

# SMLOUVA č. 086/7

## o nájmu nebytových prostor

**České dráhy**, státní organizace, se sídlem v Praze 1, nábřeží Ludvíka Svobody 1222, Divize dopravní cesty, odštěpný závod, **Správa dopravní cesty Liberec**, se sídlem v Liberci, Nákladní 459, poštovní příhrádka 51, 460 02 Liberec, zastoupená vrchním přednostou panem **xxx**

IČO: xxx DIČ: xxx

Bankovní spojení : xxx

Číslo účtu : xxx,

(dále jen pronajímatel)

a

**Ing. Pavel Jandourek JAPA – podlahářství**, bytem Matoušova 361/22, 460 01 Liberec, rod.č. xxx

IČO: xxx DIČ: xxx

Bankovní spojení: xxx

Číslo účtu: xxx

(dále jen nájemce)

Uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto

**smlouvu:**

### I. Předmět smlouvy

Pronajímatel má právo hospodaření k budově býv. závodní jídelny železniční stanice Liberec se všemi přístavbami, katastrální území Liberec, parcela č. 6190, inv. č. 741.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nemovitosti nebo jejich část do nájmu ve smyslu § 3, odst. 2, zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění.

Předmětem nájmu jsou:

1/ místností přízemí č. 1,2,3,..... o výměře xxx m<sup>2</sup>

2/ WC a přístup. komunikace bude užívána na základě dohody s nájemcem 1. patra (situační plán viz. příloha č. 1)

### II. Účel nájmu

1/ Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory výhradně jako **prodejní sklad podlahových krytin** a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost železnického provozu.

2/ Nájemce nemá právo pronajaté prostory nebo jejich části přenechat do pronájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

### III. Cena nájmu

1/ Roční cena nájmu je stanovena dohodou takto:

a/kancelář, prodejna:

za 1 m<sup>2</sup>..... xxx,- Kč, tj. za xxx m<sup>2</sup>..... xxx Kč

b/sklad:

za 1 m<sup>2</sup>.....xxx,- Kč, tj. za xxx m<sup>2</sup>.....xxx Kč

**Celkem ročně xxx,- Kč**, DPH 0% = 0,- Kč, splatných čtvrtletně vždy do 10 dne prvního měsíce čtvrtletí převodním příkazem dle **platebního kalendáře** uvedeného v příloze č. 2 smlouvy a to na:

účet č. **xxx**

var.symbol **2410080867**.

vedený u xxx.

2/ V případě prodlení nájemce s placením nájemného má pronajímatel právo účtovat úrok z prodlení až do výše 21% p.a.

3/ Nájemné má právo pronajímatel 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 bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které bylo naposled sjednané, a jinak nájemné, které měl nájemce podle smlouvy zaplatit nebo zaplatil. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých v platebním kalendáři, pokud nebude pro účely započtení nájemného proti nájemcem vynaloženým nákladům dohodnuto placení nájemného jinak. Nájemné bude upravováno zpětně od 1.1. příslušného roku a to po zveřejnění potřebných údajů Českým statistickým úřadem.

4/ Pronajímatel má právo jednostranně rozhodnout, že k nájemnému bude účtováno DPH. V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude sazba DPH stanovena zákonem.

5/ Pronajímatel má právo upravit výši nájemného pokud dojde ke změně cenových předpisů upravujících nájemné nebo ke změně atraktivity prostředí. Nájemce se zavazuje na úpravu nájemného přistoupit.

6/ Úhrada služeb spojených s užíváním nebytových prostor není součástí ceny za pronájem.

A/ V pronajatých prostorách není voda zavedena.

B/Další smlouvy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru je nájemce povinen zavřít do 15 dnů od uzavření této smlouvy takto:

- a/ el. energie - smlouva s ČD Správou žel. energetiky, Za fotochemou 259, Hradec Králové
- c/ topení, TUV - dohoda s nájemcem 1. patra zajišťujícím topení
- d/ odpady (TDO) - samostat. smlouva s firmou zajišťující likvidaci v místě

Kopie těchto smluv je nájemce povinen předložit pronajímateli nejpozději do 15 dnů od uzavření této smlouvy.

Nesplnění tohoto bodu bude považováno za hrubé porušení povinnosti z této smlouvy vyplývající.

#### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1/ Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor v rozsahu odpovídajícím úpravě obsažené v Nařízení vlády č. 258/95 Sb., kterým se provádí občanský zákoník (viz příloha č.3)

2/Nájemce odpovídá za škodu způsobenou jím nebo třetími osobami (např. zákazníky) na majetku pronajímatele.

3/ Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle Stavebního zákona.

4/ Nájemce se zavazuje strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodů údržby, oprav a úprav, jakožto i v důsledku mimořádných událostí. Nájemce má právo na slevu nájemného. Nemá právo na náhradu škody, náhradu ušlého zisku, ani na předělení náhradních prostor.

5/Nájemce se zavazuje umožnit pracovníkům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu a způsobu jejich využívání dle čl. II této smlouvy.

6/Nájemce se zavazuje udržovat pronajaté nebytové prostory v řádném stavu a čistotě. O vzniklých závadách a nedostacích je povinen neprodleně informovat pronajímatele.

7/Nájemce se zavazuje z přilehlých chodníků odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je.

8/Po skončení nájmu je nájemce povinen uvést pronajaté nebytové prostory na svůj náklad do původního stavu.

9/Vyklizené nebytové prostory, je nájemce povinen předat pronajímateli nejpozději do tří dnů po skončení nájmu. Při nedodržení této lhůty má pronajímatel právo účtovat smluvní pokutu do výše až xxx,- Kč za každý den prodlení v souladu s ust. § 544 obč.z.

10/ Nájemce souhlasí s tím, že pokud nebytové prostory nevyklidí do jednoho měsíce po ukončení nájmu, může být pronajatý prostor vyklizen pronajímatelem na náklady a nebezpečí nájemce.

11/Nájemce je povinen zajistit na pronajatých nebytových prostorách požární prevenci, zachovat volný přístup ke zdrojům vody a zajistit volnou únikovou cestu.

12/Nájemce na svůj náklad uskuteční preventivní protipožární prohlídky, vybaví prostory věcnými prostředky pož. ochrany a zabezpečí jejich akceschopnost.

13/Nájemce odpovídá za dodržování veškerých povinností týkající se pož. ochrany, bezpečnosti, život. prostředí , apod.

14/Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy o ochraně životního prostředí a zaplatit všechny poplatky, pokuty a odstranit na vlastní náklady škody způsobené porušením obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, ke kterým dojde během této nájemní smlouvy na předmětu nájemní smlouvy.

15/Nájemce odpovídá za úrazy osob vzniklé zanedbáním povinností vyplývajících z náj.smlouvy (úklid, posyp, ap.).

16/Nájemce se zavazuje zabezpečovat na svůj náklad odvoz a likvidaci a odpadů.

17/Činnost v pronajatých prostorách může nájemce provozovat pouze se souhlasem příslušného hygienika a Hasičské záchranné služby.

18/ Nájemce odpovídá za dodržování obecně platných předpisů.

## V. Doba nájmu

1/ Tato smlouva se sjednává ode dne **1.11.1997** na **dobu neurčitou**. Smlouvu lze vypovědět písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, která začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2/ Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení zákona č. 92/1991 Sb. v platném znění. (§ 45, odst.3)

3/ Pronajímatel může od smlouvy okamžitě jednostranně odstoupit v případě, že:  
a) nájemce porušil hrubým způsobem povinnosti z této smlouvy vyplývající  
b) nájemce přes písemné upozornění opakovaně porušuje ustanovení této smlouvy

## VI. Ostatní ujednání

1/Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku nájemce způsobené živelnou událostí ani zaviněním třetí osobou.

2/Nájemce si zajistí osazení podružného elektroměru na vlastní náklady. Nesplnění této podmínky pozbývá smlouva platnosti dnem 31.11.1997.

3/ Pronajímatel souhlasí s drobnými stavebními úpravami a zřízením vstupu s výlohou z nákladní ulice za podmínky dodržení č. IV. odst.3

## VII. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a zároveň prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, vyjma úpravy ceny inflací a úprav o DPH a s tím související úpravou platebního kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dohody vzestupně číslované se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

Smluvní strany se zavazují ve lhůtě 15 dnů vzájemně se informovat o změně právní subjektivity a o právních důsledcích z toho plynoucích.

Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran dodrží 2 výtisky.

Přílohy smlouvy: 1/schematický půdorys  
2/platební kalendář  
3/drobné opravné a udržovací práce

V Liberci dne 9.10.1997

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce

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

Příloha č.1

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

Příloha č.2

## **DROBNÉ OPRAVNÉ A UDRŽOVACÍ PRÁCE ZAJIŠŤOVANÉ NÁJEMCEM**

Jedná se o tyto **drobné a opravné a údržbové práce, které si uživatel – nájemce provádí a hradí ve vlastní režii** v prostorách, užívaných na základě nájemní smlouvy mezi subjekty Českých drah :

### **Drobné opravné práce:**

#### a) podle věcného vymezení :

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, vč. těsnění a výměny zámků, kování, klik. rolet a žaluzií
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků
- výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajímaný nebytový prostor
- výměny sifonů a lapačů tuků
- drobné opr. vodov. výtoků, zápach. uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch. ohřívačů vody, bidetů, umývadel, van výlevek, dřezů, splachovačů, kuch. sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vest. a přistavěných skříní
- opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etáž. topení na pevná, kapalná a plynná paliva vč. uzavír. a regul. armatur a ovládacích termostatů el. topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ÚT)
- za drobné opravy se považují i výměny jedn. součástí uv. předmětů

#### b) podle výše nákladů:

- se za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotl. předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci a) výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- za drobné opravné práce se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí nebyt.prostor, jejichž cena překročí hranici 1000 Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandartní provedení.
- Při dlouhodobém pronájmu je běžnou údržbou a dr. opravnou prací rovněž malování, vč. oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlah. krytin, obkladů stěn a čištění odpadů až ke stoupačce.

#### 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 vlastní náklady.