

## Smlouva č. : 2927100108

### České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994 226, DIČ: CZ 70994226

zapsány v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039  
zastoupení – ]

kontaktní adresa pro doručování:

bankovní spojení:

číslo účtu:

Variabilní symbol: 2927100108

(dále jen pronajímatel)

a

### ČSAD Vsetín a.s.

se sídlem

IČ: 451 92 120, DIČ: CZ45192120

zapsaný v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 372

jejímž jménem jedná

tel. kontakt:

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

## I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výpravní budově žst. Rožnov pod Radhoštěm na st.p.č. 679/1.

místnosti:	OP01 – vestibul	32,55 m <sup>2</sup>	- 45 89 001
	OP08 - os.pokladna	25,30 m <sup>2</sup>	2024
	OP09 - prov.místnost	12,20 m <sup>2</sup>	4590
	OP10 - šatna	14,90 m <sup>2</sup>	- 2025
	OP11 - předsíň	7,40 m <sup>2</sup>	- 4591
	OP12 -denní místnost	10,10 m <sup>2</sup>	4592
	OP13 - sprchy	5,20 m <sup>2</sup>	2026
	OP14 - předsíň	1,80 m <sup>2</sup>	2027
	OP15 - WC	2,62 m <sup>2</sup>	2028
	OP16 - šatna	8,90 m <sup>2</sup>	- 2029
	<b>celková výměra:</b>	<b>120,97m<sup>2</sup></b>	

Inventární číslo budovy dle SAP:IC5000231324, zapsané na LV č.1118 vedeného u KÚ Vsetín , kat. území Rožnov pod Radhoštěm, ČSÚ 742937.

2. Specifikace nebytových prostor se situačním plánem je uvedena v příloze č.1.

3. Správcem budovy je organizační složka pronajímatele ČD a.s.
4. Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě. O fyzické předávce a převímce předmětu nájmu je nutno sepsat písemný zápis (předávací protokol) mezi pronajímatelem a nájemcem. Kontaktní osobou pověřenou sepsáním zápisu o odevzdání a převzetí předmětu nájmu je pracovník  
pan

## II.

### Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako kanceláře, vestibul, šatny a soc. zařízení a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému 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..
3. Nájemce vykonává EKONOMICKOU ČINNOST dle § 5, odst.2, zákona o DPH č. 235/2004 Sb.

## III.

### Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši **145 164,- Kč + DPH v zák. stanovené výši.**  
t.j  $120,97 \text{ m}^2 - 1200,- \text{ Kč /m}^2/\text{rok} = 145 164,- \text{ Kč} + \text{DPH v zák. stanovené výši.}$   
Celkové roční nájemné ve výši 145 164,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v měsíčních splátkách ve výši 12 097,- Kč + DPH a to vždy do 25.dne příslušného měsíce.  
Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.  
První splátka je splatná ke dni 25.11.2008 ve výši 12 097,- Kč+ DPH v zákonem stanovené výši.
3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že přestal být plátcem daně z přidané hodnoty (DPH). V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správce daně sankce, zavazuje se tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
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 podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. platby příslušného měsíce s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace.

5. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nad rámec běžné údržby jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolování a zúčtování je povinen nájemce řešit s organizační složkou pronajímatele, která je správcem nemovitosti. Na každou prováděnou údržbu nad rámec běžné bude uzavřena smlouva obsahující její rozsah a způsob financování.
6. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.
7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.

#### IV.

##### Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru 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 vážící 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.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za následující plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytového prostoru:

El. energie – dle samostatné smlouvy – SSŽE požaduje úpravu elektroinstalace tak, aby užívané prostory byly měřeny samostatným elektroměrem. Elektroměrový rozvaděč musí odpovídat obchodně technickým podmínkám dodávky el. a ovládací prvky nájemníka musí být jemu přístupné. Odběratel el. energie je povinen v případě pronájmu podat žádost o připojení na SSŽE a uhradit poplatek za připojení a rezervaci příkonu podle Vyhl.51/2006 Sb.

Vytápění - dle samostatné smlouvy

Vodné - dle samostatné smlouvy

Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.

Neuzavření smluv v termínu a nepředložení 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 nezplatí ve sjednaném termínu, nejpozději však do 30 dnů od smlouvou sjednaného termínu.

## V. Povinnosti nájemce.

### 1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru,
- b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytový prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas
- c) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující i drobné výměny částí vybavení vnitřního zařízení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, těsnění, větrání, topení, osvětlení podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří ) a další srovnatelnou údržbu,
- d) nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla
- e) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje OS správce majetku, před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,
- h) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti,
- i) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu a provádění oprav – objekt budovy je připojen místním sděl. kabelem – dle zákresu v příložené situaci.
- j) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
- k) umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků nájemce, konzumujících zboží prodávané v pronajatých prostorách a zajišťovat úklid jejich okolí, minimálně v okruhu 3 m,
- l) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak,
- m) vyklizený předmět nájmu 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,

- n) nájemce je povinen poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vedou České dráhy jako majitel,
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení 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 s tím, že této povinnosti se může zprostit v případě, že potřebu těchto sanačních prací nezavinil.
  3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám. V případě souhlasu pronajímatele s podnájemem, může se tak stát pouze na dobu určitou a smlouva musí mít písemnou formu.
  4. Z hlediska požární ochrany :
    - a) Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany,
    - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
    - c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
    - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti (RSM)
    - e) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít
    - f) nájemce se zavazuje nahlašovat přednostovi železniční stanice změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
  5. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

## VI.

### Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V., bod 1., písm. f) a čl. V, bodu 3 této smlouvy, jestliže nájemce nesjedná nápravu závadného stavu nejpozději do 30 dnů od písemné výzvy pronajímatele na adresu sídla nájemce ve formě doporučeného dopisu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši jednonásobku sjednaného ročního nájemného.
2. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění ve formě doporučeného dopisu zaslání na adresu sídla nájemce neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel, který nesmí být kratší 30 dnů od doručení upozornění a musí být technicky uskutečnitelný.

## VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu na dobu neurčitou s účinností od 1.11.2008 s šestiměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. V případě prodloužení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení písemné výpovědi ve formě doporučeného dopisu na adresu sídla nájemce.
3. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl. V, bude každé porušení považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo po předchozím písemném upozornění, ve formě doporučeného dopisu zasláného na adresu sídla nájemce, v němž bude závadný stav popsán a neodstranění závadného stavu, který určí s tím, že termín musí být nejméně 30 dnů od doručení upozornění a musí odpovídat technickým možnostem, smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi nájemci ve formě doporučeného dopisu zasláného na adresu jeho sídla. V této výpovědi musí být přesně uveden důvod, který nelze dodatečně měnit.

## VIII. Závěrečná ustanovení

1. 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.
2. 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.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost a účinnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.
4. Přílohy: č. 1 situační plánek  
č. 2 splátkový kalendář  
č. 3 LV č.1118  
č. 4 Kopie KM

31. 10. 2008

Ve Vsetíně, dne 31. 10. 2008

V ....., dne ... .. 2008

Nájemce: \_\_\_\_\_

ČSAD Vsetín a.s.

Pronajímatel: \_\_\_\_\_

České dráhy, a.s.