

Smlouva č. 2977800708
o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

Pronajímatel: České dráhy, a.s.

se sídlem : Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15 zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze , oddíl B , vložka 8039

zastoupeny: XX

IČ : 70 99 42 26 DIČ : CZ70994226

adresa pro doručování písemností: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX

Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX

Variabilní symbol: 2977800708

(dále jen

pronajímatel) a

Nájemce: Ludmila Tesařová - minisalon LIDIE

Bytem: Stará cesta 905, 337 01 Rokycany

Doručovací adresa: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IČO: 11618264

Živnostenský list č.j. ZU/0/96/147/1/Ve vydaný Okresním úřadem v Rokycanech - živnostenský úřad Rokycany telefon: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nájemce není plátcem DPH a předmět nájmu bude užívat pro svoji ekonomickou činnost.

(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 nebytové prostory v obci Rokycany ve vestibulu výpravní budovy železniční stanice Rokycany, č.p.309, číslo stavební parcely 1128, v katastrálním území Rokycany zapsané na LV 6263 a vedené na Katastrálním úřadě pro Plzeňský kraj se sídlem v Rokycanech, katastrální pracoviště Rokycany, č. ČSÚ 740691, inventární číslo budovy dle SAP: XXXXXXXXXXXXXXXX, RE XXXX

2. Nájemce má pronajatu místnost č. 117 o ploše XXXXX m² a místnost č. 118 o ploše XXXX m² t.j. pronajatá plocha činí celkem XXXX m².

3. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 2.

4. Pronajímatel je vlastníkem objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu.

5. Správcem budovy jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dále jen „XXXX“.

6. Stav předmětu nájmu bude popsán v předávacím protokolu, který vyhotoví pověřený zástupce XXXXXXXX.

II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu dle čl.I této smlouvy , určený dle posledního kolaudačního rozhodnutí - kadeřnictví, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí, bezpečnost provozu železniční dopravy ani ostatní uživatele objektu.
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.
3. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatých nebytových prostorách je v souladu se živnostenským listem kadeřnictví.

III. Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly **roční nájemné ve výši 24.400,00 Kč** bez DPH

Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce roční smluvní nájemné : 24.400,00 Kč t.j. kadeřnictví: plocha XXXXX m² , za 1 m² ... XXXXX Kč/m²/rok

2. Celkové roční nájemné ve výši 24.400,00 Kč je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí kalendářního roku. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1.

První neperiodická splátka nájemného je splatná dne 15.5.2008 ve výši 10.167,00 Kč (za měsíce únor až červen 2008).

3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že se stal 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.

4. Sjednanou výši ročního nájemného 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 výše nájemného je dosažený index inflace za předcházející 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.

Výše nájemného bude upravována vždy ve druhé splátce příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1 .ledna příslušného kalendářního roku.

5. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

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

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (či po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby elektrické a tepelné energie, vodné a stočné či další případné platby vázící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Smlouvy na odběr medií zpracují příslušní pracovníci.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli či externímu dodavateli následující plnění jimi poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru:

Odběr elektrické energie: s ČD a.s. -
XX
XXXXXXXXXXXX

Výše úhrady bude stanovena dle právního předpisu. Ceny dle ceníku XXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Ostatní media a služby: rámcovou smlouvu uzavře
XX
Úklid pronajatých nebytových prostor - si nájemce zajistí na vlastní náklady

Odvoz a likvidace domovního odpadu - nájemce si uzavře smlouvu s autorizovanou osobou

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.

V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

a) před započítáním činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru,

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) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele a případně vydání rozhodnutí o změně účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,

d) v případě prodlení nájmu s úhradou nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytového prostoru je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení ve výši XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

e) 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 (Stavební zákon), kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje XXXX před započítáním stavebních prací si nechat vytyčit 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,

f) bez souhlasu provozního pracoviště Českých drah a.s., XXXXXXXXXXXXXXXX neprovádět jakékoli zásahy do rozvodu el. energie a nahlásit bezodkladně vznik poruchy či havárie na elektrickém zařízení - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Provést samostatné měření el. energie, provádět pravidelné revize elektrického zařízení (dle ČSN 331500 a předpisu ČD SR 14/E) a lx výtisk předkládat na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Tyto práce provede XXXX na základě objednávky a rovněž tak samostatné měření elektroměrem, to vše na náklady nájemce. Navýšení příkonu elektrické energie projednat s energetikem železniční stanice včetně předložení revizní zprávy, navýšení plateb a rozšíření smlouvy na odběr el. energie,

g) udržovat na vlastní náklady pronajaté prostory v čistotě a pořádku, nepoužívat odpadní nádoby železniční stanice a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,

h) 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,

ch) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování 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,

i) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,

j) 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 XXXXX ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení,

k) nájemce bude užívat společné sociální zařízení určené pouze pro komerční plochy a podílet se na jeho úklidu a nákladech na provoz

2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně a hygienických předpisech 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.

3. Z hlediska požární ochrany (PO) :

a) požární ochranu a prevenci se zavazuje v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů PO

b) požární ochranu a prevenci (vyhláška 246/01 Sb.) se zavazuje nájemce zajišťovat v předmětu nájmu dle zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu §2 ustanoví odpovědnou osobu za předmět nájmu,

c) nájemce osadí provozovnu hasicím přístrojem vhodného druhu a bude zajišťovat na své náklady jeho kontrolu,

d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru příslušnému hasičskému sboru a též správci nemovitosti nájemce. Zároveň se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,

e) pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení či ke změně charakteru provozované činnosti ve smyslu zákona o požární ochraně zajistí si zhodnocení požárního nebezpečí a navržená opatření předloží k vyjádření XXXXXX (XXXX)

způsobilá osoba v oblasti požární ochrany ve smyslu § 11 zákona o požární ochraně) příslušné organizační složce správce majetku, popř. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu,

f) nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru či mimořádných opatření v pronajatém prostoru (požárním řádem),

g) z důvodu ochrany osob a majetku je nájemce povinen v případě kontaktování (přímé či telefonické) se závadovou osobou (hrozí-li např. krádež, výtržnictví, terorismus či vandalismus), nahlásit tuto skutečnost neprodleně příslušné integrovaného záchranného systému (tel. 112, 150, 155, 158) nebo na určené místo v železniční stanici,

h) nerespektování uvedených bezpečnostních opatření může být důvodem k vypovězení smlouvy,

ch) v případě vyhlášení požárního poplachu zajistí nájemce evakuaci osob přítomných v pronajatých prostorách,

3. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

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 a soulad s dokumentací stavby.

3. Pronajímatel je povinen umožnit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

VII. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II., III a V. smlouvy vyjma čl. II. bod 2 a čl. V. bodu 1 písm. d), této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXX Kč.

2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II bod 2 a čl. V bodu 1 písm. d) této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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 1. února 2008** a výpovědní lhůtou 3 měsíce.

2. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrady za odebrané služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním nebytových prostor o více jak jeden měsíc, má

pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Rovněž tak v případě neuzavření smluv na odběr služeb a médií v předepsané lhůtě - viz.čl.IV.

3. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl.V. bude každé porušení považováno za užívání nebytového prostoru 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 začne plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

IX. 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. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží každý dvě 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 č.1 16/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění

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 , a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy jako doručovací adresa nebo na písemně oznámenou 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.

Přílohy : č. 1 Splátkový kalendář

č. 2 Situační pláněk

V Plzni dne: 1.2.2008

V Rokycanech dne 1.2.2008

Za pronajímatele:

Za nájemce: