

SMLOUVA č. 555

o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

Čl. 1

Smluvní strany

Pronajímatel:

České dráhy, a. s.

sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994226

DIČ: CZ70994226

zastoupena

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

adresa pro doručování všech písemností: ČD, a.s., SDC Ostrava, Muglinovská 1038, 702 00 Ostrava

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol: 2358055505;

konstantní symbol: 0308

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

ČSAD Frýdek - Místek a.s.

sídlo: Frýdek-Místek, Politických obětí 2238, PSČ 738 01

IČ: 45192073

DIČ: CZ45192073 (plátce DPH)

zastoupena

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 368

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen nájemce)

Čl. 2

Předmět smlouvy

- Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor, níže specifikovaných, které se nacházejí v nemovitosti bez **č.pop.** na pozemku **p.č. 4422/10 a pozemku p.č. 4422/9** v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí (č. ČSÚ 635171), obec Frýdlant n.O., která je zapsána u příslušného Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek, na LV č. 5626. Konkrétně se jedná **o budovu sociálního zařízení ve Frýdlantě n. O.** (inv. č. SAP 5000231137), která je vyznačena v příloze Č.3-B) - jednotná železniční mapa, jež tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Předmětem této smlouvy je **pronájem nebytových prostor nacházejících se v II. NP** výše uvedené nemovitosti, o celkové výměře **17,55 m²**, které jsou zakresleny v půdorysném plánu nebytových prostor, který tvoří přílohu Č.3-A) této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Jedná se o následující místnosti - nebytové prostory:

- II. NP - výměra prostor: 17,55 m²

Č.1 — předsíň : ... m² (v půdorysném plánu prostor- příloha Č.3-A - označeno jako místnost č.116)

Č.2 - kancelář: ... m² (v půdorysném plánu prostor- příloha Č.3-A - označeno jako místnost č.1 14)

- Sociální zařízení v II.NP a chodba (I.NP a II.NP) spolu se schodištěm ve výše uvedeném objektu, netvoří předmět nájmu. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uvedené prostory užívat a úhrada za užívání těchto společných prostor je součástí smluveného nájemného, jehož výše je stanovena v čl. 5 smlouvy. Uvedené prostory jsou taktéž zakresleny v příloze č. 3-A) této nájemní smlouvy.
- Stav místnosti je popsán v zápise o předání, který tvoří přílohu č.4 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Čl. 3

Účel nájmu

- Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory výhradně ke sjednanému účelu:

kancelář a zdržovna řidičů.

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

Čl. 4
Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s platností ode dne podepsání a účinností od 1. 6. 2005 s 3 měsíční výpovědní lhůtou**, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. V případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení) má pronajímatel právo nájemní smlouvu vypovědět v 1 měsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak, předat předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém byl předán nájemci.
4. Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká:
 - a) dohodou obou smluvních stran,
 - b) zánikem kterékoliv smluvní strany nepřejdou-li jejich práva a povinnosti na jinou osobu (právní nástupce),
 - c) písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany, bez uvedení důvodu, doručenou druhé smluvní straně na adresu určenou pro doručování písemností v čl. 1 této smlouvy,
 - d) ze zákona.

Čl. 5
Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání nebytových prostor specifikovaných v čl. 2. této smlouvy, **roční nájemné** ve výši **6.844,50 Kč + DPH**, slovy šesttisícosmetčtyřicetčtyři korun českých, 50/100.
Roční smluvní nájemné vyplývá z následujícího výpočtu:

Nebytové prostory	Účel	Typ	Počet Místností	Základní sazba	Výměra	Nájemné Kč/rok
Místnosti č.1,2	D 1, F25	1				6.844,50 Kč
Celkem						6.844,50 Kč

2. Celkové roční nájemné dle čl.5, odst.1 této smlouvy ve výši 6.844,50 Kč + DPH je splatné ve čtyřech splátkách po 1.711,10 Kč + DPH vždy do pátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí daného roku, tedy do 5.1, 5.4, 5.7, 5.10. každoročně na účet pronajímatele, var. symbol 2358040505 podle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č.1 této nájemní smlouvy.

První splátku nájemného za období od 1. 6. 2005 do 30. 9. 2005 ve výši 2.281,50 Kč + DPH uhradí nájemce pronajímateli, na výše uvedený účet a variabilní symbol v termínu do 20.7.2005.

Smluvní strany se dohodly, že tento peněžitý závazek, placený prostřednictvím banky, je splněn připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli. Případný přeplatek nájemného bude považován za nájemné přijaté předem.

4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.
5. 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 ČSÚ 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 ČSÚ. 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 dohodly výše uvedenou úpravu nájemného, jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 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 termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí. Pronajímatel má právo po posouzení všech okolností sjednanou výši nájemného indexem inflace neupravit.
6. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice.

Cl. 5a

Úhrada za období bez smluvního vztahu

1. Smluvní strany konstatují, že nebyl uhrazen žádný poplatek za užívání nebytových prostor uvedených v čl.2, odst.1 této smlouvy v období od **1.5.2005 do 31.5.2005**, ač byl předmět nájmu užíván nájemcem bez smluvního vztahu.
2. Za období uvedené v odst.1 tohoto článku považují smluvní strany za odpovídající částku **570,40 Kč+DPH**.
3. Nájemce tuto pohledávku uznává co do důvodu a výše, a zavazuje se ji uhradit spolu s první splátkou nájemného za období od 1.6.2005 do 30.9.2005 ve výši 2.281,50 Kč + DPH do 20.7.2005 na účet pronajímatele uvedený v čl. 5 odst.2 této smlouvy. To znamená, že do **20.7.2005** nájemce uhradí částku v celkové výši **2.851,90 Kč + DPH**.

ČI. 6

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) užívat pronajaté nebytové prostory ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran,
 - b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a opravy spojenou s užíváním pronajatých nebytových prostor, a to podle specifikace uvedené v příloze č.2 této nájemní smlouvy, která je její nedílnou součástí,
 - c) provádět jakékoliv stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním - řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů,
 - d) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání pronajatých nebytových prostor z důvodů údržby budovy nebo oprav, rekonstrukce nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,
 - e) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem
 - f) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu a plnění smluvních povinností,
 - g) udržovat na vlastní náklady pronajaté nebytové prostory v čistotě,
 - h) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést pronajaté 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 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 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení. Předání prostor zpět pronajímateli bude provedeno formou písemného předávacího protokolu
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, a to zejména na úseku ochrany životního prostředí, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k úhradě 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.
3. Nájemce není oprávněn přenechat majetek do užívání třetím osobám. V případě porušení této povinnosti ze strany nájemce je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného, platného v době, kdy k porušení této povinnosti došlo.
4. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně oznámit takovou změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovou změnu se považuje např. : **změna označení obchodní firmy, změna sídla firmy, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, apod.**
5. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli změnu z plátce DPH na neplátce DPH, a to v termínu nejpozději do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo příslušným finančním úřadem o této změně rozhodnuto. V případě nedodržení této povinnosti je pronajímatel oprávněn udělit nájemci smluvní pokutu ve výši rovnající se pokutě udělené pronajímateli finančním úřadem podle § 37 odst.1 z.č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, kterou tento úřad udělí pronajímateli za porušení právních předpisů na úseku daňových otázek (pronajímatel zdaňuje nájemné neplátcí DPH).

ČI. 7

Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení podstatných povinností vyplývajících z této smlouvy, jejichž taxativní výčet je níže uveden, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč, vyjma sjednané smluvní pokuty za prodlení s vyklizením (čl. 6., odst. 1, písm. h), za porušení povinnosti dle čl. 6., odst. 3. a 5. této smlouvy.
2. Za podstatné povinnosti ve smyslu předchozího odstavce se rozumí povinnosti uvedené v čl. 3., čl. 6. odst.1. písm. b), c), e), f), g), čl.6., odst. 4.

3. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit I opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

ČI. 8 Zvláštní ujednání

1. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor a nebytových prostor dle čl.2, odst.2 této smlouvy 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 vázající 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. 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 ^mluv 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. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu odstoupením podle tohoto článku nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale až od okamžiku doručení písemného odstoupení nájemci.

2. Sepsání této nájemní smlouvy **neznamená udělení souhlasu** pronajímatele **se změnou na pronajatém předmětu nájmu**. K tomu, aby byl souhlas udělen je zapotřebí, aby si nájemce vyžádal předchozí samostatný písemný souhlas ve formě sepsání samostatné smlouvy, nebo dodatku k této smlouvě, která bude řešit nejen podmínky udělení souhlasu s technickým zhodnocením, ale i podmínky případného finančního^ vyrovnaní za provedené technické zhodnocení. Pokud tedy nájemce provede změnu na pronajatém majetku ČD (technické zhodnocení), aniž by si vyžádal předchozí písemný souhlas pronajímatele v souladu s předchozím odstavcem, považuje se takové jednání nájemce za jednání učiněné bez souhlasu pronajímatele, a při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést věc do původního stavu. Taktéž veškeré úpravy, včetně stavebních, vztahující se k zajištění změny účelu užívání nebytových prostor, musí být předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem.

ČI. 9 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, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

2. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti, zaslané druhé smluvní straně **doporučeným dopisem s doručenkou**, budou zasílány na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (např. 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

3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného Inflací a úpravy o DPH, a s tím související úpravou Splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci 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 č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.

5. Nedílné přílohy: č.I. Splátkový kalendář, č.2. Specifikace údržby nebytových prostor,
Č.3-A) Půdorysný plánec nebytových prostor, Č.3-B) snímek JŽM

Ostatní přílohy: č. 4. Zápis o předání

V Ostravě dne 1.6.2005

Za pronajímatele

Za nájemce

