

SMLOUVA č. 2344

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:

České dráhy, a. s.

sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994276 **DIČ: CZ70994276**

zastoupena

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

adresa pro doručování všech písemností: ČD, a.s.,

bankovní spojení:

variabilní symbol: 2358234404; **konstantní symbol:** :

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

Connex Morava a.s.

sídlo:

IČ: 25827405 **DIČ: CZ25827405** (nlátce DPH)

zastoupena paní

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2080

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen nájemce)

Čl. 2 Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor, níže specifikovaných, které se nacházejí v nemovitosti **č.p. 898** na pozemku **st.p.č. 915** v k.ú. Frenštát pod Radhoštěm (č. ČSU 634719), Frenštát pod Radhoštěm, která je zapsána u příslušného Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP v Novém Jičíně, na LV č. 5838. Konkrétně se jedná **o výpravní budovu železniční stanice Frenštát pod Radhoštěm** (inv. č. SAP 5000231372).

Předmětem této smlouvy je **pronájem nebytových prostor – 1 místnosti nacházející se v I.NP** výše uvedené nemovitosti, o celkové výměře **35,0 m²**. Předmět nájmu je zakreslen v půdorysném plánu, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

2. Stav nebytových prostor je popsán v zápise o předání prostor, který tvoří přílohu č.4 této smlouvy.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory výhradně ke sjednanému účelu:

Prodejna jízdenek, informační kancelář a zdržovna řidičů autobusů,

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

Čl. 4 Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s platností ode dne podepsání a účinností od 1.12.2004 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 trvání smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak, předat předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém byl předán nájemci.
3. Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - a) dohodou obou smluvních stran,
 - b) zánikem kterékoliv smluvní strany nepřejdou-li jejich práva a povinnosti na jinou osobu (právní nástupce),
 - c) písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany, bez uvedení důvodu, doručenou druhé smluvní straně na adresu určenou pro doručování písemností v čl. 1 této smlouvy,
 - d) ze zákona.

Čl. 5 Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání nebytových prostor specifikovaných v čl. 2. této smlouvy, roční nájemné ve výši **7.424,- Kč + DPH**, slovy sedmtisícčtyřicetdvacetčtyřikorun českých.

Roční smluvní nájemné vyplývá z následujícího výpočtu:

Předmět	Účel	Typ	Počet Místností	Základní sazba Kč/m ² /rok	Výměra m ²	Nájemné Kč/rok	+ DPH
prodejna	D 91	1	1	200,- Kč	37,12	7.424,- Kč	+ 19%
Celkem						7.424,- Kč	+ 19%

2. **Celkové roční nájemné dle čl.5, odst.1 této smlouvy ve výši 7.424,- Kč + DPH je splatné ve čtyřech splátkách po 1.856,- Kč + DPH vždy do pátého dne prvého měsíce příslušného čtvrtletí daného roku. tedv do 5.1. 5.4. 5.7. 5.10 každoročně na účet pronajímatele vedený u KB Ostrava, č.ú. podle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č.1 této nájemní smlouvy. První splátku nájemného za období od 1.12.2004 do 31.12.2004 ve výši 618,65 Kč + DPH uhradí nájemce pronajímateli, na výše uvedený účet a variabilní symbol v termínu do 5.12.2004.** 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. 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.
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 klouzávy průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ nebo 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 na oznámenou úpravu nájemného přistoupit a 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 v 1. čtvrtletí. Pronajímatel má právo po posouzení všech okolností sjednanou výši nájemného indexem inflace neupravit.
5. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice.

Čl. 6 Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) užívat pronajaté nebytové prostory ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran,
 - b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a opravy spojenou s užíváním pronajatých nebytových prostor, a to podle specifikace uvedené v příloze č.2 této nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí,

- c) provádět jakékoliv stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů,
 - d) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání pronajatých nebytových prostor z důvodů údržby budovy nebo oprav, rekonstrukce nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,
 - e) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem
 - f) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu a plnění smluvních povinností,
 - g) udržovat na vlastní náklady pronajaté nebytové prostory v čistotě,
 - h) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést pronajaté nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak, vyklizené nebytové prostory 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 smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení. Předání prostor zpět pronajímateli bude provedeno formou písemného předávacího protokolu.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, a to zejména na úseku ochrany životního prostředí, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k úhradě 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 není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám. V případě porušení této povinnosti ze strany nájemce je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného, platného v době, kdy k porušení této povinnosti došlo.
 4. 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 označení obchodní firmy, změna sídla firmy, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, změna z neplátce DPH na plátce DPH, apod.**
 5. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli změnu z plátce DPH na neplátce DPH, a to v termínu nejpozději do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo příslušným finančním úřadem o této změně rozhodnuto. V případě nedodržení této povinnosti je pronajímatel oprávněn udělit nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se pokutě udělené pronajímateli finančním úřadem podle § 37 odst.1 z.č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, kterou tento úřad udělí pronajímateli za porušení právních předpisů na úseku daňových otázek (pronajímatel zdaňuje nájemné neplátcí DPH).

Čl. 7 Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení podstatných povinností vyplývajících z této smlouvy, jejichž taxativní výčet je níže uveden, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč, vyjma sjednané smluvní pokuty za prodlení s vyklizením (čl. 6., odst. 1, písm. h)) a za porušení povinnosti dle čl. 6., odst. 3. a 5. této smlouvy.
2. Za podstatné povinnosti ve smyslu předchozího odstavce se rozumí povinnosti uvedené v čl. 3., čl. 6., odst.1., písm. b), c), d), f), g), čl.6., odst. 4.
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.

Čl. 8 Zvláštní ujednání

1. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor 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 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 do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Neuzavření smluv v termínu a nepředloženi smluv pronajímateli bude považováno za užívání nebytového prostoru 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. 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.

Při ukončení smluvního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas.

Čl. 9 Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemně svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti, zasláné druhé smluvní straně **doporučeným dopisem s doručenkou**, budou zasílány na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (např. převzata oprávněným pracovníkem 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. 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 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 příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.
5. Nedílné přílohy: č. 1. Splátkový kalendář, č. 2. Specifikace údržby nebytových prostor, č. 3. Půdorysný plánek
Ostatní přílohy: č. 4. Zápis o předání

V Ostravě dne 4.11.2004

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Podpis:

Podpis:

Splátkový kalendář na rok 2004 k nájemní smlouvě č. 2344

(daňový doklad č. 2358234404 / 2004)

Nájemce:

Connex Morava a.s.

sídlo:

IČ: 25827405 **DIČ: CZ25827405** (plátce DPH)

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2080

bankovní spojení:**Roční sjednané nájemné: 7.424,- Kč + 19 % DPH**

Poř. č. Platby	Termín Úhrady	Základ daně Kč	19 % DPH Kč	Celkem k úhradě Kč s DPH	Za období
2004					
1.	05. 12. 2004	618,65 Kč	117,54 Kč	736,19 Kč	12 / 2004
2005					
1.*)	05. 01. 2005	1.856,- Kč	352,64 Kč	2.208,64 Kč	01 - 03 / 2005

- Dále v navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.
- Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP).

Pronajímatel:

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

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

IČO: 70994226 **DIČ:** CZ70994226adresa pro doručování písemností:

ČD, a.s.,

bankovní spojení:**variabilní symbol: 2358234404;****konstantní symbol:**

V Ostravě dne 4.11.2004

Za pronajímatele:

Podpis:

*) údaj má pouze informativní charakter

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

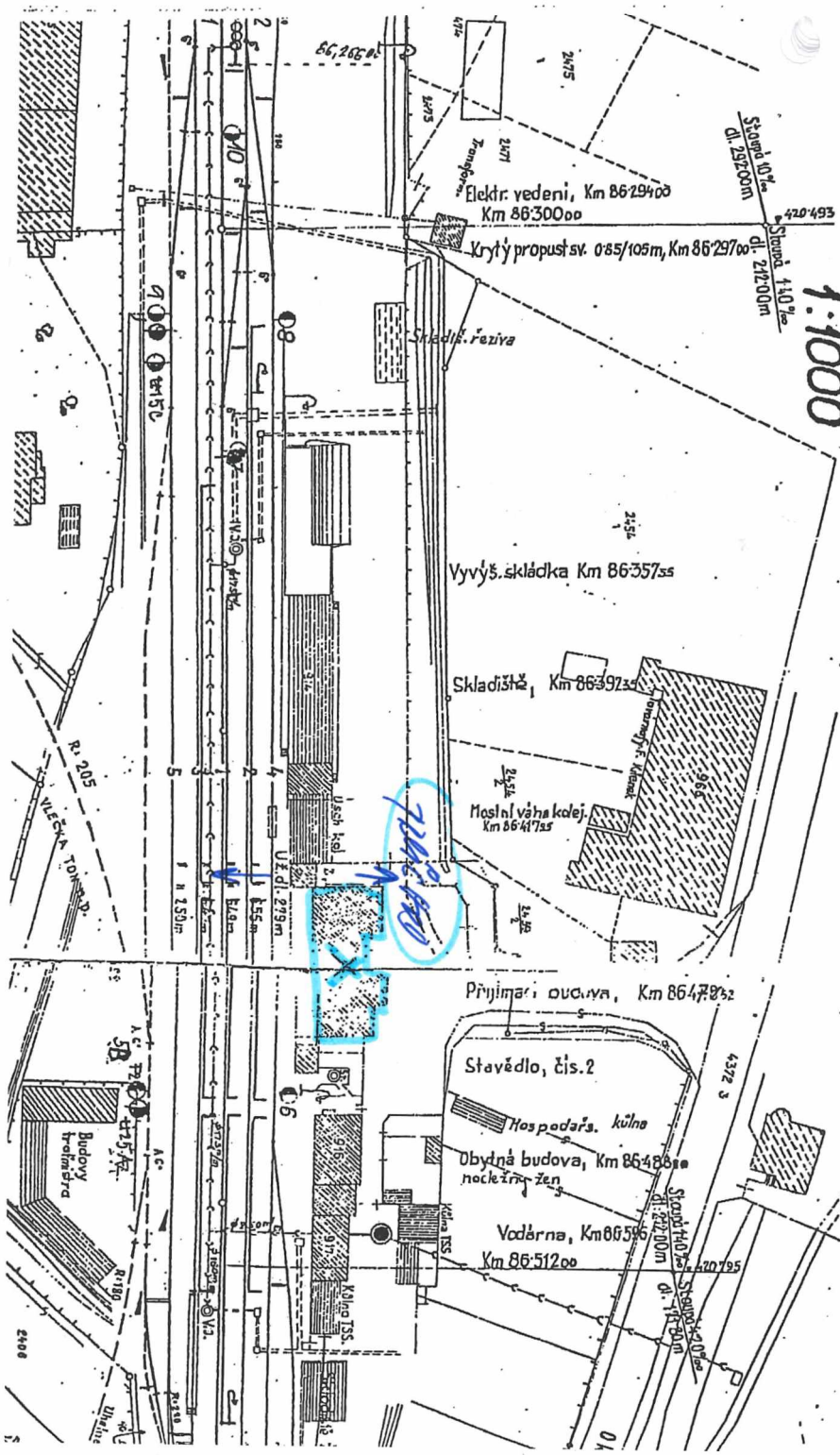
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměna prahů a lišt
- b) opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- c) výměna vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů, domácích telefonů a elektrických zámků
- d) výměna uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajímaný nebytový prostor
- e) výměny sifonů a lapačů tuků
- f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoř, opravy mísících baterií, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů
- g) opravy kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní
- h) 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 termostátů etážového topení (nepovažují se za ně však opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení)
- i) výměna jednotlivých součástí uvedených předmětů

B/ drobné opravné práce - podle výše nákladů

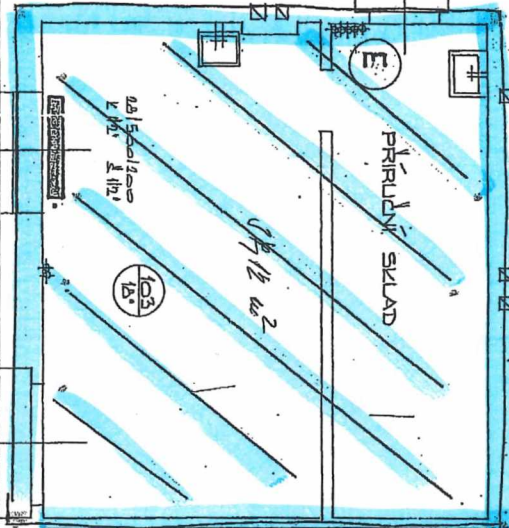
- j) další opravy neb. prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písm. A/ výše, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.500,-- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí je rozhodující součet nákladů na související opravy
- k) výměny zařízení nebo součástí nebytových prostor, jejichž cena překročí hranici 1.500,-- Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení
- l) při dlouhodobém pronájmu je běžnou údržbou a drobnou opravnou prací rovněž malování, vč. oprav omítek, tapetování, čištění podlahových krytin a obkladů stěn a čištění odpadů až ke stoupačce.

TANICE FRENŠTÁT POD RADHOŠTĚM

1:1000

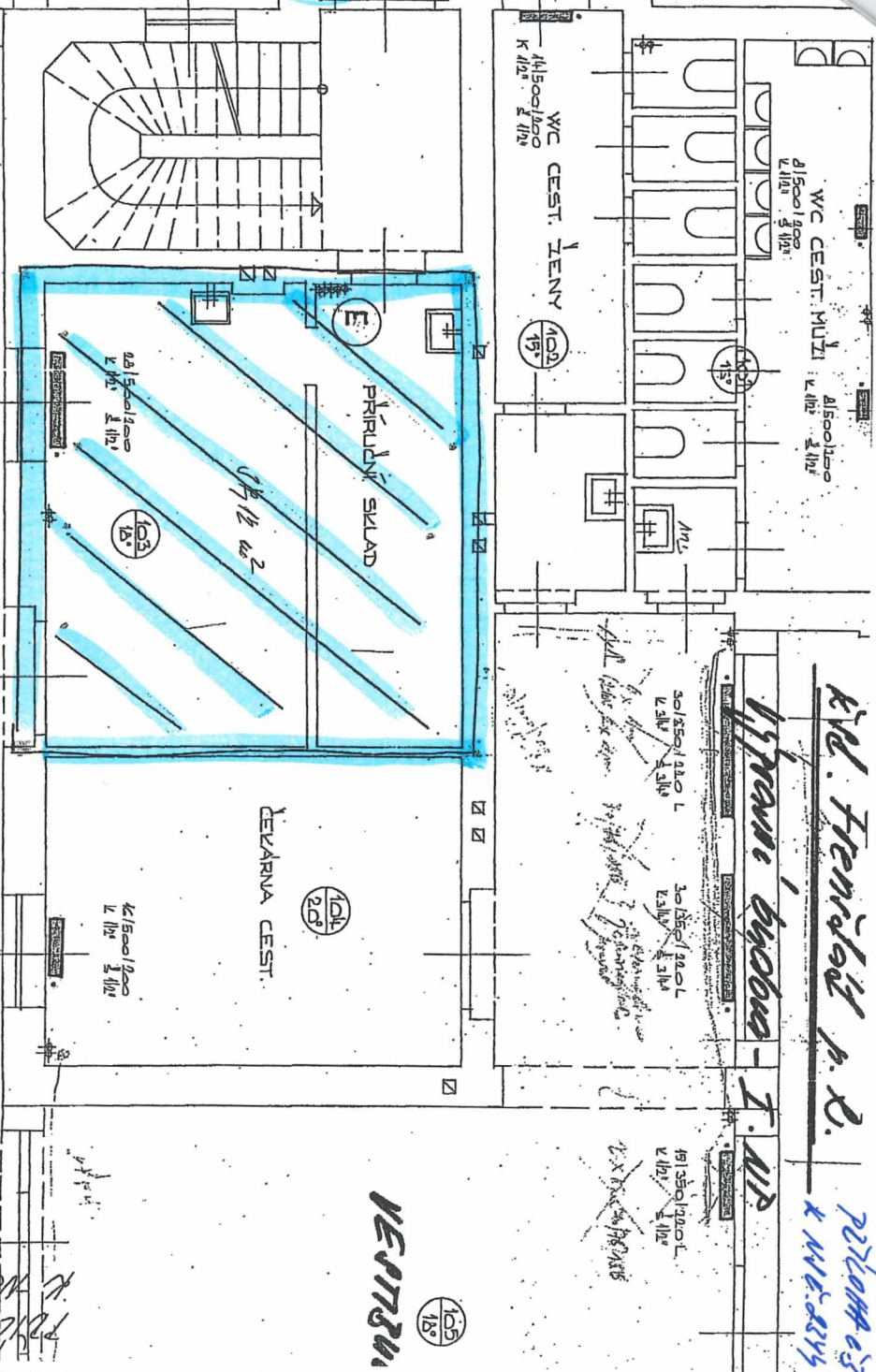


724°C/110D



- přechodová místnost

- NÁSTĚNÝE -
Příloha č. 2
K. M. č. 2595



Kil. Fremdová p. 2.
I. NP
Příloha č. 3
K. M. č. 2595

VEŠTIVA