

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2977702511

České dráhy, a.s.

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

IČ: 70994 226, **DIČ:** CZ 70994226

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

Zastoupeny: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Adresa pro doručování písemností: XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bankovní spojení: XXXXXXXX

Číslo účtu: XXXXXXXXXXXX

Variabilní symbol: 2977702511

(dále jen pronajímatel)

a

ČSAD autobusy Plzeň a.s.

Sídlo: Plzeň, V Malé Doubravce 27, PSČ 312 00

IČ: 48362611, **DIČ:** CZ48362611

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 337

jejímž jménem jedná: XX

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou 3 místnosti ve výpravní budově žst. Žihle č. p. 126, budova je situovaná na pozemku p. č. st. 192 (zastavěná plocha a nádvoří), zapsaná na LV č. 784 pro obec Žihle, část obce Žihle 196894, k.ú. Žihle, č. ČSÚ 796891, vedená v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Královice. Objekt je veden v evidenci DLM ČD, a.s. pod inventárním číslem XXXXXXXX, číslo budovy RE XXX. Vlastnictví pronajímatele vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákona č. 77/2002 Sb.

2. Specifikace nebytových prostor:

ozn. místností	název	výměra v m ²
0P04	předsíň	XXXX
0P05	WC muži	XXXX
0P15	nocležna	XXXX

Celková výměra předmětu nájmu činí XXXXX m².

Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.

3. Správcem nemovitosti ke dni podpisu této smlouvy jsou České dráhy, a.s., XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dále jen „XXX“.
4. Aktuální stav předmětu nájmu je uveden v zápise pořizovém při předání a převzetí, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Zápis bude pořizen ve třech vyhotoveních, nájemce obdrží jedno a pronajímatel dvě vyhotovení předávacího protokolu.
5. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem nebytových prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že předmětná nemovitost je vhodná pro sjednaný účel pronájmu.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy ke sjednanému účelu: **sociální zázemí pro řidiče**, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce měnit účel nájmu 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 nejdéle po dobu trvání nájemního vztahu a smlouva musí mít písemnou formu.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu.

III. Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu sjednanou smluvní cenu, která činí **8720,00/rok (slovy osm tisíc sedm set dvacet korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši.**

Popis místnosti	Název místnosti	Výměra vm ²	Cena/m /rok	Cena celkem Kč/rok
0P04	Předsíň	XXXX	XXXX	XXXX
0P05	WC muži	XXXX	XXXX	XXXX
0P15	nocležna	XXXX	XXXX	XXXX

Celkové zaokrouhlené roční nájemné ve výši 8 720,00 Kč (+ DPH v zákonem stanovené výši) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na účet pronajímatele vedený u XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, číslo účtu: XXXXXXXX pod VS: 2977702511, a to vždy do 15. dne druhého měsíce každého čtvrtletí příslušného roku nájmu dle splátkového kalendáře, který je přílohou č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.

2. 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.
3. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodloužení ve výši XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX v platném znění. Nájemné se považuje za uhrazené dnem jeho připsání na účet pronajímatele nebo dnem jeho složení v hotovosti do pokladny XXXXXX.
4. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že se stal (nebo 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.
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 roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za 12-ti 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. Nájemné bude upravováno vždy v první splátce příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

6. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem 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 správcem nemovitosti, která bude o věcném plnění nájemného účtovat.
7. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

IV. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor

1. 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 energie, vodné a stočné 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:

- **Odběr** **elektr.** **energie:**
sXX

Výše úhrady bude stanovena dle právního předpisu (ceník Energetického regulačního úřadu).

- **Vytápění:** sXX

Výše úhrady bude stanovena dle právního předpisu.

- **Vodné a stočné:** s

XX

- **Úklid pronajatých nebytových prostor:** si nájemce zajistí na vlastní náklady.

2. Nájemce je odpovědný za nakládání s odpady v souvislosti s jeho činností a účelem nájmu dle zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu na odvoz odpadů s osobou oprávněnou pro nakládání s odpady.

Kromě toho bude nájemce od externího poskytovatele odebírat níže uvedené služby a zavazuje se proto sjednat (tj. uzavřít příslušnou smlouvu) a dále řádně a včas hradit: odvoz komunálního odpadu a odpadu vyžadujícího likvidaci podle zvláštních předpisů a další služby po dobu trvání nájemní smlouvy.

3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru 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 smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout prvního dne následujícího měsíce po obdržení výpovědi. Stejně právo vypovědět smlouvu má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve sjednaném termínu.

V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) Užívat pronajaté prostory ke sjednanému účelu, k jehož změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.
 - b) Provádět na vlastní náklady úklid, běžnou údržbu spojenou s užíváním nebytových prostor zahrnující i drobné výměny částí vybavení vnitřního zařízení (mechanismy otevírání dveří, těsnění, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, deratizace) 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. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů o drahách, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje XXX, před započítím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a může začít užívat stavbu po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona. Přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení.
 - d) V případě nutnosti samostatného měření dodávané energie jakéhokoliv typu, si zajistí nájemce po dohodě s pronajímatelem úpravy a instalaci potřebného zařízení - sítí a následné revize, vše na náklady nájemce.
 - e) Strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne. Na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné.
 - f) Nájemce je povinen 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 této povinnosti vznikla.
 - g) Udržovat na vlastní náklady pronajaté nebytové prostory a jejich okolí v čistotě (z přilehlých chodníků a komunikací odstraňovat sníh a led, provádět posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak) a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu.
 - h) Po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést najaté prostory na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
 - i) Vyklizené nebytové prostory předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši XXXX ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. po dobu trvání nájemní smlouvy na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí veřejnoprávních orgánů z důvodu porušení výše uvedených předpisů, pokud k těmto porušením dojde zaviněním ze strany nájemce. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací a uhradit všechny škody vzniklé porušením těchto ustanovení.
3. Označení provozovny nájemce, včetně reklamy na služby, nebo zboží, které zde nájemce prodává nebo poskytuje, může být umístěno přímo na provozovně (jejím obvodovém pláště) nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Pro účely tohoto smluvního ujednání se za obvodový plášť nepovažuje obvodový plášť (vnější stěny) budovy, ve které se provozovna nachází, nebo do které je provozovna vestavěna, vyjma prosklených výloh (výkladních skříní a oken) z vnitřní strany. Toto označení (navigační tabule) nesmí přesáhnou výměru 0,5 m² na kus, až do celkového součtu 2 m². Navigační tabule musí být umístěny tak, aby nedošlo ke kolizi s reklamou CD, v případě, že se tak stane, musí nájemce přemístit navigační tabuli na jiné

vhodné místo.

4. Z hlediska požární ochrany:

- a) nájemce je povinen zajistit vyjádření o požárním řešení objektu autorizovanou osobou dle § 4 zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, kopii vyjádření předat pronajímateli před začátkem provozování činnosti
- b) požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce dle zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- c) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu § 2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, která bude odpovědná za celý předmět nájmu
- d) nájemce osadí nebytové prostory hasicími přístroji odpovídajícím množstvím a ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu
- e) nájemce se zavazuje dodržovat všechna ustanovení předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany včetně platných řídicích aktů vydaných u Českých drah, a.s.
- f) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru též správci nemovitosti
- g) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít
- h) pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovitosti nebo celku, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření správci majetku a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.
- i) v případě vyhlášení požárního poplachu zajistí nájemce evakuaci osob přítomných v pronajatých prostorách
- j) nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru či mimořádných událostí v pronajatém prostoru (požárním řádem)
- k) z důvodu ochrany osob a majetku je nájemce povinen v případě kontaktování se závadovou osobou (hrozí-li např. krádež, výtržnictví, terorismus) nahlásit tuto skutečnost

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
2. Pronajímatel má právo kontrolovat průběh případných stavebních prací, soulad s dokumentací stavby včetně kontroly účetních dokladů se zaměřením na posouzení oprávněnosti vynaložených nákladů.
3. Pronajímatel má právo provádět kontrolu dokladů prokazujících výši celkových výdajů vynaložených nájemcem na provedení odsouhlasených stavebních úprav. V případě zjištění nesprávnosti dokladů, požadovat, aby nájemce odstranil závady bez zbytečného odkladu.
4. Pronajímatel je povinen umožnit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
5. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k pronajatým prostorám.

VII. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II. vyjma bod 2, a čl.V. smlouvy vyjma bodu 1 odst.c) této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXXXXX Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedené v čl. II. bod 2 a čl.V. bodu 1 odst. c) této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
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.

VIII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu neurčitou **s účinností od 15. října 2011 s tříměsíční výpovědní lhůtou.**
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (dodatek, výpověď, apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy. Veškerou změnu adresy pro doručování je nájemce povinen oznámit písemně pronajímateli. 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 důsledky.

IX. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy po písemné výstraze, jestliže nájemce užívá

- předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit.
2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi v případě, že nájemce porušil podstatným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy. Za podstatné porušení smluvních povinností nájemce se považuje:
 - a) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části o více než jeden měsíc
 - b) nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinností nájemce.
 3. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu smlouvy poslední smluvní stranou.

X. 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 za nápadně nevýhodných podmínek.
2. 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.
3. Tato
smlouva
je
vyhotoven
a ve třech
stejnopise
ch, z nichž
pronajíma
tel obdrží
dvě a nájemce jedno vyhotovení smlouvy. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.

Za pronajímatele:

Přílohy: č. 1. - Splátkový kalendář č. 2.
- Situační plán

V Plzni dne: 04.10.2011
Za nájemce: