

10

Nájemní smlouva č. 7/05

Smluvní strany :

České dráhy, a.s.

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

IČ: 70994226 DIČ: CZ70994226

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039,

jejímž jménem jedná [redacted]

bankovní spojení: [redacted]

číslo účtu: [redacted]

variabilní symbol: 2398100705

(dále jen pronajímatel)

a

ČD – Telematika, a.s.

se sídlem Praha 10 – Záběhlice, Žirovnická 2/3146, PSČ 106 17

IČ : 61459445 DIČ: CZ61459445

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8938

jejímž jménem jedná [redacted]

bankovní spojení: [redacted]

č.úctu: [redacted]

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších právních předpisů a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytového prostoru a souvisejících částí budovy a inženýrských sítí ve výpravní budově Uzlové železniční stanice Břeclav, v obci: Břeclav, na ul.: Sady 28. října, bez č.p., inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP:5000308567, postavené na pozemku p.č. st. 593/4, v katastrálním území Břeclav (ČSU 613584), zapsané na listu vlastnictví č. 391 (vlastník České dráhy, akciová společnost), vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Břeclav, pro obec Břeclav, katastrální území Břeclav, kraj Jihomoravský.
2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:

Budova ATÚ v UŽST Břeclav, přízemí:

kancelář	o výměře 9,70 m ²
šatna	o výměře 16,00 m ²
sociální místnost	o výměře 9,60 m ²
sprcha	o výměře 2,00 m ²
chodba WC	o výměře 2,70 m ²
sociální zařízení	o výměře 1,40 m ²
dílna	o výměře 24,00 m ²
dílna	o výměře 19,00 m ²
zasedací místnost	o výměře 26,00 m ²
chodba	o výměře 19,50 m ²

Budova ATÚ v UŽST Břeclav, suterén:

dílňa o výměře 16,35 m²
sklad o výměře 21,37 m²

Budova ATÚ v UŽST Břeclav, přízemí, přístavba:

č.103 sklad o výměře 14,15 m²

Celková výměra předmětu nájmu činí 181,77 m².

3. Předmět nájmu je blíže vyznačen v půdorysných plánech, které tvoří přílohu č.2, 3 a 4 této smlouvy.
4. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a.s., [redacted]
[redacted] dále jen " [redacted] ". Ke dni předání vyhotoví [redacted] předávací protokol.
5. Pronajímatel je vlastníkem objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, který se touto smlouvou pronajímá. Vlastnictví pronajímatele vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákona č. 77/2002 Sb.
6. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory do nájmu nájemci, ve smyslu § 3, odst. 2, zákona č. 116/ 1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává dnem účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu dle čl. I, ke sjednanému účelu užívání: poskytování telekomunikačních služeb - kancelářské, dílenské a skladové prostory se sociálním zázemím a chodbami.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem uvedeným v bodě 1. tohoto článku a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce smluvní nájemné:

kancelář	za 1 m ²	700,- Kč ročně, tj. za 9,70 m ²	6 790,00 Kč ročně
dílňa	za 1 m ²	500,- Kč ročně, tj. za 59,35 m ²	29 675,00 Kč ročně
sklady	za 1 m ²	440,- Kč ročně, tj. za 35,52 m ²	15 628,80 Kč ročně
šatna, soc. a zasedací místnost	za 1 m ²	200,- Kč ročně, tj. za 51,60 m ²	10 320,00 Kč ročně
chodby a sociální zařízení	za 1 m ²	95,- Kč ročně, tj. za 25,60 m ²	2 432,00 Kč ročně

Celkem roční nájemné činí zaokrouhleně 64 846,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši.

2. Ke sjednanému nájemnému je účtována DPH v zákonem stanovené výši. Celkové roční nájemné ve výši 64 846,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na výše uvedený účet a variabilní symbol a to vždy do 5. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
3. Za užívání předmětu nájmu od 1.4.2005 do účinnosti této smlouvy zaplatí nájemce částku ve výši 32 423,- + DPH v zákonem stanovené výši, která je splatná současně s první splátkou nájemného.
4. První splátka nájemného za čtvrté čtvrtletí roku 2005 ve výši 16 211,50Kč + DPH je mimořádně splatná dne 5. 12. 2005.

5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.
6. Nájemné, jeho finanční nebo nepředplacenou část, má právo pronajímatel upravit každoročně dosaženým indexem inflace za předchozí kalendářní rok (roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen – CPI = Consumer Price Index). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index inflace za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které nájemce zaplatil nebo měl zaplatit v předcházejícím kalendářním roce v souladu s touto smlouvou.

Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři.

Nájemné bude upravováno vždy od čtvrtého měsíce příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1. 1. příslušného kalendářního roku.

7. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli, (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické energie, tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší 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 dvou měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Neuzavření smluv v termínu a jejich nepředložení pronajímateli z důvodů na straně nájemce bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ani 30 dnů po uplynutí sjednaného termínu.
8. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran nebo stanoveno jako průměr cen navržených renomovanými realitními kanceláři, kdy každá ze stran určí jednu. Nájemce se zavazuje na takto navrženou úpravu přistoupit.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,
- b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebených částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu,
- c) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje SDC, před

započetím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací, návěstním mistrem a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,

- d) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem železniční stanice, včetně předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie,
 - e) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné, při opravách v délce trvání nad 3 pracovní dny bude nájemce s časovým předstihem upozorněn,
 - f) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu,
 - g) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
 - ch) po uplynutí doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - i) 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 nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení.
 - j) 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 vlastník.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených jeho činnostmi nebo činnostmi jeho zákazníků a obchodních partnerů po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám.
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, pokud se nedohodne s přednostou železniční stanice písemně 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, se kterými ho pronajímatel seznámil
 - 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 okresu a správci nemovitosti - SDC,
 - f) v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce 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.
5. 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.
 6. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
 7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
2. Pronajímatel je povinen umožnit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k pronajatým prostorám (plochám).

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. odst. 1 písm. a) až b), písm. d) až j), v čl. IV. odst. 2 a odst. 5 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedené v čl. IV. odst. 1 písm. c) a v čl. IV. odst. 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností **od 1.10.2005**, kterou lze oboustranně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě :
 - a) při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. III odst. 6 této smlouvy v termínu a nepředložení pronajímateli. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ani 30 dnů po uplynutí sjednaného termínu,
 - b) v případě prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc.

Výpovědní lhůta, není-li ujednáno jinak, počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

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.
2. Tato smlouva je vyhotovena v 6 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.
3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, vyjma úpravy ceny nájemného o inflaci a úpravy o DPH a s tím související úpravou Splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, účtování DPH apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným pracovníkem 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.

Přílohy : č. 1 splátkový kalendář na rok 2005 – č.1
č. 2 půdorysný plán budovy ATÚ přízemí
č. 3 půdorysný plán budovy ATÚ suterén
č. 4 půdorysný plán budovy ATÚ přístavba, přízemí

V Brně dne: 26.9.2005

V Praze dne: 30.9.2005

Za nájemce:

Za pronajímatele:



ČD – Telematika, a.s.

[Redacted address]



České dráhy, a.s.

[Redacted address]

 Generální ředitelství
ODBOR MAJETKOVÉHO PODNIKÁNÍ
Národní tř. Svobody 1222
110 16 Praha 1
IČ: 70994225
DIČ: CZ70994225