

Smlouva č.: 1538000513 o nájmu nebytových prostor

Obchodní firma: české dráhy, a.s.
se sídlem: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 11015
IČ: 709 94 226, DIČ: CZ 70994226
zapsány v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka
8039
XXXXXXXX

kontaktní adresa pro doručování:

Organizační složka: XXXXXXXX
bankovní spojení: XXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXX
Variabilní symbol: XXXXXXXX
(dále jen pronajímatel)

a

DPOV, a.s.

Přerov. Husova 635/lb

Zapsány o obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 3147

IČ: 27786331

bankovní spojení: XXXXXXXX číslo účtu: XXXXXXXX
(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

1. Předmětem nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v obci: XXXXXXXX

Inventární číslo neb. prostor :

budova/C5000319978

WC ženy 1SI5 plocha 1,30 m²
Umývárna 1SI7 plocha 1,95 m²
Umývárna 1SI8 plocha 5,50 m²
Šatna 2P0J. plocha 39,00 m²
šatna 2P02 plocha 134,40 m²
Sprchy 2P03 plocha 17,59 m²
Chodba 2P04 plocha 8,50 m²

WC muži 2P05..... plocha 7,00 m²
úklidová místnost 2P06 plocha 3,00 m²
Schodiště 2P07plocha 11,70m²
Umývárna 2P08 plocha 2,80 m²
Kancelář 2P09 plocha 37,80 m²
Sprchy 2P10 plocha 16,83 m²

katastrální území Přerov, , list vlastnictví: 14090, parcelní číslo 951.

2. Specifikace nebytových prostor se situačním plánem je uvedena v příloze č.I

3. Správcem budovy je organizační složka pronajímatele:

české dráhy, a.s.

XXXXXXXXX

II. účelná jmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí, ke sjednanému účelu: *sociální zázemí pro zaměstnance* a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. 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.
3. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je provozování drážní dopravy podle zákona o drahách v rozsahu vydaných licencí.

III. Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši XXXXXXXX + sazba daně z přidané hodnoty (DPH).

název nebytového. prostoru: sociální budova

Celková pronajatá plocha: **287,37 m²**

částka za 1 m² pronajímaných nebytových prostor a kalendářní rok činí: XXXXXXXX +
DPH

2. Celkové roční nájemné ve výši XXXXXXXX Kč (+ DPH ve výši stanovené zákonem) 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 30.6.2013 ve výši XXXXXXXX (+ DPH *plátcům daně při nájmu pro účely podnikání*)

3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
4. 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 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 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.
5. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

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

Nájemce se zavazuje za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor hradit pronajímateli nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli :

- a) dodávku tepelné energie
- b) dodávku elektřiny, která bude nájemci přeúčtována (přechodně)
- c) dodávku pitné vody a odvádění srážkových vod

Neuzavření smlouvy s externími dodavateli v termínu a nepředložení smluv pronajímateli bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou

a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve sjednaném termínu.

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) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující i drobné výměny částí vybavení vnitřního zařízení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, těsnění, větrání, topení, osvětlení podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří) a další srovnatelnou údržbu,
- e) 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 povinnosti vznikla,
- f) 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 je nájemce povinen 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,
- g) 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, odpovídající míře nemožnosti plnohodnotného užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu ze shora citovaných důvodů, a

to nejméně dva týdny před započítáním omezení v užívání. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor.

- h) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti,
 - i) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - j) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
 - k) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak,
 - l) 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.
 - m) 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 se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany
 - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
 - c) nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v českých drahách,
 - d) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
 - e) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě ČD, příslušnému Hasičskému záchrannému sboru a správci nemovitosti,

- f) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
 - g) nájemce se zavazuje nahlašovat pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
 - h) pokud by činnostmi 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 zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO ČD příslušné OS správce majetku, popř., 030 GŘ ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu,
 - ch) 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 (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 OS, ve které je nájemcem.
- 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 smlouvy.
7. Nájemce je povinen na **výzvu** pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení **ve svém** vlastnictví umístěných na 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. f) a čl. V, bodu 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXXXXX.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl.V., bod 1., písm. f) a čl. V, bodu 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXXXXX sjednaného ročního nájemného.
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 na dobu neurčitou, s tříměsíční výpovědní lhůtou, s účinností od 1.7.2013
2. 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.

3. 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 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 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 nájmu 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 příslušným i ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou vyhotoveních. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost a účinnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.

Přílohy: (č. 1. Situační plánek, č. 2. Splátkový kalendář č. 3. Předávací protokol s popisem ekologického stavu)

V Přerově datum 3.9.2013

Za nájemce:

Jméno a příjmení:

XXXXXXXXX

XXXXXXXXX

V Praze, datum 31.07.2013

Za pronajímatele:

Jméno a příjmení:XXXXXXXXX

XXXXXXXXX

České dráhy, a.s. považují přílohy č. 2 a 3 za obchodní tajemství.