

Nájemní smlouva č. 2937930911

Smluvní strany:

Obchodní firma: České dráhy, a.s.

Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

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

Organizační jednotka: České dráhy, a.s.

Regionální správa majetku Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno

Zastoupena ve věcech xxxxx

smluvních: xxxxx

Zastoupena ve věcech xxxxx

technických:

Adresa pro doručování písemnosti ČD, a.s. Regionální správa majetku Brno (dále jen RSM), Kounicova 26, 611 43 Brno

IČ: 70994226

DIČ: CZ70994226

Bankovní spojení: xxxxx

Číslo účtu: xxxxx

Variabilní symbol: 2937930911

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: Saint-Gobain Building Distribution CZ, spol.s r.o.

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 173857

Sídlo: Rudná, Pod Můstkem 884, PSČ 252 19

Jednatel: Ing. Nikola Hoffmann, jednatel

Jerome Pierre Ghestem, jednatel

IČ: 479 15 145

DIČ: CZ47915145 (plátce DPH)

Předmět nájmu bude užívat pro svou ekonomickou činnost

Bankovní spojení: xxxxx

Číslo účtu: xxxxx

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy jsou nájemní vztahy mezi smluvními stranami při dočasném užívání pozemku. Předmětem nájmu jsou tyto pozemky:

pozemek parcelní číslo st.1198/2, inventární číslo pronajímatele dle SAP : 5000315535, v katastrálním území Blansko, č. kód: 605018, obci Blansko, ke kterému má pronajímatel vlastnické právo dle listu vlastnictví č. 481, vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko.

2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu:

část pozemku parcelní číslo st.1198/2 (pozemek pod budovou) o výměře 292,00 m²,

část pozemku parcelní číslo st.1198/2 (manipulační plocha) o výměře 140,00 m²,

vše v katastrálním území Blansko

Celkem pronajato:

432,00 m².

3. Předmět nájmu je blíže popsán v situačním plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.

4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu. Stav pronajatého pozemku je uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí pozemku do nájmu, který je součástí této smlouvy.

5. Správcem pozemku jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno, dále jen „RSM“.

6.Smluvní strany shledaly předmět nájmu bez ekologického znečištění.

7. Pozemky v obvodu dráhy ve vlastnictví pronajímatele jsou určeny pro veřejnou dopravu (*dále jen předmět nájmu*).

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: pozemek pod budovou, manipulační plocha, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III.

Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí:

za 1 m ² (pozemek pod budovou)	xxx Kč/rok, tj. za 292,00 m ²	xxx Kč/rok + DPH,
za 1 m ² (manipulační plocha)	xxx Kč/rok, tj. za 140,00 m ²	xxx Kč/rok + DPH,
celkem:	xxxxx Kč + DPH v zákonem stanovené výši.	

(slovy: xxxxx korun českých + DPH)

Celkové roční nájemné ve výši xxxxx Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na výše uvedený účet a variabilní symbol a to vždy 15. den prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

2. První splátka nájemného za období od 1.9. do 30.9.2011 ve výši xxxxx Kč + DPH (1/12 z částky xxxxx Kč) je mimořádně splatná do 15.9.2011 na výše uvedený bankovní účet a variabilní symbol.

3. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH, do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen zaplatit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle § 37 odst. 1. zákona ČNR č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších právních předpisů.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. 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.

5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,04% z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Sjednaná výše ročního nájemného 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 nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.

Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od dubna příslušného roku s doplatkem rozdílu, který představuje rozdíl mezi výší nájemného platného pro předcházející rok a výší nájemného upraveného dle příslušných ustanovení o inflaci dle tohoto odstavce za 1. čtvrtletí daného 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, zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.

7. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce od pronajímatele žádné služby a spotřeby spojené s užíváním předmětu nájmu neodebírá.

8.. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy (dále VPN), opravy nad rámec běžné údržby, které pronajímatel bude chtít po skončení nájmu zanechat, jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního 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, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení VPN včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat správci majetku.

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

10. Smluvní strany konstatují, že nebyl uhrazen žádný poplatek za bezesmluvní užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I této smlouvy v období od 1.4.2007 do 31.8.2011 ač byl předmět nájmu užíván nájemcem bez písemné smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že bezdůvodné obohacení za toto bezesmluvní užívání předmětu nájmu činí částku xxxx + DPH . Nájemce uznává tuto uvedenou částku co do důvodu a výše a zavazuje se ji uhradit na základě faktury, kterou zašle pronajímatel nájemci po podpisu této smlouvy .

IV.

Povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.

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

4. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele nebo jeho dodavatelům prací, služeb, zboží, provádějícím práce a úkony za účelem oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, jakož odstraňujícím následky železničních nehod a živelných událostí. Nájemce je dále povinen strpět na dobu nezbytně nutnou z těchto důvodů i možnost omezení užívání předmětu nájmu. V takovém případě se smluvní strany dohodnou na podmínkách omezení. Pokud nedojde k dohodě, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

5. Veškeré stavební práce a povrchové úpravy na předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na základě rozhodnutí, popř. souhlasu s provedením ohlášené stavby příslušného stavebního úřadu podle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č.266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, popř. dalších obecně závazných předpisů.

Případně povolená stavba bude vždy jen dočasného charakteru. Po uplynutí lhůty, popř. dříve, pokud dojde k zániku smluvního vztahu k pozemku, bude stavba odstraněna prostředky a náklady nájemce, nedohodne-li se písemně nájemce s pronajímatelem jinak.

Rozhodnutí o povolení k zahájení provozu popř. kolaudační souhlas dočasné stavby nezakládá právo nájemci na zápis stavby a záznam vlastnického práva k dočasné stavbě do katastru nemovitostí.

Smluvní strany prohlašují, že ujednání v tomto odstavci se nedotýká budovy trvalého charakteru ve vlastnictví nájemce, která je ke dni podpisu této smlouvy již situována na části pozemku st.p.č. 1198/2, a to zejména pokud jde o závazek nájemce tuto budovu odstranit v případě skončení nájemního vztahu.

6. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku umístěném na předmětu nájmu.

7. Nájemce se zavazuje zajišťovat na předmětu nájmu běžnou údržbu a zdržovat se jakékoliv činnosti omezující či ohrožující bezpečnost železničního provozu a osob.

8. Na předmětu nájmu může nájemce provozovat jen činnost, která neohrožuje životní prostředí, tj. zejména povrchové a podzemní vody, ovzduší, prašnost, hlučnost atd., a je v souladu s platnou legislativou v oblasti životního prostředí, odpadů, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů atd. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá na předmětu nájmu odpovědnost za porušení výše uvedených obecně platných předpisů a že uhradí sankce uložené z důvodu porušení uvedených norem a odstraní na vlastní náklady veškeré úniky, havárie látek ohrožujících jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a jiné vzniklé škody.

Nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět údržbu vozidel, jejich mytí, výměnu olejů, autobaterií, doplňování chladicích, odšťikovacích, brzdových a jiných provozních kapalin, regeneraci náhradních dílů, parkování nepojízdných vozidel. V případě manipulace stroji a mechanismy na pronajatém pozemku zamezí nájemce nežádoucím úkapům ropných derivátů a provozních kapalin do podloží. V případě kontaminace pozemku provede na vlastní náklady okamžitou dekontaminaci.

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 nájemce na své náklady nechá vypracovat osobou oprávněnou předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.

Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.

Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů nájemcem na předmětu nájmu nebo v jeho bezprostředním okolí, bude nekompromisně požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady. Nájemce se zavazuje třídít, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.

9. Nájemce je povinen umožnit vstup oprávněným pracovníkům pronajímatele za účelem kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí předmětu nájmu, plnění výše uvedených povinností a dbát jejich pokynů.

Oprávněný pracovník je povinen se prokázat služebním průkazem.

10. Nájemce je povinen označit pronajímaný pozemek čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce. Jelikož je pronajatý pozemek součástí uzavřeného areálu nájemce, pronajímatel souhlasí s označením pouze u vjezdu do areálu nájemce.

11. 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.

V.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností stanovených v článku IV. odst. 1), 3), 4), 5), 8), 9) a 10) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši xxxxx Kč za jednotlivý případ. Smluvní pokutu lze uložit, pokud nájemce po písemném upozornění závadný stav neodstraní v přiměřené lhůtě, kterou určí pronajímatel. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně.

2. V případě porušení zákazu stanoveného v článku IV. odst. 2) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši xxxxx platného ročního nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy.

3. V případě, že nájemce užívá více než činí předmět nájmu popsáný v článku I. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši xxxxx Kč. Smluvní pokuta může být uložena i opakovaně.

4. Smluvní pokuta za nevyklizení a řádné nepředání předmětu nájmu je upravena v článku VI.

odst.4) této smlouvy.

5. Nárok na náhradu škody zaplacením smluvní pokuty není dotčen.

VI. **Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností **od 1. 9. 2011**, kterou lze oboustranně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

2. V případě podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak patnáct pracovních dnů s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či služeb, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku III. odst. 8), článku IV. odst. 1), 2), 4), 5), 7), 8), 9) a 10) této smlouvy, výpovědní lhůta činí čtrnáct dní.

3. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1) a 8), v článku IV. odst. 1), 2), 3) 4), 5), 7), 8), 9) a 10) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku IV. odst.4) této smlouvy.

Odstoupením od smlouvy je smlouva ukončena dnem doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

4. Pronajímatel je však oprávněn tuto smlouvu vypovědět podle odst.2 shora, příp. od této smlouvy odstoupit podle odst.3 tohoto článku, pouze při splnění podmínky, že pronajímatel nájemce na porušení jeho povinností písemně upozornil, poskytl mu přiměřenou lhůtu k nápravě a v tomto písemném oznámení nájemce na možnost výpovědi, příp. odstoupení od smlouvy při marném uplynutí lhůty k nápravě upozornil.

5. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu předmět nájmu sloužící jako manipulační plocha předat pronajímateli řádně vyklizený a uvedený do stavu, ve kterém se nacházel ke dni podpisu této smlouvy, tak jak je tento stav popsán v zápise dle čl. I odst.4 shora.. Předání této části předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Při nedodržení této lhůty je pronajímatel oprávněn účtovat za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním shora specifikované části předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši xxxxx platného ročního nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy.

5. Pokud jde o předmět nájmu sloužící jako pozemek pod budovou, pak se v případě skončení nájmu smluvní strany zavazují jednat o vyřešení daného stavu dohodou, jinak berou na vědomí, že tuto záležitost budou muset řešit podle aktuálně platné právní úpravy stavby postavené z části na cizím pozemku.

VII. **Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.

2. Práva a povinnosti stran a vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou se řídí českými právními normami, zejména ustanoveními Obchodního zákoníku a Občanského zákoníku.

3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dohody, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na

adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.

5. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží jeden výtisk a pronajímatel dva. Vyhotovení mají platnost originálu.

7. Příloha smlouvy: č. 1 splátkový kalendář
č. 2 situační plán

V Rudné dne 8.9.2011

V Brně dne 29.8.2011

Za nájemce :
Saint-Gobain Building Distribution CZ, spol.s r.o.

Za pronajímatele :
České dráhy, a.s.

.....
Ing. Nikola Hoffmann
Jednatel

.....
Jerome Pierre Ghestem
jednatel

.....
xxxxx
xxxxx

Příloha č.1

Příloha č. 1 je obchodním tajemstvím Českých drah, a.s.