

N á j e m n í s m l o u v a č. 60/08

o pronájmu nebytových prostor

Smluvní strany :

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
se sídlem: Dlážděná 1003/7, Praha 1, PSČ 110 00
IČ: 709 94 234 DIČ: CZ70994234

jednající prostřednictvím své organizační jednotky - správce majetku

Správou dopravní cesty České Budějovice
se sídlem Nádražní 12, 370 21 České Budějovice
zastoupené Ing. Vojtěchem Šimánkem vrchním přednostou SDC České Budějovice
bankovní spojení: xxxxxxxxxx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx , variabilní symbol: 6558006008
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

ČD Cargo, a.s.
Jankovcova 1569/2c, 170 00 Praha 7 - Holešovice
zápis v OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 12844
IČ: 281 96 678
DIČ: CZ 281 96 678

zastoupené: xxxxxxxxxxxxxxxx, vedoucí provozní jednotky České Budějovice ;

Korespondenční adresa:

ČD Cargo, a.s.
Provozní jednotka České Budějovice
Novohradská 1787, 370 01 České Budějovice

uzavírají podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které jsou součástí budovy KOMPAS, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP 5000353933, v katastrálním území České Budějovice 6, č. ČSÚ 622346.

	m2
• WC, sociální zařízení	17,7
• Chodba	13,8
• Kancelář	13,2
• Denní místnost	24,78
• Kuchyňka	8,4
	77,88

Pronajímatel prohlašuje, že na základě zákona č. 77/2002 Sb., v platném znění, hospodaří s výše uvedeným majetkem státu.

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu tyto nebytové prostory v budově KOMPAS v k.ú. České Budějovice, jedná se o místnosti o celkové velikosti **77,88 m²**. Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Pozemky v obvodu dráhy, jsou určeny pro veřejnou dopravu.

4. Správcovskou činnost vykonává: SDC Č. Budějovice, Nádražní 12, 370 21 Č. Budějovice dále jen „správce majetku“.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy pro účel užívání:

Provozní místnosti pro dopravu

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

III. Nájemné

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

	Kč/m2	m2	Kč
• WC, sociální zařízení	70	17,7	1239
• Chodba	70	13,8	966
• Kancelář	460	13,2	6072
• Denní místnost	460	24,78	11398,8
• Kuchyňka	70	8,4	588
		77,88	20263,8

2. Celkové roční nájemné ve výši 20 263,80 Kč (+ DPH ve výši stanovené zákonem) je splatné v pravidelných pololetních, splátkách na účet pronajímatele a to vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného pololetí dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.

První splátka za rok 2009 je splatná do 15.2.2009 ve výši 10 131,90 Kč (+ DPH ve výši stanovené zákonem).

Smluvní strany konstatují, že nebyl uhrazen žádný poplatek za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl.II.

odst. 1) této smlouvy v období od 1.7. 2008 do 31.12.2008 ač byl předmět nájmu užíván nájemcem bez písemné smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že za toto užívání uhradí nájemce pronajímateli částku 10 131,90 Kč (+ DPH ve výši stanovené zákonem). Splatnost úhrady je do 15.2.2009 na výše uvedený účet a variabilní symbol.

První splátka je splatná do 15.2.2009 ve výši 20 263,80 Kč (+ DPH ve výši stanovené zákonem) (část nájmu za rok 2009 v částce 10 131,90 Kč (+ DPH ve výši stanovené zákonem) + užívání bez písemné smlouvy 1.7.2008 – 31.12.2008).

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

4. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že 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.

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

6. 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 od 1. ledna příslušného roku.

7. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit dodavateli spotřeby služeb, elektrické a tepelné 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 neprodleně jejich kopie předložit pronajímateli zastoupenému správcem majetku. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií bude považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo od nájemní smlouvy odstoupit. Stejně právo k odstoupení od smlouvy má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

8. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec obvyklého udržování, jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat

pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrovevizích. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

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

IV. 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 nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

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

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů, bez náhrady újmy, která mu vznikne, 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 omezení užívání předmětu nájmu a hrozí nebezpečí z prodlení s provedením prací, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

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

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

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

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

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. Nájemce odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů a zajistit na vlastní náklady provedení potřebných sanačních prací.

Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.

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

9. Nájemce je povinen zajišťovat pravidelné elektrevize a revize určených technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

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

11. 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. 50/1976 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.

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 odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v předmětu nájmu se souhlasem nájemce.

Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatých prostorech nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

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

15. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých 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.

16. 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.

17. 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.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností stanovených v článku II. III. a IV. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 700,- Kč, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění.

Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

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

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u s účinností od 1. 1. 2009** s tříměsíční výpovědní lhůtou.

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 a vydaného stavebního povolení) má pronajímatel právo nájemní smlouvu vypovědět v 1 měsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

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

Za podstatné porušení smluvní povinnosti nájemce se považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části o více jak jeden měsíc,
- nájemce je v prodlení s placením služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc,
- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.

Výpovědní lhůta začíná plynout prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

2. Nájemce je 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. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou. Předání předmětu nájmu 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.

VII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy po písemné výstraze, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda nebo jestliže nájemce ač upomenut nezaplatil nájemné, nebo jeho část do splatnosti dalšího nájemného a je-li tato doba kratší než tři měsíce nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. 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.
2. 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 budou stanoveny jednostranně pronajímatelem a které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. 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.
4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce dva výtisky.
5. Smluvní strany trvají na písemné formě smlouvy i všech jejích dodatků.
6. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření.

Přílohy: č. 1 – splátkový kalendář

č. 2 - situační zákres.

Na důkaz souhlasu s touto smlouvou připojují obě strany své podpisy:

V Českých Budějovicích dne 29.12.2008

Pronajímatel:

Nájemce :

.....
Vrchní přednosta SDC Č. Budějovice
Ing. Vojtěch Šimánek

**Splátkový kalendář na rok 2009
ke smlouvě o nájmu VS 6558006008**

Nájemce:

ČD Cargo, a.s.
Jankovcova 1569/2c, 170 00 Praha 7 - Holešovice
zápis v OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 12844
IČ: 281 96 678
DIČ: CZ 281 96 678

zastoupené: XXXXXXXXXXXXXXXX , vedoucí provozní jednotky České Budějovice
Korespondenční adresa:
ČD Cargo, a.s.
Provozní jednotka České Budějovice
Novohradská 1787, 370 01 České Budějovice

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
zapsána v OR u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
Sídlo : Dlážděná 1003/7, Praha 1, Nové Město, PSČ 110 00
IČ : 70994234 , DIČ : CZ70994234
jednající prostřednictvím své organizační jednotky - správce majetku
Správou dopravní cesty České Budějovice
se sídlem Nádražní 12, 370 21 České Budějovice
zastoupené Ing. Vojtěchem Šimánkem vrchním přednostou
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXX číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX

Bankovní spojení : XXXXXX , č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX
Variabilní symbol: 6558006008

Roční sjednané nájemné: 20 263,80 Kč + DPH v zákonem stanovené výši.

Č. p.	Termín úhrady [DUZP]	Základ daně [Kč]	DPH [%]	DPH [Kč]	Celkem k úhradě [Kč]	Za období
1	/ /	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	15/02/2009	10 131,90	19.00	1 925,06	12 056,96	7-12/2008
2	15/02/2009	10 131,90	19.00	1 925,06	12 056,96	1-6/2009
3	/ /	0.00	0.00	0.00	0.00	
4	/ /	0.00	0.00	0.00	0.00	
5	/ /	0.00	0.00	0.00	0.00	
6	/ /	0.00	0.00	0.00	0.00	
7	15/07/2009	10 131,90	19.00	1 925,06	12 056,96	7-12/2009
8	/ /	0.00	0.00	0.00	0.00	
9	/ /	0.00	0.00	0.00	0.00	
10	/ /	0.00	0.00	0.00	0.00	
11	/ /	0.00	0.00	0.00	0.00	
12	/ /	0.00	0.00	0.00	0.00	

30 395,70

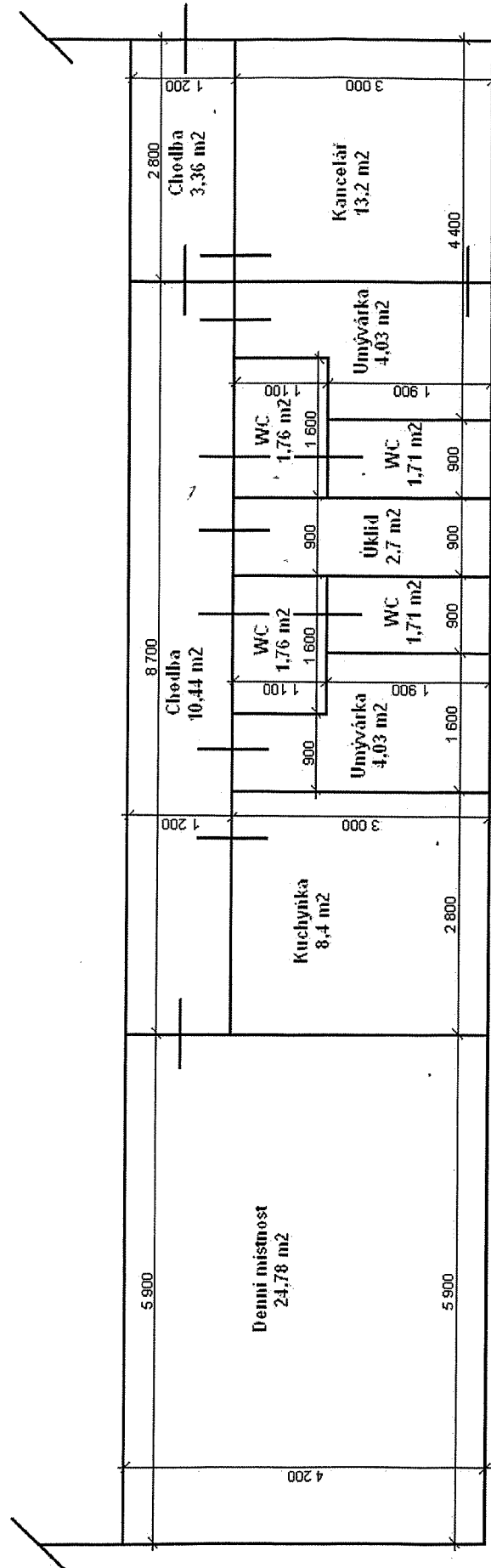
5 775,18

36 170,88

Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění [DUZP].

Dne 29/12/2008 v Českých Budějovicích

Za pronajímatele: Vrchní přednost
Ing. Vojtěch Šimánek



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

Doložka číslo: 2579544

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: 2223cae5-d5ef-4899-b013-eca8dd0366f2

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu Alena RADOVÁ)

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

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 25.03.2022 12:48:05



26c8a43e-9928-4ec0-b45b-d94b28641ea3