

## Smlouva č.: 2927715008 o nájmu nebytových prostor

### České dráhy, a.s.

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

**IČ: 70994226** **DIČ: CZ70994226**

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

zastoupena XXXXX

### **adresa pro doručování všech písemností:**

České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Olomouc, Jeremenkova 231/9, Olomouc 2, PSČ 772 00

**bankovní spojení:** XXXXX

**číslo účtu:** XXXXX

**variabilní symbol:** 2927715008

(dále jen pronajímatel)

a

### Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

sídlo: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

**IČ: 70994234** **DIČ: CZ70994234** (plátce DPH)

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena XXXXX **adresa pro doručování všech písemností:**

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Správa dopravní cesty Ostrava, Muglinovská 1038, 702 00 Ostrava

**bankovní spojení:** XXXXX

**číslo účtu:** XXXXX (dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

### I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů při nájmu nebytových prostor, níže specifikovaných, které se nacházejí v nemovitosti **bez č.p./č.e.** na pozemku **st.p.č. 1193 v k. ú. Mosty u Jablunkova** (č. CSÚ 699896), **obec Mosty u Jablunkova**. Tento objekt je veden u příslušného Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, na LV č. 2669. Konkrétně se jedná o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem **„Mosty u Jablunkova, Sociální zařízení, bývalé TO bez čp.“** (inv.č. IC5000244197, objekt v SAP 1000/13/229), ke kterému má pronajímatel vlastnické právo podle zák. č. 77/2002 Sb., v platném znění. Výše označená nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 3b) a je její nedílnou součástí.

Předmětem této smlouvy je **pronájem nebytových prostor nacházejících se ve I.NP** výše uvedené nemovitosti, o celkové výměře **146,80 m<sup>2</sup>**, které jsou zakresleny v půdorysném plánu nebytových prostor, který tvoří přílohu č. 3a) této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Jednotlivé nebytové prostory jsou specifikovány následovně:

Poř. č.	Popis místnosti	Výměra v m <sup>2</sup>	Využití v %	Využívaná plocha v m <sup>2</sup>	Specifikace co do označení v příloze č. 3a)
<b>1NP</b>					
1.	šatna	24,25	100,00	24,25	V příloze č. 3a) označeno jako OP01
2.	WC	8,10	100,00	8,10	V příloze č. 3a) označeno jako OP02
3.	sprchy	8,80	100,00	8,80	V příloze č. 3a) označeno jako OP03
4.	sklad	22,50	100,00	22,50	V příloze č. 3a) označeno jako OP07
5.	sklad	16,98	100,00	16,98	V příloze č. 3a) označeno jako OP08
6.	sklad	26,87	100,00	26,87	V příloze č. 3a) označeno jako OP09
7.	sklad	24,30	100,00	24,30	V příloze č. 3a) označeno jako OP10
8.	sklad	15,00	100,00	15,00	V příloze č. 3a) označeno jako OP20
<b>Celkem:</b>		<b>146,80</b>		<b>146,80</b>	

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory k dočasnému užívání nájemci ve smyslu ust. § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

3. Správcovskou činnost vykonává: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Olomouc, Jeremenkova 231/9, 772 00 Olomouc 2.

## II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí ke sjednanému účelu, tj. jako sklad, šatna, WC, sprchy, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu.
2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.
3. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru jsou: činnosti vykonávané v rozsahu právního nástupnictví dle § 21 zákona č. 77/2002 Sb., v platném znění.

## III. Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši XXXXX

Výše smluvního nájemného vyplývá z následujícího výpočtu:

Nebytové prostory - označení	Počet místností	Základní sazba Kč/m <sup>2</sup> /rok	Využívaná plocha v m <sup>2</sup>	Nájemné Kč/rok	+DPH
sklad OP07,OP08,OP09,OP10,OP20, šatna OP01	6	XXXXX	129,90	XXXXX	+DPH
WC OP02, sprchy OP03	2	XXXXX	16,90	XXXXX	
<b>Celkem</b>			<b>146,80</b>	XXXXX	<b>+DPH</b>

2. Celkové roční nájemné ve výši XXXXX, je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši XXXXX, a to vždy do pátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č.1.

**První splátka nájemného za období od 1. 11. – 31. 12. 2008 je neperiodická a je splatná ke dni 5. 11. 2008 ve výši XXXXX.**

3. Smluvní strany se dohodly, že tento peněžitý závazek, placený prostřednictvím banky, je splněn připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli. Případný přeplatek nájemného bude považován za nájemné přijaté předem.
4. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli změnu z plátce DPH na neplátce DPH, a to v termínu nejpozději do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo příslušným finančním úřadem o této změně rozhodnuto. V případě nedodržení této povinnosti je pronajímatel oprávněn udělit nájemci smluvní pokutu ve XXXXX
5. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12-ti měsíců roku tomuto roku předcházejícího uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného, jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí.
6. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

### III. a Úhrada za období bez smluvního vztahu

1. Smluvní strany konstatují, že doposud nebyla provedena žádná úhrada za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I., odst. 1 této smlouvy za období **od 1. 7. 2008 - 31. 10. 2008**, ač byl předmět nájmu užíván nájemcem bez smluvního vztahu.

Za výše uvedené období považují smluvní strany za odpovídající úhradu za toto užívání ve výši XXXXX.

2. K úhradě částky za bezsmluvní užívání v období od 1.7. 2008 – 31.10. 2008 bude ze strany pronajímatele vystavena faktura do 30 dnů od podpisu této smlouvy. Nájemce pohledávku pronajímatele uvedenou v předchozím bodu uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji uhradit v termínu splatnosti uvedeném na faktuře vystavené pronajímatelem.
3. Okamžikem splnění závazku nájemcem (t.j. úhrada výše uvedené částky) budou vyrovnány mezi oběma smluvními stranami veškeré závazky vyplývající z užívání výše uvedených nebytových prostor v období od 1.7.2008 - 31.10.2008, s výjimkou úhrady služeb s užíváním souvisejících.

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

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

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu poskytovateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatek dle vyhl. č. 111/1981 Sb., poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení podílu na oprávněných nákladech provozovatele distribuční soustavy souvisejících s výstavbou a úpravami distribuční soustavy, které byly vyvolány jeho požadavkem v souvislosti s místem a způsobem připojení jeho zařízení k distribuční soustavě podle platné vyhlášky o připojení k elektrizační soustavě.

Nájemce se zavazuje uzavřít příslušné smlouvy a hradit pronajímateli nebo externímu dodavateli za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor takto:

- a)  **Dodávku pitné vody a odvádění a likvidace odpadních vod**, na základě Smlouvy o dodávce vody a odvádění a likvidaci odpadních vod, kterou sjedná s Regionální správou majetku Olomouc, pracoviště Ostrava-Svinov, kontaktní osoba: XXXXX.
- b)  **Dodávku elektrické energie** na základě vnitropodnikových smluvních vztahů týkajících se dodávky elektrické energie, kterou je nájemce povinen sjednat a uzavřít se Střediskem železniční energetiky, pracoviště Ostrava, Zákrejsova 1077, Ostrava, kontaktní osoba: XXXXX, do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy. Tento dodavatel je výkonnou jednotkou nájemce.

Nájemce se současně zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.

#### d) odvoz odpadu.

**Úklidové práce** si nájemce zajistí na své náklady.

Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.

Neuzavření smluv s pronajímatelem či externími dodavateli v termínu bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu v dvouměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Stejně právo k dvouměsíční výpovědní lhůtě má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu

### V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
  - a) před započátkem činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru, je-li to s ohledem na účel a předmět nájmu z hlediska příslušných právních předpisů nutné,
  - b) v případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění,

- c) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytový prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas,
- d) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující i drobné výměny částí vybavení vnitřního zařízení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, těsnění, větrání, topení, osvětlení podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří) a další srovnatelnou údržbu v rozsahu stanoveném v příloze č. 2 nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí, nebude-li písemně dohodnuto jinak,
- e) nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla,
- f) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy 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 OS správce majetku, před započítím stavebních prací si nechat vytyčit 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,
- g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení (nemožnost užívání předmětu nájmu v plné míře) nebo omezení (nemožnost užívání předmětu nájmu částečně) užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy, oprav a úprav prováděných pronajímatelem nebo v důsledku mimořádných událostí a krizových stavů dle stanovených podmínek.

V takovém případě:

- přesahuje-li přerušení užívání předmětu nájmu více jak 5 dní, dohodli se smluvní strany na přerušeni běhu nájemní smlouvy na dobu nezbytně nutnou, přičemž počátek a konec lhůty pro přerušeni bude oběma smluvními stranami potvrzen formou předávacího protokolu předmětu nájmu pro účely začátku a konce přerušeni. Za tuto dobu není nájemce současně povinen hradit nájem v aliquotní části připadající na období přerušeni užívání nájmu, což bude zakotveno dodatkem k této nájemní smlouvě, který bude vyhotoven ve lhůtě do 30 dní ode dne skončení běhu lhůty pro přerušeni užívání předmětu nájmu, nebude-li dohodnuto jinak;
- přesahuje-li omezení užívání předmětu nájmu více jak 5 dní, jsou smluvní strany povinny se předem dohodnout na výši poskytnuté slevy z nájemného za omezení užívání předmětu nájmu s tím, že promítnutí slevy za období omezení předmětu nájmu bude zakotveno dodatkem k této nájemní smlouvě, který bude vyhotoven ve lhůtě do 30 dní ode dne, kdy došlo k omezení užívání předmětu nájmu, nebude-li dohodnuto jinak.

Jelikož předmět nájmu v rámci sjednaného účelu slouží nájemci k zajištění obsluhy dráhy ve veřejném zájmu, je pronajímatel v případě přerušeni či omezení dle výše uvedeného, s výjimkou mimořádných událostí a krizových stavů, oznámit písemnou formou nájemci předem ve lhůtě 20 pracovních dní počátek termínu pro přerušeni či omezení užívání předmětu nájmu. Nebude-li tato povinnost ze strany pronajímatele splněna, není nájemce povinen prostory pro výše uvedené účely uvolnit či provést opatření k tomu, aby bylo umožněno naplnit důvody pro omezení užívání předmětu nájmu a učiní tak až dnem uběhnutí dvacetidenní lhůty dle předchozí věty od dne doručeni oznámeni termínu počátku přerušeni či omezení předmětu užívání.

Po dobu přerušeni či omezení užívání předmětu nájmu nemá nájemce právo na přidělení náhradních nebytových prostor, nebude-li dohodnuto jinak.

- h) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, že se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli náklady na odvoz a odstranění (komunálních) odpadů – za původce odpadu je považován nájemce,
- i) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
- j) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
- k) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak,
- l) po skončení nájmu z jakéhokoli důvodu nejpozději však v poslední den výpovědní lhůty anebo připadá-li poslední den výpovědní lhůty na dny pracovního klidu anebo státní svátek, považuje se za tuto lhůtu první pracovní den, protokolárně předat předmět nájmu pronajímateli. Předané nebytové prostory musí být předány ve stavu, v jakém byly nájemci odevzdány, s ohledem na obvyklé opotřebení, a musí být vyklizeny. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli kromě náhrady za bezdůvodné užívání ve výši poměrného denního nájemného z nevyklizeného nebytového prostoru navíc také smluvní pokutu XXXXX. Pronajímatel není oprávněn požadovat náhradu za nadbytečné užívání a smluvní pokutu dle předchozí věty

v případech, kdy k protokolárnímu převzetí nedojde ve výše uvedeném termínu z důvodu způsobeném na straně pronajímatele,

- m) nájemce je povinen poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí, vztahuje-li se tato povinnost na nájemce - uživatele. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vedou České dráhy jako majitel. Nájemce je povinen poskytovat pověřeným zaměstnancům pronajímatele údaje a potřebnou součinnost pro zpracování průběžné evidence v oblasti odpadového hospodářství,
- n) nájemce se zavazuje, že bude pronajímatele informovat o zahájení a ukončení stavebních prací na předmětu nájmu.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, o dodávce kominických prací a služeb dle vyhl. č. 111/81 Sb., po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu prokázaného porušení výše uvedených předpisů nájemcem. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do 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, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak,
  - 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 ČD, příslušnému Hasičskému záchrannému sboru a správci nemovitosti,
  - e) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
  - f) nájemce se zavazuje nahlašovat pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
  - g) pokud by činnosti 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 ČD příslušné OS správce majetku, popř., O30 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu,
  - h) nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné OS, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné OS) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem, pokud tato opatření byla pronajímatelem nájemci prokazatelně předána.
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 (tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě OS, ve které je nájemcem nebo na určené místo UŽST (telefonní spojení oznámí příslušná UŽST).
6. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
7. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně oznámit takovou změnu druhé smluvní straně, **a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu**. Za takovou změnu se považuje např.: **změna označení obchodní firmy, změna sídla firmy, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, apod.**
8. Nájemce je povinen, v případě násilného poškození zařízení, které je součástí pronajímaného nebytového prostoru a bude uvedeno v zápise o fyzické předávce, vždy provést nahlášení způsobené škody Policii ČR i pronajímateli a poskytnout řádnou součinnost při zjištění a dopadení pachatele. V opačném případě je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody po nájemci.
9. Pokud jedna smluvní strana zašle druhé smluvní straně návrh dodatku k nájemní smlouvě, je druhá strana povinna zaslat tento dodatek potvrzený příslušnou oprávněnou osobou nebo písemně vyjádření k dodatku ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne doručení.

## VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II., III., IV. a V. smlouvy, vyjma čl.V, odst.1, písm. f) a čl. V., bodu 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXX.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl.V, odst. 1, písm. f) a čl. V, bodu 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXX.
3. Nárok smluvních stran na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo smluvní strana uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném přiměřeném termínu, který určí příslušná smluvní strana. Termín odstranění závadného stavu bude termínem obvyklým dle charakteru závady.

## VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu na **dobu neurčitou s platností ode dne podepsání a účinnosti od 1. 11. 2008 s tříměsíční výpovědní lhůtou**, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v dvouměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Stejně tak má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu v dvouměsíční výpovědní lhůtě v případě, že bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního souhlasu vydaného stavebního souhlasu).
3. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl. V., bude každé porušení považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo po předchozím písemném upozornění a neodstranění závadného stavu v termínu, který určí, smlouvu vypovědět v dvouměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
4. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak, předat předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém byl předán nájemci, o čemž bude pořízen písemný zápis o odevzdání prostor zpět pronajímateli.
5. Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká:
  - a) dohodou obou smluvních stran,
  - b) zánikem kterékoliv smluvní strany nepřejdou-li jejich práva a povinnosti na jinou osobu (právní nástupce),
  - c) písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou kterékoliv smluvní strany, bez uvedení důvodu, doručenou druhé smluvní straně na adresu určenou pro doručování písemností,
  - d) písemnou výpovědí s dvouměsíční výpovědní lhůtou v souladu s čl. VII., bod 2. a bod 3. této smlouvy, doručenou druhé smluvní straně na adresu určenou pro doručování písemností.

## VIII. Závěrečná ustanovení

1. Na základě zákona č. 77/2002 Sb. o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty a o změně zák. č. 266/1994 Sb. o drahách ve znění pozdějších předpisů a zák. č. 77/1997 Sb. o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, (zák. č. 179/2008 Sb.) tato smlouva nahrazuje rozhodnutí dislokační komise společnosti České dráhy, a.s., ředitele Regionální správy majetku Olomouc a užívání nemovitostí nájemcem podle této smlouvy pokračuje. Stav předávaných nebytových prostor je deklarován v předávacím protokolu ze dne 1.7.2008.
2. Smluvní strany se zavazují doručovat veškeré písemnosti na adresu určenou pro doručování písemností, jež je uvedena v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy (v případě, že není uvedena odlišná adresa, je doručovací adresou sídlo obchodní firmy). Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dne jejího uložení bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
2. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou Splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě (2) a nájemce jedno (1) vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost a účinnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.

5. Nedílné přílohy: č. 1. splátkový kalendář, č. 2. specifikace údržby předmětu nájmu, č. 3a) půdorysný plánec nebytových prostor, č. 3b) snímek katastrální mapy

V Praze dne : .....  
v hod.

V Ostravě dne : .....

**Za pronajímatele:**

**České dráhy, a.s.**  
XXXXX

Podpis:

**Za nájemce:**

**Správa železniční dopravní cesty, s. o.**  
XXXXX

Podpis:

R.H.

Příloha č. 1 ke smlouvě o nájmu č. 2927715008

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



### **Seznam drobných oprav a udržovacích prací zajišťovaných nájemcem**

Jedná se o tyto drobné opravné práce, které si uživatel - nájemce provádí a hradí ve vlastní režii:

#### **A/ Drobné opravné práce - podle věcného vymezení**

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměna prahů a lišt
- b) opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- c) výměna vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů, domácích telefonů a elektrických zámků
- d) výměna uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajímaný nebytový prostor
- e) výměny sifonů a lapačů tuků
- f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoř, opravy mísících baterií, umyvadel, van, výlevek, WC, dřezů, splachovačů
- g) opravy kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní
- h) u zařízení určených k vytápění se za drobné opravy považují: opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, opravy kotlů etážového topení na pevná kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se za ně však opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení)
- i) výměna jednotlivých součástí uvedených předmětů

#### **B/ drobné opravné práce - podle výše nákladů**

- j) další opravy neb. prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písm. A/ výše, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku XXXXX Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí je rozhodující součet nákladů na související opravy
- k) výměny zařízení nebo součástí nebytových prostor, jejichž cena překročí hranici XXXXX, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení
- l) při dlouhodobém pronájmu (déle než 3 roky) je běžnou údržbou a drobnou opravnou prací rovněž malování, vč. oprav omítek, tapetování, čištění podlahových krytin a obkladů stěn a čištění odpadů až ke stoupačce.