

SMLOUVA Č. : 2358017506 o nájmu nebytových prostor

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039,
jednající:

IC: 70994226, DIČ: CZ70994226

adresa pro doručování všech písemností: ČD, a.s.,

Bankovní spojení:

číslo účtu: :

variabilní symbol: 2358017506; konstantní symbol:

(dále jen pronajímatel)

a

Jídelní a lůžkové vozy, a.s.

se sídlem

IC: 45272298, DIČ: CZ45272298

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1430

Bankovní spojení:

číslo účtu:

adresa pro doručování všech písemností:

(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 této smlouvy je úprava právních vztahů při nájmu nebytových prostor, níže specifikovaných, které se nacházejí v nemovitosti **č.p. 67** na pozemku **p.č. 2581** v **k.ú. Nový Bohumín** (č. ČSÚ 707031), **obec Bohumín**, která je zapsána u příslušného Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Karviná na listu vlastnictví č. 2194. Konkrétně se jedná o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem **Bohumín, výpravní budova, čp. 67** (inv. č. SAP IC5000244480), ke kterému má pronajímatel vlastnické právo, a který je evidován na adrese: A. Mickiewiczze 67, Bohumín, PSČ 735 81. Výše označená nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 3b), která je nedílnou součástí této smlouvy.

Předmětem této smlouvy je **pronájem nebytových prostor nacházejících se v I.NP** výše uvedené nemovitosti, o celkové výměře **33,59 m²**, které jsou zakresleny v půdorysném plánu nebytových prostor, který tvoří přílohu č.3a) této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Jednotlivé nebytové prostory jsou specifikovány následovně:

Poř. č.	Popis místností	Účel	Výměra v m ²	Specifikace co do označení v příloze č.3a)
1.	kancelář	D1	25,38	V příloze označeno jako místnost OP42
2.	archiv	E4	8,21	V příloze označeno jako místnost OP44
Celkem:			33,59	

2. 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.
3. Zádveří, které slouží jako přístup k výše uvedeným nebytovým prostorům, mimo jiné, i do prostor užívaných nájemcem, tvoří předmět nájmu (tyto společné prostory jsou rovněž vymezeny v příloze č. 3a). Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uvedené prostory spolužívat současně s nájemcem ZV Unie železničních zaměstnanců, a to za zcela shodných podmínek. Úhrada za užívání těchto společných prostor je součástí smlouveného nájemného, jehož výše je stanovena v čl. III. této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že se pro užívání těchto nebytových prostor uplatní přiměřeně všechna práva a povinnosti zakotvené v této nájemní smlouvě.
4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory k dočasnému užívání nájemci.
5. Správcovskou činnost vykonává: České dráhy, a.s.,

II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku s datem zápisu dne 1. května 1992 pod značkou vedenou Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1430 oprávnění k podnikání : obchodní činnost, zprostředkovatelská činnost.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako kancelář a denní místnost ke sjednanému účelu: **kancelář k administrativní práci a archiv**, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu.
3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

III. Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši **8 845,50 Kč**, slovy osmtisíc osmsetčtyřicetpět korun, 50/100 + daň z přidané hodnoty ve výši stanovená zákonem, dále jen DPH.

Výše smluvního nájemného vyplývá z následujícího:

Nebytové prostory - označení	Účel	Počet místností	Základní sazba Kč/m ² /rok	Výměra m ²	Nájemné Kč/rok	+DPH
kancelář	D1	1	300,00	25,38	7 614,00	+DPH
archiv	E4	1	150,00	8,21	1 231,50	+DPH
Celkem		2		33,59	8 845,50	+DPH

2. Celkové roční nájemné ve výši 8 845,50 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy do pátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí příkazem

plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č.1.

3. 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 nájemného bude považován za nájemné přijaté předem.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.
5. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli změnu z plátce DPH na neplátce DPH, a to v termínu nejpozději do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo příslušným finančním úřadem o této změně rozhodnuto. V případě nedodržení této povinnosti je pronajímatel oprávněn udělit nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se pokutě udělené pronajímateli finančním úřadem podle § 37 odst.1 z.č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, kterou tento úřad udělí pronajímateli za porušení právních předpisů na úseku daňových otázek (pronajímatel zdaňuje nájemné neplátci DPH).
6. 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.
7. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nad rámec běžné údržby jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolování a zúčtování je povinen nájemce řešit s organizační složkou pronajímatele, která je správcem nemovitosti, která bude o věcném plnění nájemného účtovat.
8. Sepsání této nájemní smlouvy **neznamená udělení souhlasu** pronajímatele **se změnou na pronajatém předmětu nájmu**. K tomu, aby byl souhlas udělen je zapotřebí, aby si nájemce vyžádal předchozí samostatný písemný souhlas ve formě sepsání samostatné smlouvy, nebo dodatku k této smlouvě, která bude řešit nejen podmínky udělení souhlasu s technickým zhodnocením, ale i podmínky případného finančního vyrovnání za provedené technické zhodnocení. Pokud tedy nájemce provede změnu na pronajatém majetku ČD (technické zhodnocení), aniž by si vyžádal předchozí písemný souhlas pronajímatele v souladu s předchozím odstavcem, považuje se takové jednání nájemce za jednání učiněné bez souhlasu pronajímatele, a při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést věc do původního stavu. Taktéž veškeré úpravy, včetně stavebních, vztahující se k zajištění změny účelu užívání nebytových prostor, musí být předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem.
9. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

III. a)

Úhrada za období bez smluvního vztahu

Smluvní strany konstatují, že nájemce užíval předmět nájmu v období od 1. 12. 2006 do 31. 1. 2007 **se souhlasem pronajímatele**, avšak bez jakékoli úhrady.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce za užívání předmětu nájmu za období od 1. 12. 2006 do 31. 1. 2007 zaplatí pronajímateli částku ve výši 1 506,84 Kč + DPH v zákonem stanovené výši ve výši 286,30 Kč, tj. celkem 1 793,14 Kč.

Nájemce tuto pohledávku ve výši 1 793,14 Kč uznává dle § 558 Obč. zákoníku co do důvodu a výše a zavazuje se ji zaplatit jednorázově splátkou zahrnutou ve splátkovém kalendáři, splatnou současně s první nejbližší splátkou nájemného v termínu do 31. 03. 2007.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

Výše úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného.

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

a) pronajímateli

- dodávku tepelné energie a TUV na základě smlouvy o dodávce tepelné energie č. 347/06 uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 30. 11. 2006 ve znění všech jejich pozdějších změn a doplnění, která tvoří přílohu této smlouvy;
- dodávku elektrické energie na základě smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny oprávněnému zákazníkovi č. 42335-2 uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 30. 11. 2006 ve znění všech jejich pozdějších změn a doplnění, která tvoří přílohu této smlouvy;
- dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod, srážkových vod na základě smlouvy o dodávce vody a odvádění a likvidaci odpadních vod č. 2 / 2007 uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 29. 12. 2006 ve znění všech jejich pozdějších změn a doplnění, která tvoří přílohu této smlouvy;

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.

b) 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: odvoz odpadů, provádění úklidu a využívání WC.

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 nájemní smlouvu vypovědět. Stejně právo k výpovědi smlouvy má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

V.

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) 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 předchozí písemný souhlas;
 - c) provádět na vlastní náklady běžnou uživatelskou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu, a to v rozsahu stanoveném v příloze č.2 nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí, nebude-li písemně dohodnuto jinak;
 - d) 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;
 - e) 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 správce majetku, před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení;
 - f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby, oprav či rekonstrukce budovy nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne, nebude-li dohodnuto jinak;
 - 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) umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků nájemce, konzumujících zboží prodávané v pronajatých prostorách a zajišťovat úklid jejich okolí, minimálně v okruhu 3 m;
 - l) pronajímatel souhlasí s provedením sádrokartonové příčky, tak jak je navrženo v žádosti nájemce na náklady nájemce a do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvede nájemce předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. K převzetí realizovaných prací formou prohlídky bude přizván pověřený pracovník SDC Ostrava, Správy budov a bytového hospodářství;
 - m) 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 prodlení;
 - n) 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.
 3. Nájemce není oprávněn přenechat majetek do užívání třetím osobám. V případě porušení této povinnosti ze strany nájemce je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného, platného v době, kdy k porušení této povinnosti došlo.
 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, nebude-li písemně dohodnuto 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 zákona č. 133/85 Sb. (ve znění pozdějších předpisů) a vyhl. č. 246/2001 Sb. souvisejících se zajišťováním požární ochrany;
 - d) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasičích 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 ();
 - f) nájemce se 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 písemně projednat s přednostou železniční stanice otevírací dobu a tuto dodržovat. Na pokyn přednosty žst. se nájemce zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny přednostou železniční stanice
 6. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou železniční stanice.
 7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na (v) předmětu nájmu.

VI.

Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II., III. a V. této smlouvy, vyjma čl. III., bodu 5, čl. V., bodu 1., písm. e), m) a čl. V., bodu 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2000,00 Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V., bod 1., písm. e) 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.

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s platností ode dne podepsání a účinností od 1. 2. 2007 s 3 měsíční výpovědní lhůtou**, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
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 má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Stejně tak má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případě , že bude potřebovat předmět 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)
3. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak, předat předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém byl předán nájemci, o čemž bude pořízen písemný zápis o odevzdání prostor zpět pronajímateli.
4. Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - a) dohodou obou smluvních stran,
 - b) zánikem kterékoliv smluvní strany nepřejdou-li jejich práva a povinnosti na jinou osobu (právní

- nástupce),
c) písemnou výpověď s tříměsíční výpovědní lhůtou kterékoliv smluvní strany, bez uvedení důvodu, doručenou druhé smluvní straně na adresu určenou pro doručování písemností ,
d) písemnou výpověď s jednoměsíční výpovědní lhůtou v souladu s čl.VII., bod 2. této smlouvy, doručenou druhé smluvní straně na adresu určenou pro doručování písemností ,
d) ze zákona.

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. Smluvní strany se zavazují doručovat veškeré písemnosti na adresu určenou pro doručování písemností , jež je uvedena v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy (v případě, že není uvedena odlišná adresa, je doručovací adresou sídlo obchodní firmy). 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.
4. Tato smlouva je vyhotovena v šesti (6) vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží čtyři (4) vyhotovení a nájemce obdrží dvě (2) vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.
5. Nedílné přílohy: č. 1. Splátkový kalendář, č. 2. Specifikace údržby předmětu nájmu, č. 3a) Situační plánek-půdorys , č. 3b) Snímek JŽM, č. 4) kopie plné moci
6. Ostatní přílohy: smlouvy na dodávky služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu , jejichž výčet je uveden v čl. IV., písm. a) této smlouvy.

V Praze dne

31. 1. 2007

V Praze dne 31. 01. 2007

Za nájemce:

Za pronajímatele: