

Smlouva č. : 2927488608
o nájmu nebytových prostor

České dráhy, a.s.

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

IČ: 709 94 226 DIČ: CZ 70994226

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

organizační složka:

zastoupená:

adresa pro doruč

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol: **2927488608**

(dále jen pronajímatel)

a

DELTA servis, s.r.o.

se sídlem Olomouc, Lazce, Dobrovského 397/8, PSČ 779 00

jejímž jménem jedná: Ing. Vladimír Šišma, jednatel

IČ: 60777516 DIČ: CZ60777516

zapsaná: v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 6863

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

(dále jen nájemce)

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

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor s vybavením.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve 2. NP objektu výpravní budovy železniční stanice Šumperk, budovy s č.p. 464, na ulici Jesenická č. 4, nacházející se na parcele č. st. 659 v k.ú. Šumperk (kód ČSÚ 764264), obec Šumperk, zapsané na LV č. 8787 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk. Inventurní číslo dle SAP je IC5000178460.

Pronajímané jsou tyto nebytové prostory

Číslo místnosti	Označení místnosti	Plocha místnosti /m ² /
1P01	Úklidová místnost	3,59
1P02	Nocležna	7,5
1P03	Kuchyň	6
1P04	Chodba	11,13
1P05	Pokoj	11,13
1P05a	Chodba pro pokoj č.1 a č. 2	2,53
1P05b	Koupelna	4,03
1P06	Pokoj	13,55
1P06a	Předsíň	4,41
1P06b	WC	1,83
1P07	Pokoj	10,98
1P08	Pokoj	15,18
1P09	Chodba	12,87

1P11	Pokoj	15,68
1P12	Pokoj	15,68
1P13	Pokoj	14,07
1P17	Chodba	20,83
1P18	WC muži	5,15
1P19	Sprchy	6,41
1P21	WC ženy	3,16
1P22	Schodiště	17,54
1P22a	Chodba	5,4
1P24	Kancelář	10,98
Celkem		219,63

- Specifikace nebytových prostor se situačním plánem je uvedena v příloze č.1, která je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Specifikace vybavení nebytových prostor je uvedena v samostatné příloze a jejich cena užívání je zahrnuta do ceny nájemného.
- Správcem budovy je organizační složka pronajímatele:
- Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě. O fyzické předávce a převímce předmětu nájmu je nutno sepsat písemný zápis mezi pronajímatelem a nájemcem. Kontaktní osobou pověřenou sepsáním zápisu o odevzdání a převzetí předmětu nájmu je zaměstnanec

II. Účel nájmu a předmět podnikání

- Pronajímatele přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí ke sjednanému účelu:
ubytovací služby, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu.
- Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.
- Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru :
ubytovací služby v rozsahu vydaných licencí.

III. Výše nájemného

- Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši **18 276,96 Kč + DPH v zákonem stanovené výši**.

Číslo místnosti	Označení místnosti	Kč/m ² /rok	Plocha místnosti /m ² /	Poměr využití	Kč/rok
1P01	Úklidová místnost	96,--	3,59	100%	344,64
1P02	Nocležna	96,--	7,5	100%	720,00
1P03	Kuchyň	96,--	6	100%	576,00
1P04	Chodba	96,--	11,13	100%	1068,48
1P05	Pokoj	96,--	11,13	100%	1068,48
1P05a	Chodba	96,--	2,53	100%	242,88
1P05b	Koupelna	96,--	4,03	100%	386,88
1P06	Pokoj	96,--	13,55	100%	1300,80
1P06a	Předsíň	96,--	4,41	100%	423,36
1P06b	WC	96,--	1,83	100%	175,68
1P07	Pokoj	96,--	10,98	100%	1054,08

10465 ✓
10466 ✓
10467 ✓
10468 ✓
10469 ✓
10470 ✓
10471 ✓
10472 ✓
10473 ✓
10474 ✓

1P08	Pokoj	96,--	15,18	100%	1457,28	10445 ✓
1P09	Chodba	96,--	12,87	100%	1235,52	10446 ✓
1P11	Pokoj	96,--	15,68	100%	1505,28	10447 ✓
1P12	Pokoj	96,--	15,68	100%	1505,28	10448 ✓
1P13	Pokoj	96,--	14,07	100%	1350,72	10449 ✓
1P17	Chodba	96,--	20,83	50%	999,84	10480 ✓
1P18	WC muži	96,--	5,15	50%	247,20	10481 ✓
1P19	Sprchy	96,--	6,41	50%	307,68	10482 ✓
1P21	WC ženy	96,--	3,16	50%	151,68	10483 ✓
1P22	Schodiště	96,--	17,54	50%	841,92	10484 ✓
1P22a	Chodba	96,--	5,4	50%	259,20	10485 ✓
1P24	Kancelář	96,--	10,98	100%	1054,08	10484 ✓
Celkem			219,63		18 276,96	

2. Celkové roční nájemné ve výši 18 276,96 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy do 5. dne prvního měsíce čtvrtletí. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy. Termín dílčího plnění je dnem zdanitelného plnění.

První neperiodická platba nájemného za období od 01.07. 2008 do 30.09.2008 ve výši 4.569,24 Kč + DPH v zákonem stanovené výši se uskuteční v termínu do 31. 07. 2008. Dále v navazujících termínech vždy do 5 dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí dle splátkového kalendáře.

3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
4. 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.

5. 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 v souvislosti s užíváním nebytového prostoru není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu poskytovateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečištění ovzduší a další případné platby vázící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se

zavazuje k zaplacení podílu na oprávněných nákladech provozovatele distribuční soustavy souvisejících s výstavbou a úpravami distribuční soustavy, které byly vyvolány jeho požadavkem v souvislosti s místem a způsobem připojení jeho zařízení k distribuční soustavě podle platné vyhlášky o připojení k elektrizační soustavě.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za následující plnění poskytovaná pronajimatelem v souvislosti s užíváním nebytového prostoru:

El. Energie - výše úhrady je stanovena právním předpisem (ceník Energ. regulačního úřadu).
Kontakt: SŽDC, s.o.

Vytápění - výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá
Kontakt: České dráhy, a.s.

Pitná voda a odvádění a čištění odpadních vod – výše ceny určená krajem a obcí nařízením při splnění podmínek stanovených v § 1, odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění.
Kontakt: České dráhy, a.s.,

Odvoz a zneškodnění odpadů (komunálních) vznikajících v pronajatých prostorech řeší nájemce ve smyslu vyhlášky č. 356/2002 Sb.

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 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 smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Stejně právo vypovědět smlouvu má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

Smluvní strany se dohodly, že v případě smluv na úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jedná ředitel RSM Olomouc. Smlouvu na dodávku elektřiny s nájemcem uzavírá přednost:

V. Povinnosti nájemce.

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činností sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru,
- b) v případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění,
- c) 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 písemný souhlas,
- d) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující i drobné výměny částí vybavení vnitřního zařízení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, těsnění, větrání, topení, osvětlení podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří) a další srovnatelnou údržbu,
- e) 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,

- f) 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 OS správce majetku, před započítáním 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,
 - g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí a krizových stavů, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,
 - h) 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, že se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli náklady na odvoz a odstranění (komunálních) odpadů,
 - i) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - j) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě, z přilehlých chodníků a komunikačních ploch odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak,
 - k) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak,
 - l) 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 kromě náhrady za bezdůvodné užívání ve výši poměrného denního nájemného z nevyklizeného nebytového prostoru navíc také smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného touto smlouvou za každý den prodlení,
 - m) 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. Nájemce je povinen poskytovat pověřeným zaměstnancům pronajímatele údaje a potřebnou součinnost pro zpracování průběžné evidence v oblasti odpadového hospodářství,
 - n) zajistit realizaci dříve uzavřených smluv a dohod k plnění opatření v oblasti krizového řízení a zajištění vojenských přeprav.
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 nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek 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 pronajímatelem 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 si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
 - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě ČD, příslušnému Hasičskému záchrannému sboru a správci nemovitosti,

- e) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
 - f) nájemce se zavazuje nahlašovat pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
 - g) 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 (odborně způsobilá osoba v požární ochraně) příslušné OS správce majetku, popř., O30 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu,
 - h) 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, vandalismus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce IZS (integrováný záchranný systém 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 je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen uzavřít samostatné smlouvy s výkonnými jednotkami ČD a.s. (RCVD, KCOD) o poskytování ubytovacích služeb zaměstnanců ČD a.s. za tyto maximální ceny:

250,- Kč za noc v jednolůžkovém pokoji

200,- Kč ve dvoulůžkovém pokoji za jedno lůžko

160,- Kč ve tří a více lůžkovém pokoji za jedno lůžko a noc

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II., III., IV. a V. smlouvy., vyjma čl. V., bodu 1., písm. f) a čl. V., bodu 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.827,70 Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl.V., bod 1., písm. f) 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 .

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu na dobu neurčitou od **01. 07. 2008 s tříměsíční výpovědní lhůtou.**
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 a v případě neuzavření smluv dle

čl. IV. smlouvy a jejich nepředložení pronajímateli, má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

3. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl. V., 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, který následuje 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 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. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 2. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.

Přílohy: č. 1 situační plánek

č. 2 splátkový kalendář č. 01 na rok 2008

samostatná příloha: inventurní soupis vybavení
nebytových prostor

V Olomouci dne: 30. 6. 2008
v hod. 13⁰⁰

Za nájemce: DELTA servis, s.r.o.

Za pronajímatele: České dráhy, a.s.