

## SMLOUVA č. : 2927704308 o nájmu nebytových prostor

**České dráhy, a.s.**

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

**IČ: 70994226 DIČ: CZ70994226**

zastoupena

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

**adresa pro doručování všech písemností:****bankovní spojení:****variabilní symbol:** 2927704308

(dále jen pronajímatel)

a

**Andrej Kost'**

nar. 24.1.1965

bydliště:

místo podnikání: Nádražní 695/7, 733 01 Karviná-Fryštát

**IČ: 46123059 DIČ: CZ6501240581 (plátce DPH)**

registrován u okresního živnostenského úřadu Okresního úřadu v Karviné, pod č.j. 1444/2002/ŽÚ/Now, ev.č. 380300-20473-00 ze dne 28.2.2002

**bankovní spojení:****číslo účtu:****adresa pro doručování všech písemností:**

(dále jen nájemce)

Nájemce je plátcem DPH a předmět nájmu bude užívat pro svou ekonomickou činnost.

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

**I.****Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů při nájmu nebytových prostor, níže specifikovaných, které se nacházejí v nemovitosti **č.p. 695** na pozemku **p.č. 4041/1 v k. ú. Karviná-město** (č. ČSU 663824), **obec Karviná**, která je zapsána u příslušného Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP v Karviné na listu vlastnictví č. 270. Konkrétně se jedná o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem „**Karviná hlavní nádraží, Výpravní budova, čp. 695**“ (inv. č. IC5000244472, objekt v SAP 1000/13/313), ke kterému má pronajímatel vlastnické právo, a který je evidován na adrese: Nádražní 695/7, 733 01 Karviná-Fryštát. Výše označená nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 3b), která je nedílnou součástí této smlouvy.

Předmětem této smlouvy je **pronájem nebytových prostor nacházejících se v II.NP** výše uvedené nemovitosti, o celkové výměře **274,61 m<sup>2</sup>**, které jsou zakresleny v půdorysném plánu nebytových prostor, který tvoří přílohu č.3a) této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Jednotlivé nebytové prostory jsou specifikovány následovně:

Poř. č.	Popis místností	Výměra v m <sup>2</sup>	Specifikace co do označení v příloze č.3a)
1	nocležny	21,00	v příloze č. 3a) označeno jako 1P26 ✓
2	nocležny	15,30	v příloze č. 3a) označeno jako 1P27 ✓
3	nocležny	9,50	v příloze č. 3a) označeno jako 1P28 ✓
4	kancelář	16,80	v příloze č. 3a) označeno jako 1P29 ✓
5	kancelář	17,70	v příloze č. 3a) označeno jako 1P30 ✓
6	kancelář	17,70	v příloze č. 3a) označeno jako 1P31 ✓
7	kancelář	17,80	v příloze č. 3a) označeno jako 1P32 ✓
8	kancelář	26,80	v příloze č. 3a) označeno jako 1P33 ✓
9	chodba	43,30	v příloze č. 3a) označeno jako 1P34 ✓
10	archív	9,35	v příloze č. 3a) označeno jako 1P35 ✓
11	umývárny	4,60	v příloze č. 3a) označeno jako 1P36 ✓
12	wc muži	4,90	v příloze č. 3a) označeno jako 1P37 ✓
13	wc muži	0,99	v příloze č. 3a) označeno jako 1P38 ✓
14	umývárny	6,90	v příloze č. 3a) označeno jako 1P39 ✓
15	wc ženy	1,17	v příloze č. 3a) označeno jako 1P40 ✓
16	úklidová místnost	2,80	v příloze č. 3a) označeno jako 1P41 ✓
17	schodiště	16,40	v příloze č. 3a) označeno jako 1P42 ✓
18	kancelář	17,80	v příloze č. 3a) označeno jako 1P43 ✓
19	kancelář	16,80	v příloze č. 3a) označeno jako 1P44 ✓
20	chodba	7,00	v příloze č. 3a) označeno jako 1P46 ✓
<b>Celkem:</b>		<b>274,61</b>	

2. Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu, který bude podepsán oběma smluvními stranami a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení. Kontaktní osobou pověřenou sepsáním zápisu o odevzdání a převzetí předmětu nájmu je pracovník Správcovského okrsku provozně technického úseku RSM Olomouc, p. telefon mobil Pokud nebude zápis o odevzdání a převzetí předmětu nájmu sepsán do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory k dočasnému užívání nájemci ve smyslu ust. § 3, zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

4. Správcovskou činnost vykonává:

## II.

### Účel nájmu a předmět podnikání

- Nájemce má dle zápisu v živnostenském listu vydaném Okresním živnostenským úřadem, Okresního úřadu Karviná pod č.j. 5484/2001/ŽÚ/Jš oprávnění k podnikání: Hostinská činnost.
- Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako ubytovny, úklidová místnost, kanceláře, chodby, schodiště a soc. zařízení ke sjednanému účelu: **provozování nocležen a užívání kanceláří se soc.zázemím.**
- Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.
- Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je ubytovna se soc.zázemím.

### III. Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši **56.473,10 Kč**, slovy padesátšesttisícčtyřístasedmdesáttří korun českých, 10/100 + daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem, dále jen DPH.

*Výše smluvního nájemného vyplývá z následujícího:*

označení místnosti	Nebytové prostory - označení	Základní sazba Kč/m <sup>2</sup> /rok	Výměra m <sup>2</sup>	Nájemné Kč/rok	+ DPH
1P26	nocležny	350,00	21,00	7 350,00	+ DPH
1P27	nocležny	350,00	15,30	5 355,00	+ DPH
1P28	nocležny	350,00	9,50	3 325,00	+ DPH
1P29	kancelář	250,00	16,80	4 200,00	+ DPH
1P30	kancelář	250,00	17,70	4 425,00	+ DPH
1P31	kancelář	250,00	17,70	4 425,00	+ DPH
1P32	kancelář	250,00	17,80	4 450,00	+ DPH
1P33	kancelář	250,00	26,80	6 700,00	+ DPH
1P34	chodba	60,00	43,30	2 598,00	+ DPH
1P35	archív	250,00	9,35	2 337,50	+ DPH
1P36	umývárny	60,00	4,60	276,00	+ DPH
1P37	wc muži	60,00	4,90	294,00	+ DPH
1P38	wc muži	60,00	0,99	59,40	+ DPH
1P39	umývárny	60,00	6,90	414,00	+ DPH
1P40	wc ženy	60,00	1,17	70,20	+ DPH
1P41	úklidová místnost	50,00	2,80	140,00	+ DPH
1P42	schodiště	60,00	16,40	984,00	+ DPH
1P43	kancelář	250,00	17,80	4 450,00	+ DPH
1P44	kancelář	250,00	16,80	4 200,00	+ DPH
1P46	chodba	60,00	7,00	420,00	+ DPH
<b>Celkem:</b>			<b>274,61</b>	<b>56 473,10</b>	<b>+ DPH</b>

2. Celkové roční nájemné ve výši **56.473,10 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem** je splatné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy do pátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č.1.

První splátka nájemného za období od 1. 3. 2008 do 31. 3. 2008 je splatná do **25. 3. 2008** ve výši **4.809,52 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem** (viz splátkový kalendář v příloze č. 1).

3. 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 vyplacením částky pronajímateli. Případný přeplatek nájemného bude považován za nájemné přijaté předem.
4. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.
5. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli změnu z plátce DPH na neplátce DPH, a to v termínu nejpozději do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo příslušným finančním úřadem o této změně rozhodnuto. V případě nedodržení této povinnosti je pronajímatel oprávněn udělit nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se pokutě udělené pronajímateli finančním úřadem podle § 37 odst.1 z.č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, kterou tento úřad udělí pronajímateli za porušení právních předpisů na úseku daňových otázek (pronajímatel zdaňuje nájemné neplátcí DPH).
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 podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí.

7. 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, která bude o věcném plnění nájemného účtovat.
8. Sepsání této nájemní smlouvy **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 samostatné smlouvy, nebo dodatku k této smlouvě, 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. Taktéž veškeré úpravy, včetně stavebních, vztahující se k zajištění změny účelu užívání nebytových prostor, musí být předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem.
9. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

#### IV.

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

Výše úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného.

Nájemce se zavazuje uzavřít příslušné smlouvy a hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor takto:

**a) na dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod, srážkových vod** zažádá o rozšíření smlouvy o odběru pitné vody a vypouštění odpadních vod a o platbách za vodné a stočné č. 38/97, včetně platných dodatků, s  
kontaktní osoba: pí

**b) na dodávku elektrické energie** na základě Smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny oprávněnému zákazníkovi, kterou je nájemce povinen sjednat a uzavřít s  
kontaktní osoba: pan

do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Tato smlouva bude uzavřena podle zákona číslo 458/2000 Sb., energetický zákon v platném znění, jeho prováděcích právních předpisů, v režimu zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění, přičemž sdružené služby se budou uskutečňovat na základě platných Obchodních podmínek dodávky (cena elektřiny je dána v návaznosti na sjednanou sazbu v souladu s obchodními podmínkami dodávky, cena za distribuci elektřiny a související služby bude účtována na základě cen a určených podmínek aktuálně platného cenového rozhodnutí Energetického regulačního úřadu).

Nájemce se současně 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.

**c) dodávku tepelné energie a TUV** zažádá o rozšíření smlouvy na dodávku a odběr tepla a teplé užitkové vody č. 11498, včetně platných dodatků, s  
kontaktní osoba :

**d)** kromě toho **od externích poskytovatelů** bude nájemce odebírat, a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům hradit, po dobu trvání nájmu tyto další služby: odpady.

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 s externími dodavateli 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. 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.

## **V. Povinnosti nájemce**

### 1. Nájemce je povinen:

- a) před započítím 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 předchozí písemný souhlas;
- c) provádět na vlastní náklady běžnou uživatelskou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu , a to v rozsahu stanoveném v příloze č.2 nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí, nebude-li písemně dohodnuto jinak;
- 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 povinností 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 správce majetku, před započítím stavebních prací si nechat vytyčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a může začít užívat stavbu po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu § 119 až 122 stavebního zákona a dále přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení;
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby, oprav či rekonstrukce budovy nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne, nebude-li dohodnuto jinak;
- g) 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;
- h) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu;
- i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu a jeho nejbližší okolí v čistotě a pořádku, z přilehlých chodníků a komunikačních ploch odstraňovat sněh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak;
- j) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak;
- k) 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;

- l) 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;
- m) nájemce se zavazuje, že bude pronajímatele informovat o zahájení a ukončení stavebních prací na předmětu nájmu.
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.
3. Nájemce není oprávněn přenechat majetek do užívání třetím osobám. V případě porušení této povinnosti ze strany nájemce je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného, platného v době, kdy k porušení této povinnosti došlo.
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, nebude-li písemně dohodnuto jinak;
  - 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 bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách;
  - d) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu;
  - e) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě ČD, Hasičskému záchrannému sboru kraje a správci nemovitosti – RSM Olomouc;
  - f) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít;
  - g) nájemce se zavazuje nahlašovat přednostovi železniční stanice změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách;
  - h) 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 OZO PO ČD (osoba odborně způsobilá v oblasti požární ochrany) příslušné organizační složce (dále jen OS) správce majetku, popř., O30 GŘ ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu;
  - i) nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné OS, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné OS) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem.
5. Nájemce je povinen v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) se závadovou osobou (osoba, jejíž konání je v rozporu s příslušnými právními normami legislativy ČR - terorismus, krádeže, výtržnictví, vandalizmus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce integrovaného záchranného systému (tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě OS, ve které je nájemcem nebo na určené místo UŽST (telefonní spojení oznámí příslušná UŽST).
6. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou OS, se kterými se prokazatelně seznámil, může být tato skutečnost důvodem k vypovězení smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje písemně projednat s přednostou železniční stanice otevírací dobu a tuto dodržovat. Na pokyn přednosty žst. se nájemce zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny přednostou železniční stanice (např. zákaz prodávání alkoholických nápojů v určitý den a podobně).
8. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou příslušné železniční stanice.
9. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na (v) předmětu nájmu.

10. 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 označení obchodní firmy, změna sídla firmy, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, změny v poskytování služeb v souvislosti s užíváním nebytových prostor, apod.**

## VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II., III. a V. této smlouvy, vyjma čl. III., bodu 5., čl. V., bodu 1., písm. e), k) a čl. V., bodu 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2000,00 Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V., bod 1., písm. e) a čl. V., bodu 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného 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. Termín odstranění závadného stavu bude termínem obvyklým dle charakteru závady a jeho stanovení nesmí nepřiměřeným způsobem zvyšovat náklady nebo rizika při odstranění.

## VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s platností ode dne podepsání a účinností od 1.3.2008 s 3 měsíční výpovědní lhůtou**, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po 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 výpovědi. Stejně tak má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případě, že bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných 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).
3. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak, předat předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém byl předán nájemci, o čemž bude pořízen písemný zápis o odevzdání prostor zpět pronajímateli.
4. Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká:
  - a) dohodou obou smluvních stran;
  - b) zánikem kterékoliv smluvní strany nepřejdou-li jejich práva a povinnosti na jinou osobu (právní nástupce);
  - c) písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou kterékoliv smluvní strany, bez uvedení důvodu, doručenou druhé smluvní straně na adresu určenou pro doručování písemností;
  - d) písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou v souladu s čl. VII., bod 2. této smlouvy, doručenou druhé smluvní straně na adresu určenou pro doručování písemností;
  - e) ze zákona.

### 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. Smluvní strany se zavazují doručovat veškeré písemnosti na adresu určenou pro doručování písemností, jež je uvedena v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy (v případě, že není uvedena odlišná adresa, je doručovací adresou sídlo obchodní firmy). Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-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 čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou (2) vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.
5. Nedílné přílohy: č. 1. Splátkový kalendář, č. 2. Specifikace údržby předmětu nájmu, č.3a) Situační pláněk-půdorys nebytových prostor, č.3b) Snímek katastrální mapy

V Olomouci dne 28. 02. 2008

V Karviné dne 25.02.2008

**Za pronajímatele :**

České dráhy, a.s.

**Za nájemce :**

**Kost' Andrej**

Podpis :

Podpis :

**Splátkový kalendář na rok 2008 k nájemní smlouvě č. 2927704308 - č. 01**  
**( daňový doklad č. 2927704308/2008/01 )**

Nájemce:

**Andrej Kost'**

nar. 24.1.1965

bydliště:

místo podnikání: Nádražní 695/7, 733 01 Karviná-Fryštát

**IČ: 46123059 DIČ: CZ6501240581 (plátce DPH)**

registrován u okresního živnostenského úřadu Okresního úřadu v Karviné, pod č.j. 1444/2002/ŽÚ/Now, ev.č. 380300-20473-00 ze dne 28.2.2002

**bankovní spojení:****číslo účtu:****adresa pro doručování všech písemností:****Roční sjednané nájemné : 56.473,10 Kč + 19 % DPH****Nájemné pro rok 2008 : 47.167,36 Kč + 19% DPH**

Poř. č.	Termín úhrady	Základ daně v Kč	19% DPH v Kč	Celkem k úhradě v Kč s DPH	Období
2008					
1	<b>25.03.2008</b>	4 809,52	913,81	<b>5 723,33</b>	03 / 2008
2	<b>05.04.2008</b>	14 118,28	2 682,47	<b>16 800,75</b>	04 - 06 / 2008
3	<b>05.07.2008</b>	14 119,28	2 682,66	<b>16 801,94</b>	07 - 09 / 2008
4	<b>05.10.2008</b>	14 120,28	2 682,85	<b>16 803,13</b>	10 - 12 / 2008
2009					
1*)	<b>05.01.2009</b>	14 122,28	2 683,23	<b>16 805,51</b>	01 - 03 / 2009

- Dále v navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.
- Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP).

Pronajímatel :**České dráhy, a.s.**

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

**IČ: 70994226 DIČ: CZ70994226**

zastoupena

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

**adresa pro doručování všech písemností:****bankovní spojení:****variabilní symbol: 2927704308****číslo účtu:**

V Olomouci dne 28. 02. 2008

**Za pronajímatele :**

České dráhy, a.s.

Podpis :

\*) údaj má pouze informativní charakter

## **Seznam drobných oprav a udržovacích prací zajišťovaných nájemcem**

Jedná se o tyto drobné opravné práce, které si uživatel - nájemce provádí a hradí ve vlastní režii:

### **A/ Drobné opravné práce - podle věcného vymezení**

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměna prahů a lišt
- b) opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- c) výměna vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů, domácích telefonů a elektrických zámků
- d) výměna uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajímaný nebytový prostor
- e) výměny sifonů a lapačů tuků
- f) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoř, opravy mísících baterií, umyvadel, van, výlevek, WC, dřezů, splachovačů
- g) opravy kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní
- h) u zařízení určených k vytápění se za drobné opravy považují: opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, opravy kotlů etážového topení na pevná kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení (nepovažují se za ně však opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení)
- i) výměna jednotlivých součástí uvedených předmětů

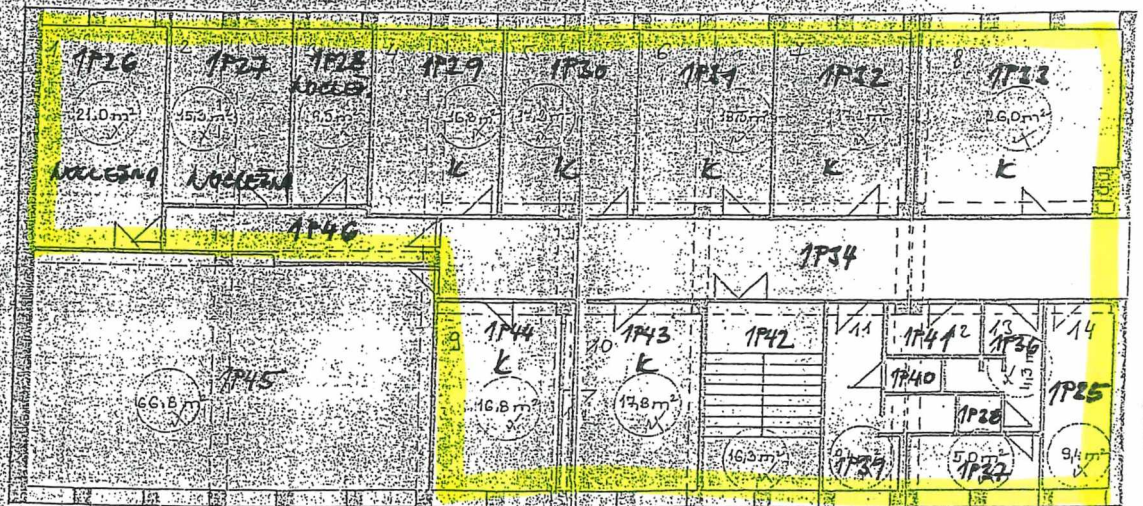
### **B/ drobné opravné práce - podle výše nákladů**

- j) další opravy neb. prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny pod písm. A/ výše, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 20 000,-- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí je rozhodující součet nákladů na související opravy
- k) výměny zařízení nebo součástí nebytových prostor, jejichž cena překročí hranici 20 000,-- Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení
- l) při dlouhodobém pronájmu ( déle než 3 roky ) je běžnou údržbou a drobnou opravnou prací rovněž malování, vč. oprav omítek, tapetování, čištění podlahových krytin a obkladů stěn a čištění odpadů až ke stoupačce.

Plán č. 3a) k MS  
č. 1927704308

ŽST KARVINÁ  
DOPRAVNÍ ČÁST

VÝPRAVNÍ BUDOVA  
- I PATRO



OTAPĚNÍ - PLOCHA JE OZNAČENA KROUŽKEM

NAKRESLIL:  
V BOHUMÍNĚ

Leng 1791/8

Triloha č. 36/k 145  
č. 292440+308

OKRES KARVINA	OBEC KARVINA	KAT. ÚZEMÍ KARVINA - město
ČÍSLO ZAKÁZKY 373/98 - MO	MAPOVÝ LIST OSTRAVA 1-0 124	MĚRITKO 1:1000
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY Z ŽELEZNIČNÍHO KATASTRU		
ČESKÉ DRÁHY, ST. ORG. STŘEDISKO ŽELEZNIČNÍ		DATUM 30.10.98

České dráhy, státní organizace  
divize dopravní cesty, oddělení železniční geodézie  
Sředisko železniční geodézie  
disl. prac. Ostrava  
Křížkova 3  
701 00 Ostrava

