

Nájemní smlouva č. 2338014205

Smluvní strany :

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994226 DIČ: CZ70994226

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039,

jejímž jménem jedná

bankovní spojení:

číslo účtu: :

variabilní symbol: 2338014205

(dále jen pronajímatel)

a

ČD – Telematika, a.s.

se sídlem Praha 10 – Záběhlice, Žirovnická 2/3146, PSČ 106 17

IČ : 61459445 DIČ: CZ61459445

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8938

Společnost zastupuje

bankovní spojení:

číslo účtu

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších právních předpisů a zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Předmětem smlouvy jsou nájemní vztahy mezi smluvními stranami při dočasném užívání nebytových prostor blíže vymezených v odstavci 2 a 3 tohoto článku.

2. Předmětem nájmu jsou **nebytové prostory** v 1. NP budovy č. p. 464, výpravní budovy železniční stanice Šumperk, nacházející se na parcele č. 659 v k. ú. Šumperk, kód dle ČSÚ 764264, na ulici Jesenická 4, v obci Šumperk, PSČ 790 01. Budova č. p. 464 je zapsána na LV pronajímatele č. 8787 vedeného u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk, inventární číslo budovy dle SAP IC5000178460. Součástí nájmu je i **plechová garáž** v obci Šumperk, v k. ú. Šumperk, situovaná v km 43,710 trati Štemberk – Hanušovice, inventární číslo garáže dle SAP IC5000178645. 315

3. Pronajímané jsou nebytové prostory, které jsou blíže specifikované v půdorysném plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2 a plechová garáž, blíže specifikovaná na snímku z jednotné železniční mapy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 3. Celková výměra pronajatých nebytových prostor je 96,59 m².

Pronajímány jsou tyto nebytové prostory v 1. NP:

- místnost č. 104 o výměře 16,9 m² kancelář 2028 ✓
- místnost č. 105 o výměře 9,6 m² sklad 2029 ✓
- místnost č. 106 o výměře 4,2 m² WC ✓
- místnost č. 115 o výměře 2,5 m² chodba } 6,8 m²
- místnost č. 116 o výměře 4,3 m² chodba }
- místnost č. 152 o výměře 26,29 m² učitelská 2030 ✓
- garáž o výměře 32,8 m² 2031 ✓

Celková výměra pronajímaných nebytových prostor je 96,59 m²

4. Správcem nemovitosti je organizační složka pronajímatele -
5. Pronajímatel je vlastníkem objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, který se touto smlouvou pronajímá. Vlastnictví pronajímatele vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákona č. 77/2002 Sb.
6. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory do nájmu nájemci, ve smyslu § 3, odst. 2, zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává dnem účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu dle čl. I, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako kanceláře, chodba, sociální zázemí, ke sjednanému účelu užívání, t. j. kanceláře, chodba, sociální zázemí.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem uvedeným v bodě 1. tohoto článku a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce smluvní nájemné:
za 1 m² 600,- Kč ročně, t. j. za 96,59 m² 57.954,- Kč/rok + DPH
Celkem roční nájemné činí 57.954,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši.
2. Ke sjednanému nájemnému je účtována DPH v zákonem stanovené výši. Celkové roční nájemné ve výši 57.954 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 14.488,50 Kč + DPH v zákonem stanovené výši na výše uvedený účet a variabilní symbol a to vždy do 5. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy jako příloha č. 1.
Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy
3. Za bezesmluvní užívání předmětu nájmu od 1.4.2005 do nabytí účinnosti této smlouvy 1.1.2006 zaplatí nájemce částku ve výši 43.465,50 Kč (9/12 z 57.954 Kč) + DPH v zákonem stanovené výši, která je splatná do 31.12.2005.
4. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodloužení určené předpisy práva občanského.
5. Nájemné, jeho finanční nebo nepředplacenou část, má právo pronajímatel upravit každoročně dosaženým indexem inflace za předchozí kalendářní rok (roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen – CPI = Consumer Price Index). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je

dosažený index inflace za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které nájemce zaplatil nebo měl zaplatit v předcházejícím kalendářním roce v souladu s touto smlouvou.

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 čtvrtého měsíce příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1. 1. příslušného kalendářního roku.

6. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru 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.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za následující plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytového prostoru:

Nájemce smlouvu uzavře:

a) za odběr el. energie:

Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu.

b) za vodné a stočné:

Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.

c) za otop

Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu.

d) odvoz odpadků si nájemce zajistí na vlastní náklady.

7. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.

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.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,
- b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu,

- c) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje SDC, před započítáním stavebních prací si nechat vytyčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací, návěstním mistrem a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,
 - d) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem SŽE Olomouc, včetně předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie,
 - e) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné, při opravách v délce trvání nad 3 pracovní dny bude nájemce s časovým předstihem upozorněn,
 - f) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu,
 - g) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
 - ch) po uplynutí doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - i) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení.
 - j) 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 vlastníků.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených jeho činností nebo činností jeho zákazníků a obchodních partnerů po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám.
4. Z hlediska požární ochrany :
- a) Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, pokud se nedohodne s přednostou železniční stanice písemně jinak,
 - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
 - c) nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách, se kterými ho pronajímatel seznámil
 - d) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasičích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
 - e) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě v Olomouci a správci nemovitosti - SDC Olomouc,
 - f) v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
 - g) nájemce se zavazuje nahlašovat SDC Olomouc změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH, do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen zaplatit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému

finančnímu úřadu dle § 37 odst. 1. zákona ČNR č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších právních předpisů.

6. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
2. Pronajímatel je povinen umožnit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k pronajatým prostorám.

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. odst. 1 písm. a) až b), písm. d) až j), v čl. IV. odst. 2 a odst. 5 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedené v čl. IV. odst. 1 písm. c) a v čl. IV. odst. 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od **1.1.2006**, kterou lze oboustranně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě :
 - a) při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. III odst. 6 této smlouvy v termínu a nepředložení pronajímateli. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ani 30 dnů po uplynutí sjednaného termínu,
 - b) v případě prodloužení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc.

Výpovědní lhůta, není-li ujednáno jinak, počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

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.
2. Tato smlouva je vyhotovena v 6ti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.
3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, vyjma úpravy ceny nájemného o inflaci a úpravy o DPH a s tím související úpravou Splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem

jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona.

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, účtování DPH apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně.

Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným pracovníkem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

5. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu.

Přílohy : č. 1 splátkový kalendář na rok 2005 – č.1
č. 2 půdorysný plán
č. 3 snímek z jednotné železniční mapy

V Olomouci dne

V Praze dne:

Za náje

Za pronajímatele: