

Nájemní smlouva nebytových prostor č. 0003/12 VS 6508000312

Smluvní strany:**Pronajímatel:**

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

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

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

IČ: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

jednající prostřednictvím své organizační jednotky – správce majetku

Správou dopravní cesty severozápadní Čechy

se sídlem: Železničářská 31, 400 03 Ústí nad Labem

zastoupené: [redacted]

Zpracovatel: [redacted]

bankovní spojení: [redacted]

číslo účtu: [redacted]

variabilní symbol: 6508000312

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

České dráhy a.s., Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1

zapsané v obchodním rejstříku Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 8039

Depo kolejových vozidel Plzeň, Na Sklárně 1, 301 52 Plzeň

IČ: 70994226

DIČ: CZ 709 94 226

bankovní spojení: [redacted]

číslo účtu: [redacted]

telefon: [redacted]

(dále jen nájemce)

Smluvní strany uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které jsou součástí stavby pro dopravu v obci Žlutice bez čísla popisného nebo evidenčního, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP 6000316269, postavené na pozemku st.p.č. 615, který je zapsán na LV č.99 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary, v katastrálním území Žlutice, č. ČSÚ 797766.

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu tyto nebytové prostory, které jsou specifikovány v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy:

poř.	název místnosti	plocha m ²
1.	1P01 - sociální zařízení	0
2.	1P02 - sociální zařízení	0
3.	1P03 - sociální zařízení	0
4.	1P13 - úklidová místnost	0
5.	1P12 - chodba 1/2	0
6.	1P11 - nocležna	0
7.	1P10 - nocležna	0
	celkem :	0

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. Správcovskou činnost vykonává: Správa dopravní cesty Ústí n. L., Železničářská 31, dále jen „**správce majetku**“.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I této smlouvy pro účel užívání: **nocležna zaměstnanců Depa kolejových vozidel Plzeň.**

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. 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.

III. Cena nájmu

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí:
za pronajatých ■■■■■ m² 105 768,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši
(slovy: **jednostopěttisícšedesátosm korun českých + DPH v zákonem stanovené výši**
(viz příloha č.1).

Měsíční nájemné (včetně DPH) činí 10 576,80 Kč

2. Celkové roční nájemné ve výši **105 768,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem** je splatné v **pravidelných měsíčních splátkách, a to nejdříve prvního dne daného měsíce a nejpozději pátého dne daného měsíce** na účet pronajímatele vedený u **Komerční banky Praha, číslo účtu 27-7■■■■■** pod variabilním symbolem **6508000312** dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy a je zároveň nedílnou součástí výše uvedené nájemní smlouvy.

Nájemce není oprávněn provést úhradu nájemného na účet pronajímatele dříve než prvního dne daného měsíce, přičemž datem uskutečnění zdanitelného plnění je stanoven první den

daného měsíce. Pronajímatel je oprávněn odmítnout úhradu nájemného provedenou dříve, než je sjednáno v tomto ustanovení.

První úhrada ve výši **8 814,00 Kč + DPH** v zákonem stanovené výši bude splatná k **5. 3. 2012**, přičemž **DUZP bude 1. 3. 2012.**

3. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

4. 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.

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

6. 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.

7. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.

Nájemce se zavazuje uhradit dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie 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.**

Nájemce má povinnost za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor hradit pronajímateli za:

a) **odběr elektrické energie** bude nájemce hradit na základě samostatné smlouvy uzavřené se Správou železniční energetiky, Hradec Králové, SSŽE Plzeň, [REDAKCE].

b) **vodné, stočné a otopné** bude nájemce hradit na základě samostatných dohod uzavřených s pracovníky SBBH SDC severozápadní Čechy., vyřizuje [REDAKCE]

c) **odvoz a likvidaci TDO** bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu

dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem zastoupeným [REDACTED] tel.č. [REDACTED]. Odpadní nádoby označí nájemce svým názvem.

8. V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za služby (tj. např. elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od poskytnutých dodávek za služby.

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

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů bez náhrady újmy strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu, pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodlení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě jednoho měsíce.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je omezena jedním násobkem měsíčního nájemného.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži běžnou uživatelskou údržbu předmětu nájmu

a) podle věcného vymezení

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
- za drobné opravy se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace

b) podle výše nákladů

- za drobné opravy se považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže 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;

- za drobné práce se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí nebytových prostor, jejichž cena překročí hranici 1 000 Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;
- běžnou údržbou a drobnou opravnou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce.

V případě pochybností o tom, že náklady na uživatelskou údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 9. tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat uživatelskou údržbu předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku nedohodne jinak.

6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu 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 č. 133/1985 Sb. o požární ochraně v platném znění) 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.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, požární ochraně, hygienických předpisů.

8. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v odst. 4 a), b) tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, 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.

9. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

10. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v pronajatých prostorách způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele, vyžádat si od správce majetku písemné pokyny pro pohyb v blízkosti železničního provozu a zařízení a tyto dodržovat.

11. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdražujícími se v předmětu nájmu se souhlasem nájemce.

Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatých prostorech nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

12. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.

13. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostor a jejich okolí.

14. 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 projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností, změnu bankovního spojení.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění.

Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu;
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání.
- nedodržení termínu úhrady po upozornění

2. Smluvní pokuta s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI., odst.5.

3. Pronajímatel má nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od **01. 03. 2012** s **tříměsíční výpovědní lhůtou**.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v **jednoměsíční výpovědní lhůtě**, v případě, že nájemce porušil podstatným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.
Za podstatné porušení smluvní povinností nájemce se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu, o více jak jeden měsíc,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.
- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční lhůtě v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění 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).

4. Výpovědní lhůta začíná plynout prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem je pronajímatel oprávněn účtovat za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denní sazby z ročního nájemného platného v den uplatnění smluvní pokuty.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody vzniklé pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu

6. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45 zákona č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění.

VII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy pro podstatné porušení smlouvy, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda, nebo jestliže nájemce užívá předmět smlouvy k jinému účelu než byl v této smlouvě dohodnut.

2. Smluvní strany se dohodly, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy však nezaniká povinnost nájemce k uhrazení dlužného nájemného. Nájemce je povinen v případě odstoupení od smlouvy z důvodu zavinění na jeho straně uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemce je zároveň povinen uhradit pronajímateli škodu způsobenou zaviněním na straně nájemce.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
2. 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.
3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně 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 patnácti dnů ode dne jejího uložení bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4. vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 a nájemce 1.

Přílohy: č.1 Výpočet nájemného
 č.2 Splátkový kalendář na rok 2012 č. 1
 č. 3 Situační plán

V Ústí nad Labem, dne: 17. 2. 2012

Pronajímatel:

V Plzni, dne: 26.3.2012

Nájemce:

Výpočet nájemného

Příloha č. 2

Splátkový kalendář na rok 2012 č. 1



Správa železniční dopravní cesty

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NA ROK 2016

k nájemní smlouvě 6508000312 (SAP 6508000312)
(začátek evidence k 01.03.2012)

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Doložka číslo: 3293831

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: e849e842-58a5-4c34-bc03-8e328e6777d8

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu Jana ADAMCOVÁ)

Subjekt, který změnu formátu provedl: Správa železnic, státní organizace

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 05.01.2023 11:48:15



515ec82a-17e5-453e-95e0-2a11a4bb4e34