

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2967204211

Smluvní strany

České dráhy, a. s.

sídlo: Praha I, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 8039

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

zastoupené: I

kontaktní adresa:

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol: 2967204211

Zpracovatel:

(dále jen pronajímatel)

a

Petr Ouředník

bytem a místem podnikání: Valdštejnova 799/38, Cheb 350 02

fyzická osoba, podnikající na základě živnostenského listu vydaného Městským živnostenským úřadem MěÚ v Chebu, č.j. 3507/2009/CH

IČ: 72199423

bankovní spojení:

číslo účtu:

číslo telefonu:

(dále jen nájemce)

uzavírají tuto nájemní smlouvu podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových v platném znění.

I. Předmět nájmu

1) Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor v budově dílen ST SDC Karlovy Vary. Budova bez čp/če garáž (OP45 – 12,4 m², OP44 – 25,6 m², OP46 – 125,6 m², část OP33 – 5,83 m², OP38 – 1,9 m², OP39 – 1,9 m²) o celkové výměře 172,78 m², postavené na pozemku p.č.st. 3403, číslo budovy dle SAP 71, IC 5000167273, zapsané na LV č. 11639, na Katastrálním úřadě pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, k.ú. Cheb č. 650919.

2) Předmět nájmu je vyznačen v orientačním plánu příloha č. 2 této smlouvy.

3) Správcovskou činnost vykonávají: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Ústí nad Labem, K Můstku 1451/2, Ústí nad Labem, PSČ 400 01, dále jen „RSM“.

II. Účel nájmu

1) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

truhlářství a sklady

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.

- za vytápění a ohřev TUV:** s pronajímatelem výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě pracovníkem RSM Ústí n/L, telefon: [REDAKCE]. Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
- za vodné, stočné a srážkovné:** s pronajímatelem výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě pracovníkem DEPO Plzeň, kontaktní osoba p. Janda Milan, telefon: [REDAKCE]. Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
- za odvoz a likvidaci KO** 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 správcem nemovitosti. Odpadní nádoby označí nájemce svým názvem.

9) Nájemce je povinen uzavřít dohody vyplývající z bodu 8. před započítáním odběru a předložit kopii pronajímateli na majetkové oddělení RSM Ústí nad Labem nejpozději do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy. Porušení této povinnosti zaviněné nájemcem bude považováno za užívání nebytových prostor v rozporu s nájemní smlouvou a pronajímatel má právo od nájemní smlouvy odstoupit. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1)** Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o životním prostředí (zákon č. 17/1992 Sb.), o odpadech (zákon č. 185/2001 Sb.), o ochraně ovzduší zákon (č. 86/2002 Sb.), k zajištění bezpečnosti práce (vyhl. ČUBP č. 48/1982 Sb.), o požární ochraně (zákon č. 133/1985 Sb. a vyhl. MV 246/2001 Sb.), hygienických předpisů atd., vše v platném znění. Nájemce odpovídá za škody, způsobené při manipulaci se závadnými látkami. Dále je nájemce povinen zaplatit všechny poplatky, pokuty a sankce, udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů a rovněž v předmětu nájmu zajistit na vlastní náklady provedení potřebných sanačních prací.
- 2)** Stavební úpravy může nájemce provádět na předmětu nájmu pouze po písemném souhlasu pronajímatele a dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.
- 3)** Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. Nájemce se zavazuje k zajištění požární prevence v předmětu nájmu a k dodržování předpisů o požární ochraně v souladu s ustanovením zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). To znamená, že nájemce jako fyzická osoba se zavazuje plnit v předmětu pronájmu mimo povinností ustanovených v § 17 výše uvedeného zákona, i povinnosti právnických a podnikajících fyzických osob uvedených v předpisech o požární ochraně v plném rozsahu. Nájemce je osobou odpovědnou za dodržování předpisů o požární ochraně.
- 4)** V případě, že nájemce bude jako právnická či podnikající fyzická osoba provozovat činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím (viz zákon o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů) zajistí nájemce na své náklady vypracování předepsané dokumentace požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem
- 5)** Nájemce je povinen doložit pronajímateli zhodnocení, zda v případě jeho činnosti nejsou naplněny podmínky pro činnosti dle § 4 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů a to ve lhůtě 3 měsíců od uzavření nájemní smlouvy.
- 6)** Pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovitosti nebo celku, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření odborně způsobilé osobě v oblasti požární ochrany (dále jen OZO PO) ČD příslušné RSM, popř., O30 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu ve lhůtě 3 měsíců od uzavření nájemní smlouvy.

- 7) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu vybaví jedním kusem PHP pěnovým nebo práškovým s hasící schopností nejméně 183 B pro každý samostatný prostor stání.
- 8) V případě kontaktování (přímé nebo telefonické) závadovou osobou (osoba, jejíž konání je v rozporu s příslušnými právními normami legislativy ČR – terorismus, krádeže, výtržnictví, vandalismus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce integrovaného záchranného systému – IZS (tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědně osobě RSM, ve které je nájemcem.
- 9) Příjezd k předmětu nájmu z veřejné komunikace, pokračuje po pozemcích p.č. 2615/1 a p. č. 1009 je barevně vyznačen v plánu, příloha č. 2 této smlouvy. Nájemce bude odpovídat za bezpečnost, čistotu a pořádek na příjezdové komunikaci a tuto příjezdovou komunikaci (na pozemcích p.č. 2615/1 a p.č. 1009) bude nájemce udržovat na vlastní náklady.
- 10) Na své náklady zřídit samostatné odběrné místo na měření odběru elektrické energie, na které bude napojen předmět nájmu,
- provést výchozí revizi el. zařízení podle podmínek daných zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů a ČSN 33 2000-6,
 - provádět pravidelné revize el. zařízení podle podmínek daných zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů a ČSN 33 2000-6, ve lhůtách stanovených vyhl. č. 100/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zprávy o těchto revizích bude předkládat na RSM,
 - revizní činnost může RSM provést na objednávku,
 - bez souhlasu RSM se nebudou provádět žádné zásahy do el. instalace,
 - bezodkladně oznámí provoznímu pracovišti vznik poruch, havárií na el. zař. ČD, a.s. – RSM Ústí nad Labem, tel. [REDACTED]
 - zajistit přístup do předmětu nájmu pracovníkům ČD, a.s. – RSM Ústí nad Labem za účelem kontroly atd.,
 - dojde-li u nájemce ke změně některých identifikačních údajů (změna adresy pro doručování písemností) nebo jiných údajů uvedených ve smlouvě, oznámí neprodleně písemně příslušnou změnu pronajímateli.
- 11) Nájemce je povinen na vlastní náklady zajišťovat pravidelné elektrovevize a revize na technických zařízeních v předmětu nájmu, které podléhají periodickým prohlídkám a revizím, včetně odstraňování zjištěných závad. Při ukončení nájmu předá nájemce pronajímateli platnou revizní zprávu.
- 12) Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklad úklid pronajatých prostor, přístupových cest, dále úklid přilehlých chodníků a komunikačních ploch, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak.
- 13) Provádět na vlastní náklady drobnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující i drobné výměny částí vybavení vnitřního zařízení (kohouty, ventily, mechanismy otevírání dveří a oken, těsnění, větrání, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří) a další srovnatelnou údržbu, odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady.
- 14) 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. Pronajímatel má za povinnost neprodleně tyto opravy provést, s přihlédnutím na jejich charakter.
- 15) Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby drážních staveb, zařízení a vedení, z důvodu mimořádných událostí a živelných pohrom a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu a dbát jejich pokynů.
- 16) Za majetek umístěný v předmětu nájmu nenese pronajímatel odpovědnost.
- 17) Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu 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.
- 18) Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v předmětu nájmu se souhlasem nájemce.

19) Nájemce se zavazuje dbát, aby se v předmětu nájmu nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

20) 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.

21) Strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne.

22) Nájemce je povinen do skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, přičemž se přihlédne k obvyklému opotřebení 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. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou. Předání prostor zpět pronajímateli bude provedeno formou písemného předávacího protokolu, který bude podepsán oběma smluvními stranami a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

V. Ostatní ujednání

1) Brána do areálu ST SDC K.Vary, musí být vždy zavřené. Nájemce se dohodne s Vrchním mistrem tratí panem Vaňkem na zabezpečení areálu.

2) Koleje a příjezdové komunikace nesmí nájemce zatarasit. Podél kolejí musí zůstat volný schůdný a manipulační prostor v šířce nejméně 3000 mm od osy koleje.

VI. Smluvní pokuta

1) Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II., III., IV., V. smlouvy, vyjma čl. IV. bod 2. smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši █████- Kč.

2) V případě porušení ustanovení pod bodem 2. čl. IV. sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku ročního nájemného.

3) Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

VII. Doba nájmu

1) Tato smlouva se uzavírá od **1. 10. 2011** na dobu **neurčitou** s tříměsíční výpovědní lhůtou.

2) V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií o více než jeden měsíc, činí výpovědní lhůta jeden měsíc, případně může pronajímatel od smlouvy odstoupit a smlouva se ruší dnem doručení odstoupení nájemci.

3) V případě porušování povinností nájemce, uvedených v čl. IV, bude každé porušení považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo po předchozím písemném upozornění a neodstranění závadného stavu v termínu, který určí smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, následující po dni doručení výpovědi.

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 tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 2) 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.
- 3) Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, atd.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 10-ti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 výtisky a 1 výtisk nájemce.
- 5) Součástí této smlouvy jsou následující přílohy: č.1. splátkový kalendář na rok 2011, č.2 orientační plánec.

V Chebu dne 27.9.2011

V Ústí nad Labem dne 12.9.2011

Za nájemce:

Za pronajímatele:

