

# Nájemní smlouva č. 1290

uzavřená dle § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších novel

## Čl. 1

### Smluvní strany

1. České dráhy, státní organizace se sídlem nábr. L. Svobody 1222, Praha 1, PSČ 110 15, zastoupeny

(adresa pro doručování písemností).

IČO: 48 11 86 64

DIČ: 001- 48118664

Bankovní spojení:

Číslo účtu: , var. symbol : 3345481290

( dále jen pronajímatel na straně jedné )

a

2. Maloobchodní prodej tisku, s.r.o. se sídlem

zastoupená

jednatel společnosti.

Adresa pro doručování veškeré korespondence: Maloobchodní prodej tisku, s.r.o.,

IČO: 26 16 41 32

DIČ: 011-26164132 (A)

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

( dále jen nájemce na straně druhé )

## Čl. 2

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodaření k nemovitosti čp. 1300 (čís. SAP 5000244468) na parcele st. 2249 nacházející se v k.ú. (637556), která je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 230 vedeného u Katastrálního úřadu v Karviné. Konkrétně se jedná o výpravní budovu žst. Havířov.

2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor nacházejících se v I. NP výše uvedené nemovitosti, ke které má pronajímatel právo hospodaření a s níž je oprávněn disponovat v rámci obsahu této smlouvy. Předmět nájmu o celkové výměře 27,70m<sup>2</sup> je zakreslen v situačním plánu, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

3. Stav pronájemných nebytových prostor je popsán v zápise o předání těchto prostor, který je nedílnou součástí této smlouvy.

## Čl. 3

### Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat pronajaté nebytové prostory k prodeji tisku a dalšího doplňkového sortimentu v souladu s ustanoveními výpisu z obchodního rejstříku.

2. K jinému účelu je nájemce oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

## Čl. 4 Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s platností ode dne podepsání a účinností od 1. 7. 2000 s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den nájmu, nebude-li dohodnuto jinak, předat pronajaté nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém byly předány nájemci. Převzetí nebytových prostor provede od uživatele zástupce pronajímatele, o čemž se sepíše řádný protokol včetně případných nápravných opatření.

3. Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká :

- a) dohodou smluvních stran,
- b) zánikem kterékoliv smluvní strany, nepřejdou-li jejich práva a povinnosti na jinou osobu (právního nástupce),
- c) písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez uvedení důvodu, doručenou druhé smluvní straně na adresu určenou pro doručování písemností v čl. 1 této smlouvy,

4. Platnost smlouvy může být omezena dle příslušných ustanovení zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění.

## Čl. 5 Cena nájmu

1. Za užívání pronajatých nebytových prostor je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úhradu ve výši 40 442,-Kč ročně po zaokrouhlení (slovy čtyřicetitisčtyřistačtyřicet dva korun českých).

Roční smluvní nájemné vyplývá z následujícího výpočtu:

Počet	Místnost	Typ	Kód	Kč/m <sup>2</sup> /rok	Plocha m <sup>2</sup>	Kč / rok
1		1	B 15	1460	27,70	40 442,-
	Celkem :				27,70	40 442,-

2. Celkové roční nájemné dle čl. 5, odst.1 této smlouvy ve výši 40 442,- Kč je splatné v pololetních splátkách po 20 221,-Kč vždy do pátého dne druhého měsíce daného pololetí, tedy do 5.února a 5.srpna každoročně na účet pronajímatele u var. symbol 3345481290 podle splátkového kalendáře – viz příloha č. 1.

Při změně účtu je pronajímatel povinen prokazatelně seznámit nájemce s touto změnou.

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 bude považován za nájemné přijaté předem.

Platby jsou bez DPH do doby rozhodnutí o změně právních předpisů tuto oblast upravující. Pronajímatel má právo jednostranně rozhodnout, že k nájemnému bude účtováno DPH. V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude sazba DPH stanovena zákonem.

Při změně účtu je pronajímatel povinen prokazatelně seznámit nájemce s touto změnou.

3. V případě prodlení nájmu s úhradou nájmného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., která činí dvojnásobek diskontní sazby stanovení Českou národní bankou platné k prvnímu dni prodlení s placením peněžního dluhu.

4. Pronajímatel má právo upravit nájemné každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájmného je dosažený index



spotřebitelských cen za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem a provedena formou dodatku. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, které bylo naposledy splatné, a jinak nájemné, které měl nájemce podle smlouvy zaplatit nebo zaplatil. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle výše dohodnutých termínů.

Nájemné bude upravováno vždy od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu za 1. čtvrtletí.

5. Pronajímatel má právo upravit výši nájemného pokud dojde ke změně cenových předpisů (cenové mapy) upravujících nájemné, nebo ke změně atraktivity lokality podle cenové mapy vydané GŘ ČD s.o.

## Čl. 6

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a opravy pronajatého majetku ČD. Specifikace údržby je uvedena v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Za účelem provedení údržby včetně elektroúdržby je nájemce povinen umožnit volný přístup do všech pronajatých nebytových prostor zaměstnancům pronajímatele a poskytovat součinnost a řídit se jejich pokyny.

3. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody které by mu jeho provozem či jinou činností při užívání pronajatých nebytových prostor vznikly, v takovémto případě, je nájemce povinen provést opravy na zařízeních na vlastní náklad bez ohledu na cenu opravy.

4. Stavební úpravy pronajatých prostor je oprávněn nájemce provádět jen po předchozím písemném schválení jednoduché projektové dokumentace a rozpočtu pronajímatelem a v souladu se stavebním zákonem č. 50/1976 Sb. a zákonem č. 266/1994 Sb.

5. Nájemce je dále povinen umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních povinností oprávněným kontrolním pracovníkům ČD, kteří se mu prokáží příslušným pověřením a je povinen řídit se jejich pokyny.

6. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých nebytových prostorách pořádek. Nájemce je povinen dbát na provozuschopný stav pronajatého majetku, a to jak z hlediska ČD tak i vlastního. Přitom musí dbát pokynů ČD a orgánů státní správy.

7. Nájemce je povinen strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání nebytových prostor z důvodů údržby, oprav nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne.

8. Nájemce odpovídá za porušení obecně platných právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, platných v současné době, jakož i předpisů uvedených v platnost po uzavření této smlouvy. Zejména se jedná o dodržování zák. č. 17/1992 Sb. o životním prostředí a zák. č. 238/1991 Sb. o odpadech.

9. Nájemce je povinen předat pronajaté nebytové prostory pronajímateli, pokud nebude dohodnuto jinak, ve smyslu čl.4, odst.2. V případě, že nájemce nebo jeho právní nástupce nepředá po skončení nájmu pronajímateli zpět pronajaté prostory v termínu dle čl. 4, odst.2 této smlouvy, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 3 500,- Kč za každý měsíc od skončení nájmu do doby jejich předání zpět pronajímateli.

10. Nájemce je povinen oznámit doporučeným dopisem pronajímateli každou škodu na nemovitém majetku ve vlastnictví pronajímatele a zavazuje se k řádné součinnosti s pronajímatelem, a to jak při jednání s pojišťovnou, tak s orgány Policie ČR. Pokud vznikne v důsledku provozu přenechaných nebytových prostor škoda třetím osobám a nebude likvidována ze zákonného pojištění či pojištění nájemce, provede nájemce náhradu škody poškozenému bez účasti pronajímatele.



11. Nájemce se zavazuje:

- plnit povinnosti podle zák.č. 133/1989 Sb., v platném znění (úplné znění v zák.č. 91/95 Sb.), o požární ochraně a vyhl.č.21/1996 Sb.
- označit pronajaté nebytové prostory svým obchodním jménem a adresou sídla.

12. Nájemce zabezpečí jakoukoliv realizaci nápravných opatření vyplývajících z rozhodnutí orgánů státní správy v oblasti minimalizace ekologických odpadů na životní prostředí, které vznikly jeho provozem v jemu pronajatých nebytových prostorách.

13. V případě změny sídla nebo podstatných skutečností na straně jak nájemce tak pronajímatele, mající vliv na tuto smlouvu, je povinná smluvní strana, které se změna týká tuto skutečnost oznámit druhé smluvní straně prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu.

14. Nájemce je oprávněn dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.

15. Kontrolní činnost a opravy (viz body 2,5,7 tohoto článku smlouvy) bude pronajímatel provádět po předchozím oznámení nájemci.

## Čl. 7

### Smluvní pokuta

1. V případě porušení podstatných povinností vyplývajících z této smlouvy t.j. čl.3 odst.1, čl.6 odst.1,2,5,6,7,8,11,12,13,14 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 % z ceny ročního nájemného, nejméně však 1 000,- Kč, s výjimkou výše smluvní pokuty v případě porušení čl.6, odst. 9 této smlouvy.

Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Pokud nájemce neodstraní závadný stav ani po předchozím písemném upozornění, je možné uložit pokutu opakovaně. V tomto případě může pronajímatel po předchozím písemném upozornění smluvní vztah vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## Čl. 8

### Odstoupení od smlouvy

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce :

- je v prodlení s placením nájemného po dobu delší 30 dní ode dne splatnosti smluvního nájemného,
- užívá pronajaté nebytové prostory v rozporu s ustanovením čl.3 této smlouvy,
- na pronajaté prostory sjedná podnájem s třetí osobou v rozporu s čl.6,odst.13 této smlouvy
- porušuje ustanovení čl. 9 této smlouvy.

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.

## Čl. 9

### Zvláštní ujednání

Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli spotřebu tepla, vodné a stočné a případné další platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy a účelu užívání. Smlouvy s dodavatelem na výše uvedené spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Neuzavření smluv v termínu a nepředložení pronajímateli bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Stejně právo výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené služby a spotřeby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

Tyto smlouvy se okamžikem uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.  
Pro elektrorozvody platí rev. zpráva č. 68KU6/9.

## Čl. 10

### Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2. Tato smlouva je vystavena v pěti vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými oboustranně podepsanými dodatky.

3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a zároveň prohlašují, že smlouva byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě 20. 5. 2000

**Seznam příloh:** *příloha č. 1- splátkový kalendář*  
*příloha č.2 - seznam drobné údržby*  
*příloha č.3 - situační plánec*

**Pronajímatel**

**Nájemce:**

## **Příloha č. 2 k nájemní smlouvě č. 1290**

### **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 dveří a oken a jejich součástí, výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- c) výměna vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů, domácích telefonů a elektrických zámků
- d) opravy vodovodních výtoků, mísících baterií, umyvadel
- e) 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 termostatů etážového topení ( nepovažují se za ně však opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení)
- f) výměna drobných součástí předmětů uvedených v písmenu e)

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

- g) 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 1.000,-- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí je rozhodující součet nákladů na související opravy
- h) výměny zařízení nebo součástí nebytových prostor, jejichž cena překročí hranici 1.000,-- Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení
- i) při dlouhodobém pronájmu je běžnou údržbou a drobnou opravnou prací rovněž malování, vč. oprav omítek, tapetování, čištění podlahových krytin a obkladů stěn.