

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších novel a dle zák.č. 40/1964 Sb., v platném znění

ČI. 1 Smluvní strany

1. Pronajímatel:

České dráhy, státní organizace

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

zastoupen

IČO : 48118664 ; DIČ : 001 - 48118664

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7764

adresa pro doručování písemností: ČD, s.o., DDC, o.z., SDC Ostrava, Muglinovská 1038, Ostrava 1, PSČ 702 00

Bankovní spojení :

variabilní symbol: 2350080571; konstantní symbol: 308

a

2.Nájemce :

EMIGA, spol. s r. o.

Sídlo: ul. 9. května 85, Bohumín, PSC 735 01 (adresa pro doručování korespondence)

zastoupen

IČO : 46581324; DIČ : 368-46581324 (plátce DPH)

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 3515

Bankovní spojení :

ČI. 2 Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor , níže specifikovaných, které se nachází v nemovitosti na pozemku p.č. 2574/60, která je zapsána v katastru nemovitostí na listu vlastnit tví č. 828 vedeného u Katastrálního úřadu v Karviné. Konkrétně se jedná o budovu skladu SO (inv. č. SAP 5000244804) v areálu SO a MS Bohumín. Pronajímatel hospodaří s touto nemovitostí, která je majetkem státu, a to podle § 54 zák. č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových prostor nacházejících se v I.NP výše uvedené nemovitosti o celkové výměře 273,10 m¹ , které jsou zakresleny v situačním plánu nebytových prostor, který tvoří přílohu č.3 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Sklady SO: SAP 50002448904

Poč. míst	Popis místností	Typ	Účel	Výměra v m ²	Specifikace
	Kancelář	1	D 1		v příloze č.3 označeno pod číslem 4
	Sklad	4	E 84		v příloze č.3 označeno pod číslem 1,2,3,,6
	Chodba	4	F 25		v příloze č.3 označeno pod číslem 5
	Celkem:				

2. Stav pronajatých nebytových prostor je popsán v zápise o předání prostor, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Čl. 3 Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat pronajaté nebytové prostory uvedené v čl.2 této smlouvy pro tyto účely:
kancelář a ke skladování autosoučástek a autopříslušenství a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. K jinému účelu je nájemce oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

Čl. 4 Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou pěti let s platností ode dne podepsání smlouvy a účinností od 1. 4. 2001. tzn., že k termínu 31.3.2006 bude tato nájemní smlouva ukončena v důsledku uplynutí sjednané doby nájmu, nedojde-li k jejímu ukončení dříve (viz. čl.4 odst.3).
2. Nájemce je povinen předat pronajaté nebytové prostory zpět pronajímateli nejpozději poslední den nájmu, nebude-li dohodnuto jinak, a to ve stavu, v jakém byly předány s přihlédnutím k běžnému opotřebení adekvátnímu k době nájmu.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že vedle skončení této smlouvy uplynutím doby podle odst.1 tohoto článku lze možno ukončit nájemní smlouvu i následujícími způsoby:
 - dohodou smluvních stran
 - ze zákona
 - písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně na adresu uvedenou v čl. 1 této smlouvy, kterou je pronajímatel či nájemce oprávněn učinit pouze v taxativně stanovených případech, níže uvedených v čl.4, odst. 4 této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby v souladu s ustanovením § 9, odst. 2 zák. č. 116/1990 Sb., pokud:
 - a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou
 - b) nájemce je více než o jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem
 - c) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas
 - d) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek
 - e) užívání nebytového prostoru je vázáno na užívání bytu a nájemci byla uložena povinnost byt vyklidit
 - f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru
 - g) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele
 - h) jde o nájem nebytového prostora v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zák.č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd
 - i) jde o nájem nebytového prostora v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovu podle zák.č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku.

K těmto výpovědním důvodům stanovených zákonem č. 116/1990 Sb. se pronajímatel s nájemcem dohodli na rozšíření okruhu těchto výpovědních důvodů na další dva , a to:

 - j) pronajaté nebytové prostory nebo jejich část potřebuje pronajímatel k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti nebo jej potřebuje stát k plnění funkcí státu (dle §27 odst.2 zák.č. 219/2000 Sb.)
 - k) není dosahováno účelného a hospodárneho využívání pronajatých nebytových prostor či jejich části (dle §27 odst.2 zák.č. 219/2000 Sb.)

Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu uzavřenou na dobu určitou před uplynutím doby v souladu s ustanovením § 9, odst. 3 zák. č. 116/1990 Sb., pokud:

 - a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal
 - b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání

c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z 5 odst. 1 zák. č. 116/1990 Sb.

Smluvní strany se dohodly pro případy výpovědi dle čl.4, odst.4, písm. b) , j) a k) na jednoměsíční výpovědní lhůtě, v ostatních případech bude uplatněna tříměsíční výpovědní lhůta. V obou případech počíná běžet výpovědní lhůta od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Čl. 5 **Cena nájmu**

1. Za užívání pronajatých nebytových prostor je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úhradu ve výši 58 717,- Kč ročně - (slovy padesátosm tisíc sedm set sedmáct korun českých) + DPH.

Roční smluvní nájemné vyplývá z následujícího výpočtu:

Poč. míst.	Nebytové prostory	Typ	účel	Kč/m ² /rok	plocha m ²	Kč/rok	DPH
	Kanceláře	1	D 1				+ 5%
	Sklady	4	D 86				+ 5%
	Chodby	4	F 25				+ 5%
	Celkem :					58 717,00	+ 5%

1. Celkové roční nájemné dle čl.5, odst.1 této smlouvy ve výši 58 717,-Kč + DPH je splatné ve čtyřech splátkách po 14 679,25Kč + 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 2350080571 podle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č. 1 této nájemní smlouvy.

První splátku nájemného ve výši 14 679,25 Kč + DPH za období od 1.4.2001 do 30.6.2001 uhradí nájemce do 5.5.2001 na výše uvedený účet a variabilní symbol. Další platby budou v souladu s předchozím odstavcem

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.

3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., která činí dvojnásobek diskontní sazby stanovené Českou národní bankou platné k prvnímu dni prodlení s placením peněžitého dluhu.

4. Pronajímatel má právo sjednanou výši ročního nájemného každoročně upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr). 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. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem a provedena formou dodatku ke smlouvě. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposledy 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 ručení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, odstavec 2, zákona č. 529/1990 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 vlivem indexu za 1. čtvrtletí.

5. Pokud dojde ke změně cenových předpisů upravujících nájemné nebo ke změně atraktivity prostředí má pronajímatel právo upravit výši nájemného. Nájemce se zavazuje na úpravu nájemného přistoupit.

Čl. 6 **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce není oprávněn dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetí osobě. Porušení tohoto ustanovení zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.

2. Nájemce je povinen provádět údržbu a opravy pronajatého majetku CD. Specifikace údržby je uvedena v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Za účelem provedení údržby včetně elektroúdržby je nájemce povinen umožnit volný přístup do všech pronajatých nebytových prostor zaměstnancům pronajímatele a v důsledku toho poskytovat součinnost a řídit se jejich pokyny.

4. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých nebytových prostor nebo jejich částí zaměstnancům pronajímatele, provádějícím práce a úkony za účelem oprav a údržby tratí, drážních staveb a vedení, jakož i odstraňujícím následky železničních nehod a živelných událostí.

Nájemce je dále povinen strpět na dobu nezbytně nutnou i omezení užívání nebytových prostor z uvedených důvodů. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájemní smlouvy. Pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání, platí podmínky stanovené pronajímatelem za závazné pro nájemce.

Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodu negativních vlivů běžného provozu železnice.

5. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které by mu jeho provozem či jinou činností při užívání pronajatých nebytových prostor vznikly, v takovémto případě, je nájemce povinen provést opravy na zařízeních na vlastní náklad bez ohledu na cenu opravy.

6. Stavební úpravy pronajatých prostor je oprávněn nájemce provádět jen po předchozím písemném schválení jednoduché projektové dokumentace a rozpočtu pronajímatelem a v souladu se z.č. 266/1994 Sb. a 50/1976 Sb., v platném znění.

Sepsání této nájemní smlouvy (včetně jejího podpisu) neznamena 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 smlouvy, která bude řešit nejen podmínky udělení souhlasu s technickým zhodnocením, ale i podmínky případného finančního vyrovnání za provedené technické zhodnocení. Pokud tedy nájemce provede změnu na pronajatém majetku CD (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.

7. Nájemce je dále povinen umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních povinností oprávněným zaměstnancům CD, kteří se mu prokáží příslušným pověřením a je povinen řídit se jejich pokyny.

8. Nájemce je povinen udržovat pořádek a čistotu nejen v pronajatých nebytových prostorách, ale též na plochách přilehlých. Nájemce je povinen dbát na provozuschopný stav pronajatého majetku, a to jak z hlediska CD tak i vlastního. Přitom musí dbát pokynů ČD a orgánů státní správy.

9. Nájemce odpovídá za porušení obecně platných právních předpisů v oblasti ochrany **životního** prostředí, bezpečnosti a požární ochrany, platných v současné době, jakož i předpisů uvedených v platnost po uzavření této smlouvy. Zejména se jedná o dodržování zák.č. 17/1992 Sb., o životním prostředí v platném znění a zák.č. 125/1997 Sb., o odpadech v platném znění.

Nájemce zabezpečí jakoukoliv realizaci nápravných opatření vyplývajících z rozhodnutí orgánů státní správy v oblasti minimalizace ekologických odpadů na životní prostředí, které vznikly jeho provozem vjemu pronajatých nebytových prostorách.

10. Nájemce je povinen předat pronajaté neb. prostory pronajímateli, pokud nebude dohodnuto jinak, ve smyslu čl.4, odst.2. V případě, že nájemce nebo jeho právní nástupce nepředá po skončení nájmu pronajímateli zpět pronajaté prostory v termínu dle čl. 4, odst.2 této smlouvy, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného za každý den prodlení.

V rámci ukončení nájemního vztahu bude provedena přejímka pronajatých nebytových prostor, kterou provede zástupce pronajímatele formou předávacího protokolu. Při předání prostor se nájemce zavazuje uvést pronajaté nebytové prostory do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, bude-li to třeba s ohledem na účel pronájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

11. Nájemce je povinen oznámit doporučeným dopisem pronajímateli každou škodu na nemovitém majetku a zavazuje se k řádné součinnosti s pronajímatelem, a to jak při jednání s pojišťovnou, tak s orgány Policie ČR.

Pokud vznikne v důsledku provozu přenechaných nebytových prostor škoda třetím osobám a nebude likvidována ze zákonného pojištění či pojištění nájemce, provede nájemce náhradu škody poškozenému bez účasti pronajímatele.

12. Nájemce se zavazuje:

- plnit povinnosti podle zák.č. 133/1995 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (úplné znění zák.č.91/1995 Sb.) a vyhl.č.21/1996 Sb., v platném znění
- označit pronajaté nebytové prostory, vyžaduje-li to živnostenský zákon

13. 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.

14. 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 za porušení § 16 citovaného zákona (pronajímatel porušil toto ustanovení, neboť zdaňuje nájemné neplátcí DPH).

Čl. 7

Smluvní pokuta

V případě porušení podstatných povinností vyplývajících z této smlouvy, t.j. čl.3, čl.6 odst. 1,2,3,4,7,8,13 a 15 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 % z ceny ročního nájemného, nejméně však 1000,- Kč. Smluvní pokuta za porušení čl.6, odst. 10 a 14 je upravena samostatně, a to přímo v těchto odstavcích. Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Pokud nájemce neodstraní závadný stav ani po předchozím písemném upozornění, je možné uložit pokutu opakovaně.

Čl. 8

Odstoupení od smlouvy

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce :

- je v prodlení s placením nájemného po dobu delší 30 dní ode dne splatnosti smluvního nájemného,
- užívá pronajaté neb. prostory v rozporu s ustanovením čl.3 této smlouvy,
- na pronajaté prostory sjedná podnájem s třetí osobou v rozporu s čl.6,odst. 1 této smlouvy,
- porušení ustanovení čl. 9 této smlouvy,

- pronajaté prostory nebo jejich část potřebuje pronajímatel k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti nebo jej potřebuje stát k plnění funkcí státu (dle §27 odst.2 zák.č. 219/2000 Sb.),
- není dosahováno účelného a hospodárného využívání pronajatých neb. prostor či jejich části (dle §27 odst.2 zák.č. 219/2000 Sb.).

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.

Čl. 9 Zvláštní ujednání

1. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pronajatých 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, poplatky za odvoz odpadů a další případné platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy a účelu užívání. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do 30-ti dnů ode dne platnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Pokud nesplní tuto povinnost má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy (čl. 8). Právo výpovědi s 1-měsíční výpovědní lhůtou má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu. Tyto smlouvy se okamžikem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pro elektrotechnické rozvody platí revizní zpráva č. 128/10/00V.

Čl. 10 Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vystavena ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými oboustranně podepsanými dodatky.
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, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

V Ostravě 29. 3. 2001

Za pronajímatele:

Za nájemce: