

N á j e m n í s m l o u v a č. 2937705011

Obchodní firma: **České dráhy, a.s.**
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
organizační jednotka: xx
zastoupena ve věcech
smluvních: xx
adresa pro doručování
písemností xx
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: xx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
variabilní symbol: **2937705011**

(d á l e j e n p r o n a j í m a t e l)

a

Obchodní firma: **TOKOZ a.s.**
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3366
sídlo: Žďár nad Sázavou, Santiniho 20/26, PSČ 591 02
zastoupena ve věcech Ing. Vladimírem Chládkem, předsedou představenstva
technických:
IČ: 256 70 042
DIČ: CZ25670042
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(d á l e j e n n á j e m c e)

(s p o l e č n ě u v á d ě n y j a k o s m l u v n í s t r a n y)

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmní smlouvy jsou nájmní vztahy mezi smluvními stranami při dočasném užívání části stavby. Předmětem nájmu je část stavby – haly výpravní budovy žst. Žďár nad Sázavou, v obci Žďár nad Sázavou, č.p. 229/1, stojící na pozemku p. č. 6412 v k.ú. Město Žďár, inventární číslo budovy dle SAP: 5000108099, ke které má pronajímatel vlastnické právo dle LV č. 8201 (České dráhy, a.s.), vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, katastrální území: Město Žďár (ČSÚ 795232).

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu předmět nájmu:

Název	o výměře	
část stavby – haly výpravní budovy (OP37) žst. Žďár nad Sázavou	x,00	m ²

Celkem pronajato x,00 m²

3. Specifikace pronajatého předmětu nájmu s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.

4. Stav pronajatého předmětu nájmu je uveden v zápise pořizovaném při předání a převzetí předmětu nájmu do nájmu, který je součástí spisu této smlouvy.

5. Správcem nemovitosti jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Ke dni předání vyhotoví xxxx předávací protokol.

II.

Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: „výkladní skříň“ sloužící k informacím o podnikání nájemce, zejména podnikání v oboru zámečnictví, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III.

Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí:
za 1 m² xxxxxxxxxxxx Kč/rok, tj. za xxxx m² **10.000,- Kč/rok + DPH** v zákonem stanovené výši

Celkové roční nájemné ve výši **10.000,- Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 5. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Nájemné za období od 15.11.2011 do 31.12.2011 ve výši 1.278,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši je mimořádně splatné dne 30.11.2011.

2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli.

3. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH, do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. 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. 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 0,04% z dlužné částky za každý den prodlení.

5. Sjednaná výše ročního nájemného 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 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.

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.

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 č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.

6. 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.

7. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy (dále VPN), opravy nad rámec běžné údržby, které pronajímatel bude chtít po skončení nájmu zanechat, jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení 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.

8. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.

3. V případě, že nájemce po uzavření této smlouvy uzavře smlouvy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (např. smlouvu na dodávku energie), je povinen tyto smlouvy pronajímateli předložit do 1 měsíce od jejich uzavření. Neuzavření smluv v termínu bude považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět s jednoměsíční 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,

b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (mechanismy otevírání, osvětlení, zasklívání oken a výměna těsnění všeho druhu) a další srovnatelnou údržbu,

c) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele,

d) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni 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 přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu ze shora citovaných důvodů,

e) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu. Veškerý odpad, který vznikne v předmětu nájmu po dobu pronájmu, bude zlikvidován v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech na náklady nájemce.

f) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup k předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu,

g) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu,

h) ke dni skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) 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,

ch) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu z důvodů zaviněných výlučně ze strany nájemce se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení,

i) označit předmět pronájmu identifikačními údaji nájemce.

2. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám

3. Z hlediska požární ochrany:

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, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak,

4. Nájemce je povinen v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) se závadovou osobou (osoba, jejíž konání je v rozporu s příslušnými právními normami legislativy ČR - terorismus, krádeže, výtržnictví, vandalizmus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce IZS (integrovaný záchranný systém tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě OS (organizační složky), ve které je nájemcem nebo na určené místo ŽST (telefonní spojení oznámí příslušná ŽST).

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 tato skutečnost důvodem k vypovězení smlouvy.

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 předmětem činnosti.

9. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k předmětu nájmu.

10. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v nemovitosti, které jsou provázány nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.

11. Pronajímatel se zavazuje, že v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce (osoba zmocněná nájemcem pro jednání ve věcech technických).

VI.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku V. této smlouvy (s výjimkou odst. 1. písm. c) a odst. 2.), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč.

2. 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.

3. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za zavinění nájemce, 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 15.11.2011**, kterou lze oboustranně **vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou**, která počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi protistraně.

2. V případě podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak pět pracovních dnů s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či služeb, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinností nájemce uvedené v článku V. odst. 1), 2), této smlouvy, **vypovědní lhůta činí čtrnáct dní** a počíná běžet prvním dnem po doručení výpovědi protistraně.

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 7),

Odstoupením od smlouvy je smlouva ukončena dnem doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu 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.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.

2. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy České republiky.

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 písemné dohody obou smluvních stran, 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 s dodejkou, 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 nájemcem, 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 4 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 2 vyhotovení a pronajímatel 2 vyhotovení. Vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.

7. Přílohy smlouvy : č. 1 splátkový kalendář
 č. 2 plánek umístění předmětu nájmu

Ve Žďáru nad Sázavou dne 21.11.2011

V xxxxxxxxxxx dne 11.11.2011

Za nájemce :
TOKOZ a.s.

Za pronajímatele :
České dráhy, a.s.

.....
.....
Ing. Vladimír Chládek
předseda představenstva

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 1 na rok 2011 KE SMLOUVĚ č. 2937705011

PRONAJÍMATEL: České dráhy, a.s.	NÁJEMCE: TOKOZ a.s.
Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15	Žďár nad Sázavou, Santiniho 20/26, PSČ 591 02
Organizační jednotka: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
IČ: 70994226	IČ: 256 70 042
DIČ: CZ70994226	DIČ: CZ25670042
Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039	Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3366
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
variabilní symbol: 2937705011	

Roční sjednané nájemné: 10.000,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši

Nájemné v roce 2011: 1.278,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši

Termín úhrady	Základ daně	20 % DPH	Celkem k úhradě Kč	Na období	
				Od	do
30.11.2011	1.278,00	255,60	1.533,60	15.11.2011	31.12.2011

Dále v navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě. Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění.

V xxxxxxxx dne 11.11.2011

Pronajímatel:

.....
České dráhy, a.s.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX