

SMLOUVA č. 2947107509

o nájmu nemovitostí

České dráhy, a.s., se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, psč 110 15 (dále jen ČD)
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039,
jednající: Bc. XXX, ředitel Regionální správy majetku Hradec Králové

IČ: X

DIČ: X

bankovní spojení : XXX,

číslo účtu : XXX

variabilní symbol: 2947107509

kontaktní adresa: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Hradec Králové, (dále jen RSM
HK), Riegrovo nám. 1660, 501 01 Hradec Králové, kontaktní osoba: XXX, referent
marketingu RSM HK, a X kontaktní osoba pro věci technické: XXX, vedoucí provozu
infrastruktury v České Třebové, X
(dále jen „pronajímatel“)

a

CZ LOKO, a.s.

Česká Třebová, Bezručovo nám. 580, PSČ: 560 02

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka
2584

IČ: 61672131

DIČ: XXX

jednající: XXX

bankovní spojení: XXX

číslo účtu: XXX

kontaktní adresa pro doručování pošty: Drahelická 2083, Nymburk 288 02 kontaktní spojení:
X, telefon: XXX, XXX, e-mail: X, www.czloko.cz

(dále jen „nájemce“)

uzavírají následující nájemní smlouvu

I. Předmět smlouvy

I Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví pronajímatele. Jedná se konkrétně o tyto nemovitosti ve výlučném vlastnictví pronajímatele: nebytové prostory v objektu dle SAP "Letohrad, Nocležna, 3b.j." v žst. Letohrad, Tyršova 158, 561 51 Letohrad, které se nachází na pozemku stavební parcela č. 557. v katastrálním území 680664 Letohrad, zapsané na LV 3039 u Katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí, Pardubického kraje, IC5000095866 (355) , vymezená situačním plánkem (příloha č.1 smlouvy) a katastrální mapě (příloha č. 2). Přesná specifikace místností je uvedena v tabulce článku III. odst. 1. Celková výměra podlahové plochy XXX m². Součástí předmětu jsou společné prostory (chodby, soc. zařízení) o celkové výměře XXXm², specifikované v tabulce čl. III odst. I .

Inventurní číslo budovy dle SAP: 5000095866 (355)

Pronajaté nemovitosti se nacházejí v obci Letohrad, Tyršova 158, 561 51 Letohrad, v katastrálním území 680664 Letohrad, zapsané na LV 3039 u Katastrálního pracoviště Ústí nad Orlicí, Pardubického kraje.

2. Předmět nájmu je vyznačen žlutě na lineárním plánu, který tvoří přílohu č. la) a katastrální mapě, která tvoří přílohu č. lb). Obě přílohy jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy. Specifikace místností je uvedena v tabulce:

Tabulka přehledu pronajímaných prostor v objektu:

Budova	Název budovy	místnost	č.	
355	Letohrad, Nocležna, 3 b J	Kancelář	OP 17	12,67
355	Letohrad, Nocležna, 3 b J	Kancelář	OP18	22,01
	celkem			34,68
Užívání společných prostor				
355	Letohrad, Nocležna, 3 b J	Chodba	OP03	13,24
355	Letohrad, Nocležna, 3 b J		OP06	1,75
355	Letohrad, Nocležna, 3 b J		OP08	2,21
355	Letohrad, Nocležna, 3 b J	Chodba	OP13	26,23
	celkem			43,43

3. Výlučným vlastníkem touto smlouvou pronajímaných nemovitostí jsou České dráhy, a.s. Správu pronajímaných nemovitostí vykonává Regionální správa majetku Hradec Králové, dále jen "RSM HK". Ke dni předání vyhotoví RSM HK předávací protokol.

II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do užívání předmět nájmu vymezený v čl. I. této smlouvy ke sjednanému účelu jako kanceláře a sociální zařízení.

Tento sjednaný účel nájmu vyhovuje účelu pronajímaných nemovitostí, přičemž nájemce přijímá podpisem této smlouvy nemovitosti uvedené v čl. I smlouvy od pronajímatele do nájmu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajímaných nemovitostí a že nemovitosti jsou v řádném stavu schopném užívání k účelu dohodnutém v této smlouvě. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu způsobem, který nebude zatěžovat nad míru přípustnou životní prostředí.

2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

3. Činnost v pronajatém nebytovém prostoru a pronajaté části pozemkové plochy je v souladu s činností zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové,

oddíl B, vložka 2584. Jinou činnost, neuvedenou v obchodním rejstříku nesmí nájemce v pronajatých prostorách a na pronajatých plochách provozovat. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn bez dalšího odstoupit od smlouvy.

III. Výše nájemného

Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši:

2. Celkové roční nájemné ve výši je splatné v poměrných čtvrtletních splátkách vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele č. X , variabilní symbol 2947107509 u X podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy a na běžný rok bude vždy veden jako příloha č.2 smlouvy.

Tabulka se seznamem pronajatých místností a výpočet ceny:

místnost	č.	2	Kč/m2/rok	Kč/rok
Kancelář	OP17	12,67	X	X
Kancelář	OP18	22,01	X	X
		34,68	X	X

Užívání společných prostor:

místnost	č.	2
Chodba	OP03	13,24
	OP06	1,75
	OP08	2,21
Chodba	OP13	26,23
		43,43

Roční cena nájmu za užívání společných prostor činí X Kč.

3. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodloužení nájmu se zaplacením sjednané čtvrtletní splátky vzniká pronajímateli vedle zákonných úroků z prodlení i nárok na smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody, která vznikla smluvní straně požadující smluvní pokutu v příčinné souvislosti s porušením smlouvy, se kterým je splněna povinnost platit smluvní pokutu.
4. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu refundovat.
5. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude bez dalšího 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 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 bez dalšího 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.

6.Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, protože tato skutečnost již byla zohledněna v stávající výši dohodnuté výši nájemného.

IV. Služby (plnění) poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

1.Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu poskytovateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za srážkové vody, bude-li pronajatý prostor odkanalizován do veřejné kanalizace, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů provozovatele distribuční soustavy souvisejících s výstavbou a úpravami distribuční soustavy, které budou provedeny na základě požadavku nájemce v souvislosti s místem a způsobem připojení jeho zařízení k distribuční soustavě podle platné vyhlášky o připojení k elektrizační soustavě. Dále se nájemce zavazuje k zaplacení nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Nájemce je povinen uhradit náklady související s provedením pravidelných revizí elektrického zařízení

2.Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli v případě, že on sám bude dodavatel za následující plnění takto poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru uzavřít následující smlouvy s příslušným dodavatelem:

a) za odběr el. energie: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Správa železniční energetiky Hradec Králové (dále SŽE HK). Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu (ceník ERÚ)

b) za vodné a stočné: České dráhy, a.s. Regionální správa majetku Hradec Králové (RSM HK). Jedná se o smlouvu o dodávce vody a odvádění odpadních vod.

c) za vytápění: s RSM HK. Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu

Smlouvy na služby uzavírá ředitel RSM HK, v případě dodávky elektrické energie ředitel SŽE.

Kromě shora uvedených služeb bude nájemce od externího poskytovatele odebírat a zavazuje se proto sjednat (tj. uzavřít příslušnou smlouvu) a dále řádně a včas hradit službu za odvoz komunálního odpadu, případně za zajištění provozuschopnosti přístupové cesty v zimním období. Pronajímatel tyto služby nezajišťuje.

3. Tyto smlouvy se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.
4. Nájemce si může dále dle vlastních potřeb uzavřít jiné smlouvy na služby s tím, že ve smlouvě musí být uvedeno o jakou službu se jedná, její cenu nebo způsob určení ceny, dle příkladu viz. výše a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům tyto služby hradit po dobu trvání nájmu.

V. Práva a povinnosti nájemce.

I. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu (je-li toto stanoveno platnými předpisy) s příslušným orgánem státního hygienického dozoru a podmínky provozu s osobou způsobilou v požární ochraně RSM Hradec Králové. Podmínky požární prevence jsou již zakotveny v bodu 2. tohoto článku,
- b) nájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a opravy spojené s obvyklým užíváním pronajatých nemovitostí a dále v rozsahu, specifikovaném v příloze č.3 smlouvy. Provedení konkrétní opravy ve vlastní režii je však povinen nájemce v přiměřené době ohlásit pronajímateli,
- c) nájemce je povinen užívat pronajaté nemovitosti s péčí řádného hospodáře a bez zbytečného odkladu prokazatelně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které znemožňují užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne,
- d) užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a viditelně označit, kdo je nájemcem objektu, porušení této povinnosti je podstatným porušením této smlouvy,
- e) umožnit pronajímateli, aby po předchozím upozornění vhodnou formou mohl vstupovat do prostor užívaných nájemcem za trvání tohoto smluvního vztahu s tím, že pronajímatel musí maximálně šetřit provoz nájemce. Tento vstup má však pronajímatel vždy, hrozí-li vážná škoda na majetku nebo zdraví osob, které se nacházejí v předmětných prostorách,
- f) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu pouze po předchozím prokazatelném písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů a zákona o drahách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM HK. Před započítáním stavebních prací si musí 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 stavebního zákona. Porušení tohoto ustanovení je smluvními stranami považováno za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel může od této smlouvy bez dalšího odstoupit,
- g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby nebo opravy budovy nebo v důsledku mimořádných událostí bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,

- h) nájemce je povinen poskytnout pronajímateli zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek z oblasti životního prostředí, bezpečnosti, požární ochrany a zdravotně hygienické oblasti. Tuto ohlašovací povinnost, vázící se k pronajatým nemovitostem, si zajišťuje nájemce sám. Pokud nájemce svojí činností či zanedbáním v době trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu porušil veřejnoprávní normy z oblasti ochrany životního prostředí, bezpečnosti, požární ochrany, hygienické a jiné závazné právní normy, zavazuje se k jejich refundaci ve prospěch pronajímatele v případě, že správní pokuta či jiná správní sankce bude udělena pronajímateli jako vlastníkovvi nemovitosti. V případě, že v důsledku této činnosti nájemce vznikne na majetku pronajímatele další škoda, zavazuje se nájemce k jejímu neprodlenému uhrazení pronajímateli, a to do 30 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení této škody. Pokud nájemce přes výzvu pronajímatele tuto škodu ve stanovené lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy nezaplatí, zavazuje se pronajímateli zaplatit vedle zákonných úroků z prodlení i smluvní pokutu ve výši 0,05 % z částky, která byla uplatněna jako škoda, a to za každý den prodlení,
- i) zajišťovat odvoz a ekologickou likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu na vlastní náklady, umístit v pronajatých prostorách odpadkové koše, zajišťovat obvyklý úklid,
- j) nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v pronajatých nemovitostech způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele,
- k) nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v předmětu nájmu se souhlasem nájemce. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatých nemovitostech nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností, popř. tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli. Nájemce je povinen neprodleně prokazatelně oznámit pronajímateli všechny havárie a škody, které na předmětu nájmu vzniknou, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne,
- l) za zboží a majetek umístěný v pronajatých nemovitostech nenese pronajímatel odpovědnost,
- m) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení pronajatých nemovitostí k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši XXX Kč za každý den prodlení s řádným vyklizením předmětu nájmu. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody, která vznikla smluvní straně požadující smluvní pokutu v příčinné souvislosti s porušením smlouvy, se kterým je splněna povinnost platit smluvní pokutu, ani právo vlastníka protiprávně užívané věci na vydání bezdůvodného obohacení ve výši obvyklého nájemného v relevantním místě a čase,
- n) nájemce je povinen na vlastní náklady zabezpečit pronajaté prostory proti neoprávněnému vniknutí,
- o) nájemce se zavazuje z důvodu zachování kulturního prostředí nevyužívat předmět nájmu v rozporu s dobrými mravy.

2.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.
 - b) Nájemce je odpovědnou osobou ve smyslu 52 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a k výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).
 - c) Nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, dále bude umožňovat jedenkrát za 6 měsíců předem ohlášený vstup do užívaných prostorů na pravidelnou protipožární kontrolu. V této souvislosti nájemce výslovně prohlašuje, že před podpisem této smlouvy měl a má možnost se seznámit s úplným zněním těchto interních předpisů.
 - d) Nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu.
 - e) Nájemce se zavazuje bez odkladu splnit ohlašovací povinnost a hlásit vznik požáru příslušnému Hasičské záchrannému sboru, Hasičské záchranné službě CD a místnímu správci RSM HK.
 - f) Nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít a to provozně technickému oddělení RSM HK.
 - g) Nájemce se zavazuje nahlašovat místnímu správci RSM HK změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. kontaktní spojení) v pronajatých prostorách.
 - h) Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
 - i) 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 ČD příslušné OS správce majetku, popř. 030 GŘ ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.
 - j) Nájemce je povinen se seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí ve všech prostorách, v nichž je nájemcem a v této souvislosti nájemce výslovně prohlašuje, že před podpisem této smlouvy měl a má možnost se seznámit s úplným zněním těchto interních opatření.
 - k) 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). Jinak odpovídá za způsobenou škodu.
3. Nájemce se zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny vedoucím provozního obvodu. V případě porušení této povinnosti se jedná o podstatné porušení smlouvy a pronajímatel může bez dalšího od smlouvy odstoupit.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je povinen nájemci umožnit přístup k pronajatým nemovitostem. Příjezdovou komunikaci pronajímatel v zimním období neudrží. Tuto údržbu se zajišťuje nájemce na vlastní náklady sám.
4. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu provést nezbytné opravy pronajatých prostor tak, aby nebyl významně ohrožen sjednaný účel a předmět nájmu.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.12.2009 s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi.
2. V případě prodloužení s placením nájemného o více jak jeden měsíc má pronajímatel právo bez dalšího odstoupit od této nájemní smlouvy.

VIII. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz. Splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. XXX, var. symbol: 2947107509 peněžní prostředky (kauci) k zajištění nájemného a ostatních služeb souvisejících s nájmem, a to ve výši XXX Kč.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto peněžní prostředky použít k úhradě závazků (dluhů) nájemce vůči pronajímateli, které vzniknou v souvislosti s nájmem a případně ostatními službami s nájmem souvisejících a tyto závazky (dluhy) jsou po jejich splatnosti. Nečerpanou kauci vrátí pronajímatel nájemci ke dni ukončení nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (kauci) do její původní výše (viz. odst. 1), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.
4. Nájemce se zavazuje nepostoupit své pohledávky a závazky plynoucí z této smlouvy třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. V případě porušení tohoto ustanovení vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na smluvní pokutu ve výši 8.000,- Kč. Porušení tohoto ustanovení dále smluvní strany považují za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel může bez dalšího od smlouvy odstoupit.
5. Nájemce není oprávněn bez předem uděleného písemného souhlasu dát pronajaté nemovitosti do podnájmu či užívání třetí osobě. V případě porušení tohoto ustanovení vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na smluvní pokutu ve výši Kč XXX Kč. Porušení tohoto ustanovení dále smluvní strany považují za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel může bez dalšího od smlouvy odstoupit.

6.Nájemce se zavazuje odevzdat pronajímateli pronajaté nemovitosti ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a pronajímatelem povoleným stavebním úpravám.

7.Pronajímatel může bez dalšího odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou byl sjednán předmět nájmu.

8.Strana, která obdrží od druhé strany písemnou výpověď nebo odstoupení od smlouvy, je povinna bez zbytečného odkladu sdělit své stanovisko k výpovědi nebo odstoupení.

9.Smluvní strany výslovně prohlašují, že se před podpisem této smlouvy měly a mají možnost seznámit se s úplným zněním vnitřních předpisů pronajímatele uvedených v této smlouvě a také tak učinily.

IO.Nájemce je srozuměn s tím, že pokud předmět nájmu neuvede ani do jednoho měsíce po skončení nájemní smlouvy do stavu dle schválené projektové dokumentace (dle stavu jaký byl při předání předmětu nájmu na počátku nájemního vztahu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a povoleným stavebním úpravám), může být předmět nájmu vyklizen a upraven pronajímatelem na náklady nájemce.

IX. 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.

2.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

3.Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce dvě. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu smlouvy poslední smluvní stranou.

4.Smluvní strany berou na vědomí, že veškeré právní úkony adresované druhé smluvní straně nabývají účinnosti dnem doručení na adresu, kterou si pro účely doručování v záhlaví této smlouvy označily jako sféru své dispozice, a to bez ohledu na skutečnost, kdy se druhá strana fakticky s právním úkonem seznámí. Tudíž právní úkon je dokonán již samotným doručením na adresu uvedenou ve smlouvě.

5.Smluvní strany se dále dohodly, že veškeré právní vztahy vyplývající z tohoto nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o nájemní smlouvě a dále obchodním zákoníkem.

Přílohy: č. 1a) lineární plánky

č. 1b) katastrální mapa

č. 2 splátkový kalendář na rok 2009

č. 3 drobné opravné a udržovací práce zajišťované nájemcem

V Letohradě, dne: 30.11.2009

Za nájemce:

XXX
podnikový právník

V Hradci Králové dne: 24.11.2009

Za pronajímatele:

XXX
Ředitel RSM Hradec Králové

Příloha č. 1a) k NS 2947107509

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

Příloha č. 1b) k NS 2947107509

Přílohu č. 1b považují ČD, a.s. za své obchodní tajemství.

Přílohu č. 2 považují ČD, a.s. za své obchodní tajemství.

DROBNÉ OPRAVNÉ A UDRŽOVACÍ PRÁCE ZAJIŠŤOVANÉ POSKYTOVATELEM

Jedná se o tyto drobné opravné a údržbové práce, které si nájemce provádí a hradí ve vlastní režii v prostorách užívaných na základě smlouvy o poskytování služby:

Drobné opravné práce:

a) podle věcného vymezení:

1. *Podlahy:*
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, včetně výměny prahů a ukončovacích lišt, dodávka a montáž nových podlahových krytin (PVC, koberce, laminované krytiny); čištění podlah a podlahových krytin;
2. *Výplně okenních a dveřních otvorů:*
 - opravy jednotlivých pohyblivých částí oken a dveří a jejich součástí, a to včetně těsnění, výměny zámků, kování (kliky, štítky, ovládací klíčky a olivy), zasklívání a tmelení; čištění výplní okenních a dveřních; obnova nátěrů;
3. *Stínící prvky (rolety a žaluzie):*
 - dodávky, montáže a opravy rolet a žaluzií;
4. *Elektroinstalace (silnoproud, slaboproud):*
 - opravy, resp. dodávky a montáže vypínačů, zásuvek, pojistek, osvětlovacích těles včetně dodávek a likvidace zářivek, žárovek a výbojek, opravy, dodávky a montáže zvonků, domácích telefonů a elektrických zámků;
5. *Zařizovací předměty zdravotně technické instalace a související vybavení:* -opravy, čištění a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, zástěn sprchových koutů, průtokových ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevků, dřezů, sifonů, lapačů tuků, podlahových vpustí, splachovačů, bidetů, WC mís, sedátek WC, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, průtokových zásobníkových ohřivačů TUV a kuchyňských linek;
6. *Kamna na tuhá paliva, kotle na tuhá paliva do 50 kW (pokud je provozuje nájemce):*
 - dodávka a výměna roštu, táhla roštu, šamotové vyzdívky, opravy jejich dílů, výměna odnímatelných ploten, oprava a výměna popelníku, čištění a výměna kouřových rour, související čištění komínových průduchů, kolen a komínové růžice, které bude na adresu správce nemovité věci nejpozději do konce října aktuálního roku;
7. *Plynová topidla, plynové kotle do 50 kw (pokud je provozuje nájemce) a plynové průtokové ohřivače (karmy):*
 - Čištění a výměna prvků spalinové cesty, včetně výměny rour a kolen na odvod spalinových plynů, servisní prohlídka dle vyhlášky 85/1978 Sb. a její úpravy, která bude doložena kopií protokolu na adresu správce nemovité věci nejpozději do konce října aktuálního roku;
8. *Přenosná elektrická topidla (akumulační kamna a přímotopy):*
 - opravy a výměna pohyblivých přívodů, opravy a výměna termostátů a ovládacích prvků;
9. *Počítačové sítě a další slaboproudé rozvody:*

-dodávky, montáže a opravy pasivních i aktivních prvků počítačových sítí, telefonních rozvodů a rozvodů jednotného času (koncových rozvodů, které se nacházejí v prostorách užívaných nájemcem a jsou v užívání nájemce);

10. *Povrchové úpravy stěn a stropů, čištění výplní otvorů a podlah:*
-povrchové úpravy stěn a stropů - malování, tapetování apod., a to včetně drobných zednických oprav omítek před těmito úpravami, čištění obkladů stěn;
11. *Nábytek:*
- opravy a údržba veškerého nábytku, včetně vestavěného;
12. *Deratizace a dezinfekce:*
- deratizace, dezinfekce a dezinfekce pronajatých prostor;
-při povinné celoplošné deratizaci a dezinfekci úhrada poměrných nákladů za pronajaté prostory;

b) podle výše nákladů:

1. *Provedení výše jmenovaných drobných oprav a udržovacích prací zajišťuje nájemce. Pronajímatel je povinen zajistit provedení těchto oprav a údržbových prací vtom případě, že se tak předem s nájemcem dohodnou a nájemce objedná jejich provedení prokazatelnou (písemnou) objednávkou.*
2. *Opravu nebo výměnu předmětu či zařízení je nájemce povinen uhradit i v případech, kdy tato údržba není vyspecifikována pod bodem a), ale kdy prokazatelně došlo k poškození vinou neodborného užívání nebo násilného poškození nebo nést náklady na uvedení do původního stavu.*
3. *Veškeré zásahy do užívaného majetku nad rámec výše uvedených opravných a udržovacích prací může nájemce provádět až po písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce zajišťuje opravy a údržbu veškerého zařízení a vybavení, které v době nájmu se souhlasem pronajímatele do pronajatých prostor instaloval, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.*
4. *Kromě oprav a údržbových prací uvedených pod bodem a) se za drobné opravy považují další opravy prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů za související opravy.*
5. *Za drobné opravné práce se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí prostor, jejichž cena překročí hranici 5 000 Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení.*
6. *Provedení oprav společně užívaných prostor nárokují uživatelé u pronajímatele. O nutnosti provedení nárokováných oprav společných prostor rozhoduje pronajímatel. Náklady na uživatelskou údržbu společných prostor nesou nájemci v poměru pronajatých ploch.*
7. *Nájemce odpovídá za ekologickou likvidaci veškerých materiálů a demontovaných komponentů po jím provedených opravných a údržbových pracích a výměnách zařizovacích předmětů, a to bezprostředně po jejich realizaci.*

Za drobné opravné práce není možno považovat:

- *opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody*
- *opravy měřičů tepla a teplé vody*
- *revize rozvodů vody, plynu a elektroinstalace*
- *revize komínů, větracích šachet*

- *pravidelné protipožární revize*
- *zpracování projektové dokumentace na rekonstrukci či přestavbu veškerých rozvodů nebo jiných vnitřních úprav, vyjma případů, kdy uživatel tyto úpravy požaduje a se souhlasem správce si je provádí na své vlastní náklady.*