

Nájemní smlouva č. 2130

uzavřená dle § 3 zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších novel a dle zák.č. 40/1964 Sb., v platném znění

Čl. 1 Smluvní strany

1. **České dráhy, státní organizace**, se sídlem nábr. L. Svobody 1222, Praha 1, PSC 110 15
zastoupené panem
adresa pro doručování písemností: **ČD s.o., DDC,o.z., SDC Ostrava, Muglinovská 1038, 702 00 Ostrava 1**

IČO: 48 11 86 64
DIČ: 001-48118664

(dále jen pronajímatel na straně jedné)

a

2. **Renata Lechnerová, bytem: 748 01 Hlučín, Cihelní 29**, (adresa pro doručování písemností),
podnikající pod obchodním jménem: Renata Lechnerová - MAXIS
IČO: 12123196 DIČ: 385-5454031484 (je plátce DPH)

(dále jen nájemce)

Čl. 2 Předmět nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodaření k nemovitosti čp. 213 na p.č. 2218 nacházející se v k.ú. (639711) **Hlučín**, ke které má pronajímatel právo hospodaření zapsané na LV č. 1641 u Katastrálního úřadu v Opavě. Konkrétně se jedná o budovu výpravní budovy žst. Hlučín. Inventární číslo dle SAP: 5000256025/1.

Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor nacházejících se v 1 PP, 1 NP, a 2 \P v uvedené budově žst. Hlučín, ke kterým má pronajímatel právo hospodaření, a s nimiž je oprávněn disponovat v rámci obsahu této smlouvy. Předmět nájmu o celkové výměře ... m² je popsán a zakreslen v situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 a, b, c a přílohu č. 3 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

2. Zápis o předání nebytových prostor nebyl zhotoven, jelikož nájemce užíval nebytové prostory již dříve a to na základě nájemní smlouvy č. 214 ze dne 1.11.1995.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat pronajaté nebytové prostory za účelem:

provozování restaurace, stravování, občerstvení a provozování hracích automatů

(max. 3 ks)

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu 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 3 měsíční výpovědní lhůtou, **kteřá 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.
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 doručenou druhé smluvní straně na adresu uvedenou 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 **45 063,- Kč** ročně (slovy čtyřicetpět tisíc šedesát tři korun českých)
Roční smluvní nájemné vyplývá z následujícího výpočtu:

| <i>Nebytové prostory</i> | <i>Kč/m²/rok</i> | <i>plocha m²</i> | <i>Kč/rok</i> |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| <i>restaurace (D82)</i> | | | |
| <i>sklep (F88)</i> | | | |
| <i>sklad (D86)</i> | | | |
| <i>schodiště, chodba (F25)</i> | | | |
| <i>ostatní NP (F63)</i> | | | |
| <i>služby ostatní - kuchyň (D91)</i> | | | |
| <i>hygienické zařízení (F40)</i> | | | |
| <i>kancelář (D1)</i> | | | |
| <i>Celkem</i> | | | <i>45 062,86 Kč = 45 063,- Kč</i> |

2. **Celkové roční nájemné dle čl. 5. odst.1 této smlouvy ve výši 45 063,- Kč je splatné převodním příkazem na účet pronajímatele ve čtvrtletních splátkách vždy do pátého dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí, tedy do 5.2, 5.5, 5.8. a 5.11. každoročně na účet pronajímatele (viz splátkový kalendář uvedený v příloze 1).**
Při změně účtu je pronajímatel povinen prokazatelně seznámit nájemce s touto změnou.

Případný přeplatek nájemného bude považován za nájemné přijaté předem.

Smluvní strany se dohodly, že tento 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 vyplacení částky pronajímateli.

První splátku nájemného za období od 01.01. 2001 - 31.03.2001 ve výši 11 265,75Kč zaplatí nájemce nejpozději do 5.2. 2001 na účet pronajímatele.

■

Platby jsou bez DPH do doby rozhodnutí o změně právních předpisů tuto oblast upravující. Pronajímatel má právo jednostranně rozhodnout, že k nájemnému bude účtováno DPH. V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude sazba DPH stanovena zákonem.

3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády číslo 142/1994 Sb., která činí dvojnásobek diskontní sazby stanovení Českou národní bankou platné k prvnímu dni prodlení s placením peněžitého dluhu.

Nezaplacení částky do třiceti dnů ode dne splatnosti úhrady je považováno za závažné porušení smluvních povinností nájemce a je důvodem k jednostrannému odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

4. Pronajímatel má právo upravit nájemné každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSU. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem.

Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které bylo naposledy splatné, a jinak nájemné, které měl nájemce podle smlouvy zaplatit nebo zaplatil. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle výše dohodnutých termínů.

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

5. Pronajímatel má právo upravit výši nájemného pokud dojde ke změně cenových předpisů (cenové mapy) upravujících nájemné nebo ke změně atraktivity prostředí. Nájemce se zavazuje na úpravu nájemného přistoupit.

Čl. 6

Práva a povinnosti smluvních stran

1. 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.

2. **Nájemce se zavazuje udržovat na vlastní náklady pronajaté NP v čistotě. Specifikace údržby je uvedena v příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy.**

3. Za účelem provedení údržby včetně elektroúdržby je nájemce povinen umožnit volný přístup do všech pronajatých nebytových prostor zaměstnancům pronajímatele a v důsledku toho poskytovat součinnost a řídit se jejich pokyny.

4. Nájemce odpovídá pronajímatel: 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 zařízeních na vlastní náklad bez ohledu na cenu opravy.

5. Stavební úpravy pronajatých prostor je oprávněn nájemce provádět jen po předchozím písemném schválení jednoduché projektové dokumentace a rozpočtu pronajímatelem a v souladu se z.č. 266/1994 Sb. a zák. č. 50/1976 Sb. (stavební zákon).

6. Nájemce je dále povinen umožni: vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních povinností oprávněným zaměstnancům ČD včetně orgánů Železniční policie a ŽHS, kteří se mu prokáží příslušným pověřením a je povinen řídit se jejich pokyny.

7. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých nebytových prostorách pořádek. Nájemce je povinen dbát na provozuschopný stav pronajatého majetku, a to jak z hlediska ČD tak i vlastního. Přitom musí dbát pokynů ČD a orgánů státní správy.
 8. Nájemce odpovídá za porušení obecně platných právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, bezpečnosti a požární ochrany, platných v současné době, jakož i předpisů uvedených v platnost po uzavření této smlouvy. Zejména se jedná o dodržování zák.č. 17/1992 Sb. o životním prostředí a zák.č. 238/1991 Sb. o odpadech.
 9. Nájemce je povinen strpět na nezbytně nutnou dobu přerušování či omezení užívání pronajatých prostor v důsledku údržby, úprav a oprav, nehod, živelných událostí, výstavby a rekonstrukcí apod. V takovém případě má nájemce právo pouze na slevu z nájemného a náhradu přímé škody, nikoliv však na náhradu ušlého zisku.
 10. Nájemce je povinen předat pronajaté neb. 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 prostoty v termínu dle čl. 4, odst.2 této smlouvy, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 3 755,25 Kč za každý den od skončení nájmu do doby jejich předání zpět pronajímateli.
 11. Nájemce je povinen oznámit doporučeným dopisem pronajímateli každou škodu na nemovitém majetku a zavazuje se k rádné 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.
 12. Nájemce se zavazuje:
 - plnit povinnosti podle zák.č. 91/1995 Sb., v platném znění, o požární ochraně a vyhl.č.21/1996 Sb.
 - označit pronajaté nebytové prostory svým obchodním jménem a adresou sídla.
 - respektovat příslušná ustanovení zák. č. 35/1989 o ochraně před alkoholismem a jinými toxikomaniemi.
 13. Předání neb. prostor provede od uživatele zástupce pronajímatele, o čemž se sepíše řádný protokol včetně případných nápravných opatření. Nájemce zabezpečí jakoukoliv realizaci nápravných opatření vyplývajících z rozhodnutí orgánů státní správy v oblasti minimalizace ekologických odpadů na životní prostředí, které vznikly jeho provozem vjemu pronajatých nebytových prostorách.
 14. V případě změny sídla nebo podstatných skutečností na straně jak nájemce tak pronajímatele, mající vliv na tuto smlouvu, je povinná smluvní strana, které se změna týká tuto skutečnost oznámit druhé smluvní straně prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu.
 15. Nájemce je povinen jednou za čtyři roky předložit platnou revizní zprávu vrchnímu mistru na SEE Opava, se sídlem Jánská 5, 746 01 Opava.
- Nájemce, žst. Hlučín a pronajímatel se dohodli na údržbě veřejného sociálního vybavení (veřejných WC při žst. Hlučín) takto:**
- **sociální zařízení dámského WC bude uzamčeno nepřetržitě (pro cestující jsou klíče k dispozici u oprávněného pracovníka žst. a pro hosty restaurace u oprávněného pracovníka restaurace).**
 - **sociální zařízení pánského WC bude v zimním období uzamčeno nepřetržitě, v letním období od 22.30 do 7.00 hodin (přes den bude jedna místnost pánské toalety uzamčena, druhá volně přístupná cestujícím a hostům restaurace)**

- nájemce zajistí každý lichý měsíc v roce (tj. měsíc 1,3,5,7,9,11) a žst. každý sudý měsíc v roce (tj. 2,4,6,8,1,12) úklid a zamykání veřejného soc. zařízení, přičemž vždy poslední pracovní den v měsíci dojde k předávce těchto prostor. O předání bude proveden záznam do záznamového sešitu, který bude umístěn v místnosti na čistící prostředky v objektu soc. zařízení.
- pronajímatel zajistí běžné opravy a technickou údržbu WC, tak jak vychází z běžného provozu soc. zařízení. Pronajímatel rovněž provede opravu násilně poškozeného veřejného WC, přičemž celkové náklady na opravu přeúčtuje takto: 50% uhradí na vystavenou fakturu nájemce a 50% bude vyúčtováno mezidivizní vzájemkou železniční stanici.

16. Sepsání této nájemní smlouvy (včetně jejího podpisu) **neznamená 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.2,3,5,6,7,13,14 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 % z ceny ročního nájemného, nejméně však 1000,- Kč, s výjimkou výše smluvní pokuty v případě porušení čl.6, odst. 10 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
- užívá pronajaté neb. prostory v rozporu s ustanovením čl.3 této smlouvy,
- na pronajaté prostory sjedná podnájem s třetí osobou v rozporu s čl.6,odst. 1 této smlouvy
- porušení 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 (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za odvoz odpadů a další případné platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy a účelu užívání. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do 30-ti dnů ode dne platnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Pokud nesplní tuto povinnost má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy (čl. 8). Právo výpovědi s jednoměsíční výpovědní lhůtou má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

Tyto smlouvy se okamžikem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

Pro nebytové prostory platí revizní zpráva č. 6114/12-96-Hu.

Čl. 10 **Závěrečná ustanovení**

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

2. Tato smlouva je vystavena ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímatel. **Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými oboustranně podepsanými dodatky.**

3. Touto smlouvou se ruší smlouva č. 214 ze dne 1.11.1995 včetně všech dodatků.

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.

Seznam příloh: *příloha č.1 - splátkový kalendář*
 příloha č. 2a, b, c - situační plánek
 příloha č. 3 - seznam NP
 příloha č. 4 - seznam dr. oprav

V Ostravě 22.9.2000

Pronajímatel

Nájemce