

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2947005512

o pronájmu nebytových prostor v žst. Borohrádek

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
Jednatel: [REDAKCE], ředitel Regionální správy majetku Hradec Králové
adresa pro doručování písemnosti: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Hradec Králové, Riegrovo nám. 1660, 501 01 Hradec Králové
zastoupena ve věcech technických: [REDAKCE] vedoucí provozu infrastruktury v Hradci Králové, [REDAKCE], [REDAKCE] e-mail: [REDAKCE]
zastoupena ve věcech smluvních: [REDAKCE], systémový specialista, [REDAKCE] e-mail: [REDAKCE]
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Praha I, Václavské nám. 42
číslo účtu: [REDAKCE]
variabilní symbol: 2947005512

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: AB-TIP s.r.o.
Sídlo/ místo podnikání: [REDAKCE]
zapsaná u Městského úřadu Kostelec nad Orlicí, Obecní živnostenský úřad, č.j. ŽÚ 2328/2011-8013/2011-La
Jednatel: [REDAKCE] jednatel
adresa pro doručování písemnosti: [REDAKCE]
zastoupena ve věcech technických: [REDAKCE], [REDAKCE] e-mail: [REDAKCE]
IČ: 28815181
DIČ: CZ28815181
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: [REDAKCE]

Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní 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 nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví pronajímatele. Jedná se konkrétně o nebytový prostor ve výlučném vlastnictví pronajímatele místnost č. 0P11 o výměře 15,0 m², místnost č. 0P12 o výměře 16,0 m² a spoluužívání přístupu (chodeb) v objektu výpravní budovy, č.p. 220 na pozemku stavební parcela č. 300 v obci Borohrádek, v katastrálním území 607614 Borohrádek, zapsané na LV č. 78 u Katastrálního pracoviště Rychnov nad Kněžnou, Královéhradeckého kraje, (budova SAP 1000-8-94) dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“)
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 Hradec Králové, Riegrovo nám. 1660, 501 01 Hradec Králové (dále jen RSM HK). Ke dni předání vyhotoví RSM HK předávací protokol.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu, účelu tj. „kancelářské prostory – vedení účetnictví, zprostředkování obchodu a služeb, “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 uvedeném v živnostenském rejstříku

III.

Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši 10 000,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.
(Výpočet: stánek 31 m² x 300,-Kč/m² = 9 300,- Kč/rok + paušál za spoluužívání chodeb ve výši 700,- Kč/rok)

Celkové roční nájemné ve výši 10 000,00 Kč (slovy: desettisícdvěstěšedesátpět korun českých) + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

První splátka nájemného za období od 1.11.2012 do 31.12.2012 ve výši 1 667,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je mimořádně splatná dne 15.11.2012.

2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správce daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
4. V případě prodlení nájmu 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.
5. 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 musí být 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.
6. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu , únoru a březnu.
7. 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 § 2, zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
8. 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.
9. 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.
10. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu a pod.
11. V případě, že v České republice dojde k zavedení EUR jakožto úřední měny České republiky, bude proveden přepočítání ceny na EUR, podle úředně stanoveného přepočítacího koeficientu. Veškeré platby nájemného budou ke dni zavedení EUR, jakožto úřední měny České republiky, přepočteny a hrazeny pouze v EUR. Úhrady

přeplatků nájemného provedené v CZK budou přepočteny úředně stanoveným přepočítacím koeficientem do EUR a rozdíl mezi již uhrazenými přeplatky a celkovou cenou bude hrazen v EUR. Tato skutečnost bude mezi smluvními stranami upravena písemným dodatkem ke smlouvě. Toto ustanovení o převodu na EUR se týká i smluvních pokut, zůstatkové ceny technického zhodnocení atd.

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:
 - vodné a stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě vodohospodářem, České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Hradec Králové, telefon: [REDACTED]
 - elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se SŽDC, s.o. Správou železniční energetiky Hradec Králové, tel.: [REDACTED]
 - tepelná energie – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s Českými drahami, a.s., Regionální správou majetku Hradec Králové, telefon: [REDACTED]
 - 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.
 - případně další služby.
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 HK
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) před započítáním činnosti v předmětu nájmu sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru a doložit RSM HK,
 - b) 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,
 - c) 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,
 - d) 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 započítáním 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 §§ 119 až 122 stavebního zákona,
 - e) 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“,
 - f) 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,

- g) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - h) 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 službu 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,
 - i) 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,
 - i) 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 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,
 - j) 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 :
- a) Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, (zejména zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru,
 - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
 - c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasičích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
 - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti,
 - e) v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
 - f) nájemce se zavazuje nahlašovat správci majetku změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
 - g) 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 posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO (odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany ve smyslu § 11 Zákona o požární ochraně) ČD příslušné OS (organizační složky) správce majetku, popř., O30 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.
5. 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.
6. 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.
7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
8. 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.II. této smlouvy.
9. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.

10. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
11. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázány nadměrným hlukem, ořesy, prašností apod.
12. 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 informovat kontaktní osobu nájemce.

VI.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku IV. a V. této smlouvy (s výjimkou bodu 1. písm. d) a bodu 3.), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 000,00 Kč.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu 1. písm. d) 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 vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy bod 1. písmeno j).
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 za jednání 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 **n e u r č i t o u** s účinností od 1.11.2012. 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 povinností nájemce uvedené v článku III. odst. 8), v článku IV. odst.2), v článku V. odst. 1), 2), 4), 5), 6), 7) a 8) této smlouvy, výpovědní lhůta činí jedem 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 III. odst.1) a odst.8), v článku V. odst. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) a 8) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku V. odst.1) písm.f) 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. [REDAKCE] var. symbol 2947005512 prostředky (kauci) k zajištění nájemného a ostatních služeb souvisejících s nájmem, a to ve výši 2 500,00 Kč.
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. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (kauci) do její původní výše (viz. odst. 1), a to do jednoho měsíce po jejích oprávněném čerpání pronajímatelem.
4. Nájemce se zavazuje nedat do zástavy a nepostoupit své pohledávky a závazky plynoucí z této smlouvy třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. V případě porušení tohoto ustanovení vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na smluvní pokutu ve výši 20 % z hodnoty zastavené nebo postoupené pohledávky, minimálně však ve výši 5 000,- Kč. Porušení tohoto ustanovení dále smluvní strany považují za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel může bez dalšího od smlouvy odstoupit.

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 smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží jedno a pronajímatel dvě vyhotovení. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.
7. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
Příloha č. 1 splátkový kalendář
Příloha č. 2 plánek pronajatých prostor
Příloha č. 3 drobné opravné a udržovací práce zajišťované nájemcem

V Borohrádku dne.....

Za nájemce :

AB-TIP

[Redacted signature and stamp area for the tenant]

V Hradci Králové dne.....

Za pronajímatele :

[Redacted signature and stamp area for the landlord]
ředitel RSM Hradec Králové

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 1 na rok 2012 KE SMLOUVĚ č. 2947005512

PRONAJÍMATEL: České dráhy, a.s.	NÁJEMCE: AB-TIP s.r.o.
Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15	████████████████████
Organizační jednotka: <i>Regionální správa majetku Hradec Králové</i>	
<i>Riegrovo nám. 1660 501 01 Hradec Králové</i>	████████████████████
IČ: 70994226	IČ: 28815181
DIČ: CZ70994226	DIČ: CZ28815181
Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039	Registrována u Městského úřadu Kostelec nad Orlicí, Obecní živnostenský úřad, č.j. ŽÚ 2328/2011-8013/2011-La
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Praha I, Václavské nám. 42 Číslo účtu: ██████████	Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Číslo účtu: ██████████
variabilní symbol: 2947005512	

Roční sjednané nájemné: 10 000,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši

Nájemné v roce 2012: 1 667,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši

Termín úhrady =DUZP	Základ daně	20 % DPH	Celkem k úhradě	Za období
1. 15.11.2012	1 667,00 Kč	333,40 Kč	2 000,40 Kč	1.11.-31.12.2012

V navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění.

V Hradci Králové 21.10.2012

Pronajímatel:

██████████
 České dráhy, a.s. Hradec Králové
 ██████████
 ██████████

ředitel RSM Hradec Králové


DROBNÉ OPRAVNÉ A UDRŽOVACÍ PRÁCE ZAJIŠŤOVANÉ POSKYTOVATELEM

Jedná se o tyto drobné opravné a údržbové práce, které si uživatel – poskytovatel provádí a hradí ve vlastní režii v prostorách užívaných na základě smlouvy o poskytování služby:

Drobné opravné práce:

a) podle věcného vymezení:

1. *Podlahy:*
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, včetně výměny prahů a ukončovacích lišt, dodávka a montáž nových podlahových krytin (PVC, koberce, laminované krytiny); čištění podlah a podlahových krytin;
2. *Výplně okenních a dveřních otvorů:*
- opravy jednotlivých pohyblivých částí oken a dveří a jejich součástí, a to včetně těsnění, výměny zámků, kování (kliky, štítky, ovládací klíčky a olivy), zasklívání a tmelení; čištění výplní okenních a dveřních; obnova nátěrů;
3. *Stínící 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. *Zařizovací 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 vyzdívký, 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, čištění výplní otvorů a podlah:*
-povrchové úpravy stěn a stropů - malování, tapetování apod., a to včetně drobných zednických oprav omítek před těmito úpravami, čištění 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 nákladu:

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 (písemnou) 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-li se na téže 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 nárokováných 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 to 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 je provádí na své vlastní náklady.*

1001 4212 77

Dodatek č. 1
ke smlouvě č. 2947005512 o nájmu nemovitého majetku
Českých drah, a.s.

Pronajímatel:

České dráhy, a.s., se sídlem v Praze 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, odd. B, vložka 8039
jednatel: [redacted] ředitel odboru správy nemovitostí
IČ: 70994226 DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: Komerční banka a.s. Praha, číslo účtu: [redacted], VS: 2947005512
kontaktní adresa: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Hradec Králové,
Riegrovo nám. 1660, pošt.schr. 82, 501 01 Hradec Králové
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:

AB-TIP s.r.o., se sídlem [redacted]
Zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, odd. C, vložka 28950
jednatel: [redacted]
IČ: 28815181 DIČ: CZ28815181
Kontaktní spojení: [redacted], e-mail: [redacted]
(dále jen nájemce)

Smluvní strany se dohodly na následujícím znění dodatku č. 1 nájemní smlouvy č. 2947005512 o nájmu nebytových prostor ze dne 22.10.2012 takto:

I.

V Čl. III. Výše nájemného se roční nájemné stanovuje na 12 400,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.

Čl. VII. Doba nájmu, odst. 1. se nahrazuje tímto zněním:

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou s účinností do 30.6.2018.

II.

1. Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají nezměněná a v platnosti.
2. Ustanovení tohoto dodatku č. 1 jsou platná a účinná dnem podpisu obou smluvních stran
3. Smluvní strana se dohodly, že se tímto dodatkem č. 1 řídí již od 1.7.2013 včetně finančního plnění.
4. Tento dodatek č. 1 je vyhotoven v 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.

Příloha: Splátkový kalendář č. 2 na rok 2013

V Borohrádku dne: 22.6.2013

Za nájemce:

AB-TIP s.r.o.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

jednatel

V Praze dne: 28-06-2013

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ředitel odboru správy nemovitostí

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 2 na rok 2013 KE SMLOUVĚ č. 2947005512

PRONAJÍMATEL: České dráhy, a.s.	NÁJEMCE: AB-TIP s.r.o.
Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15	
Organizační jednotka: Regionální správa majetku Hradec Králové	
Riegrovo nám. 1660 501 01 Hradec Králové	
IČ: 70994226	IČ: 28815181
DIČ: CZ70994226	DIČ: CZ28815181
Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039	Registrována u Městského úřadu Kostelec nad Orlicí, Obecní živnostenský úřad, č.j. ŽÚ 2328/2011-8013/2011-La
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Praha I, Václavské nám. 42 Číslo účtu: [REDACTED]	Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Číslo účtu: [REDACTED]
variabilní symbol: 2947005512	

**Roční sjednané nájemné: od 1.1.2013 do 30.6.2013: 10 000,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši
od 1.7.2013 do 31.12.2013: 12 400,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši**

Nájemné v roce 2013: 14 951,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši

	Termín úhrady =DUZP	Základ daně	21 % DPH	Celkem k úhradě	Za období
1.	15.01.2013	2 500,00 Kč	525,00 Kč	3 025,00 Kč	1.01.-31.03.2013
2.	15.04.2013	2 500,00 Kč	525,00 Kč	3 025,00 Kč	1.04.-30.06.2013
3.	15.07.2013	3 100,00 Kč	651,00 Kč	3 751,00 Kč	1.07.-30.09.2013
4.	15.10.2013	3 100,00 Kč	651,00 Kč	3 751,00 Kč	1.10.-31.12.2013

V navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění.

V Praze dne: 2.8. -06- 2013

Pronajímatel:
České dráhy, a.s.

.....
[REDACTED]
ředitel odboru správy nemovitostí

5

**Dodatek č. 2
k nájemní smlouvě č. 2947005512 ze dne 18.10.2012**

Smluvní strany

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena: [REDAKCE], ředitelem Správy osobních nádraží Hradec Králové

kontaktní adresa: Správa osobních nádraží, Riegrovo náměstí 1660, 500 02 Hradec Králové

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: [REDAKCE]

variabilní symbol: 2947005512

(dále jen „Pronajímatel“)

a

AB-TIP s.r.o.

se sídlem: [REDAKCE]

IČO: 28815181

DIČ: CZ28815181

zapsána u Městského úřadu Kostelec nad Orlicí, Obecní živnostenský úřad, č.j. ŽÚ 2328/2011-8013/2011-La

Jednající: [REDAKCE]

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: [REDAKCE]

Adresa pro doručování písemností: [REDAKCE]

(dále jen „Nájemce“)

Preambule

Dne 24.6.2016 byla mezi společností České dráhy, a.s., jako prodávajícím, a Pronajímatelem, jako kupujícím, uzavřena smlouva o koupi části závodu (dále „smlouva o koupi části závodu“), na základě které došlo k převodu části závodu označené jako „Železniční stanice“ (část závodu představuje samostatnou organizační složku ve smyslu ustanovení § 2183 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále „občanský zákoník“) jež tvoří v rámci závodu prodávajícího funkčně a účetně oddělenou část jeho jmění zahrnující hmotné, nehmotné i osobní složky, včetně věcí, práv a jiných majetkových hodnot sloužících zejména k zajišťování poskytování přepravních služeb pro přepravu osob a věcí v jednotlivých stanicích, a o níž prodávající vede v rámci svého závodu oddělené účetnictví) do vlastnictví České republiky s právem hospodařit ve prospěch Pronajímatele s tím, že Česká republika k převáděné části závodu nabyla vlastnické právo zveřejněním údaje, že kupující uložil smlouvu o koupi části závodu do sbírky listin obchodního rejstříku ve smyslu § 2180 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, t.j. ke dni 1.7.2016.

O výše uvedené skutečnosti byl Nájemce informován dopisem ze dne 12.7.2016.

Předmětem smlouvy o koupi části závodu je i objekt č.p. 220, ulice Nádražní, město Borohrádek umístěný na pozemku parc. č. 300 k.ú. Borohrádek, který je zároveň předmětem nájemní smlouvy č. 2947005512 uzavřené mezi Nájemcem a společností České dráhy, a.s. dne 18.10.2012 (dále „nájemní

smlouva"). Pronajímatel na základě smlouvy o koupi části závodu vstoupil ke dni 1.7. 2016 do práv a povinností pronajímatele - společnosti České dráhy, a.s., vyplývajících z nájemní smlouvy. Z tohoto důvodu Pronajímateli počínaje tímto dnem náleží nájemné a veškeré případné další platby hrazené Nájemcem, které vyplývají z nájemní smlouvy.

II.

Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouva se mění takto:

V čl. III se ruší ustanovení bodu 1. a nahrazuje se tímto novým zněním:

Celkové roční nájemné ve výši 12.400,00 Kč je splatné v pravidelných splátkách, počínaje nájemným za měsíc červenec 2016 na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu [redacted] dle platného splátkového kalendáře (variabilní symbol 2947005512).

III.

- 1.1. Právní vztahy vyplývající z tohoto dodatku se řídí českým právním řádem, zejména pak ustanoveními občanského zákoníku.
- 1.2. Pokud již Nájemce uhradil v plné výši nájemné splatné předem dnem uzavření tohoto dodatku na účet společnosti České dráhy, a.s., uhradí nejbližší splatné nájemné, včetně případných nedoplatků, na účet Pronajímatele (Správa železniční dopravní cesty, státní organizace) v souladu s čl. II tohoto dodatku.
- 1.3. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho uzavření.
- 1.4. Tento dodatek se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, přičemž Pronajímatel i Nájemce obdrží dvě vyhotovení.

V _____ dne _____

[redacted]

Za SŽDC, s.o.

[redacted]
Ředitel SON Hradec Králové

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

V _____ dne _____

[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]



Správa železniční dopravní cesty

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NA ROK 2017

k nájemní smlouvě 2947005512 (SAP 2947005512)

(začátek evidence k 01.07.2016)

Nájemce:

AB-TIP s.r.o.

IČ: 28815181 DIČ: CZ28815181

tel.: + [redacted]

SAP číslo: 5003801

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

zapsána v obchod.rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSC 110 00

IČ: 709 94 234 DIČ: CZ70994234

jednající prostřednictvím své organizační jednotky

SZDC s.o., SON Hradec Králové, Riegrovo náměstí 1660, Hradec Králové 500 02

bankovní spojení: [redacted]

variabilní symbol: 2947005512

evidenční číslo dokladu: 2947005512/2017-1

Poř. č.	Datum splatnosti	DUZP	Základ daně Kč	DPH		Celkem k úhradě s DPH	Za období
				%	Kč		
1	31.01.2017	01.01.2017	3.121,70	21	655,56	3.777,26 Kč	01.01.2017-31.03.2017
2	15.04.2017	01.04.2017	3.121,70	21	655,56	3.777,26 Kč	01.04.2017-30.06.2017
3	15.07.2017	01.07.2017	3.121,70	21	655,56	3.777,26 Kč	01.07.2017-30.09.2017
4	15.10.2017	01.10.2017	3.121,70	21	655,56	3.777,26 Kč	01.10.2017-31.12.2017

Celkem za doklad:

12.486,80 Kč

2.622,24 Kč

15.109,04 Kč

DUZP je den uskutečnění zdanitelného plnění.

V dne 12.01.2017

Za pronajímatele:

[redacted signature]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]