

**Nájemní smlouva nebytových prostor č. 0104/08
VS 6508010408**

Smluvní strany:

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

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

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

IČ: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

jednající prostřednictvím své organizační jednotky – správce majetku

Správou dopravní cesty Ústí nad Labem

se sídlem: **Železničářská 31, 400 03 Ústí nad Labem**

zastoupené: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

variabilní symbol: **6508010408**

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

ČD Cargo, a.s.

zapsána v obchodním rejstříku u městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12844

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

IČ: **28196678**

DIČ: **CZ28196678**

korespondenční adresa: **Provozní jednotka Ústí nad Labem, Tovární 1, 400 01 Ústí nad Labem**

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

uzavírají tuto nájemní smlouvu podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění.

PREAMBULE

S účinností od 1.7.2008 na základě „Smlouvy o prodeji části podniku“ uzavřenu mezi Správou železniční dopravní cesty, státní organizací a Českými drahami, akciovou společností, přešla část podniku České dráhy, akciová společnost ke Správě železniční dopravní cesty, státní organizace.

Vlastníkem nemovitého majetku, který byl součástí výše zmiňovaného prodeje části podniku, se stala Česká republika, přičemž právo hospodařit s tímto nabytým nemovitým majetkem státu, má Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, a to dnem vzniku právních účinků vkladu vlastnického práva v katastru nemovitostí.

S odvoláním na článek 5., odst. 5.11. Smlouvy o prodeji části podniku (Smlouva je dostupná k nahlédnutí na Obchodním rejstříku), vstupuje do práv a povinností pronajímatele od 1.7.2008 Správa železniční dopravní cesty, státní organizace.

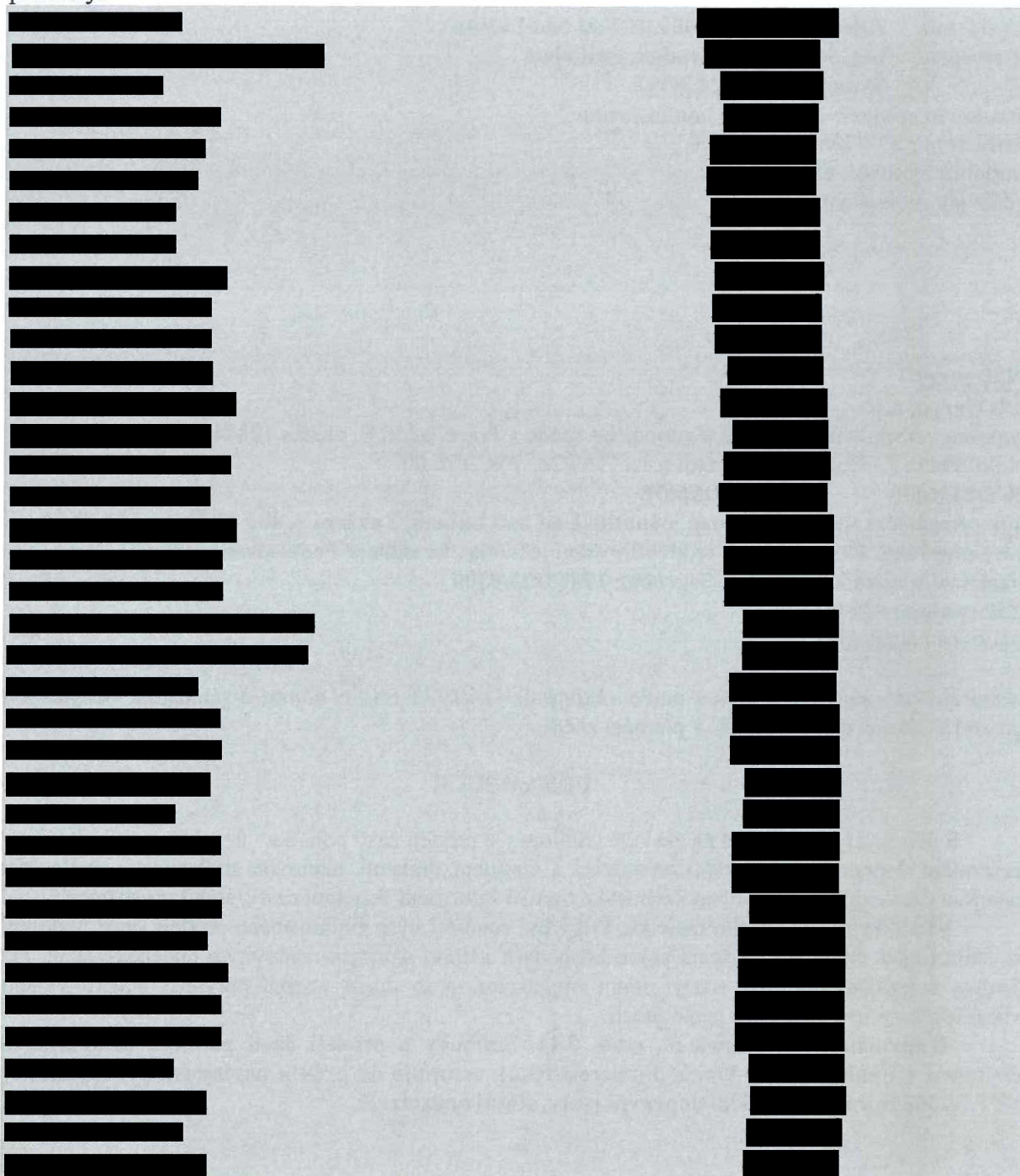
Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
Ústí nad Labem
Železničářská 31, 400 03
IČ: 709 94 234, DIČ: CZ70994234

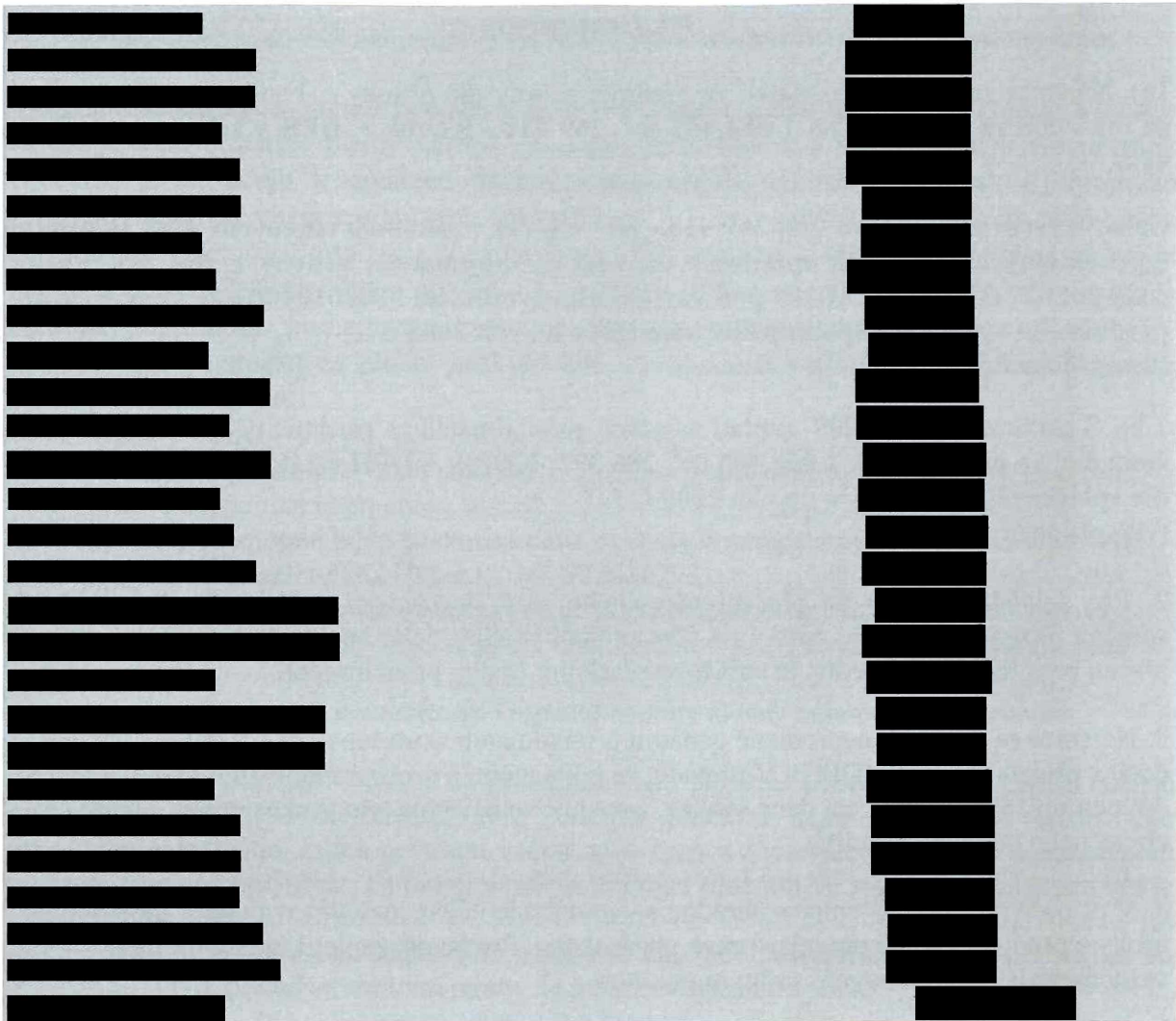
I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou:

nebytové prostory v objektu: **spád.stavědlo Děčín**, vedené jako budova **č. e. 1805**, umístěné na parcele č. **800/30** v katastrálním území č. **ČSÚ 625141** – Podmokly. Budova je zapsána u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín LV č. **4920** pro k.ú. Podmokly, inventární číslo dle SAP:

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu tyto nebytové prostory:





3. Stav předmětu nájmu je uveden v zápise pořizeném při předání a převzetí, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Zápis bude pořizen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.

4. Správcovskou činnost vykonává: Správa dopravní cesty Ústí n. L., Železničářská 31, dále jen „**správce majetku**“.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I této smlouvy pro účel užívání: **pracoviště zaměstnanců ČD Cargo, a.s.**

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.

III. Cena nájmu

1a). Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu dle přílohy č. 1 smluvní cenu, která činí za rok 2008 za pronajatých [REDACTED]

Celkové roční nájemné ve výši [REDACTED] zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na účet pronajímatele, vedený u [REDACTED] variabilním symbolem 6508010408 a to vždy 15. dne příslušného měsíce dle splátkového kalendáře na rok 2008 č.1.
(viz příloha č.2)

1 b). S platností od 1.1.2009 zaplatí nájemce pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí za pronajatých [REDACTED] v zákonem stanovené výši dle splátkového kalendáře na rok 2009 č. 1.
(viz příloha č.3).

2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli.

3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem daně z přidané hodnoty (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 uhradit.

4. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského. Povinnost zaplatit úrok z prodlení vylučuje další sankcionování smluvní pokutou.

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 (roční klouzavý průměr 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 v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

6. Smluvní strany sjednávají, že výše nájemného nebude snižována z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

7. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.

Nájemce se zavazuje uhradit dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, topné, vodné a stočné a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se 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. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít před započítáním odběrů a do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy předložit kopie smluv pronajímateli zastoupenému správcem majetku.

Nájemce má povinnost za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor hradit pronajímateli za:

- a) odběr elektrické energie bude nájemce hradit na základě samostatné smlouvy uzavřené se Správou železniční energetiky, se sídlem K můstku 2, Ústí n.L. tel. [REDACTED]
- b) vodné, stočné a otopné bude nájemce hradit na základě samostatných dohod uzavřených s pracovníkem SbaBH SDC Ústí n.L. [REDACTED]
- c) odvoz a likvidaci TDO bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti. Odpadní nádoby označí nájemce svým názvem.

8. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec obvyklého udržování, jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrovevizích. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle sjednaného účelu nájmu. Dále je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu, pokud nájemce plní své povinnosti vyplývající z této smlouvy řádně a včas.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup a popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, z důvodu mimořádných událostí a živelných pohrom a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu tak, aby provozní činnost nájemce nebyla ohrožena. Pokud nedojde k dohodě

o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu a hrozí nebezpečí z prodlení s provedením prací, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady obvyklé udržování spojené s užíváním předmětu nájmu, zahrnující:

- úklid, udržování vnitřních zařízení a vybavení v provozuschopném stavu (např. kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, mechanismy pro ovládání větrání, topení, osvětlení, žaluzií, splachování WC, výměna žárovek, výbojek (zářivek), krytů osvětlení, údržba podlahové krytiny a obložení stěn, malování, údržba a obnova ochranných nátěrů, mytí oken a dveří, desinfekci, deratizaci, zajišťovat pravidelné revize hasicích přístrojů) a další srovnatelnou údržbu.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku nedohodne jinak.

6. Nájemce se zavazuje, že v pronajatých prostorách bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě vyvíjení činností se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím (viz zákon o požární ochraně) nájemce na své náklady vypracuje předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. Nájemce odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů, pokud je svou činností zavinil a zajistit na vlastní náklady provedení potřebných sanačních prací. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.

8. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technických zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

9. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

10. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele. 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 stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

11. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v pronajatých prostorách způsobem a v

rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele, vyžádat si od správce majetku písemné pokyny pro pohyb v blízkosti železničního provozu a zařízení a tyto dodržovat.

12. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v předmětu nájmu se souhlasem nájemce. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatých prostorech nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

13. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.

14. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostor a jejich okolí. Z přilehlých chodníků odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak.

15. 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 obchodní firmy, změna sídla, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností stanovených v článku II. III. a IV. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši [REDAKCE], pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění.

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 určil pronajímatel.

2. Smluvní pokuta za prodlení s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI., odst.2.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od **01.07.2008** s **tříměsíční výpovědní lhůtou**.

V případě porušení povinností uvedených v čl. IV nebo prodlení s úhradou nájemného, dodávaných energií, médií a služeb o více jak jeden měsíc, nebo potřeby předmětu 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 rozhodnutí a vydaného stavebního povolení) je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto

smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Nájemce je povinen do skončení doby nájmu uvést najaté nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizené nebytové prostory musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou. Předání prostor zpět pronajímateli bude provedeno formou písemného předávacího protokolu, který bude podepsán oběma smluvními stranami a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

3. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45 - zákona č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění.

VII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy po písemné výstraze, jestliže nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.

2. Smluvní strany se dohodly, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných oboustranně podepsaných a vzestupně číslovaných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem.

2. Smluvní strany se dohodly na tom, že veškeré písemnosti zaslané druhé smluvní straně budou zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou. Písemnosti určené pronajímateli budou zasílány na adresu pro doručování písemností uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy. 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.

3. Tato smlouva je vyhotovena v 5-ti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 výtisky a nájemce 2 výtisky. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.

4. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření.

Přílohy: č.1 Výpočet nájemného
č.2 Splátkový kalendář na rok 2008 č. 1
č.3 Splátkový kalendář na rok 2009 č. 1

V Ústí nad Labem, dne: 20.04.2009

V Ústí nad Labem, dne: 22.4.2009

Příloha č.1

Výpočet nájemného
ke smlouvě č. **6508010408**

Příloha č. 2

Splátkový kalendář na rok 2008 č. 1
k nájemní smlouvě VS 6508010408

Příloha č.3

Splátkový kalendář na rok 2009 č. 1