

# SMLOUVA č. 72 / 07 o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

## čl.1 Smluvní strany

Pronajímatel :

**Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

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

**IČ: 70994234 DIČ: CZ70994234**

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

**jednající prostřednictvím své organizační jednotky – správce majetku:**

**Správou dopravní cesty Ostrava**

sídlo (adresa pro doručování všech písemností): Muglinovská 1038, Ostrava 1, PSČ 702 00

**variabilní symbol : 6358007207;**

**konstantní symbol : 308**

(dále jen pronajímatel)

Nájemce:

**ČD Cargo, a.s.**

sídlo: Praha 1, nábřeží Ludvíka Svobody 1222, PSČ 110 15

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

**IČ: 28196678**

**DIČ: CZ28196678** (plátce DPH)

adresa pro doručování všech písemností: ČD Cargo, a.s., Provozní jednotka Ostrava, Nádražní 88/192, Ostrava 01, PSČ 702 00

(dále jen nájemce)

## čl. 2 Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor, které se nacházejí v nemovitosti bez č.p., inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: 5000244572, postavené na pozemku st. p. č. 2772, v obci: Ostrava, v katastrálním území Mariánské Hory, č. ČSÚ 713830, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na LV č. 2940. Pronajímatel prohlašuje, že na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s výše uvedeným majetkem státu.
2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu tyto nebytové prostory:

Poř. č.	Popis místností	Účel	Výměra v m <sup>2</sup>	Spoluužívání podíl v %	Specifikace co do označení v příloze č.3
1	Schodiště	F 25	7,98	50%	V příloze označeno jako místnost 3.1
2	Umývárna	F 40	4,95	50%	V příloze označeno jako místnost 3.2
3	WC	F 40	1,22	50%	V příloze označeno jako místnost 3.3 21
4	Služební místnost	D 91	37,44	50%	V příloze označeno jako místnost 3.4 20
Celkem:			<b>51,59</b>		

Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Stav předmětu nájmu je uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Zápis bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.
4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory k dočasnému užívání nájemci ve smyslu ust. § 3, zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

5. Správcovskou činnost vykonává: Správa dopravní cesty Ostrava, Muglinovská 1038, 702 00 Ostrava, dále jen „správce majetku“.

### čl. 3 Účel nájmu

1. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je **provozování drážní dopravy podle zákona o drahách v rozsahu vydaných licencí.**

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: **služební místnost se zázemím 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 jiné osobě.

### čl. 4 Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 01. 07. 2008**, s možností výpovědi kteroukoliv smluvní stranou a výpovědní lhůta jeden měsíc. 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. Vykližené nebytové prostory musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájmního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z ročního nájmného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu. 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., v platném znění.

### čl. 5 Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání nebytových prostor specifikovaných v čl. 2. této smlouvy, roční nájmné ve výši **16 454,30 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem**, slovy šestnáctisícčtyřistapadesátčtyři korun českých, 30/100.

Roční smluvní nájmné vyplývá z následujícího výpočtu:

Nebytové prostory	Účel	Počet místností	Základní sazba Kč/m <sup>2</sup> /rok	Výše nájmného dle podílu v Kč/m <sup>2</sup> /rok	Výměra m <sup>2</sup>	Nájmné Kč/rok	+DPH
služební místnost	D 91	1	690,00	<b>345,00</b>	37,44	12 916,80	+ DPH
Umývárna, WC	F 40	2	500,00	<b>250,00</b>	6,17	1 542,50	+ DPH
schodiště	F 25	1	500,00	<b>250,00</b>	7,98	1 995,00	+ DPH
<b>Celkem</b>		<b>4</b>			<b>51,59</b>	<b>16 454,30</b>	<b>+ DPH</b>

2. Celkové roční nájmné dle čl. 5, odst. 1 této smlouvy ve výši **16 454,30 Kč + DPH v zákonem stanovené výši** je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách po 4 113,58 Kč + DPH vždy patnáctého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí daného roku, tedy 15.1., 15.4., 15.7., 15.10. každoročně na účet pronajímatele vedený u pod variabilním symbolem 6358007207 dle splátkového kalendáře, který je přílohou č. 1 a je nedílnou součástí této nájmní smlouvy.

Pro splnění závazku na placení nájmného 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. Smluvní strany konstatují, že nebyla provedena úhrada za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. 2 této smlouvy v období od 01. 12. 2007 do 30. 06. 2008, ač byl předmět nájmu užíván nájemcem bez písemné smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že za toto užívání uhradí nájemce pronajímateli částku 9 598,34 Kč + DPH v zákonem stanovené výši ( 7/12 z částky 16 454,30 Kč + DPH). Splatnost úhrady je 15. 07. 2008.

**Nájemce uhradí celkem 16 317,18 Kč včetně 19 % DPH pod var.  
symbolem 6358007207 v termínu 15. 07. 2008 dle splátkového kalendáře.**

4. V případě prodlení nájmu s úhradou nájmného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

5. Sjednaná výše ročního nájmného bude každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů posledního kalendářního roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájmného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava výše nájmného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájmného je výše ročního nájmného, které bylo naposledy sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájmné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za poslední kalendářní rok.

Výše nájmného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájmného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu. Pronajímatel má právo po posouzení všech okolností sjednanou výši nájmného indexem inflace neupravit.

Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájmné a nájemce je povinen upravené nájmné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájmného jako závazný způsob určení ceny nájmného pro další období v souladu s § 2, zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.

6. Nájemce nemá nárok na slevu nájmného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

## Čl. 6

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu, pokud nájemce plní své povinnosti vyplývající z této smlouvy řádně a včas.

2. Nájemce je povinen hradit nájmné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. 5 této smlouvy.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání jakékoliv třetí osobě.

4. Nájemce je povinen, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne, strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení nájmných práv z důvodu oprav a údržby drážních staveb, zařízení a vedení, mimořádných událostí, živelných pohrom. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o podmínkách omezení užívání nebytových prostor. Pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu z důvodů ležících na straně nájemce, a hrozí nebezpečí z prodlení s provedením potřebných prací, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

5. 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 § 37 odst. 1. zákona ČNR č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších právních předpisů.

6. 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), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

7. 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.

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

9. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady obvyklé udržování spojené s užíváním touto smlouvou najatých nebytových prostor, zahrnující likvidaci pevného domovního odpadu, úklid prostor a jejich okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m). Z přilehlých chodníků odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak. a likvidace pevného domovního odpadu.

10. Nájemce je povinen umožnit vstup do předmětu nájmu oprávněným zaměstnancům pronajímatele nebo zaměstnancům jeho dodavatele, za účelem provádění revizí, kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí nebytových prostor a dbát jejich pokynů.
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 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.
13. 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 a zajistit na vlastní náklady provedení potřebných sanačních prací.
14. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u organizace k této činnosti oprávněné dle zákona. č.185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.
15. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v pronajatých prostorech se souhlasem nájemce.  
Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatých prostorech nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.
16. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.
17. Nájemce je povinen označit předmět nájmu prostor čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce.
18. 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.
19. Nájemce je odpovědný za splnění povinností, uvedených v následujících odrážkách tohoto bodu pouze v rozsahu či poměru daném podílem spoluužívání předmětu nájmu, který je uveden v čl. 2 odst. 2 této smlouvy, nebude-li písemně v jednotlivých případech dohodnuto mezi smluvními stranami jinak. Jedná se o tyto povinnosti a způsob jejich zajištění:
- a) udržování vnitřních zařízení a vybavení v provozuschopném stavu v rozsahu stanoveném v příloze č. 2 nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí – tato povinnost bude nájemcem splněna uplatněním požadavku na zajištění takovéto údržby či opravy u pronajímatele, který požadované práce provede, náklady vyúčtuje a vyfakturuje nájemci ve výši podílu nájemce daném podílem spoluužívání předmětu nájmu;
  - b) desinfekce a deratizace - tato povinnost bude nájemcem splněna uplatněním požadavku v oprávněných případech na zajištění desinfekce či deratizace nebo provedena přímo pronajímatelem i bez požadavku nájemce, ukládá-li to vlastníku objektu příslušná právní norma či nařízení orgánu státní správy či samosprávy. V takovém případě pronajímatel potřebné práce zajistí, náklady vyúčtuje a vyfakturuje nájemci ve výši podílu nájemce daném podílem spoluužívání předmětu nájmu;
  - c) elektrovizy a revize určených technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele a odstraňování zjištěných závad – tyto činnosti zajišťuje přímo pronajímatel v souladu s příslušnými právními normami. V tomto případě pronajímatel potřebné práce zajistí, náklady vyúčtuje a vyfakturuje nájemci ve výši podílu nájemce daném podílem spoluužívání předmětu nájmu;
  - d) zajištění a plnění úkolů požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně, tj.:
    - v případě vyvíjení činnosti nájemce se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím dle příslušného zákona o požární ochraně je nájemce na své náklady povinen vypracovat předepsanou dokumentaci požární ochrany a plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem,
    - pravidelné revize hasících přístrojů - tyto činnosti zajišťuje přímo pronajímatel v souladu s příslušnými právními normami. V tomto případě pronajímatel potřebné práce zajistí, náklady vyúčtuje a vyfakturuje nájemci ve výši podílu nájemce daném podílem spoluužívání předmětu nájmu.

## **čl. 7**

### **Smluvní pokuta**

1. V případě porušení povinností stanovených v článku 6. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000,-Kč za každý případ vyjma čl. 4, bod 2. této smlouvy. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění závadný stav neodstraní ve stanovené lhůtě, kterou určí pronajímatel nebo budou-li se nedostatky opakovat. Nárok na náhradu škody zaplacením smluvní pokuty není dotčen.

## **čl. 8**

### **Zvláštní ujednání**

1. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší 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. Neuzavření smluv v termínu a jejich nepředložení bude považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve sjednaném termínu.

2. 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 elektrorevizích. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen uvést nebytové prostory do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

## **čl. 9**

### **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.

## **čl. 10**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných oboustranně podepsaných a vztupně 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 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření.

**Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.**

**Doložka číslo:** 2568036

**Původní datový formát:** application/pdf

**UUID původní komponenty:** aef39e7e-ba42-46fb-99a7-0456d5c329b2

**Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:**

System ERMS (zpracovatel dokumentu Alexandra WANIECZKOVÁ)

**Subjekt, který změnu formátu provedl:** Správa železnic, státní organizace

**Datum vyhotovení ověřovací doložky:** 18.03.2022 12:13:04



a73dff4a-0ab6-4a48-8d8e-5ac7a48325d6