

Nájemní smlouva č. 1130

uzavřená dle občanského zákoníku

Čl. 1

Smluvní strany

1. **České dráhy, státní organizace** se sídlem nábr. L. Svobody 1222, Praha 1, PSČ 110 15

zastoupeny vrchním přednostou Správy dopravní cesty Ostrava panem
adresa pro doručování písemností:

IČO: 48 11 86 64, DIČ: 001-48118664

Bankovní spojení:

, číslo účtu:

, VS 2350081130

(dále jen pronajímatel na straně jedné)

a

2. **TORAMOS, s.r.o.**

se sídlem (adresa pro doručování písemností): Tovární 89, 737 01 Český Těšín
zastoupen jednatelem společnosti

IČO: 61 94 43 27, DIČ: 369-61944327

[A]

Bankovní spojení:

, číslo účtu:

(dále jen nájemce na straně druhé)

Čl. 2

Předmět nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodaření ke stavbě nacházející se na pozemku p.č. 3343/1 v k.ú. Český Těšín (623164), který je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 970 vedeného u Katastrálního úřadu ve Frýdku-Místku. Konkrétně se jedná o stavbu ocelové haly, která je u pronajímatele vedena v evidenci pod inv. č. 6189421151, SAP HIM 5000244816. Předmětem této smlouvy je pronájem výše uvedené stavby o plošné výměře 75,00 m². Tato je zakreslena v příloze č.3, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Zápis o předání stavby tvoří přílohu č.4 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Čl. 3

Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat pronajatou stavbu jako skladovací prostor určený k neobchodní činnosti pro zajištění činnosti své firmy v souladu s předmětem podnikání uvedeném ve výpise z obchodního rejstříku, vedeného Krajským obchodním soudem v Ostravě, oddíl C., vložka 12361, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

2. K jinému účelu je nájemce oprávněn užívat pronajatou stavbu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Čl. 4

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s platností ode dne podepsání a účinností od 1. 4. 2000 s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den nájmu, nebude-li dohodnuto jinak, předat pronajatou stavbu pronajímateli ve stavu, v jakém byla předána nájemci, tzn. čistou a nepoškozenou s opotřebením odpovídajícím obvyklému užívání.

3. Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká :

a) dohodou smluvních stran,

b) zánikem kterékoliv smluvní strany, nepřejdou-li jejich práva a povinnosti na jinou osobu (právní nástupce),

c) písemnou výpověďí kterékoliv smluvní strany bez uvedení důvodu, doručenou druhé smluvní straně na adresu určenou pro doručování písemností v čl.1 této smlouvy

4. Platnost smlouvy může být omezena dle příslušných ustanovení zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění.

Čl. 5 Cena nájmu

1. Za užívání pronajaté stavby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úhradu ve výši 20.250,-- Kč ročně (slovy dvacetitřicetdvěstěpadesát korun českých).

Roční smluvní nájemné vyplývá z následujícího výpočtu:

Předmět smlouvy	Typ	Kód	Kč / m ² / rok	plocha m ²	Kč / rok
ocelová hala	2	D86	270,-- Kč	75,00 m ²	20.250,-- Kč
Celkem :				75,00 m²	20.250,-- Kč

2. Celkové roční nájemné dle čl.5, odst.1 této smlouvy ve výši 20.250,-- Kč je splatné ve čtyřech splátkách po 5.062,50 Kč vždy do pátého dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí daného roku, tedy do 5.2, 5.5, 5.8, 5.11 každoročně na účet pronajímatele, č.ú. , var. symbol 2350081130 podle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č.1 této nájemní smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že tento peněžitý závazek, placený prostřednictvím banky, je splněn připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli. Případný přeplatek nájemného bude považován za nájemné přijaté předem.

3. Platby jsou bez DPH. Pronajímatel má právo jednostranně rozhodnout, že k nájemnému bude účtováno DPH. V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude sazba stanovena zákonem.

4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., která činí dvojnásobek diskontní sazby stanovené Českou národní bankou platné k prvnímu dni prodlení s placením peněžitého dluhu.

Nezaplacení částky do třiceti dnů ode dne splatnosti úhrady je považováno za závažné porušení smluvních povinností nájemce a je důvodem k jednostrannému odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

5. Pronajímatel má právo upravit nájemné každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem a provedena formou dodatku. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které bylo naposledy splatné, a jinak nájemné, které měl nájemce podle smlouvy zaplatit nebo zaplatil. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle výše dohodnutých termínů.

Nájemné bude upravováno vždy od 2.čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem indexu za 1.čtvrtletí.

Čl. 5a

Úhrada za období bez smluvního vztahu

1. Smluvní strany konstatují, že nebyl uhrazen žádný poplatek za užívání předmětné stavby o celkové výměře 75,00 m², včetně přístupové komunikace k ní vedoucí, v období od 1. 1. 2000 do 31. 3. 2000, ač byl předmět nájmu užíván nájemcem bez smluvního vztahu.

2. Za období uvedené v odst.1 tohoto článku považují smluvní strany za odpovídající částku 7.242,-- Kč.

Nájemce tuto pohledávku uznává co do důvodu a výše, a zavazuje se ji uhradit spolu s první splátkou nájemného za období od 1.4.2000 do 30.6.2000 ve výši 5.062,50 Kč do 05.05.2000 na účet pronajímatele uvedený v čl.5, odst.2 této smlouvy. To znamená, že k 05.05.2000 nájemce uhradí částku v celkové výši 12.304,50 Kč.

Čl. 6

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn dát pronajatou stavbu do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.

2. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a drobné opravy pronajatého majetku ČD. Specifikace údržby je uvedena v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Za účelem provedení ostatních oprav a údržby včetně údržby elektro, které je povinen provést pronajímatel, je nájemce povinen umožnit, po předchozím písemném upozornění pronajímatelem obsahující den, příp. hodinu provádění udržovacích prací, volný přístup do předmětu nájmu určeným zaměstnancům pronajímatele, a v důsledku toho poskytovat součinnost a řídit se jejich pokyny.

4. Nájemce je povinen strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání pronajaté stavby z důvodu údržby, oprav a úprav prováděných pronajímatelem, jakožto i v důsledku mimořádných událostí. V případě větších oprav se během nájmní smlouvy na dobu nezbytně nutnou přerušit. V takovém případě má nájemce nárok na slevu z nájmného v důsledku omezeného užívání stavby, příp. není povinen platit nájmné nemůže-li v souvislosti s výše uvedenou skutečností stavbu užívat vůbec. Nárok na náhradu skutečné škody tím není dotčen. Nájemce však nemá nárok na náhradu ušlého zisku.

5. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody které by mu jeho provozem či jeho činnostmi při užívání pronajaté stavby vznikly, v takovémto případě, je nájemce povinen provést opravy na zařízeních na vlastní náklad bez ohledu na cenu opravy.

6. Stavební úpravy pronajaté stavby je oprávněn nájemce provádět jen po předchozím písemném schválení jednoduché projektové dokumentace a rozpočtu pronajímatelem, a v souladu se z.č. 266/1994 Sb. a 50/1976 Sb., v platném znění.

7. Nájemce je dále povinen umožnit po předchozím písemném upozornění pronajímatele vstup do pronajaté stavby za účelem kontroly plnění smluvních povinností oprávněným zaměstnancům ČD včetně orgánů Železniční policie a ŽHS, kteří se mu prokáží příslušným pověřením a je povinen řídit se jejich pokyny.

8. Nájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu nejen v pronajaté stavbě, ale též v částech ploch ke stavbě přiléhajících. Nájemce je povinen dbát na provozuschopný stav pronajatého majetku. Přitom musí dbát pokynů ČD a orgánů státní správy.

9. Nájemce odpovídá za porušení obecně platných právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, bezpečnosti a požární ochrany, platných v současné době, jakož i předpisů uvedených v platnost po uzavření této smlouvy. Zejména se jedná o dodržování zák.č. 17/1992 Sb. o životním prostředí a zák.č. 238/1991 Sb. o odpadech.

10. Nájemce je povinen předat pronajatou stavbu pronajímateli, pokud nebude dohodnuto jinak, ve smyslu čl.4, odst.2. V případě, že nájemce nebo jeho právní nástupce nepředá po skončení nájmu pronajímateli zpět pronajatou stavbu v termínu dle čl. 4, odst.2 této smlouvy, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1.700,- Kč za každý započatý měsíc od skončení nájmu do doby jejich předání zpět pronajímateli.

11. Nájemce je povinen oznámit doporučeným dopisem pronajímateli každou škodu na nemovitém majetku a zavazuje se k řádné součinnosti s pronajímatelem, a to jak při jednání s pojišťovnou, tak s orgány Policie ČR. Pokud vznikne v důsledku provozu přenechané stavby nájemcem škoda třetím osobám a nebude likvidována ze zákonného pojištění či pojištění nájemce, provede nájemce náhradu škody poškozenému bez účasti pronajímatele.

12. Nájemce se zavazuje:

- plnit povinnosti podle zák.č. 133/1995 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zák.č.91/1995 Sb.) a vyhl.č.21/1996 Sb., v platném znění

- označit pronajatou stavbu svým obchodním jménem a adresou sídla.

13. Předání stavby provede od uživatele zástupce pronajímatele, o čemž se sepíše řádný protokol včetně případných nápravných opatření. Nájemce zabezpečí jakoukoliv realizaci nápravných opatření vyplývajících z rozhodnutí orgánů státní správy v oblasti minimalizace ekologických odpadů na životní prostředí, které vznikly jeho provozem v jemu pronajaté stavbě.

14. V případě změny sídla nebo podstatných skutečností, tzn. změny obchodního jména, sídla společnosti, čísla účtu, adresy pro doručování písemností na straně jak nájemce tak pronajímatele, mající vliv na tuto smlouvu, je povinna smluvní strana, které se změna týká tuto skutečnost oznámit druhé smluvní straně prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu.

Čl. 7

Smluvní pokuta

1. V případě porušení podstatných povinností vyplývajících z této smlouvy t.j. čl.3 odst.1, čl.6 odst.1,2,6,14 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 % z ceny ročního nájmného s výjimkou výše smluvní pokuty v případě porušení čl.6, odst. 10 této smlouvy.

Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Pokud nájemce neodstraní závadný stav ani po předchozím písemném upozornění, je možné uložit pokutu opakovaně. V tomto případě může pronajímatel po předchozím písemném upozornění smluvní vztah vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Čl. 8 Odstoupení od smlouvy

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce :

- je v prodlení s placením nájemného po dobu delší 30 dní ode dne splatnosti smluvního nájemného,
- užívá pronajatou stavbu v rozporu s ustanovením čl.3 této smlouvy,
- na pronajatou stavbu sjedná podnájem s třetí osobou v rozporu s čl.6,odst.1 této smlouvy
- porušení ustanovení čl. 9 této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu odstoupením podle tohoto článku nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale až od okamžiku doručení písemného odstoupení nájemci.

Čl. 9 Zvláštní ujednání

1. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pronajaté stavby není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za odvoz odpadů a další případné platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy a účelu užívání. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do 30-ti dnů ode dne platnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Pokud nesplní tuto povinnost má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy (čl. 8). Právo výpovědi s 1-měsíční výpovědní lhůtou má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

Tyto smlouvy se okamžikem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. 10 Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2. Tato smlouva je vystavena ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými oboustranně podepsanými dodatky.

3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a zároveň prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

V Ostravě 31.3.2000

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Podpis:

Podpis:

ČESKÉ DRÁHY, státní organizace
Divize dopravní cest

TCRAMOS, s.r.o.

Příloha č. 1
k nájemní smlouvě č. 1130

Splátkový kalendář

Nájemce: **TORAMOS, s.r.o.**
se sídlem (adresa pro doručování písemností):

IČO: 61 94 43 27, DIČ: 369-61944327 [A]
Bankovní spojení: , číslo účtu:

Pořadí platby	Splatnost	Částka	Za období
1.	05.05.2000	12.304,50 Kč	01.04.2000 - 30.06.2000 (2.čtvrtletí 2000 - 5.062,50 Kč + 7.242,-- Kč - čl.5a)
2.	05.08.2000	5.062,50 Kč	01.07.2000 - 30.09.2000
3.	05.11.2000	5.062,50 Kč	01.10.2000 - 31.12.2000
4.	05.02.2001	5.062,50 Kč	01.01.2001 - 31.03.2001

Dále pak v navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.
Platby jsou bez DPH do doby rozhodnutí o změně právních předpisů tuto oblast upravujících.

Pronajímatel: České dráhy, státní organizace se sídlem nář. L. Svobody 1222, Praha 1, PSČ 110 15

IČO: 48 11 86 64, DIČ: 001-48118664
Bankovní spojení: , číslo účtu:
VS: 2350081130, KS: 308

V Ostravě dne 31.3.2000

Pronajímatel:

ČESKÉ DRÁHY, státní organizace
Divize dopravního...

Příloha č. 2
k nájemní smlouvě č. 1130

Seznam drobných oprav
a udržovacích prací zajišťovaných nájemcem

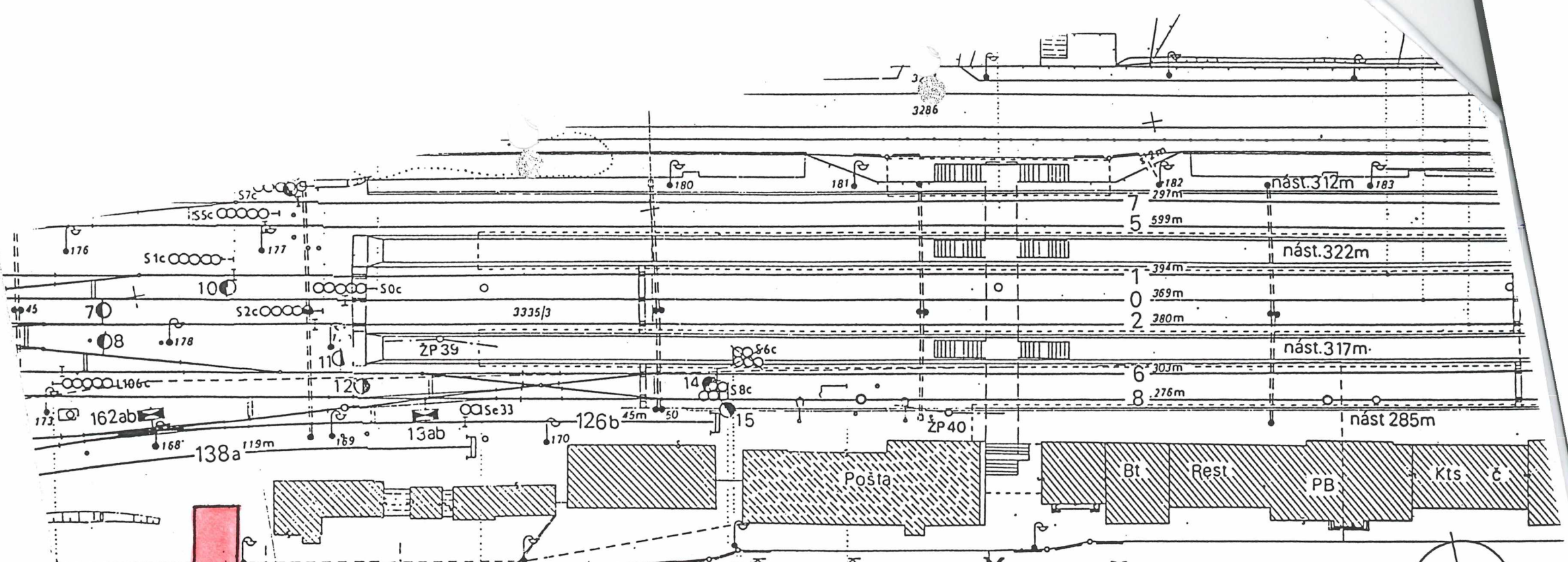
Jedná se o tyto drobné opravné práce, které si uživatel - nájemce provádí a hradí ve vlastní režii

A/ Drobné opravné práce - podle věcného vymezení

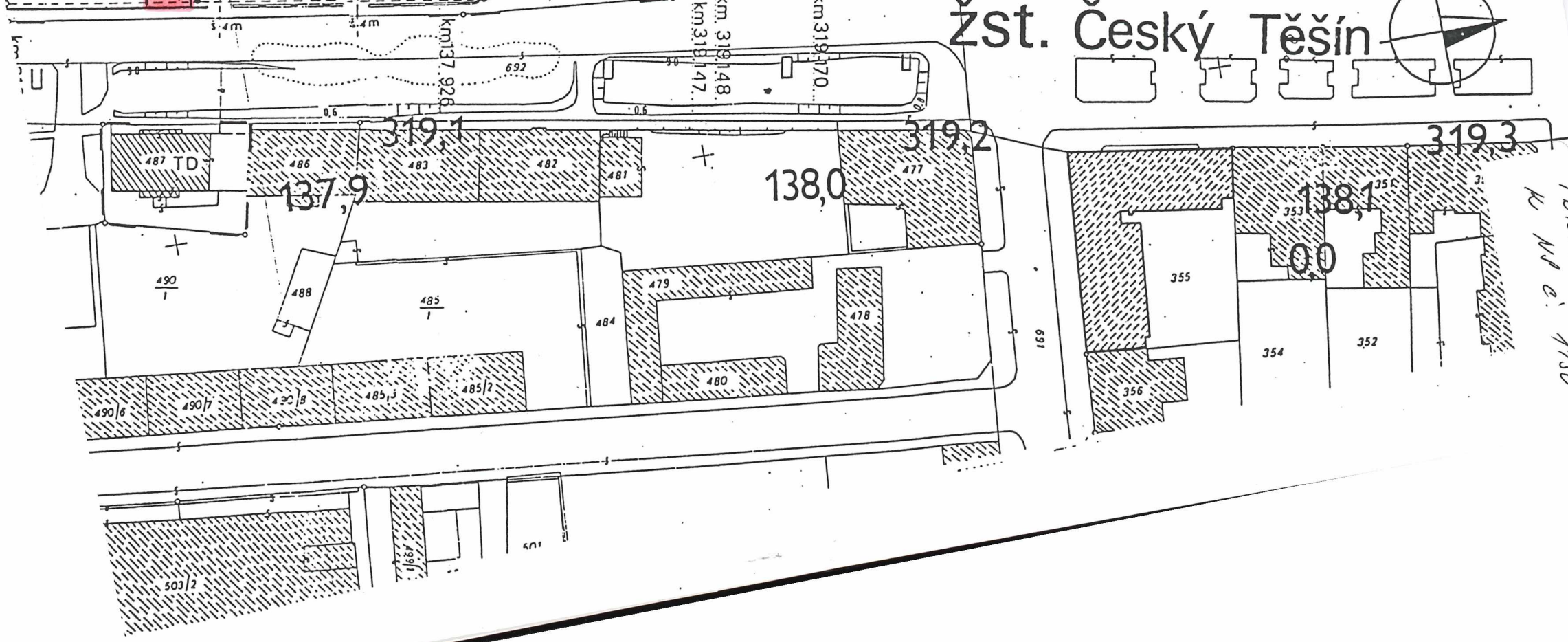
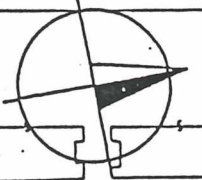
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměna prahů a lišt
- b) opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- c) výměna vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů, domácích telefonů a elektrických zámků
- d) opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, umyvadel
- e) u zařízení určených k vytápění se za drobné opravy považují: opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, opravy kotlů etážového topení na pevná kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se za ně však opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení)
- f) výměna drobných součástí předmětů uvedených v písmenu e)

B/ drobné opravné práce - podle výše nákladů

- g) další opravy neb. prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písm. A/ výše, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,-- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí je rozhodující součet nákladů na související opravy
- h) výměny zařízení nebo součástí nebytových prostor, jejichž cena překročí hranici 1.000,-- Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení
- i) při dlouhodobém pronájmu je běžnou údržbou a drobnou opravnou prací rovněž malování, vč. oprav omítek, tapetování, čištění podlahových krytin a obkladů stěn.



Žst. Český Těšín



PLOCHA e: 3
 K. N. e. 1130