

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

VS 6398307017

(č. smlouvy ČD Cargo, a.s. 06014-2017-PJ Brno)

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

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

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zapsaná ve veřejném – obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka A 48384

zastupující: Ing. Miroslav Konečný, ředitel Oblastního ředitelství Brno

bankovní spojení: ČNB, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: 6398307017

adresa pro doručování písemností: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno

email: [REDACTED] tel. [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

ČD Cargo, a.s.

sídlo: Praha 7 – Holešovice, Jankovcova 1569/2c, PSČ 17000

IČO: 281 96 678

DIČ: CZ28196678

zapsaná ve veřejném – obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 12844

zastupující: [REDACTED]

bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.,

adresa pro doručování písemností: ČD Cargo, a.s., Provozní jednotka Brno. Kulkova 948/1, 614 00 Brno

e-mail: [REDACTED] tel. [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „smlouva“) v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání v stavbě pro dopravu „Brno Maloměřice – výpravní budova SEVER“, bez čísla popisného nebo evidenčního, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: IC 6000385606, která je součástí pozemku p. č. 1897/48 v katastrálním území 612499 Maloměřice, zapsaného na LV č. 486 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město.

Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky a stavby pro dopravu v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu prostory v přízemí výše uvedené budovy o celkové výměře 716,48 m² (dále jen „předmět nájmu“).

2. Předmět nájmu je specifikován v seznamu pronajatých prostor a v půdorysu budovy, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, jako přílohy č. 2 a 3.

3. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.

4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.

5. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno, dále jen „správce majetku“.

II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

„ kanceláře a sociální zázemí pro zaměstnance“

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 třetí osobě. V případě, že by nájemce účel nájmu změnil nebo přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy nájemné ve výši:

Celkem	254.129,93 Kč/rok + daň z přidané hodnoty
Zaokrouhleně	254.130,00 Kč/rok + daň z přidané hodnoty
(slovy: dvěšestpadesátčtyřtisícejednostotřicetkorun českých) + DPH	

2. Celkové roční nájemné ve výši 254.130,00 Kč + DPH je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí na účet pronajímatele vedený u České národní banky, č. ú. [REDAKCE] pod variabilním symbolem 6398307017 dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je zároveň nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

Smluvní strany konstatují, že nájemce užíval předmět nájmu bez písemného smluvního vztahu v období od 01.07.2017 do 31.08.2017. Dále smluvní strany konstatují, že za toto období užívání předmětu nájmu nebyla nájemcem uhrazena žádná úhrada. Za toto užívání uhradí nájemce pronajímateli částku 42.355,00 Kč + DPH

v zákonem stanovené výši na bankovní účet č. [REDAKCE] pod variabilním symbolem 6398307017 v mimořádném termínu do 15.09.2017.

Neperiodická splátka nájemného za období 01.09.2017 – 30.09.2017 ve výši 21.177,50 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatná na účet pronajímatele vedený u České národní banky, č. ú. [REDAKCE] pod variabilním symbolem 6398307017 v mimořádném termínu do 15.09.2017.

3. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.

5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

6. Smluvní strany souhlasí s tím, že 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 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 zpětně od 1. ledna příslušného roku.

7. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat dodávky níže uvedených služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje neprodleně uzavřít smlouvy na:

- dodávku pitné vody a stočného se Správou železniční dopravní cesty, státní organizací, Oblastním ředitelstvím Brno
- dodávku tepelné energie se Správou železniční dopravní cesty, státní organizací, Oblastním ředitelstvím Brno
- stávající smlouva na dodávku elektrické energie uzavřená se Správou železniční energetiky Hradec Králové, pracoviště Brno, M.Kuncové 10 zůstává platná

8. V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za výše uvedené služby (tj. např. za dodávku elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od poskytovaných dodávek služeb a spotřeb.

9. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice (tj. např. hluk, otřesy, vibrace, jiskření, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.

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 do předmětu 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, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, která 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, pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodloužení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Pro běh výpovědní doby platí v takovém případě čl. VI. odst. 4 smlouvy.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je omezena jedním násobkem měsíčního nájemného.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži níže uvedenou údržbu a opravy na předmětu nájmu:

a) podle věcného vymezení

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna 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 předmět nájmu;
- výměny sifonů a lapačů tuku;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
- opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ústředního topení);
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace;
- sjednanou údržbou a opravnou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce, svodů dešťových vod, kouřovodů a jejich čištění.

b) podle výše nákladů

- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují též další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 40. 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
- za sjednanou údržbu, jejíž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici 40. 000 Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;

V případě pochybností o tom, že náklady na údržbu a opravy předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 10 tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

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 a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku písemně nedohodne jinak.

6. Z hlediska požární ochrany se nájemce zavazuje:

a) zajišťovat požární ochranu a prevenci v předmětu nájmu v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, zejména v souladu se zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru, v platném znění;

b) vybavit předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťovat jejich pravidelnou kontrolu;

c) bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a pronajímateli

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi; skladovat a manipulovat s nebezpečnými látkami a odpady.

Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.

8. Nájemce je povinen zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrevize, kontroly a revize pronajatých technických zařízení ve správě pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

9. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v odst. 4 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v předmětu nájmu dle této smlouvy vyžadují výslovného předchozího souhlasu pronajímatele formou písemné dohody, kde bude především uvedeno, jak se náklady na

stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, 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), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

10. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec v čl. IV. odst. 4 této smlouvy sjednané údržby a oprav, při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 9 smlouvy - 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 prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrovevizích. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec sjednané údržby a oprav v čl. IV. odst. 4 ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

11. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.

12. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu.

13. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

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

15. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice dohodnout způsob přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování s přednostou provozního obvodu příslušné železniční stanice. Nájemní smlouva **neopravňuje** nájemce k parkování vozidel na nástupišti, na přístupové ploše k nástupišti a v blízkosti kolejí.

16. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jejich okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m), umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků nájemce konzumujících zboží prodávané v předmětu nájmu. Z přilehlých neveřejných chodníků odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak.

17. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

18. Při provozování zdroje znečištění ovzduší, je povinen nájemce plnit sám ohlašovací povinnost vůči státní správě. Za zdroje znečištění se považují topidla na pevná paliva, která se dělí na „malé zdroje do výkonu 0,2 MW, „střední zdroje“ do výkonu 0,2-5 MW a „velké zdroje“ s výkonem nad 5 MW. Nájemce hradí i všechny poplatky za znečištění z činnosti nájemce stanovené právními předpisy.

19. 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 projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu názvu

obchodní firmy, sídla, změnu adresy pro doručování písemností, včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši **30 000,00 Kč** za každé porušení povinnosti.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu;
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem písemně specifikován);
- nájemce neprovedl úhradu nájemného.

2. V případě porušení zákazu stanoveného v čl. II. odst. 1 této smlouvy, tj. že nájemce dal bez písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu či že užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání, nebo v případě porušení povinnosti stanovené v čl. IV. odst. 9 této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši **50 000,00 Kč**.

3. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

4. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezabývá nájemce splnění povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu *neurčitou* s účinností od **01.09.2017** s tříměsíční výpovědní dobou bez uvedení důvodu.

Smluvní strany mohou smlouvu vypovědět i částečně, tzn. že se skončení nájmu může vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem předmětu nájmu.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu, o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne, kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena písemná výzva k úhradě výše uvedeného dluhu
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí).

4. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla písemná výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli

malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem prokazatelného doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

6. V případě skončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností se smluvní strany dohodly, že nájemce za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu zaplatí pronajímateli náhradu ve výši 2/365 platného ročního nájmu sjednaného dle čl. III. této smlouvy.

Zaplacením výše uvedené náhrady není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 9 a 10 smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen.

7. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou, se nepoužije ustanovení § 2315 o náhradě za převzetí zákaznické základny a ustanovení § 2285 v návaznosti na § 2311 občanského zákoníku o obnovení nájmu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.

2. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.

3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka převzata, má se za to, že zásilka odeslána s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po jejím prokazatelném odeslání.

5. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným

a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran. Je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, každý s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě (2) a nájemce dvě (2) vyhotovení.

7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva nepodléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle § 3 odst. 2 písm. h) zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.

8. Právní vztahy výslovně touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními obecně platných právních předpisů České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vzniklé z právních vztahů založených touto smlouvou nebo v souvislosti s ní budou řešeny v soudním řízení u soudu České republiky místně příslušného dle sídla nájemce a dle právního řádu České republiky.

9. Přílohy: č. 1 splátkový kalendář č.1 na rok 2017
č. 2 seznam pronajatých prostor
č. 3 půdorys se zakreslením předmětu nájmu
č. 4 situační plán

10. 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.

V Brně dne 30.08.2017

V Brně dne 5.9.2017

Pronajímatel:
Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace

Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace
ředitelství Brno
a 26, 611 43 Brno
4, DIČ: CZ70994234
(17)

Nájemce:
ČD Cargo, a.s.

ČD Cargo

Ing. Miroslav Koněčný
ředitel Oblastního ředitelství Brno

zapsáno na LV	Název objektu nebo pozemku	specifikace nebytových prostor dle zák. 344/1992 Sb.	Číslo místnosti dle SAP R/3, modul RE	výměra plochy v m2	% užívání ČD Cargem	cena / m2 a rok	cena/rok celkem
486	Výpravní budova Brno - Maloměřice (sever)	schodiště	0P01	3,82	30	194,16	741,69
		chodba	0P11	17,90	100	194,16	3 475,46
		šatna	0P16	16,50	100	443,82	7 323,03
		šatna	0P18	16,40	100	443,85	7 279,14
		umývárna	0P19	8,20	100	194,10	1 591,62
		WC muži	0P20	6,40	100	194,10	1 242,24
		schodiště	1P01	12,72	100	194,10	2 468,95
		kancelář	1P02	18,10	100	466,00	8 434,60
		kancelář	1P03	25,30	100	466,00	11 789,80
		kancelář	1P04	16,60	50	466,00	7 735,60
		kancelář	1P05	9,50	100	466,00	4 427,00
		kancelář	1P06	15,20	100	466,00	7 083,20
		chodba	1P07	58,80	100	194,10	11 413,08
		archiv	1P08	17,00	100	332,89	5 659,13
		kancelář	1P09	16,80	100	466,03	7 829,30
		denní místnost	1P10	19,50	100	466,04	9 087,78
		učebna	1P11	4,50	100	466,04	2 097,18
		kancelář	1P12	16,80	100	466,04	7 829,47
		kancelář	1P13	25,00	100	466,03	11 650,75
		kancelář	1P14	16,80	100	466,02	7 829,14
		kancelář	1P22	16,60	100	466,02	7 735,93
		umývárna	1P23	6,15	75	194,17	1 194,15
		WC muži	1P24	4,54	75	194,17	881,53
		umývárna	1P25	0,70	50	194,17	135,92
		WC ženy	1P26	0,60	50	194,17	116,50
		schodiště	1S01	3,82	30	194,17	741,73
		chodba	0P10	14,10	50	194,17	2 737,80
		WC muži	1S02	8,82	100	194,17	1 712,58
		WC muži	1S03	4,18	100	194,17	811,63
		koupelna	1S04	19,30	100	194,17	3 747,48
		chodba	0P14	12,60	100	194,17	2 446,54
		sklad	1S05	7,70	100	465,90	3 587,43
		šatna	1S06	14,60	100	443,40	6 473,64
		šatna	1S07	23,90	100	443,40	10 597,26
		chodba	1S08	22,76	100	194,17	4 419,31
		šatna	1S09	8,07	100	443,40	3 578,24
		denní místnost	1S10	16,63	100	466,00	7 749,58
		chodba	1S13	40,30	100	194,00	7 818,20
		šatna	1S14	15,10	100	443,40	6 695,34
		chodba	1S15	6,29	100	194,17	1 221,33
		šatna	1S32	16,70	100	443,40	7 404,78
		šatna	1S33	16,50	100	443,55	7 318,58
		umývárna	1S34	8,23	100	194,17	1 598,02
		WC muži	1S35	6,40	100	194,17	1 242,69
		umývárna	1S36	1,63	100	194,17	316,50
		WC ženy	1S37	1,20	100	194,17	233,00
		sklad	1S11	7,71	50	466,02	3 593,01
		šatna	0P02	26,80	100	443,40	11 883,12
		šatna	0P17	16,60	100	443,40	7 360,44
		sklad	1S12	9,61	100	466,01	4 478,36
		šatna	0P15	16,50	100	443,10	7 311,15
				716,48			254 129,93