

S M L O U V A č. 2967108410
o pronájmu nemovitostí Českých drah (ČD)

České dráhy, a. s.

sídlo: Praha I, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 8039

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

zastoupené: [redacted] ředitelem RSM Ústí nad Labem

kontaktní adresa: **ČD a.s. - Regionální správa majetku Ústí n.L.,**

Bankovní spojení: Komerční banka a. s. Ústí nad Labem

číslo účtu: [redacted]

variabilní symbol: **2967108410**

Zpracovatel: [redacted]

(dále jen pronajímatel)

a

Česká pošta, s.p.

Kontaktní adresa: Česká pošta, s.p. [redacted]

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vl. 7565

IČ: 47114983, DIČ: CZ47114983

zastoupená: [redacted] ředitelkou odboru administrativní správy nemovitostí

Bankovní spojení: ČSOB, a.s. ; číslo účtu: [redacted]

Tel: [redacted]

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto

s m l o u v u :

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je pronájem nebytových prostor včetně vybavení a souvisejících inženýrských sítí a část pozemku. Předmětem nájmu v obci i v katastrálním území Teplice 766003 v obvodu žst. Teplice v Čechách jsou nebytové prostory v objektu výpravní budovy s **čp. 867 na p.p.č. 4566 v 1.NP a 2.NP 425,16 m²** a část pozemku **p.č. 4560/1** o výměře **200 m²**. Nemovitosti jsou zapsané na Listu vlastnictví č. 8268 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, Inventurní číslo budovy: 5000126766, číslo dle SAP 39, Inventurní číslo pozemku: 5000125797.
2. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1,3 této smlouvy a smluvní strany shledaly předmět nájemní smlouvy bez ekologického znečištění.
3. Správcem budovy je organizační složka pronajímatele **Regionální správa majetku Ústí n.L.** (dále jen RSM).

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu, uvedený v čl. I této smlouvy za účelem **provozování pošty**.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k tomuto účelu a to způsobem neohrožujícím životní prostředí. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit a ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.

III. Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu roční nájemné ve výši **189 064,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši (viz. příloha č. 1)**.
2. Celkové roční nájemné ve výši **189 064,-Kč + DPH v zákonem stanovené výši** je splatné podle splátkového kalendáře, uvedené v příloze č. 2 smlouvy a to **ve čtvrtletních splátkách vždy 10. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí**, na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy. První neperiodická splátka je splatná **30.09.2010 ve výši [REDACTED] Kč + DPH v zákonem stanovené výši**. Čtvrtletní nájemné je ve výši [REDACTED] Kč + DPH v zákonem stanovené výši.
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. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené ČNB pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o sedm procentních bodů.
5. Sjednaná výše ročního nájemného dle čl. III. bude pronajímatelem každoročně od roku 2011 upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem nejpozději do 31.03.běžného roku. Pokud pronajímatel nepředloží návrh na zvýšení nájemného do 31.3.2010, jeho nárok na valorizaci zaniká. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposledy sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. 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 odstavec 2, zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
Nájemce se zavazuje na oznámenou úpravu nájemného přistoupit a takto upravenou výši nájemného hradit.
Nájemné bude upravováno vždy od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem indexu za 1. čtvrtletí.
6. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nejsou součástí nájemného. Spotřebu plynu, elektrické energie, pitné vody a odvádění odpadních vod a likvidaci odpadu si bude nájemce hradit na základě samostatných smluv uzavřených s dodavateli.

IV. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je povinen:
 - a. užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas,
 - b. 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, hradit náklady na revize el. instalace, a určených technických zařízení a odstraňovat zjištěné závady v rámci běžné údržby na vlastní náklady,

- c. provádět jakékoli stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů, před započítím stavebních prací si nechat vytyčit veškeré kabelové rozvody a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,
 - d. strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu oprav či mimořádných událostí. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor. V případě, že doba přerušeni bude delší než jeden měsíc, nebude po dobu přerušeni požadováno nájemné,
 - e. dodržovat zásady ekologicky čistého provozu, odpovídat za škody z ekologických havárií způsobených jím anebo jeho zákazníky,
 - f. 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 povinností vznikla,
 - g. umožnit pracovníkům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly, za přítomnosti pracovníka nájemce
 - h. udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě včetně společných prostor,
 - i. po uplynutí sjednané doby nájmu /výpovědní lhůty/ uvést předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, s ohledem na běžné opotřebení, pokud pronajímatel nedal písemný souhlas k jejich úpravě. Uhradit pronajímateli škody, které na předmětu nájmu vznikly činností nájemce,
 - j. vyklizený a vyčištěný předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu /výpovědní lhůty/,
 - k. 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 a statutární zástupce.
 - l. v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) 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 integrovaného záchranného systému – IZS (tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě RSM, ve které je nájemcem
2. Nájemce přebírá odpovědnost za případné porušení obecně platných předpisů /bezpečnost, hygiena, ekologie apod./ ze strany nájemce po dobu trvání nájemní smlouvy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených rozhodnutím orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů ze strany nájemce. V těchto případech nájemce zajistí na své náklady provedení potřebných sanačních prací.
 3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám.
 4. Nájemce se zavazuje k zajištění požární prevence v předmětu nájmu a k dodržování předpisů o požární ochraně v plném rozsahu a v souladu s ustanovením zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 67/2001 Sb.) a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Nájemce je osobou odpovědnou za dodržování předpisů o požární ochraně.
 5. Nájemce je povinen doložit pronajímateli zhodnocení, zda v případě jeho činnosti nejsou naplněny podmínky pro činnosti dle § 4 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů a to ve lhůtě 3 měsíců od uzavření nájemní smlouvy.
 6. 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 odborně způsobilé osobě v oblasti požární ochrany (dále jen OZO PO) ČD příslušné RSM, popř., O30 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu ve lhůtě 3 měsíců od uzavření nájemní smlouvy.

7. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za škody, které jim případně vzniknou na věcech nalézajících se na předmětu nájmu.
8. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o všech změnách týkajících se jména nebo názvu nájemce, adresy apod.
9. Pronajímatel je povinen:
 - a. Odevzdat nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání,
 - b. Povinnost zajistit nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním nebytových prostor,
 - c. Odstranit závady nad rámec běžné údržby bránící řádnému užívání.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyplývajících z čl. II. a IV. smlouvy, vyjma čl. IV. bod 1. písmeno c. a bod 3. smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] Kč, stejně tak pronajímatel nájemci.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV., bod 1. písmeno c. a čl. IV., bodu 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Sjednáním smluvní pokuty nejsou dotčeny nároky na úhradu škody. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce neodstraní závadný stav v termínu určeném v písemném upozornění.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává **na dobu neurčitou, s účinností dle článku VIII. odst. 6.**
2. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět písemně s tříměsíční výpovědní lhůtou.
3. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného o více než jeden měsíc, činí výpovědní lhůta jeden měsíc.
4. V případě porušování povinností nájemce i pronajímatele uvedených v čl. IV., bude každé porušení považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a pronajímatel i nájemce má právo po předchozím písemném upozornění a neodstranění závadného stavu v termínu, který určí, smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě.
5. Výpovědní lhůty uvedené ve smlouvě počínají běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně nebo ode dne oznámení pošty, že zásilku není možno doručit.

VII. Ostatní ujednání

1. Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni používat jen určenou přístupovou cestu a nesmějí se z bezpečnostních důvodů pohybovat v kolejišti.
2. Nájemce se zavazuje, že na předmětu nájmu – pozemku bude provádět údržbu – v zimním období úklid sněhu a posyp ledovky.
3. Pokud bude nájemce provádět stavební úpravy v předmětu nájmu, je zapotřebí předem předložit správci objektu k odsouhlasení záměr a projektovou dokumentaci. Dokumentace musí být zpracována autorizovanou osobou a projednána dle platného stavebního zákona a příslušných novelizovaných vyhlášek. Veškeré stavební práce provede nájemce na vlastní náklady.
4. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce po předchozím projednání technické zhodnocení odepisoval dle §33ods. 1 zákona č. 586/1992 Sb. v platném znění.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. 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 pronajímatel oznámí nájemci doporučeným dopisem.
2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, je mu znám současný stav a přebírá ho do užívání. O fyzickém předání vyhotoví RSM písemný protokol.
3. Smluvní strany se zavazují, že do 15 dnů od změny se budou vzájemně informovat o změně adresy a právní subjektivity.
4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a zároveň prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 výtisky a 2 výtisky nájemce.
6. **Tato smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu druhým účastníkem smlouvy s tím, že strany si sjednávají, že dle této smlouvy se řídí vzájemné vztahy s účinností od 13.7.2010.**

Přílohy:

- č. 1 – výpočet nájemného
- č. 2 – splátkový kalendář
- č. 3 – situační pláněk

V Praze, dne: 4. 10. 2010

V Ústí n.L., dne: 08. 10. 2010

Za nájemce:

Za pronajímatele:

**Plochy pro výpočet nájemného
ke smlouvě č. 2967108410 o pronájmu nebytových prostor ČD**

Výpravní budova č. dle SAP 39

Místnost číslo	Plocha m ²	sazba Kč/m ² /rok	Kč/rok
0P38 kancelář	████	████	████
0P39 kancelář	████	████	████
0P41 zádveří	████	████	████
0P42 schodiště	████	████	████
0P43 kancelář	████	████	████
0P44 sklad	████	████	████
0P45 sklad	████	████	████
0P46 sklad	████	████	████
0P47 sklad	████	████	████
0P48 výtah	████	████	████
0P49 šatna	████	████	████
0P51 šatna	████	████	████
1P112 chodba	████	████	████
1P113 WC	████	████	████
1P114 sprchy	████	████	████
1P115 WC	████	████	████
1P116 předsíň	████	████	████
1P117 kuchyň	████	████	████
1P118 kancelář	████	████	████
1P119 kancelář	████	████	████
1P121 sklad	████	████	████
1P122 schodiště	████	████	████
ppč. 4560/1	████	████	████

Celkem 625,16 m²

Celkem roční nájemné činí: 189 064,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši

Čtvrtletní nájemné je ve výši: ████████ Kč + DPH v zákonem stanovené výši

Splátkový kalendář na rok 2010 - č. 1 ke smlouvě č. 2967108410

Pronajímatel:**České dráhy, a. s.**

sídlo: [REDACTED]

zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 8039

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

zastoupené: [REDACTED]

kontaktní adresa: ČD a.s. - Regionální správa majetku Ústí n.L.,
[REDACTED]

Bankovní spojení: Komerční banka a. s. Ústí nad Labem

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: 2967108410

Zpracovatel: [REDACTED]

Nájemce:**Česká pošta, s.p.**

Kontaktní adresa: [REDACTED]

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. A, vl. 7565

IČ: 47114983, DIČ: CZ47114983

zastoupená: [REDACTED]

Bankovní spojení: ČSOB, a.s. ; číslo účtu: [REDACTED]
[REDACTED]

Předmětem nájmu je pronájem nebytových prostor za účelem provozování pošty Teplice 2.

Roční sjednané nájemné: 189 064,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši

Termín úhrady	období	základ daně	DPH 20%	celkem
= DUZP		Kč	Kč	Kč

neperiodická platba

[REDACTED]

Dále v navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

Pro včasnost úhrady nájemného je rozhodující den připsání na účet pronajímatele.

V Ústí n.L. dne : 08. 10. 2010

Za pronajímatele:

||

Ⓐ

)

)

)

)

)

)



||

||

||

|||

