

N Ā J E M N Ī S M L O U V A č. 2977101012

o pronájmu nebytových prostor

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
zastoupena ve věcech smluvních: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
adresa pro doručování písemnosti XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
zastoupena ve věcech technických: XXXXXXXXXX, tel. XXXXXXXXXXXXXXXX
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: číslo účtu: variabilní XXXXXXXXXXXXXXXX
symbol: 2977101012

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: ČD-Telematika a.s.
sídlo: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8938
zastoupena: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
adresa pro doručování písemnosti XXXXXXXXXXXXXXXX, tel.: XXXXXXXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXX
zastoupena ve věcech technických: 61459445 CZ61459445
IČ:
DIČ:
bankovní spojení: číslo účtu:

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako Smluvní strany)

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájmní smlouvy je závazek pronajímatele předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výpravní budově žst ve Veselí nad Lužnicí, nádražní ulice č.p. 153, část obce Veselí nad Lužnicí II, situované na pozemku p.č. 4335/3, číslo budovy dle SAP: 1000-3-48, IC 5000190631, stavba je zapsaná na LV č. 67, vedená u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor, katastrální území: Veselí nad Lužnicí, ČSÚ 780685.
(dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“)

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:
kancelář 1P11 o výměře 36,30 m^{*1.2}

Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.

3. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu.
4. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Plzeň, XXXXXXXXXXXXXXX. Ke dni předání vyhotoví RSM Plzeň předávací protokol.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

administrativní účely

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

2. Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce (předmět činnosti nájemce dle výpisu ze ŽL) uvedeném v živnostenském rejstříku.

III.

Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní nájemné, které činí XXXXXX Kč bez DPH ročně.
 $XXXXXX \text{ Kč/m}^2/\text{rok} \times 36,30\text{m}^2 = XXXXXXX \text{ Kč/rok}$.
2. Celkové zaokrouhlené roční nájemné ve výši XXXXXX Kč (slovy XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX korun českých) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách po XXXXXX Kč na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne druhého měsíce v příslušném čtvrtletí každého roku nájmu dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Výpočet ceny nájemného je uveden v příloze č. 4 této smlouvy.
3. Smluvní strany konstatují, že nájemce užíval předmět nájmu v období od 1.1.2013 do 31.3.2013 se souhlasem pronajímatele, avšak bez jakékoli úhrady. Smluvní strany se proto dohodly, že nájemce za toto období zaplatí na účet pronajímatele do 30.4. 2013 částku ve výši XXXXXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši.
4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že 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.
6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
7. Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně od roku 2014 upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.
8. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána v nejbližším možném termínu.

9. 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 určení ceny nájemného pro další období v souladu s f 2, zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
10. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran dodatkem.
11. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, které pronajímatel bude chtít po skončení nájmu zanechat, jsou věcným plněním nájemného (dále jen VPN) vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení VPN včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat správci majetku apod.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného.
2. 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 vázící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:
 - a) elektrická energie - výše úhrady dle právního předpisu (ceník FRÚ), stanovená v dohodě se SŽDC, s.o., Správou železniční energetiky Hradec Králové, pracoviště: Středisko správy železniční energetiky České Budějovice, XXXXXXXXXXXX, tel. XXXXXXXXXXXX nebo XXXXXXXXXXXX, XXXXX.
 - b) za vodné a stočné a srážkové: s Českými drahami a.s, Regionální správou majetku Plzeň, prac. Č. Budějovice, XXXXXXXXXXXXXXXX, tel: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.
Výše úhrady je stanovena dle cen v místě a čase obvyklých.
 - c) za vytápění: s Českými drahami a.s Regionální správou majetku Plzeň, prac. Č. Budějovice, XXXXXXXXXXXXXXXX , tel: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu.
 - d) odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu, pokud se nedohodne písemně jinak se správcem nemovitosti.
3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se nájemce zavazuje uzavřít před započítáním plnění a nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy a smlouvy uzavřené s externími poskytovateli neprodleně předložit RSM Plzeň, prac. České Budějovice.^{4 5}
4. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených se zřízením samostatného měření elektrické energie, připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.
5. Neuzavření výše uvedených smluv v termínu bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a za podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve smluveném termínu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,
 - 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, zasklívaní oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu uvedenou v příloze č. 3 k této smlouvě.
 - c) provádět 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 a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM, před započítím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu ff 119 až 122 stavebního zákona,
 - d) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem RSM. Revizní zprávy předkládat dle platné vyhlášky, kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení). Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“,
 - e) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je nutné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu ze shora citovaných důvodů. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,
 - f) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - g) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce. Dále je oprávněn k umístění reklamy a inzerce na služby nebo zboží, které nájemce poskytuje nebo prodává. Toto označení, reklama a inzerce mohou být umístěny pouze přímo na provozovně jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Nájemci nebo dopravci navazující na ČD jsou oprávněni umístit směrové tabule navádějící zákazníky k místu poskytované služby nebo prodeje a to do 2 m². Za obsah reklamy nebo inzerce odpovídá nájemce,
 - h) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den¹ sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody,
-
- i) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vede Pronajímatel jako vlastník.
-
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho zákazníků a obchodních partnerů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.

3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.
4. Z hlediska požární ochrany:
 - bude pronajímané prostory užívat pouze ke sjednanému administrativnímu účelu nájmu,
 - v pronajatých prostorách nepřekročí hodnotu nahodilého požárního zatížení p_n 40 kg/m²,
 - vybaví pronajaté prostory dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a bude zajišťovat jejich pravidelné kontroly a revize,
 - nebude v objektu a v odstupové vzdálenosti od objektu provádět činnosti s rizikem vzniku požáru, např. svařování, řezání, broušení jiskřících materiálů apod.
 - v prostorách nebudou skladovány hořlavé kapaliny, technické plyny a případně další nebezpečné látky a tlakové nádoby,
 - hořlavé látky budou ukládány v bezpečné vzdálenosti od topného systému či spotřebiče,
 - bude zachovávat volné únikové cesty na volné prostranství,
 - bude udržovat volné příjezdové komunikace, nástupní plochy pro požární techniku a stanovené odstupové vzdálenosti od objektu,
 - bude pro všechny jím užívané spotřebiče a zařízení zajišťovat u odborných oprávněných firem kontroly ve lhůtách stanovených příslušnými předpisy,
 - spotřebiče a zařízení budou užívány v souladu s pokyny a návody od výrobce,
 - v objektu a okolí bude udržován pořádek a čistota,
 - bez odkladu ohlásí vznik každého požáru na ohlašovnu požáru JPO HZS jč. kraje, tel. 150 nebo 112 a pronajímateli, tel. XXXXX nebo XXXXX,
 - v případě potřeby umožní pronajímateli vstup do těchto prostor,
 - bude plnit požadavky vyplývající ze zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a dalších prováděcích předpisů,
 - bude plnit požadavky výše uvedených právních předpisů a dalších prováděcích předpisů na své náklady a po dobu trvání nájemní smlouvy přebírá odpovědnost za jejich porušení,
 - zaplatí všechny poplatky a sankce za neplnění výše uvedených právních předpisů a dalších prováděcích předpisů a škody způsobené neplněním platných předpisů v souvislosti s požární ochranou odstranit na vlastní náklady.
5. Nájemce zaplatí všechny poplatky a sankce za neplnění výše uvedených právních předpisů a dalších prováděcích předpisů a škody způsobené neplněním platných předpisů v souvislosti s požární ochranou odstranit na vlastní náklady.
6. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou OS (organizační složky), se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
7. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
8. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
9. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s Čl. M. této smlouvy.
10. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
11. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
12. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.
13. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně nájemce informovat.

VI. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku V. této smlouvy (s výjimkou bodu 1. písm. c) a bodu 3.), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXX Kč.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu 1. písm. c) a bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahuje uvedena v článku V. této smlouvy bod 1. písmeno h).
4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty zajednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1.4.2013. Smluvní strany si sjednávají tříměsíční výpovědní lhůtu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
2. V případě podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku IV. odst. 2), v článku V. odst. 1), 2), 4), 5), 6) a 7) této smlouvy, výpovědní lhůta činí jeden měsíc a začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku V. odst. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku V. odst. 1) písm. e) této smlouvy. Odstoupením od smlouvy je smlouva ukončena dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.
4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

VIII. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. XXXXXXXXXXXX, var. symbol 2977101012 prostředky (kauci) k zajištění nájemného a ostatních služeb souvisejících s nájmem, a to ve výši XXXXXX Kč (nájemné za jedno čtvrtletí).
2. Pronajímatel je oprávněn tyto peněžní prostředky použít k úhradě závazků (dluhů) nájemce vůči pronajímateli, které vzniknou v souvislosti s nájmem a případně ostatními službami s nájmem souvisejících a tyto závazky (dluhy) jsou po jejich splatnosti. Nečerpanou kauci vrátí pronajímatel nájemci ke dni ukončení nájemní smlouvy.³
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (kauci) do její původní výše (viz odst. 1), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
4. 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 je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
6. Tato smlouvaje vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 2 a pronajímatel 2 vyhotovení. Vyhotovení mají platnost originálu.
7. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
 - a) Příloha č. 1 Splátkový kalendář
 - b) Příloha č. 2 Situační plánek a plánek pronajatých prostor
 - c) Příloha č. 3 Další srovnatelná údržba
 - d) Příloha č. 4 Výpočet nájemného
 - e) Zmocnění k podpisu smlouvy ČD -Telematika a.s., ČD, a.s.

V Praze dne:

V Praze dne:

Za nájemce:

Za pronajímatele:

XXXXX

XXXXXX

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 1 na rok 2013 KE SMLOUVĚ č. 2977101012

PRONAJÍMATEL: České dráhy, a.s. Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSC 11015	NÁJEMCE: ČD-Telematika a.s. Praha 3, Pernerova 2819/2a, PSC: 130 00
Organizační jednotka: XXXXXXXX	
doručovací adresa: ČD.a.s., XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
IČ: 70994226	IČ: 61459445
DIC:CZ70994226	DIC:CZ61459445
Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039	zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8938
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXX Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX	Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXX Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXX
variabilní symbol: 2977101012	

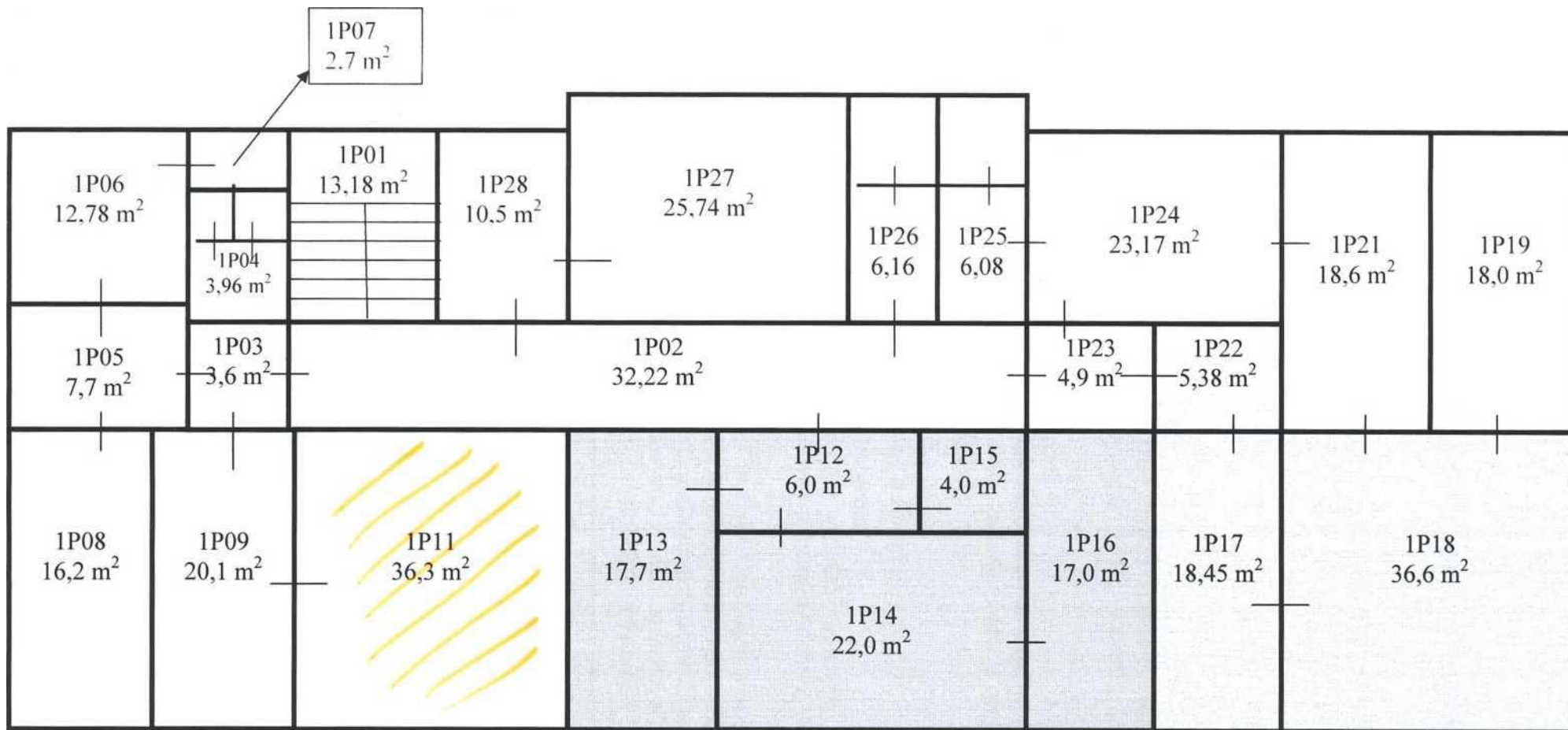
Roční sjednané nájemné: XXXXXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši

Termín úhrady základ daně DPH% částka DPH celkem k úhradě	za období				
kauce (vratná ke dni ukončení nájmu)					
30.04.2013	XXXXXX	21	XXXXXX	XXXXXX	
řádná splátka					
15.05.2013	XXXXXX	21	XXXXXX	XXXXXX	01.04.-30.06.2013
15.08.2013	XXXXXX	21	XXXXXX	XXXXXX	01.07.-30.09.2013
15.11.2013	XXXXXX	21	XXXXXX	XXXXXX	01.10.-31.12.2013

Dále v navazujících termínech dle článku "Výše nájemného" v nájemní smlouvě variabilní symbol 2977101012 Termín úhrady je dnem zdanitelného plnění.

Pronajímatel:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



2B4C10048297

2B4C20048297

2B4C30048297

VESELÍ NAD LUŽNICÍ
VÝPRAVNÍ BUDOVA 1.
patro 1000-3-48

DROBNĚ OPRAVNĚ A UDRŽOVACÍ PRÁCE ZAJIŠŤOVANĚ NÁJEMCEM

Jedná se o tyto drobné opravné a údržbové práce, které si uživatel - nájemce provádí a hradí ve vlastní režii v prostorách užívaných na základě nájemní smlouvy:

Drobné opravné práce:

a) podle věcného vymezení:

1. *Podlahy:*
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah; včetně výměny prahů a ukončováním lišt, dodávka a montáž nových podlahových krytín (PVC, koberce, laminované krytíny); čištění podlah a podlahových krytín;
2. *Výplně okenních a dveřních otvorů:*
 - opravy jednotlivých pohyblivých částí oken a dveří a jejich součástí, a to včetně těsnění, výměny zámků, kování (klíky, štítky, ovládací klíčky a olivy), zasklívání a tmelení; čištění výplní okenních a dveřních; obnova nátěrů;
3. *Stínicí prvky (rolety a žaluzie):*
 - dodávky, montáže a opravy rolet a žaluzií;
4. *Elektroinstalace (silnoproud, slaboproud):*
 - opravy, resp. dodávky a montáže vypínačů, zásuvek, pojistek, osvětlovacích těles včetně dodávek a likvidace zářivek, žárovek a výbojek, opravy, dodávky a montáže zvonků, domácích telefonů a elektrických zámků;
5. *Zařízovací předměty zdravotně technické instalace a související vybavení:* - opravy, čištění a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, zástěn sprchových koutů, průtokových ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, sifonů, lapačů tuků, podlahových vpustí, splachovačů, bidetů, WC mís, sedátek WC, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, průtokových zásobníkových ohřivačů TUV a kuchyňských linek;
6. *Kamna na tuhá paliva, kotle na tuhá paliva do 50 kW (pokud je provozuje nájemce):*
 - dodávka a výměna roštu, táhla roštu, šamotové vyzdívky, opravy jejich dílů, výměna odnímatelných ploten, oprava a výměna popelníku, čištění a výměna kouřových rour, související čištění komínových průduchů, kolen a komínové růžice, které bude na adresu správce nemovitosti nejpozději do konce října aktuálního roku;
7. *Plynová topidla, plynové kotle do 50 kW (pokud je provozuje nájemce) a plynové průtokové ohřivače (karmy):*
 - Čištění a výměna prvků spalinové cesty, včetně výměny rour a kolen na odvod spalinových plynů, servisní prohlídka dle vyhlášky 85/1978 Sb. a její úpravy, která bude doložena kopií protokolu na adresu správce nemovitosti nejpozději do konce října aktuálního roku;
8. *Přenosná elektrická topidla (akumulační kamna a přímotopy):*
 - opravy a výměna pohyblivých přívodů, opravy a výměna termostatů a ovládacích prvků;
9. *Počítačové sítě a další slaboproudé rozvody:*
 - dodávky, montáže a opravy pasivních i aktivních prvků počítačových sítí, telefonních rozvodů a rozvodů jednotného času (koncových rozvodů, které se nacházejí v prostorách užívaných nájemcem a jsou v užívání nájemce);

10. *Povrchové úpravy stěn a stropů\čistění výplní otvorů a podlah:*
-povrchové úpravy stěn a stropů - malování tapetování apod. a to včetně drobných zednických oprav omítek před těmito úpravami, čistění obkladů stěn;
11. *Nábytek:*
- opravy a údržba veškerého nábytku, včetně vestavěného;
12. *Deratizace a dezinfekce:*
- deratizace, dezinfekce a dezinfekce pronajatých prostor;
-při povinné celoplošné deratizaci a dezinfekci úhrada poměrných nákladů za pronajaté prostory;

b) podle výše nákladů:

1. *Provedení výše jmenovaných drobných oprav a udržovacích prací zajišťuje nájemce. Pronajímatel je povinen zajistit provedení těchto oprav a udržbových prací vtom případě, že se tak předem s nájemcem dohodnou a nájemce objedná jejich provedení prokazatelnou (písennou) objednávkou.*
2. *Opravu nebo výměnu předmětu či zařízení je nájemce povinen uhradit i v případech, kdy tato údržba není vyspecifikována pod bodem a), ale kdy prokazatelně došlo k poškození vinou neodborného užívání nebo násilného poškození nebo nést náklady na uvedení do původního stavu.*
3. *Veškeré zásahy do užívaného majetku nad rámec výše uvedených opravných a udržovacích prací může nájemce provádět až po písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce zajišťuje opravy a údržbu veškerého zařízení a vybavení, které v době nájmu se souhlasem pronajímatele do pronajatých prostor instaloval, pokud ses pronajímatelem nedohodne jinak.*
4. *Kromě oprav a udržbových prací uvedených pod bodem a) se za drobné opravy považují další opravy nebytových prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000 Kč. Provádí-i se na těžce věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů za související opravy.*
5. *Za drobné opravné práce se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí nebytových prostor, jejichž cena překročí hranici 5 000 Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení.*
6. *Provedení oprav společně užívaných prostor nárokují uživatelé u pronajímatele. O nutnosti provedení nárokových oprav společných prostor rozhoduje pronajímatel. Náklady na uživatelskou údržbu společných prostor nesou nájemci v poměru pronajatých ploch.*
7. *Nájemce odpovídá za ekologickou likvidaci veškerých materiálů a demontovaných komponentů po jím provedených opravných a udržbových pracích a výměnách zařizovacích předmětů, a t bezprostředně po jejich realizaci.*

Za drobné opravné práce není možno považovat:

- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody*
- *opravy měřičů tepla a teplé vody*
revize rozvodů vody, plynu a elektroinstalace revize komínů, větracích šachet
- *pravidelné protipožární revize*
- *zpracování projektové dokumentace na rekonstrukci či přestavbu veškerých rozvodů nebo jiných vnitřních úprav, vyjma případů, kdy uživatel tyto úpravy požaduje a se souhlasem správce si provádí na své vlastní náklady.*

**Výpočet nájemného • žst Veselí nad Lužnicí
kancelář ve VB**

BUDOVA RE: 1000-3-48**sazby**

Název místnosti, účel využití	Č. místn. dle SAP	Plocha v m ²	Kč/m2/rok	Kč/rok
Objekt inv. č. 5000190631				
kancelář	1P11	36,30	500	XXXXX
celkem		36,30		XXXXXX

rekapitulace

Cena nájmu za nebytové prostory bez DPH po zaokrouhlení

XXXXXX

konečné údaje o výši nájmu

Měsíční nájemné bez DPH po zaokrouhlení	XXXXXX
Měsíční nájemné včetně DPH po zaokrouhlení	XXXXXX
Celkové roční nájemné bez DPH po zaokrouhlení při měsíčních platbách	XXXXXX
Celkové roční nájemné včetně DPH po zaokrouhlení při měsíčních platbách	XXXXXX

Čtvrtletní nájemné bez DPH po zaokrouhlení	XXXXXX
Čtvrtletní nájemné včetně DPH po zaokrouhlení	XXXXXX
Celkové roční nájemné bez DPH po zaokrouhlení při čtvrtletních platbách	XXXXXX

Výtisk č.2
Evidenční číslo: 139/12/N

Plná moc

ČD - Telematika a.s., se sídlem Praha 3, Pernerova 2819/2a, PSČ: 130 00, IČ: 614 59 445, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8938, jejímž jménem jednájí XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX představenstva a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen "Společnost")

zmocňuje

XX

(dále jen „Zmocněnec“)

Rozsah zmocnění:

Zastupování společnosti ve věci podpisu nájemních a podnájemních smluv s horním limitem výše plnění v hodnotě XXXXXX Kč (slovy: XXXXXXXXXXXx) v t » jejich dodatků, výpovědí a dohod o jejich ukončení. Zmocněnec je oprávněn \ věci činit veškeré, s předmětem takových smluvních dokumentů spojené, p JvMI úkony, včetně přebírání listin; věci schvalování objednávek na služby spojen správu nemovitostí s horním limitem výše plnění v hodnotě XXXXXX Kč t K • » XXXXXXXX).

Zmocněnec není oprávněn udělit plnou moc dalšímu zmocněnci.

Tato plná moc se uděluje na dobu určitou, a to do 2. července 2013. Tato plná moc zaniká rovněž okamžikem skončení pracovního poměru Zmocněnce ke Společnosti

V Praze dne :

XXXXXXXX

XXXXXXXX

PLNA MOC č* 5933

i

Společnost **České dráhy, a.s.**, se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ: 11015, IČ: 70994226, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039, jejímž jménem společně jednají XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, oba členové představenstva společnosti
(dále jen „zmocnitel“)

z mocňuje

pana **XXXXXXXXXX**, nar. XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, zaměstnance zmocnitele, ve funkci ředitele odboru správy nemovitostí, k podepisování (činění právních úkonů) všech smluv, kterými se pozbývají nemovitosti zmocnitele nebo kterými se nemovitosti zmocnitele zatěžují věcnými břemeny ve prospěch cizích osob nebo kterými se na cizích nemovitostech zřizují věcná břemena ve prospěch zmocnitele, a dále smluv o jistotním účtu, notářské úschově, popř. advokátní úschově, sepisovanými v souvislosti s pozbýváním nemovitostí z majetku ČD a.s.

Tato plná moc je udělena projednání a řízení před všemi Katastrálními úřady České republiky (všemi katastrálními pracovišti), kdy jedním z účastníků řízení bude zmocnitel.

Zmocněnec je v rozsahu této udělené plné moci oprávněn jednat samostatně.

.....

Za zmocnitele:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tuto plnou moc v plném rozsahu přijímám:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX