

Smlouva č. 2977504409 o nájmu nebytových prostor

České dráhy, a.s.

Se sídlem: Praha 1. Nábřeží L. Svobody 1222. PSČ 110 15

IČ: 70994226 **DIČ:** CZ70994226

zapsány v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze.oddíl B.vložka 8039

V zastoupení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Adresa pro doručování písemností:

XX

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Číslo účtu: XXXXXXXXXX

Variabilní symbol: 2977504409

(dále jen pronajímatel)

a

V-TRADE, s.r.o.

Se sídlem: Brno, Francouzská 30. okres Brno-město

IČ: 255 64 188 **DIČ:** CZ25564188

zapsány v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně
oddíl C, vložka 33971

V zastoupení: XXXXXXXXXXXXXXXX

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 tuto smlouvu.

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahu při pronájmu nebytových prostor - Železná Ruda-Alžbětín, Výpravní budova, nebytové prostory se nachází v I. nadzemním podlaží, obec: Železná Ruda, katastrální území: Debrník u Železné Rudy, č.ČSU: 796085. budova bez čísla popisného nebo evidenčního, budova se nachází na parcele - parcelní číslo: st.I (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře: 536 m², LV č: 357. km: 0,024, trať: vlevo trati Železná Ruda - Plzeň, IC dle SAP: XXXXXXXXXX, IC dle modulu RE: XXXXXXXXXX, správu vykonává Katastrální úřad pro Plzeňský kraj se sídlem v Plzni. Katastrální pracoviště Klatovy.

Výměra požadovaného pronájmu: XXX m².

Bližší specifikace požadovaného pronájmu je uvedena v čl. III. této nájemní smlouvy.

2. Předmět nájmu je vyznačen na situačních plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

3. Správcem nemovitosti jsou ke dni podpisu této smlouvy XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

4. 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.

5. Aktuální stav předmětu nájmu byl uveden v zápise, který byl v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Zápis byl pořízen ve dvou vyhotoveních, nájemce a pronajímatel obdrží jedno vyhotovení předávacího protokolu.

II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu:
úklidové práce.

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

2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu jiné osobě. V případě souhlasu pronajímatele s podnájmem, může se tak stát pouze na dobu určitou a smlouva musí mít písemnou formu.

III. Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu sjednanou smluvní cenu, která činí:

IC: XXXXXXXXXXXX

OP73 kuchyň	XXX m2	XXXX Kč/m2/rok	3.610,00 Kč/rok
OP74 předsíň	XXX m2	XXXX Kč/m2/rok	4.750,00 Kč/rok
OP75 předsíň	XXX m2	XXXX Kč/m2/rok	1.900,00 Kč/rok
OP76 WC muži	XXX m2	XXXX Kč/m2/rok	2.565,00 Kč/rok
OP77 WC muži	XXX m2	XXXX Kč/m2/rok	1.330,00 Kč/rok
OP78 WC ženy	XXX m2	XXXX Kč/m2/rok	1.045,00 Kč/rok
Celkové roční nájemné z nebytových prostor: 15.200,00 Kč			

+ DPH v zákonem stanovené výši

2. Celkové roční nájemné ve výši 15.200,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 3.800,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši k VS 2977504409 na účet XXXXXXXXXXXX, č.úctu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a to vždy 15.den druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který je přílohou č.1. a je nedílnou součástí této smlouvy.

Za období bezesmluvního užívání od 1. října do 30. listopadu 2009 zaplatí nájemce výše uvedeného předmětu nájmu částku ve 2.534,00 + DPH v zákonem stanovené výši. Nájemce tuto pohledávku uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji uhradit v mimořádné splátce v termínu 15. prosinec 2009 na účet č. XXXXXXXX pod variabilním symbolem 2977504409.

První neperiodická prohlídka za období od 1. do 31. prosince 2009 ve výši 1.267,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatná 20. prosince 2009 dle splátkového kalendáře, který je přílohou č.1 této nájemní smlouvy.

3. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj.. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli.

4. Nájemce je plátcem DPH. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit, že být plátcem DPH /daně z přidané hodnoty/. Pronajímatel současně zašle doporučeným dopisem nájemci úpravu splátkového kalendáře. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z toho důvodu uplatněna správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.

5. 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 zákonem.

6. Pronajímatel má právo upravit výši nájemného, pokud dojde ke změně cenových předpisů upravujících nájemné. Nájemce se zavazuje na úpravu nájemného přistoupit.

7. 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 ČSU nebo míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12-ti měsíců roku tomuto roku předcházejícího uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSU. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána 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 se dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavce 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 termínu dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude vždy upravována od 1. ledna a do plateb promítnuta od druhého měsíce příslušného roku s doplatkem rozdílů způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v 1. měsíci. Pronajímatel má právo po posouzení všech okolností sjednanou výši nájemného indexem inflace neupravit. Pokud nájemce na takovou změnu ceny nájmu nepřistoupí, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

8. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli /nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli/ spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné a další případné platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy 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.

Smlouva na odběr elektrické energie: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dle cenového předpisu, popř. dle ceny účtované dodavatelem v dané lokalitě.

Vodné _____ a _____ stočné:

XX.

Dle cenového předpisu, popř. dle ceny účtované dodavatelem v dané lokalitě.

Tepelná energie: XX

Dle cenového předpisu, popř. dle ceny účtované dodavatelem v dané lokalitě.

Úklid pronajatých nebytových prostor: Nájemce si zajistí na vlastní náklady.

Smlouva na likvidaci odpadu: Nájemce si zajistí na vlastní náklady.

Nájemce je povinen uzavřít s autorizovanou firmou oprávněnou pro nakládání s odpady, popř. osobou, smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Veškeré produkované odpady jsou odpady nájemce a ten je povinen s nimi nakládat dle zákona o odpadech, včetně jeho prováděcích vyhlášek. Odvoz veškerého komunálního odpadu a odpadu vyžadující likvidaci podle zvláštních předpisů plynoucího z předmětu nájmu si zajišťuje nájemce sám na své náklady. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Neuzavření smluv v termínu a nepředloženi smluv pronajímateli bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo od 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. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodu negativních vlivů provozu železnice.

9. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatele 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 správce nemovitosti, která bude o věcném plnění nájemného účtovat.

IV. Povinnosti nájemce

Nájemce je povinen:

a) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. 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 najatých nebytových prostor zahrnující i drobné výměny částí vybavení vnitřního zařízení /kohouty, ventily, mechanismy otevírání dveří a oken. těsnění, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken. dveří, kryty na osvětlení/ a další srovnatelnou údržbu /odpovídající nařízení vlády z 9.8.1995 č. 285/95 Sb. i jeho případných novel/

c) provádět jakékoliv stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisu a zákona č. 266/1994 Sb. o drahách, ve znění pozdějších předpisu. Nutnost stavebních úprav či oprav povoluje Drážní úřad. sekce stavební po písemném souhlasu pronajímatele. Nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje XXX a je nutno vždy přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení

d) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání nebytových prostor z důvodu údržby, oprav a úprav prováděných pronajímatelem, jakožto i v důsledku mimořádných událostí, kalamity, velké dopravní nehody, živelné pohromy. V případě větších oprav se běh nájemní smlouvy na dobu nezbytně nutnou přerušuje. Pronajímatel bude nájemce informovat s 1 měsíčním předstihem o připravovaných omezení užívání ev. opravách. Úprava nájemného za výše uvedenou změnu užívání bude předmětem dohody

mezi nájemcem a pronajímatelem.

e) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do najatých nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu

f) nájemce se zavazuje: udržovat na vlastní náklady najaté nebytové prostory v čistotě

g) nájemce se zavazuje, že přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, hygienických předpisů, ve znění pozdějších právních předpisů po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací. 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.

h) nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady revize na elektroinstalaci a elektrickém zařízení, dále na technických zařízeních, která podléhají periodickým prohlídkám a revizím, platných u ČD .a.s. včetně odstraňování zjištěných závad, v pronajímaném prostoru budou provozovány pouze činnosti bez zvýšeného požárního nebezpečí, nájemce si bude pro všechny jím užívané spotřebiče a zařízení zajišťovat u odborných oprávněných firem kontroly ve lhůtách stanovených příslušnými předpisy, spotřebiče a zařízení budou užívány v souladu s pokyny a návody od výrobce

ch) nájemce se zavazuje, že pokud vznikne z jeho strany potřeba měření elektrické energie, vody nebo tepla, uhradí si náklady s tím spojené sám dle požadavku medií a správce objektu.

i) nájemce se zavazuje dodržovat povinnosti ze zákona o požární ochraně a jeho prováděcích vyhláškách a zajišťovat na vlastní náklady v najatých prostorách požární prevenci a revize hasicích prostředků včetně odstraňování zjištěných závad. Dále bude zajišťovat na své náklady předepsané revize na všech určených technických zařízeních (zdvihací zařízení, tlakové nádoby, plynové spotřebiče, hasicí přístroje, včetně příslušenství apod.). Náklady na tyto revize a odstraňování zjištěných závad jdou k tíži nájemce. Dále nájemce oznámí, kde budou uloženy náhradní klíče od pronajatých prostor ve stanici tak, aby byly dostupné v případě požáru, nájemce si vybaví předmět nájemní smlouvy dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a bude zajišťovat jejich pravidelné kontroly a revize, nájemce bez odkladu ohlásí vznik každého požáru operačnímu středisku JPO HZS Českých drah - Plzeň, a.s. a pronajímateli. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které bude užívat k provozování činností, plnit požadavky vyplývající ze zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a dalších prováděcích předpisů, plnit požadavky z výše uvedených právních předpisů a dalších prováděcích předpisů na své náklady a po dobu trvání nájemní smlouvy přebírá odpovědnost za jejich porušení, zaplatit všechny poplatky a sankce za neplnění výše uvedených právních předpisů a dalších prováděcích předpisů a škody způsobené neplněním platných předpisů v souvislosti s požární ochranou odstranit na vlastní náklady.

j) nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu

k) nájemce je povinen na své náklady pojistit vlastní zařízení a zásoby.

l) 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 zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši XXXX ročního sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení.

V. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v článku III. a IV. této smlouvy, sjednávají

smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXX Kč. V případě porušení článku II. odst. 2., pronajímatel bude toto považovat za hrubé porušení nájemní smlouvy a má právo smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

2. Právo na náhradu škody tím není dotčeno. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu *neurčitou* s účinností od **01. prosince 2009** a výpovědní lhůtou 3 měsíců. Výpovědní lhůta začíná běžet prvního dne měsíce následující po doručení výpovědi.

2. V případě prodloužení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií s užíváním nebytových prostor o více jak jeden měsíc má pronajímatel právo smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. V případě, že nájemce změní adresu, na kterou mu má být korespondence (zásilka) zasílána (uvedená v záhlaví smlouvy), či nájemce korespondenci (zásilku) vědomě nepřebírá a tato bude bez možnosti doručení (převzetí) vrácena zpět pronajímateli, pronajímatel bude považovat za doručení (převzetí) korespondence (zásilky) 15-tý den. od podání za den úspěšného doručení (převzetí) korespondence (zásilky) se všemi právními následky.

3. V případě porušování povinností nájemce uvedených v Čl. IV., bude každé porušení považováno za užívání nebytových prostor 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 začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

4. Nájemce je povinen do skončení doby nájmu uvést najaté nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak, Vyklizené nebytové

prostory musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX v souladu s touto smlouvou. Předání prostor zpět pronajímateli bude provedeno formou písemného předávacího protokolu, který bude podepsán oběma smluvními stranami a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

VII. Ostatní ujednání

- 1 Nájemce zachová volné přístupové cesty a přístup k zařízení Českých drah nebo zařízení jiných organizací, pokud se v místnostech nacházejí.
2. Nájemce musí při manipulaci se zbožím respektovat provoz pronajímatele.
3. Nájemce nebude svojí činností ohrožovat ostatní nájemce a cestující veřejnost.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a zároveň prohlašují, že byla uzavřena na základě svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Ke změně smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravy Splátkového kalendáře, které budou stanoveny jednostranně pronajímatelem a které oznámí pronajímatel doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že se seznámily s textem smlouvy, že nebyla sepsána v tísní či za nápadně jednostranně nevýhodných podmínek, je prosta všeho omylu, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu smlouvy poslední smluvní stranou.
5. Tato smlouvaje vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení smlouvy. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.
6. Přílohy smlouvy: č.1 Splátkový kalendář

V Brně dne:

V Plzni dne: 10. listopadu 2009

Za pronajímatele:

č.2 Situační pláněk