

Smlouva o nájmu č. 2977201407

Smluvní strany :

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15 zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039, zastoupeny XXXXXX, ředitelem Regionální správy majetku Plzeň XXXXXX, XXXXXX
IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

adresa pro doručování písemností: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Plzeň, pracoviště České Budějovice, XXXXXX, XXXXXX

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXXXXX

variabilní symbol: 2977201407

(dále jen pronajímatel)

a

Dopravní vzdělávací institut, a.s.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, PSČ XXXX IČ: 273 78 225, DIČ: CZ27378225

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10168, jednající XXXXXXXXXXXXX, předsedou představenstva (dále jen nájemce)

uzavírají podle obč. zákona 5.40/1964 Sb. v platném znění a podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor a pozemků, ve znění pozdějších právních předpisů, tuto smlouvu:

I. Předmět smlouvy

Předmětem nájemní smlouvy jsou nebytové prostory v žst. Strakonice v administrativní budově. Jedná se o místnost 2P12 o rozměru 22,32 m². Budova je vedena na LV 8198 jako majetek Českých drah, a.s. Na Katastrálním úřadu pro Jihočeský kraj. Katastrální pracoviště Strakonice. Budova je vedena v evidenci pronajímatele pod I.č. 5000196857.

Specifikace nebyt, prostor je uvedena v příloze 5.2 smlouvy.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory k dočasnému užívání nájemci ve smyslu § 3, odst. 2, zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

n

I. Účel nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu jako kancelář za účelem podnikání v rámci předmětu podnikání vyjmenovaném ve výpisu z obchodního rejstříku a to způsobem neohrožujícím požární bezpečnost, životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu.

Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit

II. Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za dočasné užívání předmětu nájmu toto roční nájemné:

Za pronájem předmětu nájemní smlouvy - nebytového prostoru - zaplatí nájemce smluvní cenu :

poř. číslo	nebytový prostor celkem m ² za m ² /rok	výměra (roční)	cena	cena celkem
1.	místnost2P12	22,32	XXX,00 Kč	XXXX,00 Kč
Celkový roční nájem nebytových prostor				XXXX,00 Kč

2. Celkové zaokrouhlené roční nájemné je XXXX,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši a je splatné v ročních splátkách a to vždy do 30. června daného roku. První mimořádná splátka za období 1. října - 31. prosince 2007 ve výši **XXXX,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši** je splatná **15. listopadu 2007.**
3. Nájemce se zavazuje zaplatit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha Č.1.
4. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, 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.
5. Pro případ prodloužení nájmu s úhradou nájemného sjednaly smluvní strany úrok z prodlení podle občanského zákoníku takto: Výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené Českou národní bankou a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí
6. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude v případě prodloužení smlouvy 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 ČSU 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 ČSU. 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 dohodly výše uvedenou úpravu nájemného, jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 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 upravována vždy

od 1 ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v I. čtvrtletí. Pronajímatel má právo po posouzení všech okolností sjednanou výši nájemného indexem inflace neupravit.

7. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného. 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 vzájemně se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. 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 v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo od nájemní 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.
8. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem 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 správcem nemovitosti, která bude o věcném plnění nájemného účtovat.
9. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen

- užívat pronajaté nebytové prostory 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
- provádět na vlastní náklady drobnou běžnou údržbu spojenou s užíváním pronajatých nebytových prostorů 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, deratizací) a další srovnatelnou údržbu,
- provádět jakékoliv stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu RSM 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. Před započatím stavebních prací si nechat vytyčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací,
- navýšení příkonu el. energie projednat s SEE České Budějovice (tel. XXXXXX) včetně předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie (tel. XXXXXX),
- strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo *omezení užívání* pronajatých prostor z důvodů údržby, oprav a úprav prováděných pronajímatelem, jakožto i v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne. V případě větších oprav se běh nájemní smlouvy na dobu nezbytně nutnou přeručí,
- uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitostí,

- umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do najatých nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavu,
 - udržovat na vlastní náklady najaté nebytové prostory v Čistotě* z přílehlých chodníků a komunikačních ploch odstraňovat sněh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak,
 - do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést najaté nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak,
 - vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor nebo pozemků k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10/365 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,
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických 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. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám.

2. Z hlediska požární ochrany :

- požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájemní smlouvy nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany ;
- 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 nájemní smlouvy ;
- v případě vzniku požáru budou posluchači DVI,a.s. postupovat dle PPS v žst. Strakoniceh.
- nájemce umožní pronajímateli nahlížení do dokumentace požární ochrany vedené pro předmět a účel nájemní smlouvy a umožní pořízení její kopie;
- nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách státní organizaci;
- nájemce si vybaví předmět nájemní smlouvy dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu ;
- nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti;
- nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít;
- nájemce se zavazuje nahlašovat pronajímateli, změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např, změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorech,

V. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II. až čl. IV. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXX,-Kč, vyjma sjednané smluvní pokuty za prodlení s vyklizením nebytových prostor v čl. IV, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím obvyklé době potřebné k odstranění.
2. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel 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 **1.10.2007** a je platná dnem podpisu obou smluvních stran. Smlouvu lze vypovědět z důvodů vedených v § 10 zákona 116/1990 Sb. písemnou výpovědí s **3 měsíční výpovědní lhůtou**, není-li v této smlouvě uvedeno jinak. Výpovědní lhůta začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. V případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení) má pronajímatel právo nájemní 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 předmětu nájmu 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.

Pronajímatel může smlouvu též vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případě, že nájemce porušil podstatným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

1. Za podstatné porušení smluvní povinnosti nájemce se považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části o více jak jeden měsíc,
- nájemce je v prodlení s placením služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc,
- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.

Výpovědní lhůta začíná plynout prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45, zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. 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 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 č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech z nichž dva obdrží nájemce a dva pronajímatel. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.
4. Přílohy: č. 1. Splátkový kalendář, č. 2. Situační plánec,

V Českých Budějovicích

dne: 20.9.2007

Za pronajímatele:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Splátkový kalendář na rok 2007 - č. 01

k nájemní smlouvě číslo 2977201407

Nájemce:

Dopravní vzdělávací institut, a.s., zapsaná v obchodním rejstříku, vedeno: Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10168

sídlo: XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX IČ: 27378225 DIČ: CZ27378225

Pronajímatel:

České dráhy a.s.:

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039 se sídlem: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15 IČ: 709 94 226 DIČ: CZ70994226 zastoupeno: XXXXXXXX - ředitel XXX

adresa pro doručování: České dráhy, a.s.,XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXXX kód banky: XXXXXXXXXXX

Lokalita/KÚ:

XXXXXX STRAKONICE

Variabilní symbol: 2977201407

Roční sjednané nájemné 2007 :

XXXXXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši

Termín úhrady	základ daně	DPH %	částka DPH	celkem k úhradě	za období
Nepravidelné splátky					
15.11.2007	XXXX,00	XX	XXXX	XXXXX	01.10.-31.12.2007

Pravidelné splátky

Plzeň dne: 27.09.2007

Pronajímatel: České dráhy, a.s.,

Jméno : XXXXXXXX:

ředitel XXX

Podpis:

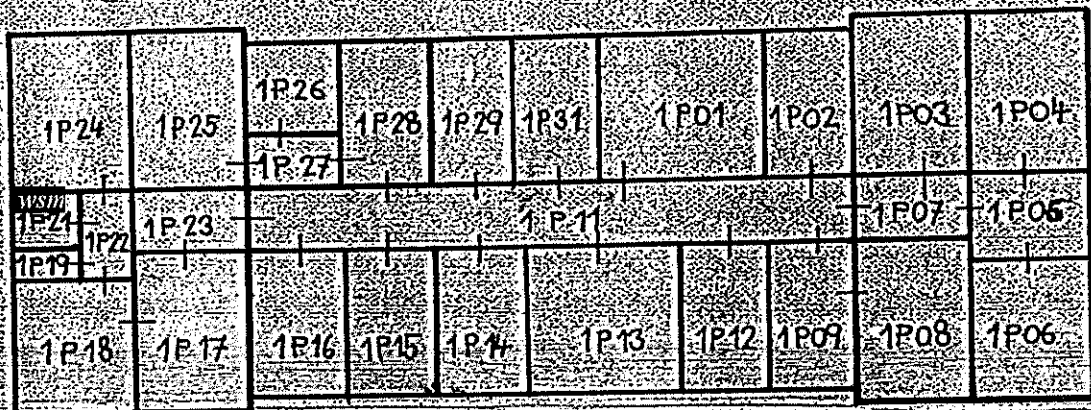
ČESKÉ BUDĚJOVICE - PLZEŇ - VH 272,557

žst. STRAKONICE

AD MINISTRATIVNÍ BUDOVA

5000 196 857 (513) 0/1 607

I PATRO



PODKROVÍ

