

S M L O U V A č. 2967148708
o pronájmu nebytových prostor Českých drah a.s.(ČD)
(číslo smlouvy nájemce: 561/2008-SMna)

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 GR

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: 2967148708

Zpracovatel: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

GTS NOVERA, a.s.

se sídlem [REDACTED]

Zastoupena: [REDACTED]

IČ: 61058904 DIČ: CZ61058904

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 3988

Bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s. Praha

číslo účtu: [REDACTED]

Tel. spojení: [REDACTED]

/dále jen nájemce/

uzavírají podle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění tuto nájemní smlouvu:

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je pronájem nebytových prostor v obci Ústí n. L. [REDACTED], katastrální území Ústí nad Labem, [REDACTED].
Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v objektu č.dle SAP 634, inventární č. 5000126737, zapsáno na listu vlastnictví č.11938 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí n. L. a specifikované v příloze č.1 této smlouvy a smluvní strany shledaly předmět nájemní smlouvy bez ekologického znečištění.
2. Správcem nemovitostí je organizační složka pronajímatele **Regionální správa majetku Ústí n.L.** (dále jen RSM).

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechá předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy ke sjednanému účelu: **umístění a provozování instalovaného zařízení nájemce**, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu.
2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

III. Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu roční nájemné ve výši 16 000,-- Kč + DPH v **zákonem stanovené výši** (dle přílohy č.1).
2. Celkové roční nájemné ve výši 16 000,-- 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, za které se nájemné hradí** na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy.
První neperiodická splátka je splatná **20.12.2008** ve výši **1 333,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši**.
3. Smluvní strany konstatují, že nájemce užíval předmět nájmu v období od 1.07.2008 do 30.11.2008 se souhlasem pronajímatele, avšak bez jakékoli úhrady. Smluvní strany se dohodly, že nájemce za užívání předmětu nájmu za období od 1.07.2008 do 30.11.2008 zaplatí pronajímateli částku ve výši **6 667,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši**. Nájemce tuto pohledávku ve výši **6 667,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši** uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji zaplatit jednorázově mimořádnou splátkou zahrnutou ve splátkovém kalendáři, splatnou dne **20.12.2008** 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. Sjednaná výše ročního nájemného dle čl. III. bude pronajímatelem každoročně od roku 2009 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.
6. 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 služeb) spotřeby elektřiny a tepla, vodné a stočné, poplatky za svoz KO a další případné platby vázící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:
 - a. elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená ve smlouvě se SŽDC-Správou železniční energetiky.
 - b. vodné a stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená ve smlouvě s pracovníkem RSM Ústí nad Labem, telefon: [REDACTED]
 - c. tepelná energie – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená ve smlouvě s pracovníkem RSM Ústí nad Labem, telefon [REDACTED]
 - d. 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.
7. Nájemce je povinen **uzavřít smlouvy před započítáním odběru a předložit kopii** pronajímateli na majetkové oddělení RSM Ústí nad Labem nejpozději **do jednoho měsíce** od podpisu 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. ve smyslu § 5 zák.č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující i drobné výměny částí vybavení vnitřního zařízení v rozsahu uvedeném v NV č.258/1995 Sb. v aktuálním znění tj.(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 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 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 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 činností nájemce,
 - k. vyklizený a vyčištěný předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu /výpovědní lhůty/,
 - l. poskytnou 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.
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 není oprávněn 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.

Pronajímatel je povinen:

- a. v případě přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu oprav upozornit nájemce 14 dní předem na **dohledovém centru nájemce** tel. [REDACTED] [REDACTED]

- b. upozornit nájemce na všechna zjištěná nebezpečí a závady, které by mohly vést ke vzniku škod na majetku nájemce v předmětu nájmu.

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. 12. 2008.**
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 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 od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně nebo ode dne oznámení pošty, že zásilku není možno doručit.

VII. Ostatní ujednání

1. Pokud bude nájemce provádět stavební úpravy v pronajatém prostoru, je povinen 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.
2. V případě, že tyto prostory budou nájemníkem využity jinak než je uvedeno v účelu užívání, požadujeme zřídit změnu užívání.

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 technický stav a přebírá ho do užívání. O fyzickém předání vyhotoví RSM písemný protokol.
3. Smluvní strany se zavazují, že do 15 dnů od změny jejich adresy a právní subjektivity se budou vzájemně informovat o této změně.
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 a na důkaz toho ji podepisují.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 a 1 nájemce a všechny mají platnost originálu.

Přílohy: č. 1 – seznam předmětu nájmu
č. 2 – splátkový kalendář

V Praze : 28.11.2008

**Plochy pro výpočet nájemného
ke smlouvě č. 2967148708 o pronájmu nebytových prostor ČD**

Budova č. 634

číslo	Místnost	Plocha	sazba Kč/m ² /rok	Kč/rok
	Sklad	██████	██████	16 000,-
3P04	—			16 000,-

Celkem roční nájemné činí: 16 000,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši

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

Splátkový kalendář na rok 2008 - č. 1
ke smlouvě č. 2967148708 o pronájmu nebytových prostor ČD

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: 2967148708

Zpracovatel: [redacted]

Nájemce:**GTS NOVERA, a.s.**

se sídlem : [redacted]

Zastoupena: [redacted] - ředitelem technické divize

IČ: 61058904 DIČ: CZ61058904

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 3988

Bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s. Praha

číslo účtu: 38773877/3000

Roční sjednané nájemné ve výši 16 000,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši je v roce 2008 splatné takto:

Termín úhrady = DUZP	období	základ daně	DPH sazba	Kč	celkem Kč
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[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 platby na účet pronajímatele.

*) jen informativní charakter

V Praze : 28. 11. 2008

28. 11. 2008