

Nájemní smlouva nebytových prostor č. 210/03

I. Smluvní strany

Pronajímatel: **Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
se sídlem: **Prvního pluku 367/5, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00**
IČ: 709 94 234 **DIČ: 008 - 70994234**

Zastoupena zmocněncem na základě plné moci:

České dráhy, a.s.

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

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

IČ: 70994226

DIČ: 001-70994226

Zastoupena:

adresa pro doručování písemností: Muglinovská 1038, Ostrava 1, PSČ 702 00

bankovní spojení:

variabilní symbol: 6352021003

a

Nájemce:

Obchodní firma **AŽD Praha s.r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 14616

Sídlo: **Praha 10, Žirovnická 2/3146, PSČ 106 17**

IČ: 48029483 **DIČ: 010-48029483** (plátce DPH)

Bankovní :

spojení:

Zastoupena :

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které jsou součástí budovy v obci: Ostrava, v části Svinov, bez č.p.: inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: 5000244603, postavené na pozemku p. č. 4438, v katastrálním úženu Třebovice ve Slezsku, č. ČSÚ 715433, zapsáno na LV u KU v Ostravě, v kraji Moravskoslezském. Pronajímatel prohlašuje, že na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s výše uvedeným majetkem státu.

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu tyto nebytové prostory:

Cislo a název místnosti, podlaží: 210, 211

2NP

o výměře

Celkem pronajatom²

Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. 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.

4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory k dočasnému užívání nájemci ve smyslu ust. § 3, odst. 2) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

5. Správcovskou činnost vykonává Správa dopravní cesty Ostrava, dále jen "správce majetku".

III. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku vydaném Městským soudem v Praze pod značkou oddíl C., vložka 14616 oprávnění k podnikání v rozsahu dle výpisu z obchodního rejstříku.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu:

E50 - komplex ostatního průmyslového podnikání

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, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.

IV. Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí:
za 1 m² pronajaté plochy ..., - Kč/rok, tj. za ... m² 8 624,- Kč (+DPH ve výši stanovené zákonem)

Celkové roční nájemné ve výši 8 624,- Kč (+ DPH v zákonem stanovené výši) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na účet pronajímatele a to vždy do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který je přílohou č. 1 a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

2. První splátka je splatná ke dni 15.1.2004 ve výši 2 156,- Kč (+ DPH v zákonem stanovené výši).

3. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splnění vyplacením částky pronajímateli.

4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

5. Sjednaná výše ročního nájemného bude každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů posledního kalendářního roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za poslední kalendářní rok.

Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, února a březnu. (*Větu je nutné dát do souladu se sjednaným cyklem placení nájmu.*) Pronajímatel má právo po posouzení všech okolností sjednanou výši nájemného indexem inflace neupravit.

Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.

6. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázající 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. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít před započítáním odběrů a do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy předložit kopie smluv pronajímateli zastoupenému správcem majetku. Neuzavření smluv v termínu a jejich nepředložení bude považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

7. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec obvyklého udržování, jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrevizích. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen uvést nebytové prostory do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

8. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu, pokud nájemce plní své povinnosti vyplývající z této smlouvy řádně a včas.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. IV. této smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání jakékoliv třetí osobě.
4. Nájemce je povinen, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne, strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení nájemních práv z důvodu oprav a údržby drážních staveb, zařízení a vedení, mimořádných událostí, živelných pohrom. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o podmínkách omezení užívání nebytových prostor. Pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu z důvodů ležících na straně nájemce, a hrozí nebezpečí z prodlení s provedením potřebných prací, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
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 uhradit 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. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.
7. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technických zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
8. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.
9. Dále je povinen zajišťovat údržbu elektrotechniky a revize určených technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
10. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady obvyklé udržování spojené s užíváním touto smlouvou najatých nebytových prostor, zahrnující:
 - úklid,
 - zajišťování likvidace pevného domovního odpadu,
11. udržování vnitřních zařízení a vybavení v provozuschopném stavu (např. kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, mechanismy pro ovládání větrání, topení, osvětlení, žaluzií, splachování WC, výměna žárovek, výbojek (zářivek), krytů osvětlení, údržba podlahové krytiny a obložení stěn, malování, údržba a obnova ochranných nátěrů, mytí oken a dveří, desinfekce, deratizace, zajišťovat pravidelné revize hasicích přístrojů) a další srovnatelnou údržbu.
12. Nájemce je povinen umožnit vstup do předmětu nájmu oprávněným zaměstnancům pronajímatele nebo zaměstnancům jeho dodavatele, za účelem provádění revizí, kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí nebytových prostor a dbát jejich pokynů.
13. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v pronajatých prostorách 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.
14. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostor a jejich okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m), umístit odpadové koše v místech výskytu zákazníků nájemce konzumujících zboží prodávané v předmětu smlouvy. Z přilehlých chodníků odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se

nedohodne s pronajímatelem písemně jinak.

15. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. Nájemce odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů a zajistit na vlastní náklady provedení potřebných sanačních prací.

16. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u organizace k této činnosti oprávněné dle zákona, č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.

17. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím (viz zákon o požární ochraně) nájemce na své náklady vypracuje předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.

18. Nájemce je povinen v pronajatých prostorách zajišťovat pravidelné revize hasicích přístrojů.

19. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v pronajatých prostorech se souhlasem nájemce.

20. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatých prostorech nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

21. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.

22. Nájemce je povinen označit předmět nájmu prostor čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce a v případě provozovny umístěné v obvodu železniční stanice dohodnout otevírací dobu a způsob zásobování s přednostou žel. stanice.

23. 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 takovouto změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovouto změnu se považuje např. změna obchodní Firmy, změna sídla, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení.

VI. Smluvní pokuta

1.V případě porušení povinností stanovených v článku V. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1 000,-Kč za každý případ. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění závadný stav neodstraní ve stanovené lhůtě, kterou určí pronajímatel nebo budou-li se nedostatky opakovat. Nárok na náhradu škody zaplacením smluvní pokuty není dotčen.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od 1.1.2004, s výpovědní lhůtou dva měsíce. V případě porušení povinností uvedených v čl. V nebo prodlení s úhradou nájemného, dodávaných energií, médií a služeb o více jak jeden měsíc, nebo potřeby předmětu 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) je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VIII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy po písemné výstraze, jestliže nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda.

2. Smluvní strany se dohodly, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně.

IX. Závěrečná ustanovení

1. 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.

2. Smluvní strany se dohodly na tom, že veškeré písemnosti zaslané druhé smluvní straně budou zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou. Písemnosti určené pronajímateli budou zasílány na adresu pro doručování písemností uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy. 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.

3. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce dva. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření.

Přílohy: č. 1 - splátkový kalendář

č. 2 - plán pronajatých prostor,

V Ostravě dne 18.12.2003

V Praze dne 5.1.2004

Pronajímatel:

Nájemce: