

S M L O U V A č. 2967118711
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 RSM Ústí nad Labem

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: 2967118711

Zpracovatel: [REDACTED]

(dále jen pronajímatel)

a

VIAMONT Regio, a.s.

sídlo: [REDACTED]

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, odd. B, vl. 1942

IČ: 286 64 116, DIČ: CZ286 64 116

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Ústí nad Labem

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupené: [REDACTED] předsedou představenstva

IBAN: CZ 97 0100 0000 4322 6958 0297

SWIFT: KOMBCZPP

Tel. [REDACTED]

(dále jen nájemce)

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

s m l o u v u :

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je pronájem nebytových prostor a souvisejících inženýrských sítí. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v objektu VB žst. Ústí nad Labem Střekov ■ [REDACTED] stavba je zapsána na Listu vlastnictví č. 4214 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, Inventurní číslo: IC5000090942, číslo dle SAP: 684.
2. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v přílohách č. 1, 3 této smlouvy a smluvní strany shledaly předmět nájemní smlouvy bez zjevného ekologického znečištění.
3. Správcem předmětu nájmu 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 za účelem: kancelář.
2. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně kvýše uvedenému účelu. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

III. Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu roční nájemné ve výši 70 460,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši (viz příloha č.1).
2. Celkové roční nájemné ve výši 70 460,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné podle splátkového kalendáře, uvedené v příloze č. 2 smlouvy a to měsíčními splátkami vždy 10. dne příslušného měsíce, na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy. První splátka je splatná 10.12.2011 ve výši [REDACTED] + DPH v zákonem stanovené výši.
3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že se 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 2012 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. 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) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázící 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 (dle vyhl. 51/2006 Sb.)

Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvy na následující služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:

- a. **za odběr el. energie:** s provozovatelem Lokální distribuční soustavy železnic = SŽDC, s.o.- Správou železniční energetiky (dále jen SŽE) uzavřít smlouvy na odběr el. energie. Výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ, dále jen „právní předpis“), respektive ceníku SŽE. Kontakt na SŽE: [REDACTED]
 - b. **tepelná energie:** s pronajímatelem, výše úhrady bude stanovena dle právního předpisu na základě dohody s pracovníkem RSM Ústí nad Labem, telefon [REDACTED] Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
 - 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. **vodné, stočné a srážkovné:** s pronajímatelem, výše úhrady bude stanovena dle právního předpisu na základě dohody s pracovníkem RSM Ústí nad Labem, telefon: [REDACTED] Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
7. 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 nezplatí ve sjednaném termínu.
8. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodu negativních vlivů provozu železnice.

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, hradit náklady na revize el. instalace, a určených technických zařízení a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady s přihlédnutím k aktuálnímu stavu objektů v době předání do nájmu,
- c. provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM, před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a může začít užívat stavbu až po schválení stavebních úprav stavebním úřadem ve smyslu § 119 až 122 stavebního zákona,
- d. strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování 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, má povinnost dodržovat ustanovení § 39 zák. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon).
 - 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. 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. 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.
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 podnájemem, může se tak stát pouze na dobu určitou a smlouva musí mít písemnou formu.
 4. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. Nájemce se zavazuje k zajištění požární prevence v předmětu nájmu a k dodržování předpisů o požární ochraně v souladu s ustanovením zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb., ve znění pozdějších předpisů 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. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za škody, které jim případně vzniknou na věcech nalézajících se na předmětu nájmu.
 6. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o všech změnách týkajících se jména nebo názvu nájemce, adresy apod.

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 ████████ 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 01.12.2011.
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., VII. 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. Před zahájením odběru elektrické energie projedná nájemce podmínky připojení odb. zařízení se SŽE Hradec Králové, pracoviště Ústí n.L. – pí. [REDAKCE]
2. Nájemce si na vlastní náklady upraví elektroinstalaci, aby bylo možno zřídit nové odběrné místo, tel. kontakt na pana [REDAKCE]
3. Pokud bude nájemce provádět stavební úpravy v pronajatém prostoru, je zapotřebí předem předložit RSM 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 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.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a 1 vyhotovení nájemce.
5. Tato smlouva je platná dnem jejího podpisu druhým účastníkem smlouvy s tím, že strany si sjednávají, že dle této smlouvy se řídí vzájemné vztahy s účinností od 01.12.2011.

Přílohy:

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

V Ústí nad Labem dne: 11.11.2011

V Ústí nad Labem dne: 11.11.2011

Za nájemce:

Za pronajímatele:

Splátkový kalendář na rok 2011 - č. 1
ke smlouvě č. 2967118711 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 RSM Ústí nad Labem

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: 2967118711

Zpracovatel: [REDACTED]

Nájemce:

Viamont Regio, a.s.

sídlo: [REDACTED]

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, odd. B, vl. 1942

IČ: 286 64 116, DIČ: CZ286 64 116

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Ústí nad Labem

číslo účtu: [REDACTED]

zastoupené: [REDACTED] předsedou představenstva

IBAN: CZ 97 0100 0000 4322 6958 0297

SWIFT: KOMBCZPP

Tel. [REDACTED]

(dále jen nájemce)

Roční sjednané nájemné: 13 786,50 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné takto:

Pořadové číslo platby	Termín úhrady	Základ daně	DPH 20 %	Celkem k úhradě	Za období
	=DUZP	KČ	KČ	KČ	
■	[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 Ústí nad Labem dne : 11.11.2011

Za pronajímatele:

Plochy pro výpočet nájemného
ke smlouvě č. 2967118711 o pronájmu nebytových prostor ČD

VB žst. Ústí nad Labem Střekov. č. dle SAP 684

Místnost číslo	Plocha m ²	sazba Kč/m ² /rok	Kč/rok
1P16 kancelář	██████	██████ ✓	██████
1P17 kancelář	██████	██████	██████
1P18 kancelář	██████	██████	██████
1P19 chodba	██████	██████	██████
1P22 chodba	██████ 4,54	██████	██████
1P23 sprchy	██████	██████ ✓	██████
1P24 WC	██████	██████ ✓	██████
1P25 WC	██████	██████ ✓	██████
1P26 WC	██████	██████ ✓	██████
1P27 WC	██████	██████ ✓	██████
1P28 sklad	██████	██████	██████
1P42 kancelář	██████	██████	██████
1P43 chodba	██████	██████ ✓	██████
1P44 kancelář	██████	██████ ✓	██████
1P45 kancelář	██████	██████ ✓	██████
spolužívání 0P33 (schodiště), 1P21 (chodba), 1P29 (chodba)			██████
			70 460,00

Celkem roční nájemné: 70 460,00 Kč

Měsíční nájemné po zaokrouhlení ve výši: ██████████



1

1

1

1