NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2927809810

o nájmu pozemku

uzavřená podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

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: XXXXXXXX
bankovní spojení: XXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXX
variabilní symbol: XXXXXXXX

adresa pro doručování všech písemností:

XXXXXXXX

(dale jen pronajímatel)

a

TORAMOS, s.r.o.
sídlo: český Těšín, ul. Tovární 1001/129, PSČ 737 01
IČ: 61944327 DIČ: CZ61944327 (XXXXXXXX)
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 12361
zastoupena : XXXXXXXX
bankovní spojení: XXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXX

adresa pro doručování všech písemností:
XXXXXXXX

(dale jen nájemce)

I.
Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je pronájem části pozemku p.č. 3343/1 o výměře 150 m^2 nacházejícího se v katastrálním území český Těšín (č.ČSÚ 623164), obec český Těšín, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 5136 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, ke kterému má pronajímatel vlastnické právo podle zák. č. 77/2002 Sb., v platném znění.

   Identifikace pozemku p.č. 3343/1: inventární číslo: IC5000252106 pozemek dle SAP: 1000/13/1407

2. Předmět nájmu o celkové přenechané výměře 150,00 m^2, je vyznačen v kopii snímku katastrální mapy, která je nedílnou součástí této smlouvy a je označena jako příloha č. 2.
3. Pozemek v obvodu dráhy, ke kterému má pronajímatel vlastnické právo.je určen pro veřejnou dopravu.
4. Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že předmět smlouvy je ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě. Stav pronajaté části pozemku byl uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí pozemku do nájmu, který byl podepsán oběma smluvními stranami a každá smluv ní strana obdržela jedno vyhotovení. Kontaktní osobou pověřenou sepsáním zápisu o odevzdání a převzetí předmětu nájmu je pracovník Správcovského okrsku provozně technického úseku RSM Olomouc, pan XXXXXXXX, telefon XXXXXXXX, mobil XXXXXXXX, email: XXXXXXXX
5. Správcovskou činnost vykonávají: XXXXXXXX

11.
účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci pozemkovou plochu uvedenou v čl. I. této smlouvy za sjednaným účelem:

   přístupová cesta k pronajatým nebytovým prostorám a manipulační plocha.

2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit. ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

3. Nájemce je oprávněn k podnikání: provádění staveb, jejich změn a odstraňování a další, a to v souladu s předmětem činnosti. uvedeném ve výpisu z obchodního rejstříku , vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C. vložka 12361,jakje vedeno k datu podepsání této smlouvy .

111.
Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání pozemku specifikovaného v čl. I. této smlouvy, roční nájemné ve výši XXXXXXXX Kč (slovy XXXXXXXX)+ DPH ve výši stanovené zákonem.

   Roční výše nájmu vyplývá z následujícího výpočtu:

Pozemek	Základní sazba Kč/m ^{2}/rok	Výměra m ^{2}	Nájemné Kč/rok	+DPH
p.č. 3343/1	130,00	150,00	XXXXXXXX	+DPH
Celkem		150,00	XXXXXXXX	+DPH

2. Celkové roční nájemné ve výši XXXXXXXX + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši XXXXXXXX + DPH. 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.I.

   První splátka nájemného za období od 01.08.2010 - 30.09.2010 je neperiodická a je splatná ke dni 15.08.2010 ve výši XXXXXXXX +DPH ve výši stanovené zákonem.

   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.

3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb. , v platném znění.

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 výši rovnající se pokutě udělené pronajímateli finančním úřadem podle§ 37 odst.I z.č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplat ků, kterou tento úřad udělí pronajímateli za porušení právních předpisů na úseku daňových otázek (pronajímatel zdaňuje nájemné neplátci DPH).

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 dosažený index spotřebitelskýchcen a životních nákladů za předchozí rok. zveřejněný českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ nebo míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12-t i 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 sPodstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb. , o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje na oznámenou úpravu nájemného přistoupit a 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. čtvrt letí. Pronajímatel má právo po posouzení všech okolností sjednanou výši nájemného indexem infla e neupravit.

6. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

čl. III.a
úhrada za období bez smluvního vztahu

1. Smluvní strany se dohodly, že doposud nebyla provedena žádná úhrada za užívání předmětu smlouvy specifikovaného v čl. I. této smlouvy za období od 01. 07. 2010 - 31. 07. 2010, ač byl předmět nájmu užíván nájemcem bez smluvního vztahu, avšak se souhlasem pronajímatele.

Za výše uvedené období považují smluvní strany za odpovídající úhradu za toto užívání ve výši XXXXXXXX + DPH v zákonem stanovené výši.

2. Nájemce tuto pohledávku uznává co do důvodu a výše, a zavazuje se ji uhradit spolu se splátkou nájemného za období od 01. 08. 2010 - 30. 09. 2010 v termínu do 15. 08. 2010 na účet pronajímatele a pod variabilním symbolem, jak je uvedeno v záhlaví této smlouvy . Tzn., že do 15. 08. 2010 uhradí nájemce pronajímateli částku v celkové výši XXXXXXXX + DPH v zákonem stanovené výši.

3. Okamžikem splnění závazku nájemcem (t .j. úhrada částky uvedené v bodě I. tohoto článku) budou vyrovnány mezi oběma smluvními stranami veškeré závazky vyplývající z užívání výše uvedené části pozemku v období od 01.07.2010 do 31.07.2010.

IV.
Práva a povinnosti smluvních stran

I. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu, pokud nájemce plní své povinnosti vyplývající z této smlouvy řádně a včas. Jestliže nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného bude se jednat o podstatné porušení smlouvy a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

2. Nájemce je povinen zajistit příjezd vozidel Hasičské záchranné služby k pozemkům českých drah, a.s., umožnit bezplatný vstup a popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele nebo jeho dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím práce a úkony za účelem oprav a údržby t ratí, drážních staveb a vedení, jakož odstraňujícím následky železničních nehod a živelných událostí. Nájemce je dále povinen strpět na dobu nezbytně nutnou z těchto důvodů i omezení užívání. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu.

   V takovém případě má nájemce nárok na slevu nájemného a na náhradu skutečné škody, nikoliv na náhradu ušlého zisku. Tato sleva však nebude poskytnuta v případě odstranění škod, způsobených na majetku pronajímatele výhradně provozem nebo jinou činností nájemce.

   Pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu může pronajímatel smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce. který následuje po dni doručení výpovědi.

3. Nájemce se zavazuje zajišťovat na předmětu nájmu běžnou údržbu a zdržovat se jakékoliv činnosti omezující či ohrožující bezpečnost železničního provozu a osob. Nájemce se zavazuje z předmětu nájmu. a přístupových cest odstraňovat nečistoty. sníh a led a zabezpečovat schůdnost a sjízdnost obvyklým způsobem.

4. Ke dni skončení nájmu se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do původního stavu a zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

5. Nájemce je povinen uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu, vznikajícího v souvislosti s jeho činností a účelem nájmu, pokud se nedohodne písemně s pronajímatelem zastoupeným správcem nemovitosti jinak - za původce odpadu je považován nájemce. Odpady nebudou ukládány na pronajatém pozemku.

6. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši XXXXXXXX nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou. za každý den prodlení.

7. Nájemce přebírá po dobu trvání nájemního vztahu odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně a hygienických předpisů na předmětu nájmu. Dále se zavazuje uhradit veškeré poplatky a sankce, udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů a odstranit na vlastní náklady vzniklé škody.

8. Stavební úpravy prováděné nájemcem. vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímat ele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav. a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Nájemce může provádět jakékoliv stavebn í úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení 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 .

9. Opravy poruch způsobených nájemcem nebo jeho klienty na předmětu nájmu a běžná údržba předmětu nájmu je povinností nájemce na jeho náklad.

10. 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 takovouto změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. za takovouto změnu se považuje např.: změna

označení obchodní firmy, změna sídla firmy, případně podnikatelského oprávnění, bydliště či místc. podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, změny v poskytování služeb v souvislosti s užíváním pozemku, zamýšlený vstup do likvidace či prohlášení konkurzu, změnu z plátce DPH na neplátce DPH a jiné změny, které mají vztah k druhé smluvní straně.

11. Nájemce není oprávněn přenechat majetek do užívání třetím osobám.

12. Nájemce se zavazuje dodržovat platnou legislativu v oblasti ochrany životního prostředí, zejména pak zákon číslo 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění a normu ČSN 83 9061.

13. 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 písemné vyjádření k dodatku ve lhůtě nejpozději do 30 dnů ode dne doručení.

V.
Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení podstatných povinností vyplývajících z této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve XXXXXXXX vyjma čl. Ill., bod 4., dále vyjma sjednané smluvní pokuty za prodlení s vyklizením dle čl. IV, bod 6., této smlouvy a vyjma porušení povinnosti dle čl. IV, bod 8. a bod 11. této smlouvy.

2. Za podstatné povinnosti ve smyslu předchozího odstavce se rozumí povinností uvedené vč. li., Ill. a IV., vyjma v čl. Ill.bod 4. a v čl. IV. bod 6., bod 8. a bod 11 této smlouvy.

3. Pro případ porušení povinností dle čl. IV. bod 8. a bod 11. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXXXXX nájemného.

4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

VI.
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s platností ode dne podepsání a účinností od 01.08.2010 s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl. IV. 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 jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce. který následuje po dni doručení výpovědi.

3. V případě neplacení sjednané výše nájemného se bude jednat o podstatné porušení smlouvy a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůt ě, 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, s přihlédnutím k běžnému opot řebení adekvátnímu k době nájmu a prostého staveb.

VII.
Zvláštní ujednání

1. Sepsání této nájemní smlouvy neznamená udělení souhlasu pronajímatele se změnou na pronajatém předmětu nájmu. K tomu, aby byl souhlas udělen je zapotřebí, aby si nájemce vyžádal předchozí samostatný písemný souhlas ve formě sepsání samostatné smlouvy nebo dodatku k této smlouvě, která bude řešit nejen podmínky udělení souhlasu s technickým zhodnocením, ale i podmínky případného finančního vyrovnání za provedené technické zhodnocení. Pokud tedy nájemce provede změnu na pronajatém majetku ČD (technické zhodno cení), aniž by si vyžádal předcho zí písemný souhlas pronajímatele v souladu s předchozím odstavcem, považuje se takové jednání nájemce za jednání učiněné bez souhlasu pronajímatele, a při ukončení náj mu je nájemce povinen uvést věc do původního stavu.

VIII.
Závěrečná ustanovení

1. 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 tísni, ani za nápadně nevýhodných podm ínek.
2. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti, zaslané druhé smluvní straně doporučeným dopisem s doručenkou, budou zasílány na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (např . převzata oprávněným pracovníkem 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.
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 pronajímat el nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
4. Tato smlouvaje vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.
5. V ostatním ujednání platí ustanovení zák. č. 40/1964 Sb ve znění pozdějších předpisů, neboť smluvní strany prohlašují, žejsou podnikateli.
6. Nedílné přílohy: č. 1 Splátkový kalendář na rok 2010-č.0l ,
   č. 2 Kopie snímku katastrální mapy.

V Českém Těšíně dne:30.02.2010

Za nájemce:

_____

TORAMOS, s.r.o.
XXXXXXXX

V Olomouci dne: 29.07.2010

Za pronajímatele:

_____

České dráhy, a.s.
XXXXXXXX

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě č. 2927809810

Splátkový kalendář na rok 2010 k nájemní smlouvě č. 2927809810 - č. 01
(Daňový doklad č. 2927809810/2010/0l)

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