

# NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 1738001213

o pronájmu nebytových prostor

Obchodní firma: **České dráhy, a.s.**  
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15  
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039  
zastoupena ve věcech **IXXX**  
smluvních:  
adresa pro doručování pí- **České dráhy, a.s.**  
semnosti Depo kolejových vozidel Plzeň  
Na Sklárně 1  
301 52 Plzeň

Kontakty: **XXXX**

IČ: 70994226  
DIČ: CZ70994226

bankovní spojení: **XXX**

číslo účtu: **XXX**

variabilní symbol: **XXXXXX**

( dále jen pronajímatel )

a

Obchodní firma: **ALKAL BATERIE spol. s r.o.**  
Sídlo/ místo podnikání: **Železniční 15, 326 00 Plzeň**  
zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 6405

Jednající / zastoupena: **XXX**

zastoupena ve věcech  
technických:

IČ: 63504146

DIČ: CZ63504146

bankovní spojení: **XXX**

číslo účtu: **XXXXXX**

Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost (v případě podnikání).

( dále jen nájemce )

(společně uváděny jako smluvní strany)

## I.

### **Předmět smlouvy a Předmět nájmu**

1. Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajímatele předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v budově v areálu DKV Plzeň, v obci Plzeň, na ul. Na sklárně, č.p. 1, stojící na pozemku p.č. 5576/34, číslo budovy dle SAP: 1000/4/626, IC 5000280860, stavba zapsaná na LV č. 327, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město, katastrální území: Plzeň 4. (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“)
2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:  
sklad MTZ – místnosti OP01, OP02, OP03, OP04, OP05, OP06, OP07, OP08, OP09, OP10, OP11, OP12, OP14 o výměře 429,4 m<sup>2</sup>  
oplocená plocha o výměře 547 m<sup>2</sup>  
Celkem pronajato 976,4 m<sup>2</sup> nebytových prostor .
3. Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.
4. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu.
5. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Depo kolejových vozidel (dále jen DKV). Ke dni předání vyhotoví DKV předávací protokol.

## II.

### **Účel nájmu**

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke skladování a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce (předmět činnosti nájemce dle výpisu z OR nebo ŽL) uvedeném v obchodním rejstříku / živnostenském rejstříku/ jiné evidenci.

## III.

### **Výše nájemného**

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní nájemné, které činí:  
za 1 m<sup>2</sup> XXX Kč/rok –sklad MTZ, tj. za 429,4 m<sup>2</sup> XXX Kč/rok (+ DPH plátcům daně při nájmu pro účely podnikání)  
za 1 m<sup>2</sup> XXX Kč/rok –oplocená plocha, tj. za 547,0 m<sup>2</sup> XXX Kč/rok (+ DPH plátcům daně při nájmu pro účely podnikání)  
celkem XXX Kč/rok (+ DPH v zákoně stanovené výši)  
Celkové roční nájemné ve výši XXX Kč (+ DPH v zákonem stanovené výši)  
(slovy: XXX korun českých) je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal (přestal být) plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správce daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
4. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodloužení není dotčeno právo na náhradu škody.

5. Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně od roku 2014 upravit 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 musí být nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.
6. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.
7. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
8. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran dodatkem.
9. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, které pronajímatel bude chtít po skončení nájmu zanechat, jsou věcným plněním nájemného (dále jen VPN) vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení VPN včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat správci majetku.
10. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod.
11. Zhotovitel se zavazuje bez zbytečného prodlení oznámit společnosti České dráhy, a.s. svou insolvenční nebo hrozbu jejího vzniku. Společnost České dráhy, a.s. je v případě podezření na insolvenční dodavatele nebo její hrozbu nebo podezření na neuhrazení DPH nebo její zkrácení či vylákání daňové výhody oprávněna odvést částku DPH z uskutečněného zdanitelného plnění přímo příslušnému finančnímu úřadu, a to v návaznosti na §109 a 109a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty. V takovém případě tuto skutečnost společnost České dráhy, a.s. bez zbytečného odkladu oznámí dodavateli. Úhradou DPH na účet finančního úřadu se pohledávka dodavatele vůči společnosti České dráhy, a.s. v částce uhrazené DPH považuje bez ohledu na další ustanovení smlouvy za uhrazenou. Zároveň dodavatel neprodleně oznámí, zda takto provedená platba je evidována jeho správcem daně."

#### IV.

##### ***Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru***

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli spotřebu služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání na základě samostatně uzavřených smluv.
3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se nájemce zavazuje uzavřít před započítáním plnění a nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy a smlouvy uzavřené s externími poskytovateli neprodleně předložit DKV Plzeň.

4. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených se zřízením samostatného měření elektrické energie, připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.
5. Neuzavření výše uvedených smluv v termínu bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a za podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve smluveném termínu.

## V.

### *Práva a povinnosti smluvních stran*

#### 1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,
- b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu,
- c) provádět stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na 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 DKV, před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona,  
Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládáných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, od správce nemovitosti a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce nemovitosti, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy, či opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této smlouvě/touto smlouvou. Konečná výše nákladů bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem nemovitosti, vzájemné vyrovnání může být /bude řešeno formou zápočtu pohledávky nájemce za provedení stavebních prací oproti nájemnému, respektive pohledávce v dodatku k této smlouvě/čl. III odst 1. Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem nemovitosti a řešena také dodatkem ke smlouvě. Účetní a daňové doklady na opravy musí být vždy vystaveny správci nemovitosti a za účetní období, ve kterém byly provedeny a to jen na dokončené a převzaté práce. Vystavením účetních/daňových dokladů Nájemcem na Pronajímatele, se pronajímatel stává vlastníkem technického zhodnocení/(a) opravy. Pronajímatel po převzetí účetních/daňových dokladů zajistí ve svém účetnictví odepisování vložené investice do technického zhodnocení dle odpisového plánu. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce nemovitosti,
- d) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem DKV. Revizní zprávy elektrotechnického zařízení předkládat dle platné vyhlášky, kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení). Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“,
- e) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je nutné sjednat po

dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu ze shora citovaných důvodů. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,

- f) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
  - g) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce. Dále je oprávněn k umístění reklamy a inzerce na služby nebo zboží, které nájemce poskytuje nebo prodává. Toto označení, reklama a inzerce mohou být umístěny pouze přímo na provozovně (jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Nájemci nebo dopravci navazující na ČD jsou oprávněni umístit směrové tabule navádějící zákazníky k místu poskytované služby nebo prodeje a to do 0,5 m<sup>2</sup>. Za obsah reklamy nebo inzerce odpovídá nájemce,
  - h) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
  - i) 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 nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody,
  - j) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vede Pronajímatel jako vlastník.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činnostmi nebo výlučně činnostmi jeho zákazníků a obchodních partnerů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.
4. 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, (zejména 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,
  - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
  - c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
  - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti,
  - e) v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
  - f) nájemce se zavazuje nahlašovat správci majetku změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,

- g) 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 posouzení požární nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO (odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany ve smyslu § 11 Zákona o požární ochraně) ČD příslušné OS (organizační složky) správce majetku, popř., O30 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou OS(organizační složky), se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
  6. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy na základě samostatně uzavřené smlouvy s pronajímatelem.
  7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
  8. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s čl.II. této smlouvy.
  9. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
  10. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
  11. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce.

## VI.

### *Smluvní pokuta*

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku IV. a V. této smlouvy (s výjimkou bodu 1. písm. c) a bodu 3.), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXX Kč.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu 1. písm. c) a bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy bod 1. písmeno i).
4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.
6. Nájemce jako investor stavebních úprav a oprav podle článku V. odst. 1 písm.c) je oprávněn, po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, odepisovat hodnotu investice, nebo může být/je řešena formou zápočtu pohledávky nájemce za provedení stavebních prací oproti nájemnému, respektive pohledávce.
7. Smluvní strany se pro případ předčasného ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání:

- a. Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany nájemce do doby započtení jeho pohledávky za provedené a odsouhlasené stavební práce oproti nájemnému, nebo dojde-li ze strany pronajímatele k ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemce stanovené v čl. III. odst. 1. až 10. této smlouvy, v čl. V. odst. 1. až 7. této smlouvy, v čl. VII. odst. 3. této smlouvy do doby započtení pohledávky nájemce za provedené a odsouhlasené stavební práce oproti nájemnému, zavazuje se nájemce, že ke dni skončení nájemního vztahu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu odpovídající nezačtené výši nájmu s daňovým dokladem za provedené práce dle čl. V. odst. 3. této smlouvy. Smluvní pokutu pronajímatel započte s daňovým dokladem dle čl. V. odst. 3. této smlouvy.
- b. Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany nájemce, nebo dojde-li ze strany pronajímatele k ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemce stanovené v čl. III., v čl. V. odst. 1. až 7. a v čl. VII. odst. 3. této smlouvy zavazuje se nájemce, že ke dni skončení nájemního vztahu převede do vlastnictví pronajímatele předem odsouhlasené technické zhodnocení/(a) opravu pronajatých prostor, které bylo provedené nad rámec dle čl. III. odst. 1 této smlouvy, za 1.000,-Kč, pokud se strany nedohodnou jinak.
- c. Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany pronajímatele do doby započtení pohledávky nájemce za provedené a odsouhlasené stavební práce oproti nájemnému, mimo případu ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemcem stanovené v čl. III., v čl. V. odst. 1. až 7. a v čl. VII. odst. 3. této smlouvy zavazuje se pronajímatel, že ke dni skončení nájemního vztahu zaplatí nájemci nezapočtenou výši pohledávky za provedené a odsouhlasené stavební práce čl. III. odst. 1. této smlouvy.
- d. Příklad odepisování majetku nájemcem: Varianta 1) Pokud bude nájemní vztah ukončen uplynutím doby pronájmu do doby úplného odepsání vložené investice nájemce za provedené a odsouhlasené stavební práce-část technické zhodnocení, mimo případu ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemcem stanovené v čl. III., v čl. V. odst. 1. až 7. a v čl. VII. odst. 3. této smlouvy zavazuje se nájemce odprodat provedené a odsouhlasené stavební práce-části technického zhodnocení dle čl. III. odst. 1. této smlouvy Pronajímateli za XXX Kč
- e. Příklad odepisování majetku nájemcem varianta 2): Pokud bude nájemní vztah ukončen uplynutím doby pronájmu do doby úplného odepsání vložené investice nájemce za provedené a odsouhlasené stavební práce-část technické zhodnocení, mimo případu ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemcem stanovené v čl. III., v čl. V. odst. 1. až 7. a v čl. VII. odst. 3. této smlouvy zavazuje se pronajímatel, že ke dni skončení nájemního vztahu uhradí nájemci částku odpovídající znaleckému posudku zůstatkové hodnoty provedených a odsouhlasených stavební prací-části technického zhodnocení dle čl. III. odst. 1. této smlouvy do maximální výše zůstatkové hodnoty technického zhodnocení po zrychleném odepisování po celou dobu pronájmu.
- f. Příklad odepisování majetku nájemcem varianta 3) Pokud bude nájemní vztah ukončen uplynutím doby pronájmu do doby úplného odepsání vložené investice nájemce za provedené a odsouhlasené stavební práce-část technické zhodnocení, mimo případu ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemcem stanovené v čl. III., v čl. V. odst. 1. až 7. a v čl. VII. odst. 3. této smlouvy a zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci provedené a odsouhlasené stavební práce-části technického zhodnocení dle čl. III. odst. 1. této smlouvy na základě znaleckého posudku.
- g. Příklad odepisování majetku nájemcem: Pokud bude nájemní vztah ukončen uplynutím doby pronájmu do doby úplného odepsání vložené investice nájemce za provedené a odsouhlasené stavební práce-část technické zhodnocení, mimo případu ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemcem stanovené čl. III., v čl. V. odst. 1. až 7. a v čl. VII. odst. 3. této smlouvy a nedojde k dohodě smluvních stran dle čl. VII odst 7 písm. D) zavazuje se nájemce uvést předmět nájmu do původního stavu nebo odprodat provedené a odsouhlasené stavební práce-části technického zhodnocení dle čl. III. odst. 1. této smlouvy Pronajímateli za XXX Kč.

8. Pro případ odpisování technického zhodnocení nájemcem: Nájemce se zavazuje odepisovat vloženou investici dle vyhlášky č. 500/2002 sb §56/7
9. Nájemce se zavazuje odepisovat technické zhodnocení v režimu zrychlených odpisů dle zákona o daních z příjmů 586/1992sb ve znění pozdějších předpisů. V případě, že Nájemce nedodrží odepisování v zrychleném režimu nebo nebude provádět odpisy pravidelně, za maximální možnou částku pro případné finanční vyrovnání smluvních stran dle odst. 7)e,f se bude považovat částka odpovídající zůstatkové hodnotě technického zhodnocení při dodržení pravidelných zrychlených odpisů.

## VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu n e u r č i t o u s platností od podpisu smlouvy poslední smluvní stranou. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti, vyplývající z této smlouvy se vztahují na jejich právní vztah od 1. 4. 2013.
2. Smluvní strany si sjednávají tříměsíční výpovědní lhůtu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. V případě podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku III. odst. 8), v článku IV. odst.2), v článku V. odst. 1), 2), 4), 5), 6), 7) a 8) této smlouvy, výpovědní lhůta činí jeden měsíc a začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
4. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst.1) a odst.8), v článku V. odst. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) a 8) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku V. odst.1) písm.f) této smlouvy. Odstoupením od smlouvy je smlouva ukončena dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
5. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.
6. V případě prodlení s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 90 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy dle § 517 občanského zákoníku a od smlouvy bude odstoupeno.

## 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 **XXX** 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. Vystavením účetních/daňových dokladů Nájemcem na Pronajímatele, se pronajímatel stává



vlastníkem technického zhodnocení. Pronajímatel po převzetí účetních/daňových dokladů zajistí ve svém účetnictví odepisování vložené investice dle odpisového plánu.

#### IX.

#### Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
4. 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 je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 2 a pronajímatel 2 vyhotovení mají platnost originálu.
7. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:  
Příloha č. 1 splátkový kalendář  
Příloha č. 2 plánek pronajatých prostor

v PLUHI ..... dne 16/4/2013

09-04-2013  
v ..... dne .....

Za nájemce :

Za pronajímatele :

ednatel společnosti

**ALKAL**  
BATERIE spol. s r. o.  
326 00 Píseň, Železniční 15, čp. 15

5

Příloha č.1

**SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 1 na rok 2013 KE SMLouvĚ č. 1738001213**

(Splátkový kalendář se zpracovává vždy pro každý kalendářní rok (účetní období) a čísluje se samostatně pro každou nájemní smlouvu vzestupně od čísla 1)

**PRONAJÍMATEL:** České dráhy, a.s.  
Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15

**NÁJEMCE:**  
ALKAL BATERIE spol. s r.o.

Organizační jednotka:  
Depo kolejových vozidel Plzeň  
Na Sklárně 1, 301 52 Plzeň  
IČ: 70994226  
DIČ: CZ70994226  
Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu  
v Praze, oddíl B, vložka 8039  
Bankovní spojení: xxx  
Číslo účtu: xxx  
variabilní symbol: xxx

Železniční 15, 326 00 Plzeň  
IČ: 63504146  
DIČ: CZ63504146  
Zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského  
soudu v Plzni, oddíl C, vložka 6405  
Bankovní spojení: xxx  
Číslo účtu: xxx

(uvedou se shodné údaje jako v záhlaví nájemní smlouvy)

Roční sjednané nájemné: X X X Kč + DPH v zákonem stanovené výši ,  
Sjednané nájemné od 1.4.2013: XXX Kč

	Termín úhrady =DUZP	Základ daně	21 % DPH	Celkem k úhradě	Za období
1.	15.4.2013				1.4. – 30.4.2013
2.	15.5.2013				1.5. – 31.5.2013
3.	15.6.2013				1.6. – 30.6.2013
4.	15.7.2013				1.7. – 31.7.2013
5.	15.8.2013				1.8. – 31.8.2013
6.	15.9.2013				1.9. – 30.9.2013
7.	15.10.2013				1.10. – 31.10.2013
8.	15.11.2013		XXX Kč		1.11. – 30.11.2013
9.	15.12.2013	XXX Kč	XXX Kč		1.12. – 31.12.2013

V navazujících termínech podle úpravy nájemnéhdnání v nájemní smlouvě.  
Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění.

09 -04- 2013

V .....dne .....

Pronajímatel: