s účinností od 1.7.2015 touto novou nájemní smlouvou:

I. Předmět smlouvy a předmět nájmu

I.1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava nájemních vztahů při pronájmu nemovitých věcí a jejich částí, popsanych v příloze č. 1 této smlouvy. Příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

I.2. Podpisem této smlouvy smluvní strany potvrzují předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci podle Smlouvy o nájmu nemovitostí a jejich částí č. 2927700112, která této nájemní smlouvě předcházela.

I.3. Správcem předmětu nájmu jsou České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Olomouc (dále jen **RSM Olomouc**).



II. Účel nájmu

II.1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování podnikatelské činnosti nájemce a výhradně ke sjednanému účelu: k zajištění činností souvisejících s jeho předmětem činnosti, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření smlouvy odpovídá stav předmětu nájmu platným předpisům o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně a základním hygienickým předpisům.

II.2. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani v případě nepodstatné změny ve smyslu §2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

II.3. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.

III. Výše nájemného a platební podmínky

III.1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu. Celkové roční nájemné ve výši + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy do konce měsíce následujícího po příslušném čtvrtletí (30.4., 31.7., 31.10., 31.1.) podle splátkového kalendáře. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy.

III.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.

III.3. Na základě ustanovení § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále je „ZDPH“), pronajímatel u předmětu nájmu specifikovaného v článku I. uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.

III.4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správce daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.

III.5. V případě prodlení více než čtrnácti dnů nájemce s úhradou nájemného dle článku III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.

III.6. Sjednanou výši nájemného je pronajímatel oprávněn upravit každoročně 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 prokazatelným způsobem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.

III.7. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna daného kalendářního roku 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 daného kalendářního roku.

III.8. Pronajímatel je oprávněn za podmínek uvedených v odst. 6 a 7 tohoto článku 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 č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.

III.9. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod.

IV. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru

IV.1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.

IV.2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:

- **dobavku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod**, smlouvu uzavřít s Českými drahami, a.s. Regionální správou majetku Olomouc

Výše úhrady dle právního předpisu stanovena v dohodě vodohospodářem RSM Olomouc

- **dobavku tepla a teplé vody**: smlouvu uzavřít s Českými drahami, a.s. Regionální správou majetku Olomouc

- **dobavku elektřiny**: smlouvu uzavřít s externím dodavatelem elektrické energie

- **likvidaci a odvoz odpadu vzniklého z činnosti nájemce** bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu, pokud se nedohodne písemně jinak se správcem nemovité věci.

IV.3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemce uzavřel s příslušnými dodavateli na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí a jejich částí č. 2927700112, která této nájemní smlouvě předcházela. Pronajímatel se zavazuje poskytnout při uzavírání těchto smluv odpovídající součinnost.

IV.4. Neuzavření smluv v termínu tří měsíců od podpisu této smlouvy bude považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo vypovědět nájemce s dvouměsíční výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve smluveném termínu.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

V.1. Nájemce je oprávněn provádět 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., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM Olomouc. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, od správce předmětu nájmu a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce předmětu nájmu, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy, či opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této smlouvě, který bude zároveň obsahovat ujednání o způsobu odpisování technického zhodnocení.

Předložená konečná výše nákladů na stavební práce bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem předmětu nájmu. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce předmětu nájmu.

Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem předmětu nájmu a řešena také dodatkem ke smlouvě. Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha, a.s. formou položkových rozpočtů; takto zpracované celkové náklady stavby budou pro účely této smlouvy považovány za cenu obvyklou. Tato metodika je závazná pro obě smluvní strany za předpokladu, že se nedohodnou jinak.

V.2. Nájemce je povinen 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.



V.3. Nájemce je povinen do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

V.4. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení prostor k poslednímu dni nájemního vztahu z důvodů zaviněných výlučně ze strany nájemce se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ~~100 Kč~~ sjednaného v souladu s touto smlouvou odpovídající výši ~~100 Kč~~ za nevyklizený předmět nájmu nebo část předmětu nájmu za každý den prodlení.

V.5. Dojde-li výše uvedenými stavebními úpravami k podstatnému zhodnocení předmětu nájmu a pronajímatel má zájem tyto provedené úpravy ponechat, strany se dohodly na vzájemném vyrovnání.

V.6. Nájemce je povinen strpět na dobu nezbytnou přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí a krizových stavů. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o podmínkách omezení užívání nemovitostí nebo jejich částí tak, aby byla zajištěna provozní činnost nájemce.

V.7. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklad úklid pronajatých prostor a jejich okolí, dále úklid přilehlých chodníků a komunikačních ploch, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak.

V.8. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů, ke kterému by došlo v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to pouze v případě, kdy bude prokázáno, že újma byla způsobena výlučně ze strany nájemce či jeho zaměstnanců. V takovém případě se nájemce zavazuje nahradit pronajímateli škodu, která vznikla na předmětu nájmu.

V.9. Nájemce je povinen umožnit oprávněným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu. Oprávněný zaměstnanec je povinen prokázat se služebním průkazem. Do uzavřených objektů mohou oprávnění zaměstnanci pronajímatele vstupovat pouze za přítomnosti nájemce nebo jím určených zaměstnanců, jinak pouze v případě ohrožení života, požáru a obdobných situacích.

V.10. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu v řádném stavu, který umožňuje plynulý a nerušený výkon práv nájemce.

VI. Doba nájmu

VI.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností od **1. 7. 2015**. Smluvní strany si sjednávají **tříměsíční výpovědní dobu**, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu.

VII. Závěrečná ustanovení

VII.1. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

VII.2. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.

VII.3. Smluvní strany se dohodly, že započtení a postoupení pohledávek vzniklých na základě této smlouvy nebo s ní souvisejících, je možné pouze po dohodě smluvních stran.

VII.4. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy a s ní související přechází bez dalšího na právní nástupce smluvních stran.

VII.5. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení občanského zákoníku o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem se na právní vztah založený touto smlouvou nepoužijí.

VII.6. Předpokladem uzavření této smlouvy či jakékoli dohody o změně této smlouvy je dosažení shody o všech jejích bodech.

VII.7. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.

VII.8. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.

VII.9. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci prokazatelným způsobem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

VII.10. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé straně zasílány prokazatelným způsobem, a to na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenu druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilkou vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován čtrnáctý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.

VII.11. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení této smlouvy či jejího dodatku v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena.

VII.12. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce rovněž 2 vyhotovení smlouvy. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.

VII.13. Příloha č. 1: Seznam předmětu nájmu
Příloha č. 2: Splátkový kalendář

V Praze dne:



V Praze dne:

Za Nájemce:
ČD Cargo, a.s.

Za Pronajímatele:
České dráhy, a.s.

