

Smlouva č. 2977500308
o nájmu nebytových prostor a pozemků ČD

Pronajímatel:

České dráhy, akciová společnost

se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, Praha 1, PSČ 11 0 15

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039

zastoupeny

IČ: 709 94 226 DIČ: CZ70994226

Doručovací adresa: RSM Plzeň Oddělení majetkového podnikání

Purkyňova 22 301 00 Plzeň

bankovní spojení:

variabilní symbol: **2977500308**

(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

Chládek & Tintěra, a.s.

zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 706

se sídlem: Litoměřice, Nerudova 16, PSČ 412 01

v zastoupení:

IČ: 627 43 881 DIČ: CZ62743881

Bankovní spojení:

kontaktní adresa:

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zákone č. 40/1964 Sb. § 663 ve znění pozdějších předpisů tuto nájemní smlouvu:

I. Předmět smlouvy

1. a) Předmětem této nájemní smlouvy jsou nájemní vztahy mezi smluvními stranami při dočasném užívání nebytových prostor. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v areálu užst. Klatovy – objekt mostního okrsku, km: 49,130, vlevo trati Železná Ruda – Plzeň, obec: Klatovy, stavební parcela: 4922, výměra: 299,40 m², katastrální území: Klatovy, ČSÚ: 665797, LV č: 37, Inventární číslo budovy dle SAP: 5000162354, skutečnosti vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.

Účel pronájmu: kancelář a sociální zázemí

1. b) Předmětem této nájemní smlouvy jsou nájemní vztahy mezi smluvními stranami při dočasném užívání části stavební parcely č: 1944/1. Předmětem nájmu je část stavební parcely č: 1944/1v areálu užst. Klatovy, km: 49,100-49,150, vlevo trati Železná Ruda – Plzeň, obec: Klatovy, výměra: 680 m², katastrální území: Klatovy, ČSÚ: 665797, LV č: 37, Inventární číslo pozemku dle SAP: 5000165821, skutečnosti vedené u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.

Účel pronájmu: skladování stavebního materiálu

2. a) Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory:

OP01	schodiště	5,00 m ²	IC dle SAP: 5000162354
OP02	chodba	4,20 m ²	cena za 1m ² /rok: 400,00 Kč
OP03	WC muži	0,90 m ²	
OP04	WC muži	0,90 m ²	
OP05	předsín	2,70 m ²	
OP06	umývárna	8,00 m ²	
OP07	sušárna	4,40 m ²	
OP08	sklad	13,70 m ²	
OP09	dílna	53,20 m ²	
OP11	dílna	17,40 m ²	
OP12	sklad hořlavin	6,20 m ²	
OP13	dílna	25,10 m ²	
OP14	dílna	55,50 m ²	
OP15	garážová stání	55,50 m ²	
1P01	schodiště	2,30 m ²	
1P02	šatna	25,00 m ²	
1P03	kancelář	9,90 m ²	
1P04	předsín	6,50 m ²	
1P05	kuchyň	3,00 m ²	
celková výměra:		299,40 m ²	
/ 299,40 m ² x		400,00 Kč	= 119.760,00 Kč/

2. b) Předmětem nájmu je část stavební parcely:

st.p.č: 1944/1	680 m ²	IC dle SAP: 5000165821
		cena za 1m ² /rok: 130,00 Kč
/ 680 m ² x	130,00 Kč	= 88.400,00 Kč/

3. Specifikace nebytových prostor a stavební parcely se situačním plánem je uvedena v příloze č: 2.

4. Správcem budovy a stavební parcely je organizační složka pronajímatele: Regionální správa majetku Plzeň, Purkyňova 22, Plzeň, PSČ 301 00 (dále jen RSM)

II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory a pozemek výhradně ke sjednanému účelu-
kancelář a skladování stavebního materiálu

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a obecní zájmy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu.

2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu jiné osobě.

III. Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání nebytových prostor a stavební parcely specifikovaných v čl.I, odst. 2 této smlouvy tento roční nájem:

Předmětem nájmu jsou:

nebytové prostory /kancelář a sociál.zař./	o výměře	299,40 m ²
	cena za 1m ² /rok	400,00 Kč
celkové roční nájemné činí:	119.760,00 Kč	
stavební parcela	o výměře	680,00 m ²
	cena za 1m ² /rok	130,00 Kč
celkové roční nájemné činí:	88.400,00 Kč	

cena nájmu:

208.160,00 Kč/rok

2. Celkové roční nájemné ve výši 208.160,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v měsíčních splátkách ve výši 17.346,70 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem k VS 2977500308 xxx a to 15.den měsíce příslušného kalendářního roku dle splátkového kalendáře, který je přílohou č. 1.

První neperiodická platba za období od 1.1.2008 do 29.02.2008 ve výši 34.693.40 + DPH ve výši stanovené zákonem je splatná 29.2.2008 k VS 2997500308 dle splátkového kalendáře.

3. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy. Výše úhrady nájemného zahrnuje i úhradu za provoz zabezpečovacího zařízení.

4. Nájemce je plátcem DPH. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit, že přestal být plátcem DPH /daně z přidané hodnoty/. V tom případě 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 je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené zákonem.

6. 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 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 termínů 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. čtvrtletí. 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.

7. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním nebytových prostor a pozemku 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 účelné vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Odběr el. energie si zajistí nájemce u SŽE Plzeň (smlouvu vypracuje Odběr tepelné energie si zajistí u RSM Plzeň- OSČ . Odběr vodného a stočného si zajistí u RSM Plzeň-OSČ . Nájemce je povinen uzavřít s autorizovanou firmou oprávněnou pro nakládání s odpady, popř.osobou, smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti užíváním předmětu nájmu. Veškeré produkované odpady jsou odpady nájemce a ten je povinen s nimi nakládat dle zákona o odpadech, včetně jeho prováděcích vyhlášek. 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 nepředložení smluv pronajímateli bude považováno za užívání nebytového prostoru a pozemku 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.

8. 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. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen:

Pronajímatel je povinen odevzdat nebytový prostor ve stavu způsobilém k smluvenému účelu nájmu a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.

Nájemce je povinen:

- Nájemce je povinen umístit na předmětu nájmu označení provozovny.
- Užívat najaté nebytové prostory a pozemek ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran
- Provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním najatých nebytových prostorů 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/ a další srovnatelnou údržbu /odpovídající nařízení vlády z 9.8.1995 č. 285/95 Sb. i jeho případných novel/

- 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 předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů. Nutnost stavebních úprav či oprav povoluje Drávní úřad, sekce stavební po písemném souhlasu pronajímatele. Nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM Plzeň a je nutno vždy přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení.
- Strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání nebytových prostor a pozemku z důvodu údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne.
- Umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do najatých nebytových prostor a pozemku za účelem kontroly jejich stavu.
- Udržovat na vlastní náklady najaté nebytové prostory a pozemek v čistotě.
- Do skončení doby nájmu /výpovědní lhůty/ uvést najaté nebytové prostory a pozemek na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak
- Vyklizené nebytové prostory a pozemek předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor a pozemku k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení
- 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.
- Veškeré práce budou provedeny odborně a na vlastní náklady předložit projektovou dokumentaci správci, t.j. RSM Plzeň k odsouhlasení
- Nájemce se zavazuje, že přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii /zákon č.17/92 Sb./ , bezpečnosti /vyhl.ČÚBP č.48/82 Sb./, požární ochraně /zákon č.133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů a dalších prováděcích předpisů/, hygienických předpisů /vyhl.MZ č.46 sv.39/78 Sb./ 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 a škody způsobené neplněním platných předpisů v souvislosti s požární ochranou odstranit na vlastní náklady. Nájemce je povinen řídit se zákony a ostatními navazujícími právními předpisy vydanými na ochranu životního prostředí. Pokud dojde z jeho strany k jejich porušení, je povinen uhradit veškeré poplatky, pokuty, sankce a zjednat nápravu. Do pronajatých prostor dodá nájemce hasicí přístroje dle požadavků požárního preventisty Českých drah. Dále nájemce oznámí, kde budou uloženy náhradní klíče od pronajatých prostor ve stanici tak, aby byly dostupné v případě požáru.
- Nájemce je povinen na své náklady pojistit vlastní zařízení a zásoby.
- Nájemce je povinen řídit se vyjádřením ČD-Telematika-viz příloha č.3.

V. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. III. a IV. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, vyjma sjednané pokuty za prodlení s vyklizením

předmětu nájmu sjednané v článku IV., pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Za porušení čl. II. odst. 2 bude pronajímatel požadovat pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.

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 1.ledna 2008 s výpovědní lhůtou 3 měsíců, výpovědní lhůta začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

2. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií s užíváním nebytových prostor a pozemku 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.

3. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl. IV., bude každé porušení považováno za užívání nebytových prostor a pozemku 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. V ostatních případech mohou smluvní strany vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu za podmínek stanovených § 9 odstavec 2 a 3 zákona 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

VII. 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. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré poplatky za výjezdy v případě porušení ochrany zabezpečovacího zařízení budovy. Kontaktní osobou je pracovník fy Chládek & Tintěra, a.s.

2. Ke změně smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, 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 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zákona č.40/1964 Sb. § 663, ve znění pozdějších předpisů.

3. Smluvní strany se ustanoveními této smlouvy řídily již před podpisem smlouvy od 1.ledna 2008.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dva výtisky.

Přílohy: - splátkový kalendář - příloha č.1
situační plán - příloha č.2
vyjádření ČD-Telematika - příloha č.3

V Plzni dne 12.února 2008

Pronajímatel:

Nájemce: