

# SMLOUVA č. 34 / 10 o nájmu nebytových prostor VS 6358003410

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

## čl.1 Smluvní strany

Pronajímatel:

**Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

sídlo: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

**IČ: 709 94 234**

**DIČ: CZ70994234**

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 48384

**jednající prostřednictvím své organizační jednotky – správce majetku:**

**Správou dopravní cesty Ostrava**

sídlo (adresa pro doručování všech písemností): Muglinovská 1038, Ostrava 1, PSČ 702 00

zastoupené:

(dále jen pronajímatel)

Nájemce:

**TQM – holding s.r.o.**

sídlo: Opava, Těšínská 1028/37, PSČ 746 01

**IČ: 496 06 395**

**DIČ: CZ49606395**

(plátce DPH)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 12039

(dále jen nájemce)

## čl. 2 Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor, které se nacházejí v nemovitosti č.p. 471, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: 5000244508, postavené na pozemku p. č. 2582, v obci: Bílovec, v katastrálním území Bílovec, č. ČSÚ 604429, zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 1199. Konkrétně se jedná o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem: Bílovec-žst.-výpravní budova. Výše označená nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 2b), která je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přijímá do nájmu tyto nebytové prostory nacházející se v I.NP výše uvedené nemovitosti:

Poř. č.	Popis místnosti	Účel	Výměra v m <sup>2</sup>	Spoluužívání podíl v %	Využitá plocha v m <sup>2</sup>	Specifikace co do označení v příloze č.2a)
1	pokoj	D 1				V příloze označeno jako místnost 0P01
2	pokoj	D 1				V příloze označeno jako místnost 0P02
3	zádveří	F 25				V příloze označeno jako místnost 0P03
4	umývárna	F 40				V příloze označeno jako místnost 0P04
5	WC	F 40				V příloze označeno jako místnost 0P05
6	denní místnost	D 1				V příloze označeno jako místnost 0P06
7	úklidová místnost	F 63				V příloze označeno jako místnost 0P07
	Celkem:					

Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2a), která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Stav předmětu nájmu je uveden v zápise pořizovaném při předání a převzetí, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Zápis bude pořizen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.

4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory k dočasnému užívání nájemci ve smyslu ust. § 3, zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění

pozdějších předpisů.

5. Správcovskou činnost vykonává: SŽDC, s.o., Správa dopravní cesty Ostrava, Muglinovská 1038, 702 00 Ostrava, dále jen „správce majetku“.

### čl. 3 Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: **zdržovna řidičů se zázemím**, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí. 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.

### čl. 4 Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u s účinností od 01. 09. 2010**, s výpovědní lhůtou šesti měsíců. V případě porušení povinností uvedených v čl. 6 nebo prodlení s úhradou nájemného, dodávaných energií, médií a služeb o více jak jeden měsíc, nebo potřeby předmětu nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných 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) je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Nájemce je povinen do skončení doby nájmu uvést najaté nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizené nebytové prostory musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu. Předání prostor 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.

### čl. 5 Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání nebytových prostor specifikovaných v čl. 2 této smlouvy, roční nájemné ve výši **17 862,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem**, slovy sedmnácttisícosešadesát dva korun českých.

Roční smluvní nájemné vyplývá z následujícího výpočtu:

Nebytové prostory	Účel	Počet místností	Základní sazba Kč/m <sup>2</sup> /rok	Výměra m <sup>2</sup>	Nájemné Kč/rok
pokoj, denní místnost	D 1	3			
zádveří	F 25	1			
umývárna, WC	F 40	2			
úklidová místnost	F 63	1			
<b>Celkem</b>		<b>7</b>			<b>17 862,00</b>

2. Celkové roční nájemné dle čl. 5, odst. 1. této smlouvy ve výši **17 862,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem** je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách po 4 465,50 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem vždy patnáctého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí daného roku, tedy 15.1., 15.4., 15.7., 15.10. každoročně na účet pronajímatele dle splátkového kalendáře, který je přílohou č. 1 a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

**První splátka nájemného za období 01. 09. 2010 – 30. 09. 2010 ve výši 1 468,20 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je neperiodická a je splatná v termínu 30. 09. 2010.**

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.

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

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 v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

5. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

## čl. 6

### 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. 5 této smlouvy.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání jakékoliv třetí osobě.

4. Nájemce je povinen, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne, strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení nájemních práv z důvodu oprav a údržby drážních staveb, zařízení a vedení, mimořádných událostí, živelných pohrom. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o podmínkách omezení užívání nebytových prostor. Pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu z důvodů ležících na straně nájemce, a hrozí nebezpečí z prodlení s provedením potřebných prací, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

5. 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.

6. Veškeré úpravy (včetně úprav elektroinstalací) 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. 183/2006 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 a dalších souvisejících zákonů a předpisů.

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

8. Nájemce je povinen udržovat stálá elektrická zařízení v pronajatých prostorách, která jsou majetkem pronajímatele, v dobrém technickém stavu, tak aby nemohlo dojít k ohrožení života, zdraví nebo majetku elektrickým proudem nebo napětím překračujícím jejich bezpečné meze.

9. Nájemce je povinen dodržovat zásady bezpečného užívání elektrické instalace dle platných zákonů a předpisů.

10. Předávané el. instalace pronajímatelem splňují příslušné technické a bezpečnostní požadavky ČSN. Odpovídají danému prostředí a způsobu využití dle nájemní smlouvy. Elektroinstalace byla ověřena revizí, kopii platné revizní zprávy obdrží nájemce od pracovníka SEE při předání předmětu nájmu.

11. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady obvyklé udržování spojené s užíváním touto smlouvou najatých nebytových prostor, zahrnující:

- úklid,
- udržovat vnitřní zařízení a vybavení v provozuschopném stavu,

- opravy nebytových prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne hranici 10 000,00 Kč.
- 12. Nájemce je povinen umožnit vstup do předmětu nájmu oprávněným zaměstnancům pronajímatele nebo zaměstnancům jeho dodavatele, za účelem provádění revizí, kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí nebytových prostor a dbát jejich pokynů.
- 13. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostor.
- 14. Nájemce je povinen plnit veškeré povinnosti vyplývající z ustanovení právních předpisů v oblastech BOZP, PO, ekologii, energetiky a metrologie vztahující se ke vzniku úrazů, požárů, havárií a provozních nehod. Dále se zavazuje zaplatit sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů nájemcem.
- 15. 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.
- 16. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v pronajatých prostorech se souhlasem nájemce. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatých prostorech nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.
- 17. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.
- 18. Nájemce je povinen označit předmět nájmu v souladu se Živnostenským zákonem v platném znění.
- 19. 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.
- 20. Upoutávky, reklamní plochy, informace pro zákazníky, označení provozovny atd. je nájemce oprávněn umístit jen s předchozím souhlasem pronajímatele, a to na vlastní náklady. V případě porušení výše uvedeného a po předchozím písemném upozornění s termínem odstranění vad, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci **smluvní pokutu ve výši 5.000,00 Kč**. V případě poškození stavebních konstrukcí nájemce uhradí náklady na odstranění způsobené škody.

## čl. 7 Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností stanovených v článku 6 této smlouvy a po předchozím písemném upozornění s termínem odstranění vad je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 3000,-Kč za každý případ vyjma čl. 6, bodu 20. a čl. 4, bod 2. této smlouvy. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění závadný stav neodstraní ve stanovené lhůtě, kterou určí pronajímatel nebo budou-li se nedostatky opakovat. Nárok na náhradu škody zaplacením smluvní pokuty není dotčen.

## čl. 8 Zvláštní ujednání

1. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit dodavateli spotřeby služeb (včetně všech revizí a prohlídek např. revize hasicích přístrojů), tepla, elektrické energie, vodné a stočné - bude součástí jiného smluvního vztahu, 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 do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy předložit kopie smluv pronajímateli zastoupenému správcem majetku.
2. 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 s pronajímatelem.

**čl. 9**  
**Odstoupení od smlouvy**

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy po písemné výstraze, jestliže nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.

**čl. 10**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných oboustranně podepsaných a vzestupně číslovaných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem.

2. Smluvní strany se dohodly na tom, že veškeré písemnosti zaslané druhé smluvní straně budou zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou. Písemnosti určené pronajímateli budou zasílány na adresu pro doručování písemností uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy. 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.

3. Tato smlouva je vyhotovena v 5-ti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření.

4. Nedílné přílohy: č. 1. Splátkový kalendář, č. 2a) Situační plánek – půdorys, č. 2b) kopie katastrální mapy

V Ostravě dne 30. 07. 2010

Za pronajímatele :

Za nájemce :