

Smlouva č. : 1118000107 o nájmu nebytových prostor

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 709 94 226, DIČ: CZ 70994226

zapsány v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

Zastoupeny: XXXXX

Kontaktní adresa pro doručování:

České dráhy, a.s., Odúčtovna přepravních tržeb, Vídeňská 15, 772 11 Olomouc

Bankovní spojení: XXXXX

Číslo účtu: XXXXX

Variabilní symbol: 1118000107

(dále jen „pronajímatel“)

a

ČD Cargo, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží Ludvíka Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 28196678, DIČ: CZ 28196678

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12844

Její jménem jednájí: XXXXX

XXXXX

Bankovní spojení: XXXXX

Číslo účtu: XXXXX

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

I. Předmět smlouvy

L Předmětem nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v obci: **Olomouc**

ul.: **Vídeňská** č.p.: **15**, PSČ: **772 11** č. místností: viz příloha č.1

Inventurní číslo budovy dle SAP: **IC5000205933**, zapsané na LV **č.3488** vedeného u KÚ **Olomouc-město 710 504**.

2. Specifikace nebytových prostor se situačním plánem je uvedena v příloze č 1. Přehled pronajatých prostor, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Správcem budovy je organizační složka pronajímatele **OPT Olomouc, Vídeňská 15, 772 11 Olomouc**.

II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy, určený podle posledního kola dačnického rozhodnutí jako administrativní budova ke sjednanému účelu: administrativní a účetní práce, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu.
2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

III. Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši XXXXX za celkový pronajímaný nebytový prostor o výměře **2 880,45 m²** - pro výpočet nájemného viz přílohu č. 1.
2. Celkové roční nájemné ve výši XXXXX je splatné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy do 30. dne následujícího měsíce po skončení toho kterého čtvrtletí.

Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.

První splátka je splatná ke dni **30.1.2008** ve výši XXXXX

3. 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 omámena 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 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 od 1.1. příslušného roku.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného.

2. Nájemce se zavazuje za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor hradit pronajímateli částky dle návazné **Smlouvy č. 1/2007 o úhradě za poskytované služby**.

Tato smlouva se vztahuje na následující plnění:

dodávka pitné vody z vodovodní sítě a odvádění odpadních vod kanalizací;
odvoz odpadu;
používání nákladního výtahu;
úklid;
ostraha;
ostatní služby;
dodávka tepla;
běžná údržba;
požární ochrana a prevence;
využití parkovacích míst a garáže;
využití zařízení docházkového systému.

4. Nájemce se zavazuje uzavřít samostatnou návaznou **Smlouvu o sdružených službách dodávky elektřiny oprávněnému zákazníkovi** s dodavatelem elektrické energie s platností a účinností totožnou s platností a účinností této nájemní smlouvy.
5. Nájemce se zavazuje k zaplacení podílu na oprávněných nákladech provozovatele distribuční soustavy souvisejících s výstavbou a úpravami distribuční soustavy, které byly vyvolány jeho požadavkem v souvislosti s místem a způsobem připojení jeho zařízení k distribuční soustavě podle platné vyhlášky o připojení k elektrizační soustavě.

V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru,
- b) v případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění,
- c) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas,
- d) nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- e) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje OS správce majetku, před započítáním stavebních prací si 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 §§ 119 až 122 stavebního zákona,

- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,
 - h) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu,
 - j) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak,
 - k) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se .zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli kromě náhrady za bezdůvodné užívání ve výši poměrného denního nájemného z nevyklizeného nebytového prostoru navíc také smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného touto smlouvou za každý den prodlení,
 - l) nájemce je povinen poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky, vedou České dráhy jako majitel.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám.
4. Z hlediska požární ochrany :
- a) Požární ochranu a prevenci zajišťuje v předmětu nájmu pronajímatel v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany,
 - b) nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách,
 - c) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě ČD, příslušnému Hasičskému .záchrannému sboru a správci nemovitosti,
 - d) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
 - e) nájemce se zavazuje nahlašovat pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
 - f) nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné OS, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné OS) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem,
5. Nájemce je povinen v případě kontaktování se (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**) a odpovědné osobě pronajímatele,
6. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou OS, se kterými se prokazatelně seznámil, může být tato skutečnost důvodem k vypovězení této smlouvy.
7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných v předmětu nájmu.

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II., III., IV a V smlouvy., vyjma čl. V, bodu 1., písm. d) a čl. V, bodu 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXX.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl.V., bod 1., písm. d) a čl. V, bodu 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXX.
3. 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. Termín odstranění závadného stavu bude termínem obvyklým dle charakteru závady.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.
2. V případě sjednané určité doby nájmu, mohou smluvní strany vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu z.a podmínek stanovených v § 9 odst 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů.
3. V případě prodloužení s placením nájemného nebo úhrady za. služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc a v případě neuzavření smluv dle čl.IV smlouvy a jejich nepředložení pronajímateli, má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
4. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl. V, 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 smlouva, vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy se vztahují na právní vztahy existující mezi nimi od 01.12.2007.
2. 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.
3. Ke změně a doplnění 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. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., O nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou vyhotoveních. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.

5. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran. V případě rozdílného data podpisu dnem podpisu učiněného později.

Přílohy:

Příloha č. 1 - Přehled pronajatých prostor a situační plán

Příloha č.2 - Splátkový kalendář č.1 na rok 2007

Příloha č.3 - Splátkový kalendář č. 1 na rok 2008

v *Praze* datum *2. 11. 2008*

Za nájemce:

Za pronajímatele:

XXXXX

XXXXX

XXXXX

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

Přílohu č. 3 považují České dráhy, a.s. za své obchodní tajemství