

Nájemní smlouva č. 2350

uzavřená dle § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
ve znění pozdějších novel

Čl. 1

Smluvní strany

1. České dráhy, státní organizace se sídlem nář. L. Svobody 1222, Praha 1, PSČ 110 15 zastoupeny Ing. Jaroslavem Adamcem, vrchním přednostou Správy dopravní cesty Ostrava, Muglinovská 1038, 702 00 Ostrava 1 (adresa pro doručování písemností).

IČO: 48 11 86 64

DIČ: 001- 48118664

Bankovní spojení:

Číslo účtu: var. symbol : 3436482350

(dále jen pronajímatel na straně jedné)

a

2. Česká spořitelna a.s. se sídlem Na Příkopě 29, 113 98 Praha 1 zastoupena na základě jmenování ze dne 27.11.1995

Adresa pro doručování

písemností: nám. Dr. E. Beneše 6, 702 70 Ostrava 1.

IČO: 45 24 47 82

DIČ: 001-45244782

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jen nájemce na straně druhé)

Čl. 2

Předmět nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodaření k nemovitosti čp. 164 (čís. SAP 5000244486) na parcele st. 181 nacházející se v k.ú. (713767) Přívoz, která je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 171 vedeného u Katastrálního úřadu v Ostravě. Konkrétně se jedná o výpravní budovu žst. Ostrava hl.n.

2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor nacházejících se ve I.NP předmětné nemovitosti, ke které má pronajímatel právo hospodaření, a s níž je oprávněn disponovat v rámci obsahu této smlouvy. Předmět nájmu o celkové výměře 4,48 m² je zakreslen v situačním plánu, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

3. Stav pronajímaných nebytových prostor je popsán v zápise o předání těchto prostor, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. 3

Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat pronajaté nebytové prostory k provozování bankomatu, a to způsobem neohrožující životní prostředí a bezpečnost železniční dopravy.

2. K jinému účelu je nájemce oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory 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. 1. 2001 s tříměsíční 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 pronajaté nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém byly předány nájemci. Převzetí nebytových prostor provede od uživatele zástupce pronajímatele, o čemž se sepíše řádný protokol včetně případných nápravných opatření.

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 (právního 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,

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

Čl. 5 Cena nájmu

1. Za užívání pronajatých nebytových prostor je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úhradu ve výši 14 160,- Kč ročně (slovy čtrnácttisícstošedesát korun českých)

Roční smluvní nájemné vyplývá z následujícího výpočtu:

Poč.	Místnost	Typ	Kód	Kč/m ² /rok	Plocha m ²	Kč /rok
1	Bankomat	1	A11	15 400,-	0,80	12 320,-
1	Ostatní prostor	1	D 91	500,-	3,68	1 840,-
	Celkem :				4,48	14 160,- Kč

Celkové roční nájemné dle čl. 5, odst.1 této smlouvy ve výši 14 160,- Kč je splatné ve čtvrtletních splátkách po 3 540,- Kč + DPH vždy do pátého dne prvního měsíce daného čtvrtletí, tedy do 5.ledna, 5.dubna, 5.července a 5.října každoročně na účet pronajímatele u var. symbol 3436482350 podle splátkového kalendáře – viz příloha č.1. Případný přeplatek bude považován za nájemné přijaté předem. Smluvní strany se dohodly, že nájemné za I. čtvrtletí 2001 bude splatné spolu se splátkou za II. čtvrtletí splatnou do 5.4.2001. K uvedenému datu tedy uhradí 7 080,- Kč + DPH. Další platby budou v souladu s předchozím textem.

Při změně účtu je pronajímatel povinen prokazatelně seznámit nájemce s touto změnou neprodleně, nejpozději do 30. dnů. Pro nájemce je toto oznámení závazné, pokud je obdrží alespoň pět pracovních dnů před termínem nejbližší splátky nájemného.

Smluvní strany se dohodly, že 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.

2. V případě prodlení nájmu 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 peněžního dluhu.

3. Pronajímatel má právo sjednanou výši ročního nájemného každoročně upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr). 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 ČSU. Úprava výše nájemného

bude nájemci oznámena doporučeným dopisem a provedena formou dodatku ke smlouvě. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposledy sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů, dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, odstavec 2, zákona č. 529/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.

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

4. Pronajímatel má právo upravit výši nájemného pokud dojde ke změně cenových předpisů (cenové mapy) upravujících nájemné, nebo ke změně atraktivity lokality podle cenové mapy vydané GR ČD s.o. a to formou písemného dodatku.

Čl. 6

Práva a povinnosti smluvních stran

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

2. Za účelem provedení údržby včetně elektroúdržby je nájemce povinen umožnit volný přístup do všech pronajatých nebytových prostor zaměstnancům pronajímatele, kteří se prokáží služebním průkazem a poskytovat součinnost a řídit se jejich pokyny.

3. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody které by mu jeho provozem či jinou činností při užívání pronajatých nebytových prostor vznikly, v takovémto případě, je nájemce povinen provést opravy na vlastní náklad bez ohledu na cenu opravy.

4. Stavební úpravy pronajatých prostor je oprávněn nájemce provádět jen po předchozím písemném schválení jednoduché projektové dokumentace a rozpočtu pronajímatelem a v souladu se stavebním zákonem č. 50/1976 Sb. a zákonem č. 266/1994 Sb.

5. Nájemce je dále povinen umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních povinností oprávněným kontrolním pracovníkům ČD, kteří se mu prokáží příslušným pověřením a je povinen řídit se jejich pokyny.

6. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých nebytových prostorách pořádek. Přitom musí dbát pokynů pronajímatele a orgánů státní správy.

7. Nájemce je povinen strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání nebytových prostor z důvodů údržby, oprav, rekonstrukcí (oznámení bude 30 dnů předem) nebo v důsledku mimořádných událostí apod. V takovém případě má nájemce nárok na slevu nájemného a náhradu přímé škody, nikoliv však na náhradu ušlého zisku. V případě přerušeni provozu z viny pronajímatele po dobu delší než jeden týden umožní pronajímatel provoz bankomatu v jiných prostorách.

8. Nájemce odpovídá za porušení obecně platných právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí. Zejména se jedná o dodržování zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí v platném znění a zák. č. 125/1997 Sb. o odpadech v platném znění a vyhlášky č. 338/1997 Sb. o nakládání s odpady.

9. Nájemce je povinen předat pronajaté nebytové prostory 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 pronajaté prostory v termínu dle čl. 4, odst.2 této smlouvy, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1 300,- Kč za každý měsíc od skončení nájmu do doby jejich předání zpět pronajímateli.

10. Nájemce je povinen oznámit doporučeným dopisem pronajímateli každou škodu na nemovitém majetku ve vlastnictví pronajímatele 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 přenechaných nebytových prostor škoda třetím osobám a nebude likvidována ze zákonného pojištění či pojištění nájemce, provede nájemce náhradu škody poškozenému bez účasti pronajímatele.

11. Nájemce se zavazuje:

- plnit povinnosti podle zák.č. 133/1989 Sb., v platném znění (úplné znění v zák.č. 91/95 Sb.), o požární ochraně a vyhl.č.21/1996 Sb.
- označit pronajaté nebytové prostory svým obchodním jménem a adresou sídla.

12. Nájemce zabezpečí realizaci nápravných opatření vyplývajících z rozhodnutí orgánů státní správy v oblasti minimalizace ekologických odpadů na životní prostředí, které vznikly jeho provozem v jemu pronajatých nebytových prostorách.

13. V případě změny sídla nebo podstatných skutečností 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.

14. Nájemce je oprávněn dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.

15. Kontrolní činnost a opravy (viz body 2,5,7 tohoto článku smlouvy) bude pronajímatel provádět po předchozím písemném oznámení nájemci, doručeném nájemci nejméně tři pracovní dny předem. V případě havarijního stavu umožní nájemce přístup do prostor po telefonickém vyžádání na

16. Sepsání této nájemní smlouvy (včetně jejího podpisu) **neznamena udělení souhlasu pronajímatele se změnou na pronajatém předmětu nájmu.** K tomu, aby byl souhlas udělen je zapotřebí, aby si nájemce vyžádal předchozí samostatný písemný souhlas ve formě sepsání smlouvy, která bude řešit nejen podmínky udělení souhlasu s technickým zhodnocením, ale i podmínky případného finančního vyrovnání za provedené technické zhodnocení.

Pokud tedy nájemce provede změnu na pronajatém majetku ČD (technické zhodnocení), aniž by si vyžádal předchozí písemný souhlas pronajímatele v souladu s předchozím odstavcem, považuje se takové jednání nájemce za jednání učiněné bez souhlasu pronajímatele, a při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést věc do původního stavu.

Čl. 7

Smluvní pokuta

1. V případě porušení podstatných povinností vyplývajících z této smlouvy t.j. čl.3 odst.1, čl.6 odst.1,2,5,6,7,8,11,12,13,14 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 % z ceny ročního nájemného, nejméně však 1 000,- Kč, s výjimkou výše smluvní pokuty v případě porušení čl.6, odst. 9 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 pronajaté nebytové prostory v rozporu s ustanovením čl.3 této smlouvy,
- na pronajaté prostory sjedná podnájem s třetí osobou v rozporu s čl.6, odst. 13 této smlouvy

- porušuje 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

Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli spotřebu el. energie a případné další platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy a účelu užívání. Smlouvy s dodavatelem na výše uvedené spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. **Neuzavření smluv v termínu a nepředložení kopií pronajímateli bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Stejně právo výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené služby a spotřeby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.**

Tyto smlouvy se okamžikem uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

Pro elektrorozvody platí rev. zpráva č. 53Vr7/98.

Čl. 10

Závěrečná ustanovení

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

2. Tato smlouva, která ode dne své účinnosti ruší smlouvu č. 5428 ze dne 4.12.1998, je vystavena ve čtyřech vyhotoveních, každé 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 smlouva byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě 29. 12. 2000

Seznam příloh: příloha č. 1- splátkový kalendář
příloha č.2 - seznam drobné údržby
příloha č.3 - situační plánek

Příloha č. 1 k nájemní smlouvě č. 2350
Splátkový kalendář

Nájemce :

Česká spořitelna , a.s.

Sídlo: Na Příkopě 29, 113 98 Praha 1

IČO : 45 24 47 82

Zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v oddílu B, vložce 1171.

DIČ : 001-45244782

Bankovní spojení :

Poř. č. platby	Termín úhrady	Základ daně	5 %DPH	Celkem k úhradě s DPH	Za období
1	05. 04. 2001	7 080,-	354,-	7 434,-	1 – 6/2001
2	05. 07. 2001	3 520,-	177,-	3 697,-	7 – 9/2001
3	05. 10. 2001	3 520,-	177,-	3 697,-	10-12/2001
1	05. 01. 2002	3 520,-	177,-	3 697,-	1 – 3/2002

- Dále v navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.
- Termín úhrady je dnem zdanitelného plnění.

Pronajímatel :

České dráhy, státní organizace

nábř. L. Svobody 1222, Praha 1, PSČ 110 15

IČO : 48 11 86 64

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 19855

DIČ : 001 - 48118664

Bankovní spojení :

Variabilní symbol : 3436482350

Konstantní symbol : 308

V Ostravě dne 29.12.2000

Za pronajímatele :

Podpis :

Příloha č. 2 k nájemní smlouvě č. 2350
DROBNÉ OPRAVNÉ A UDRŽOVACÍ PRÁCE
ZAJIŠŤOVANÉ NÁJEMCEM

Jedná se o tyto drobné opravné a údržbové práce, které si uživatel - nájemce provádí a hradí ve vlastní režii v prostorách, užívaných na základě nájemní smlouvy mezi subjekty ČD, s.o. :

Drobné opravné práce :

a) podle věcného vymezení :

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, vč. těsnění a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, vč. krytů a domácích telefonů a elektrických zámků
- výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajímaný nebyt. prostor
- výměny sifonů a lapačů tuků
- drobné opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní
- opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva vč. uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ÚT)
- za drobné opravy se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů

b) podle výše nákladů :

- se za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci a) výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí je rozhodující součet nákladů na související opravy.
- Za drobné opravné práce se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí nebytových prostor, jejichž cena překročí hranici 1000 Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení.
- Při dlouhodobém pronájmu je běžnou údržbou a drobnou opravnou prací rovněž malování, vč. oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn a čištění odpadů až ke stoupačce.

Za drobné opravné práce není možno považovat:

- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody
- opravy měřičů tepla a teplé vody
- revize rozvodů vody, plynu a elektroinstalace
- revize komínů, větracích šachet
- pravidelné protipožární revize
- zpracovávání projektové dokumentace na rekonstrukci či přestavbu veškerých rozvodů nebo jiných vnitřních úprav, vyjma případů, kdy uživatel tyto úpravy požaduje a se souhlasem správce si je provádí na vlastní náklady
- revize určených technických zařízení dle vyhlášky 100/95 Sb. a školení topičů u zdrojů tepla o výkonu nad 0,2 MW provozované DDC (pokud není smluvně dohodnuto jinak)
- autorizované měření emisí u zdrojů nad 0,2 MW.

