

S m l o u v a č.0010/05 o nájmu nebytových prostor.

České dráhy, a.s.

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

Zapsány v obch.rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

IČ: [redacted]

zastoupené Ing.Vladislavem Římalem, vrchním přednostou Správy dopravní cesty Praha,

Organizační složka:

Správa dopravní cesty Praha, 150 05 Praha 5, Nádražní 3113,

Bankovní spojení: [redacted]

Variabilní symbol: [redacted] Kostantní symbol: 308

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: ODP –software, spol. s r.o.

Sídlo: 252 30 Řevnice, Mařákova 936

IČ: [redacted] DIČ: [redacted]

Zapsaný v obch.rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 37829

Bankovní spojení: [redacted]

(dále jen nájemce)

uzavírají dle zák.č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

I.Předmět smlouvy.

1.Předmětem nájemní smlouvy jsou nájemní vztahy mezi smluvními stranami při dočasném užívání nebytových prostor.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v obci : Praha 5 Smíchov

ulice Nádražní čp. 1 PSČ 150 00 patro I.patro výpr.budovy

Inventární číslo budovy dle SAP: 5000145241, se kterou je pronajímatel příslušný hospodařit dle LV č. 549 vedeného u KÚ 729051.

Zastavěná plocha č.parcely: 5006 v k.území 729051 o celkové výměře 73,26 m2.

2.Specifikace nebytových prostor se situačním plán je uvedena v příloze č.2

3.Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory k dočasnému užívání nájemci, ve smyslu § 3, odst.2, zákona č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů..

4.Správcem budovy jsou: České dráhy a.s., Správa dopravní cesty Praha, Nádražní 3113, 150 05 Praha 5.

III.Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu :

Kanceláře – administrativní sídlo firmy

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu odpovídá uvedenému účelu.

III.Cena nájmu.

1.Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání nebytových prostor specifikovaných v čl.I této smlouvy, roční nájemné ve výši 69.597,--Kč + DPH v zákonem stanovené výši.

a) za 1 m2 kanceláří...950,--..Kč,tj. za.....73,26.....m2...69.597,--.... Kč ročně

2. Celkové roční nájemné ve výši 69.597,-- Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné ve

2.Celkové roční nájemné ve výši 69.597,-- Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy do 5.dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.

První splátka je splatna ke dni..5.4.2005.....ve výši. 28.998,75 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 správce daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.

4.Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného sjednaly smluvní strany úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č.142/1994 Sb. v platném znění, to je dvojnásobku diskontní sazby České národní banky. Tento se zavazuje zaplatit nájemce pronajímateli z dlužné částky za všechny dny prodlení.

Nájemné se považuje za uhrazené dnem jeho připsání na účet pronajímatele, neb dnem jeho složení hotovosti do pokladny SDC Praha. Splátkový kalendář bude každoročně aktualizován v souvislosti s úpravou ceny podle odst.6 tohoto článku.

Pronajímatel si vyhrazuje právo na přehodnocení ceny nájmu a to v souvislosti s případnou změnou cenového předpisu, možným pohybem cen v případě změny atraktivity v lokalitě.

5.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 dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ nebo míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12ti 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, které bylo naposled sjednané 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, odst.2 zákona č.526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje na oznámenou úpravu nájemného přistoupit a 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. Nájemné bude upravováno 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.

6.Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje sjednat s pronajímatelem Dohodu o úhradě služeb a spotřeb poskytovaných pronajímatelem (vodné, stočné, odvod dešťové vody, likvidaci komunálního odpadu, elektrické a tepelné energie, či dalších spotřeb a služeb), pokud jich bude využívat. Tuto dohodu se zavazuje sjednat do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy. V případě, že od pronajímatele žádné služby a spotřeby médií spojených s užíváním předmětu nájemní smlouvy nepožaduje, sjedná s pronajímatelem do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy Dohodu o neposkytování služeb. Smlouvu o odběru elektrické energie ze sítě ČD je povinen v případě jejího odběru sjednat nejpozději do jednoho měsíce od účinnosti této smlouvy s příslušnou složkou ČD, tj. Správou železniční energetiky, středisko Praha, formou přihlášky k odběru elektrické energie ze sítě ČD. Přihláška obsahuje výpis z přípojovacích podmínek. Neuzavření smluv 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 od nájemní smlouvy odstoupit. Stejně právo k

odstoupení od smlouvy má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

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. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran.

1. Nájemce je povinen:

- užívat pronajaté nebytové prostory ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.
- provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor zahrnující drobné opravy vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, výměny poškozených zásuvek a vypínačů, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří), a další srovnatelnou údržbu.
- provádět jakékoliv stavební úpravy nebo zásahy do elektrických a jiných instalací pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu dle zákona

č. 50/1976 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,

- strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání najatých nebytových prostor z důvodů údržby, oprav a úprav prováděných pronajímatelem, jakož i v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne. V případě větších oprav se běh nájemní smlouvy na dobu nezbytně nutnou přerušuje.
- umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu.
- udržovat na vlastní náklady pronajaté nebytové prostory v čistotě,
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,
- po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést najaté prostory na vlastní náklad do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

◦ zajistit a dodržovat podmínky dané odbornými složkami pronajímatele (Správa budov, Správa elektrotechniky, Železniční stanice, Hasičská záchranná služba atd.)

◦ zajišťovat v pronajatých prostorách požární ochranu v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany (zák. č. 133/1985 Sb. v platném znění, vyhl. č. 21/1996 Sb.) a resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany včetně platných řídicích aktů vydaných v ČD podle přílohy č. 3 této smlouvy.

◦ vyklizené nebytové prostory předat pronajímateli nejpozději 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,

◦ 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 (ve smyslu Věstníku č.7/95)jako majitel a statutární zástupce.

- provozuje-li nájemce na pronajatém předmětu nájmu zdroj znečištění ovzduší je povinen sám plnit ohlašovací povinnost vůči státní správě. Za zdroje znečištění se považují topidla na pevná paliva, která se dělí na „malé zdroje“ do výkonu 0,2 MW, „střední zdroje“ do výkonu 0,2-5 MW a „velké zdroje“ s výkonem nad 5 MW.

V předmětných místnostech se nachází sdělovací rozvody (hodiny, telefon), k těm je nutné zachovat přístup.

2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů na úseku ochrany životního prostředí, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů atd. po dobu trvání nájemní smlouvy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodů porušení výše uvedených předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací a uhradit všechny škody vzniklé porušením těchto ustanovení.

Odpovědná osoba za pronajímaný objekt ve smyslu § 2,zák.č.133/85Sb. v platném znění je: Ing.Jan Hladíš – jednatel společnosti

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

3. Nájemce oznámí pronajímateli veškeré změny týkající se této nájemní smlouvy.

V.Smluvní pokuta.

1.Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II. a č.IV této smlouvy, sjednávají smluvní strany pokutu ve výši 5% z ročního nájemného, nejméně však 1.000,-- Kč. Vyjma sjednané smluvní pokuty za prodlení s vyklizením nebytových prostor v čl.IV, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu,který určil pronajímatel s přihlédnutím obvyklé době potřebné k odstranění

2.Nárok 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.

VI.Doba nájmu.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 1.2.2005.

2. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začne plynout od prvního měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Je-li pro porušení smlouvy dohodnuta výpovědní lhůta kratší , platí dohodnutá výpovědní lhůta.

3. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním nebytových prostor 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.

4. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl.IV,bude každé porušení považováno za užívání nebytového prostoru 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 začne plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

5. V ostatních případech mohou smluvní strany vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu za podmínek stanovených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů.

Pronajímatel může od smlouvy odstoupit pokud předmět nájmu potřebují České dráhy a.s., k plnění svých úkolů v rámci své působnosti, nebo stát k plnění funkcí státu, nebo není dosahováno účelného a hospodárného využívání předmětu nájmu.

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 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Podepsané dohody se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

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

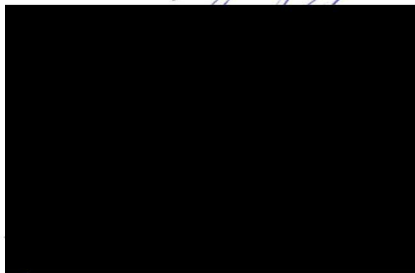
4. Přílohy: 1. situač. plán

2. splátkový kalendář

3. požární ochrana

V Praze dne .14.1.2005.....

za České dráhy a.s.



V Praze dne 20.1.2005

Za nájemce:

jm

.....
podpis nájemce (razítko)

HLADIS

.....
