

**S M L O U V A č. 2967149908**  
**o pronájmu nebytových prostor Českých drah (ČD)**

**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] ředitelem Odboru správy majetku GŘ  
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: **2967149908**

Zpracovatel: [REDACTED]  
(dále jen pronajímatel)

a

**ZENOVA services s.r.o.**

[REDACTED]  
Zastoupena: [REDACTED] jednatelem společnosti

IČ: 25051865 DIČ: CZ25051865

Zaspána v OR Praha, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 91593

bankovní spojení: ČSOB, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

tel. č.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto

**smlouvu:**

**I. Předmět smlouvy**

1. Předmětem nájemní smlouvy je pronájem nebytových prostor včetně vybavení a souvisejících inženýrských sítí. Předmětem nájmu v obci i katastrálním území **Ústí nad Labem 774871** jsou nebytové prostory v objektu **s čp. 654 na p.p.č. 4320**, stavba je zapsána na Listu vlastnictví č. 11938 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, Inventurní číslo: 5000126940, číslo dle SAP 642.
2. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v přílohách 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 – **zázemí firmy a sklad**
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 **21 384,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši** (viz příloha č. 1).
2. Celkové roční nájemné ve výši **21 384,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši** je splatné podle splátkového kalendáře, uvedené v příloze č. 2 smlouvy a to **v čtvrtletních splátkách vždy 10. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí**, na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy.  
První splátka je splatná **20.01.2009** ve výši **5 346,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši**.
3. Za období od **1.7.2008 – 31. 12. 2008** nebyla uhrazena žádná úhrada za užívání předmětu nájmu, ač byl předmět nájmu užíván nájemcem bez smluvního vztahu. Smluvní strany se dohodly z těchto důvodů na úhradě za užívání předmětu za toto období ve výši **10 692,-Kč + DPH v zákonem stanovené výši**. Tato úhrada je splatná dne **20.01.2009** na účet a variabilní symbol uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. 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.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené ČNB, zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené ČNB a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí.
6. Sjednaná výše ročního nájemného dle čl. III. bude pronajímatelem každoročně od roku 2010 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. 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. 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.

7. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. 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.

Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:

- a. vodné a stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s vodohospodářem RSM Ústí nad Labem v [REDAKCE]
  - b. elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se SŽDC, s.o. Správou železniční energetiky, [REDAKCE]
  - c. odvoz a likvidaci KO bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou 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. Odpadní nádoby označí nájemce svým názvem.
  - d. vytápění pronajatých prostor je ÚT z vlastní kotelny, nájemce jej bude hradit na základě dohody uzavřené s pracovníkem RSM UL pí. Kuchařovu tel [REDAKCE]
8. Nájemce je povinen **uzavřít dohody před započítáním odběru a předložit kopii** pronajímateli na majetkové oddělení RSM Ústí nad Labem nejpozději **do jednoho měsíce** od nabytí účinnosti této smlouvy. Porušení této povinnosti zaviněné nájemcem bude považováno za užívání nebytových prostor v rozporu s nájemní smlouvou a pronajímatel má právo od nájemní smlouvy odstoupit. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

#### **IV. Práva a povinnosti**

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, zajišťovat revize el. instalace, a určených technických zařízení a odstraňovat zjištěné závady 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 započítáním stavebních prací si nechat vytyčit veškeré kabelové rozvody a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,
- d. strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení 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 přerušení bude delší než jeden měsíc, nebude po dobu přerušení 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 povinnosti vznikla,
  - g. umožnit pracovníkům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly,
  - h. udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě včetně společných prostor,
  - i. v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění,
  - j. 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 činnostmi nájemce,
  - k. vyklizený a vyčištěný předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v posledním den sjednané doby nájmu /výpovědní lhůty/,
  - l. 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.
  - m. v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) závadovou osobou (osoba, jejíž konání je v rozporu s příslušnými právními normami legislativy ČR – terorismus, krádeže, výtržnictví, vandalismus 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. V případě souhlasu pronajímatele s podnájmem, může se tak stát pouze na dobu určitou a smlouva musí mít písemnou formu.
  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. Pokud by činnostmi 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.

#### 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 1000,00 Kč.
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 od 01. 01. 2009**
2. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou.
3. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více než jeden měsíc, činí výpovědní lhůta jeden měsíc, případně může pronajímatel od smlouvy odstoupit a smlouva se ruší dnem doručení odstoupení nájemci.
4. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl. IV., 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.
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 je povinen zaslat na SŽDC, s.o. Středisko Správy železniční energetiky k připomínkám a odsouhlasení projekt navrženého řešení připojení předmětu nájmu na el.rozvod jako samostatný podružný elektroměr. (tel.: ██████████)
2. Veškeré nutné úpravy spojené se zřízením nového podružného odběru budou hrazeny nájemcem.
3. Nájemce je povinen používat přístupové cesty pouze z veřejné komunikace.
4. Pokud bude nájemce provádět stavební úpravy v pronajatém prostoru, 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.

## 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 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 výtisky a 1 výtisk nájemce.

Přílohy:

č. 1 – výpočet nájemného

č. 2 – splátkový kalendář

č. 3 – situační plánec

V Praze dne: *11.12.2008*

V Praze dne: 29. 12. 2008

**Za nájemce:**

**Za pronajímatele:**

**Plochy pro výpočet nájemného  
ke smlouvě č. 2967149908 o pronájmu nebytových prostor ČD**

**Budova v SAP č. 642**

Místnost číslo	Plocha m <sup>2</sup>	sazba Kč/m <sup>2</sup> /rok	Kč/rok
OP24 (úklidová místnost)	████	████	████
OP25 (kuchyň)	████	████	████
OP26 (denní místnost)	████	████	████
společ. prostory (chodba a soc.zařízení) OP19, OP21, OP22			████████████████

**Celkem roční nájemné činí: 21 384,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši**

**Čtvrtletní nájemné je ve výši: 5 346,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši**

## Splátkový kalendář na rok 2009 - č. 1 ke smlouvě č. 29671 49908

**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] ředitelem Odboru správy majetku GŘ

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: **2967149908**

Zpracovatel: [redacted]

**Nájemce:****ZENOVA services s.r.o.**

[redacted]

Zastoupena: [redacted] – jednatelem společnosti

IČ: 25051865 DIČ: CZ25051865

Zaspána v OR Praha, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 91593

**Roční sjednané nájemné: Kč 21 384,- + DPH v zákonem stanovené výši**

Pořadové č. platby	Termín úhrady	Základ daně	19 % DPH	Celkem k úhradě	Za období
	=DUZP	[ Kč ]	[ Kč ]	[ Kč ]	
1.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
4.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
5.	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[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 Praze dne : 29. 12. 2008

Za pronajímatele:



Frihka e.3

