

Nájemní smlouva č. 2937701311

České dráhy, a.s.

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

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

organizační jednotka a adresa pro doručování písemností:

xx

zastoupená: xx

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

Bankovní spojení: xx

číslo účtu: xx

variabilní symbol: 2937701311

(dále jen pronajímatel)

a

CZ LOKO, a.s.

se sídlem Česká Třebová, Semanínská 580, PSČ 560 02

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2584

jednající Ing. Aleš Podolák, člen představenstva

Adresa pro doručování písemností: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČ : 616 72 131, DIČ: CZ61672131

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxx., č.ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je nájem budovy:

- budova v obci Jihlava, č.p.2403, postavena na pozemku **pč. 6192**, inventární číslo budovy dle SAP: IC 5000322148, ke které má pronajímatel vlastnické právo dle LV č. 13879, vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, katastrální území: Jihlava (659 673).

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do svého nájmu objekt, jehož součástí jsou tyto místnosti:

místnost OP01 (kancelář)	o výměře	15,75 m ²
místnost OP02 (kancelář)	o výměře	6,30 m ²
místnost OP03 (kuchyň)	o výměře	8,35 m ²
místnost OP04 (chodba)	o výměře	12,06 m ²
místnost OP05 (kancelář)	o výměře	12,37 m ²
místnost OP17 (WC)	o výměře	5,82 m ²
Celková výměra		60,65 m²

3. Specifikace pronajaté budovy, resp. místností je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.

4. Stav předmětu nájmu je uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí budovy do nájmu, který je součástí spisu nájemní smlouvy.

5. Správcem nemovitosti jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., xx. Ke dni předání vyhotoví xxxxx předávací protokol.

II.

Účel nájmu

1. Předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajatém objektu je v souladu s předmětem podnikání :

- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: „*kanceláře se sociálním zázemím*“, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III.

Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí:

za 1 m² 800,- Kč/rok tj. za 54,83 m² 43.864,- Kč/rok + DPH
za 1 m² 400,- Kč/rok tj. za 5,82 m² 2.328,- Kč/rok + DPH

**Celkové roční nájemné 46.192,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši
(slovy čtyřicetšesttisícstodevadesát dva korun českých)**

2. Celkové roční nájemné ve výši **46.192,- Kč + DPH** je splatné **ve čtvrtletních** splátkách, a to vždy do 5.dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí podle splátkového kalendáře na účet pronajímatele vedený u **xxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, č.ú. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, VS 2937701311.**

Nájemné za období 5-6/2011 bude mimořádně splatné 20.5.2011 podle splátkového kalendáře.

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

4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH, do 5 dnů od předložení žádosti o registraci u příslušného finančního úřadu.

5. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného dle čl.III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,04% z dlužné částky za každý den prodlení.

6. Nájemné, jeho finanční nebo nepředplacenou část, má právo pronajímatel upravit každoročně dosaženým indexem inflace za předchozí kalendářní rok (roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen – CPI = Consumer Price Index). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index inflace za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které nájemce zaplatil nebo měl zaplatit v předcházejícím kalendářním roce v souladu s touto smlouvou.

Nájemné bude upravováno vždy od 1. 1. příslušného kalendářního roku a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.

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 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

7. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran.

8. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy(dále VPN), opravy nad rámec běžné údržby, které pronajímatel bude chtít po skončení nájmu zanechat, jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení VPN včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat správci majetku.

9. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním objektu není součástí nájemného.

2. Nájemce se zavazuje za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním objektu hradit:

a) pronajímateli

- **dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod, smlouvu uzavřít s ČD, a.s. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

13. 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 nájemce na své náklady nechá vypracovat osobou oprávněnou předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.

Nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu

Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.

Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu nebo v jeho bezprostředním okolí, bude nekompromisně požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady.

Nájemce se zavazuje třídit, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.

Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět drobné opravy elektrické instalace (výměna vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů, domácích telefonů, elektrických zámků apod. v ceně do 5.000,- Kč). Práce musí provádět pracovník s minimální kvalifikací dle vyhlášky 50/1978 Sb. dle § 6 pracovník se samostatnou činností.

14. Nájemce je povinen označit pronajatý prostor čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce.

VI.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností stanovených v článku V. této smlouvy (s výjimkou bodu 3 a 5.) je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč.

2. V případě porušení článku V. bodu 3 a 5. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku platného ročního nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy.

3. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.

4. Smluvní pokuta za nevyklizení a řádné nepředání předmětu nájmu je upravena v článku VII. odst.4) této smlouvy.

5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za zavinění nájemce, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r ě i t o u** s účinností **od 1.5.2011**, kterou lze oboustranně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout následující den po dni doručení výpovědi protistraně.

2. V případě podstatného porušení smlouvy jako je prodloužení o více jak pět pracovních dnů s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části, neuhrazení vyúčtování služeb či záloh na služby, nebo nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku III. odst. 8), článku V. (vyjma bodu 3) této smlouvy, výpovědní lhůta činí čtrnáct dní a začíná plynout prvním dnem po dni doručení výpovědi protistraně.

3. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1), 2) a 8), v článku V. (vyjma bodu 3.) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku IV. odst.4) této smlouvy.

Odstoupením od smlouvy je smlouva ukončena dnem doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty je pronajímatel oprávněn účtovat za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu smluvní pokutu ve výši 1,5/365 platného ročního nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy.

VIII. **Závěrečná ustanovení**

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.

2. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy České republiky.

3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.

4. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, účtování DPH apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s dodejkou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně.

Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 2 výtisky a pronajímatel 2 vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.

Příloha: č. 1 splátkový kalendář
č. 2 půdorysný plán

V xxxxxxxxx dne 18.4.2011
Za nájemce :
CZ LOKO, a.s.

V Brně dne 11.4.2011
Za pronajímatele :
České dráhy, a.s.

.....
Ing. Aleš Podolák
člen představenstva

.....
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 1 na rok 2011 KE SMLOUVĚ č. 2937701311

PRONAJÍMATEL: České dráhy, a.s.	NÁJEMCE: CZ LOKO, a.s.
Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15	Česká Třebová, Semanínská 580, PSČ 560 02
Organizační jednotka: České dráhy, a.s. XX XXXXXXXXXXXX	Adresa pro doručování písemností: XX
IČ: 70994226	IČ: 616 72 131
DIČ: CZ70994226	DIČ: CZ61672131
Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039	zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vl. 2584
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
variabilní symbol: 2937701311	

Roční sjednané nájemné: 46.192,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši

Nájemné v roce 2011: 30.795,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši

	Termín úhrady	DÚZP	Základ daně Kč	20 % DPH Kč	Celkem k úhradě Kč	Za období
1.	20.05.2011	20.05.2011	7.699,00	1.539,80	9.238,80	5 – 6/2011
2.	05.07.2011	05.07.2011	11.548,00	2.309,60	13.857,60	7 – 9/2011
3.	05.10.2011	05.10.2011	11.548,00	2.309,60	13.857,60	10 – 12/2011

Dále v navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě. Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění.

V Brně dne 11.4.2011

Pronajímatel:

.....
České dráhy, a.s.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX