

**Smlouva č. : 2927707907
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
jejímž jménem jedná
funkce: ředitel
kontaktní adresa pro doručování: České dráhy, a.s.,

organizační složka:
bankovní spojení:
číslo účtu:
variabilní symbol: 2927707907
(dále jen pronajímatel)

a

obchodní firma: ArcelorMittal Ostrava a. s.
sídlo:
jejímž jménem jedná:

IČ:45193258 DIČ: CZ45193258
zapsána: v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 297
bankovní spojení:
číslo účtu:

plátce DPH , předmět nájmu bude užívat pro svou ekonomickou činnost
adresa pro doručování všech písemností:
ArcelorMittal Ostrava a. s.,

(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.

Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů při nájmu nebytových prostor, níže specifikovaných, které se nacházejí v nemovitosti – stavbě pro dopravu **č.p. 582** na pozemku **p.č. 890/1, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Kunčice nad Ostravicí** (č. ČSÚ 714224), **obec Ostrava**, která je zapsána u příslušného Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava na listu vlastnictví č. 773. Konkrétně se jedná o tento objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem **Ostrava - Kunčice – žst. – výpravní budova** (inv. č. SAP IC5000244477), ke kterému má pronajímatel vlastnické právo, a který je evidován na adrese: ul. Bártova 582/9, Ostrava-Kunčice, PSČ 707 02. Výše označená nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 3), která je nedílnou součástí této smlouvy.

Předmětem této smlouvy je **pronájem nebytových prostor nacházejících se v I.NP** výše uvedené nemovitosti, o celkové výměře **237,52 m²**, které jsou zakresleny v půdorysném plánu nebytových prostor, který tvoří přílohu č.2) této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Jednotlivé nebytové prostory jsou specifikovány následovně:

Poř. č.	Popis místností	Výměra v m ²	Specifikace co do označení v příloze č.3a)
1	Šatna	18,60	V příloze 2 označeno jako OP40
2	Šatna	16,80	V příloze 2) označeno jako OP41
3	Kancelář	17,85	V příloze 2 označeno jako OP42
4	Sklad	37,72	V příloze 2 označeno jako OP43
5	Kancelář	53,20	V příloze 2) označeno jako OP44
6	Kancelář	35,02	V příloze 2 označeno jako OP45
7	Kancelář	34,01	V příloze 2) označeno jako OP46
8	WC ženy + předsíň	4,44	V příloze 2) označeno jako OP47
9	Úklidová místnost	3,60	V příloze 2) označeno jako OP49
10	Umývárna ženy	4,85	V příloze 2) označeno jako OP53
11	Předsíň	2,44	V příloze 2 označeno jako OP54
12	Umývárna muži	4,40	V příloze 2) označeno jako OP55
13	WC muži + pisoáry	4,59	V příloze 2) označeno jako OP55a
Celkem:		237,52	

2. Správcem budovy je organizační složka pronajímatele České dráhy, a.s.,

II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí stavby dráhy „Rekonstrukce sociálního zázemí a úpravy vnitřních prostor výpravní budovy v žst. Ostrava – Kunčice, část B a C

ke sjednanému účelu: **kanceláře se šatnami, hygienickým zázemím a skladem k odbavování vozových zásilek a vozů v přípojovém styku mezi ČD, a.s. a vlečkou ArcelorMittal Ostrava a. s.,** a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu.

2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

3. Předmět podnikání dle Výpisu z obchodního rejstříku - str. 1 bod

- licence k provozování drážní dopravy Ev.č. L/1995/0036 - provozování drážní dopravy na vlečce a v přípojových stanicích

4. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v zápise pořizovaném při předání a převzetí nebytových prostor nájemci do nájmu, který je podepsán oběma smluvními stranami. Tento zápis bude jako Příloha č. 4 nedílnou součástí této smlouvy.

III. Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši **145 212,00 Kč**, slovy jednoštyřicetpětisícdvěstědvánáct korun českých + daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem, dále jen DPH, které je splatné ve čtvrtletních platbách po Kč 36.303,- + DPH.
2. Výše smluvního nájemného vyplývá z následujícího:

Nebytové prostory - označení	Počet místností	Základní sazba Kč/m ² /rok	Výměra m ²	Nájemné Kč/rok	+DPH
Šatna	2	610,00	35,40	21 594,00	+DPH
Kancelář	4	610,00	140,08	85 448,80	+DPH
Sklad	1	610,00	37,72	23 009,20	+DPH
WC	2	500,00	9,03	4 515,00	+DPH
Předsíň	1	500,00	2,44	1 220,00	+DPH
Úklidová místnost	1	500,00	3,60	1 800,00	+DPH
Umývárna	2	500,00	9,25	4 625,00	+DPH
Paušál za užívání chodby-OP48				3 000,00	+DPH
Celkem			237,52	145 212,00	+DPH

Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě splátkového kalendáře, který jako Příloha č.1 tvoří nedílnou součást této smlouvy.

První splátka je splatná ke dni 30.11. 2007 ve výši 24 202,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.

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 nebytových prostor není součástí nájemného.

Nájemce se zavazuje za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor hradit:

a) pronajímateli

- dodávku tepelné energie a TUV na základě smlouvy na dodávku a odběr tepla č. 06307 uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 27. 2. 2007 ve znění všech jejích pozdějších změn a doplnění, která tvoří Přílohu č. 5 této smlouvy;
- dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod, srážkových vod na základě dohody o odběru pitné vody a vypouštění odpadních vod a o platbách za vodné a stočné č. 20/2007 uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 28. 2. 2007 ve znění všech jejích pozdějších změn a doplnění, která tvoří Přílohu č. 6 této smlouvy;
- dodávku elektrické energie na základě smlouvy o dodávce a odběru elektřiny č.43317 uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 30. 03. 2007 ve znění všech jejích pozdějších změn a doplnění; která tvoří Přílohu č. 7 této smlouvy

b) 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.**

c) 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: odpad ,

Smlouvy na tato plnění poskytovaná externími dodavateli 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 smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě.. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

V. Úhrada za období bez smluvního vztahu

Smluvní strany se dohodly na narovnání práv vyplývajících z bezsmluvního užívání nebytových prostor uvedených v čl. I. této smlouvy. situovaných v nemovitosti – stavbě pro dopravu č.p. 582 stojící na pozemku p.č. 890/1, zastavěná plocha a nádvoří – zapsané na listu vlastnictví č. 773 pro k.ú. Kunčice nad Ostravicí, obec Ostrava, část obce Kunčice, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Opavě, Katastrální pracoviště Ostrava, nájemcem, a to tak, že nájemce se touto smlouvou zavazuje uhradit pronajímateli za dobu od 1.4.2007 do 31.10.2007, tj. do doby účinnosti této nájemní smlouvy, částku Kč 84 707,00 + DPH, a to spolu se splátkou nájemného za období od 1.11.2007 do 31.12.2007 dle splátkového kalendáře, pod variabilním symbolem 2927707907. Zaplacením této částky budou veškeré nároky pronajímatele z důvodu bezsmluvního užívání nebytových prostor situovaných ve výše uvedené nemovitosti do doby počátku nájmu těchto prostor zcela vypořádány.

VI. Povinnosti nájemce.

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti 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 vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské 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, 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, zastoupeným správcem nemovitosti,
- i) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
- j) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě.
- 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 smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodloužení,
- 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,

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.

Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám.

3. 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 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 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 přednostovi železniční stanice 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 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, vandalizmus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce IZS (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.

VII. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II., III., IV a VI smlouvy., vyjma čl. VI, bodu 1., písm. f) a čl. VI, bodu 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2000,00 Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. VI., bod 1., písm. f) a čl. VI, 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.

VIII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.**
2. V případě prodlení 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.
3. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl. VI, 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.

IX. 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 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 2. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nabývá dnem podpisu obou smluvních stran a účinnost smlouvy nastává dnem 01.11.2007

Přílohy

- Č.1 – Splátkový kalendář
- Č.2 – Situační plánek – půdorys
- Č.3 – Snímek KM
- Č.4 – Zápis o předání a převzetí nebytových prostor
- Č.5 – kopie smlouvy č. 06307
- Č.6 – kopie smlouvy č. 20/2007
- Č.7 – kopie smlouvy č. 43317

V datum.....

nájemce:

ArcelorMittal Ostrava a.s.

V Ostravě dne 26 .09. 2007

Za pronajímatele:

České dráhy, a.s.