

N á j e m n í s m l o u v a č. 2937300608

I.

Smluvní strany

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
sídlo: Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1
organizační jednotka: České dráhy, a.s.
Regionální správa majetku Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno
zastoupena: na základě Pověření č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Ing. Lubomírem Krivánkem, ředitelem RSM Brno
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
variabilní symbol: 2937300608

(dále jen pronajímatel)

a

Jméno příjmení: Jarmila Hrbáčková
zapsaná u Městského úřadu Veselí nad Moravou pod č.j.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
rodné číslo: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
bydliště: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
IČ: 75911043
místo podnikání: Louka 139, Louka nad Veličkou 696 76
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen nájemce)

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu:

- a) nebytových prostor, které jsou součástí budovy v obci: Moravské Bránice, č.p.:89, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP:5000182029, postavené na pozemku parcelní číslo 607 v katastrálním území Moravské Bránice (ČSÚ 698890), ke které má pronajímatel vlastnické právo dle LV 1172 vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov,
- b) nebytových prostor, které jsou součástí budovy v obci: Moravský Krumlov, č.p.: 1285, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP:5000182082, (žst. Rakšice) postavené na pozemku parcelní číslo 4173 v katastrálním území Moravský Krumlov (ČSÚ 699128), ke které má pronajímatel vlastnické právo dle LV 3802 vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Moravský Krumlov.

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu tyto nebytové prostory:

a) Moravské Bránice

0P28 -	o výměře	1,4 m ²
1P12 -	o výměře	10,4 m ²
1P12a -	o výměře	3,14 m ²
1P12b -	o výměře	2,46 m ²
celkem pronajato		17,40 m²

b) Moravský Krumlov (žst. Rakšice)

0P07 -	o výměře	16,2 m ²
0P08 -	o výměře	14,1 m ²
0P09 -	o výměře	12,8 m ²

OP10 -	o výměře	15,9 m ²
OP24 -	o výměře	1,3 m ² (podíl ½)
OP26 -	o výměře	0,6 m ² (podíl ½)
OP27 -	o výměře	0,7 m ² (podíl ½)
celkem pronajato		61,6 m²

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

4. Stav předmětu nájmu je uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu, který je součástí této smlouvy.

III.

Účel nájmu

1. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru jsou ubytovací služby – zajištění odpočinku na lůžku v neveřejných nocleznách, pouze pro zaměstnance ČD a.s., vyplývající z ustanovení Kolektivní smlouvy Českých drah a.s..

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: : provozování ubytovacích služeb a odpočinkových místností pro zaměstnance ČD a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

IV.

Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu bez DPH, která činí:

a) **Moravské Bránice** za 1 m² **280,- Kč/rok**, tj. za 17,4 m² **4 872,- Kč/rok**
b) **Moravský Krumlov (Rakšice)** za 1 m² **280,- Kč/rok**, tj. za 61,6 m² **17 248,- Kč/rok**
Celkové roční nájemné: 22 120,- Kč/rok

Celkové roční nájemné ve výši **22 120,- Kč** je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na výše uvedený účet a variabilní symbol, a to vždy 5. dne daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

První splátka nájemného za období od 1.4.2008 do 30.9.2008 ve výši 11 060,- Kč je mimořádně splatná do 05.07.2008 na výše uvedený bankovní účet a variabilní symbol.

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. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli.

3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty (DPH). V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude sazba DPH stanovená zákonem od data, které určí v souladu se zákonem pronajímatel. Pronajímatel současně zašle doporučeným dopisem nájemci úpravu splátkového kalendáře nájemného.

4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. IV. 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 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.

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 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 nebo stanoveno jako průměr cen navržených renomovanými realitními kancelářemi, kdy každá ze stran určí jednu. Nájemce se zavazuje na takto navrženou úpravu přistoupit.

7. 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 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.

8. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice.

V.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu poskytovateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. **Nájemce se zavazuje k zaplacení podílu na oprávněných nákladech provozovatele distribuční soustavy souvisejících s výstavbou a úpravami distribuční soustavy, které byly vyvolány jeho požadavkem v souvislosti s místem a způsobem připojení jeho zařízení k distribuční soustavě podle platné vyhlášky o připojení k elektrizační soustavě.**

2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za následující plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytového prostoru:

a) za dodávku tepla a teplé vody: s Regionální správou majetku Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno, tel: xxxxxxxxxxxxxxxx

Výše úhrady bude stanovena dle vyhlášek Ministerstva průmyslu a obchodu č. 477/2006 Sb. a 152/2001 Sb. v platném znění.

b) dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod: s Regionální správou majetku Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno, tel: xxxxxxxxxxxxxxxx

Výše úhrady bude stanovena dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích předpisů.

c) dodávku elektřiny: se Správou železniční energetiky Hradec Králové, pracoviště Brno, Kulkova 1, 614 00 Brno, tel.: xxxxxxxxxxxxxxxx

Výše úhrady bude dle zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích právních předpisů.

3. Kromě toho od externích poskytovatelů bude nájemce odebírat, a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům hradit, po dobu trvání nájmu tyto další služby:

- likvidaci odpadu vzniklého z činnosti nájemce

4. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.

5. 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 smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Stejně právo vypovědět smlouvu má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

VI.

Práva a povinnosti smluvní stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu, pokud nájemce plní své povinnosti vyplývající z této smlouvy řádně a včas.

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

3. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. IV. této smlouvy.

4. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.

5. Nájemce je povinen, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne, strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení nájemních práv z důvodu oprav a údržby drážních staveb, zařízení a vedení, mimořádných událostí, živelných pohrom. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o podmínkách omezení užívání nebytových prostor. Pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu, a hrozí nebezpečí z prodlení s provedením potřebných prací, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

6. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího, písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Nájemce může provádět stavební úpravy po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na základě rozhodnutí (souhlasu s provedením ohlášené stavby) speciálního stavebního úřadu, tj. Drážního úřadu podle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, popř. dalších obecně závazných předpisů. Nájemce se zavazuje prizvat pronajímatele k závěrečné kontrolní prohlídce dle ust. §122 stavebního zákona.

7. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technických zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

Zajišťovat údržbu a revize technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele je povinností pronajímatele.

8. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor zahrnující i výměny částí vybavení vnitřního zařízení (např. kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří) a další srovnatelnou údržbu.

9. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v pronajatých prostorách v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.

10. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostor.

11. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá v předmětu nájmu odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o životním prostředí, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. Dále se nájemce zavazuje uhradit veškeré sankce uložené z důvodu porušení výše uvedených předpisů a odstranit na vlastní náklady úniky, havárie látek a jiné vzniklé škody.

Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně, zejména zajišťovat požární prevenci a dodržovat požární předpisy, dále se nájemce zavazuje zachovat volný přístup k rozvodným zařízením, zdrojům vody, zajistit volné požární cesty. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím

nájemce na své náklady nechá vypracovat způsobilou osobou předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.

Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u organizace k této činnosti oprávněné dle zákona o odpadech.

Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.

12. Nájemce je povinen umožnit vstup oprávněným pracovníkům pronajímatele za účelem provádění revizí, kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí nebytových prostor, plnění výše uvedených povinností a dbát jejich pokynů.

Oprávněný pracovník je povinen se prokázat služebním průkazem.

Do uzavřených objektů mohou vstupovat pouze za přítomnosti nájemce nebo jím určených pracovníků, jinak pouze v případě ohrožení života, požáru a pod.

13. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorách nenese pronajímatel odpovědnost.

14. Nájemce je povinen označit pronajímaný nebytový prostor čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce.

15. Nájemce ve smyslu ust. § 13c odst. 1) zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných čísel, v platném znění souhlasí s využíváním svého rodného čísla k vnitřním potřebám pronajímatele.

16. Nájemce se zavazuje v pronajaté nemovitosti zajišťovat ubytovací služby pro zaměstnance ČD,a.s. na základě objednávek jednotlivých organizačních a výkonných jednotek Českých drah,a.s. Ubytovací služby musí být poskytovány tak, aby byl zajištěn kvalitní odpočinek ubytovaných v souladu s podmínkami kolektivní smlouvy Českých drah,a.s. (viz.příloha NS).

17 .Pronajímatel uvádí , že předmět nájmu – nebytové prostory byly dlouhodobě používány k účelu ubytovacích služeb – zajištění odpočinku na lůžku,jako neveřejné nocležny, pouze pro zaměstnance ČD a.s.

VII.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností stanovených v článku VI. odst. 2), 3), 5), 7), 8), 9), 10), 11), 12) a 16) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5 000,- Kč za jednotlivý případ. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění závadný stav neodstraní v přiměřené lhůtě, kterou určí pronajímatel, nebo budou-li se nedostatky opakovat.

2. V případě porušení zákazu stanoveného v článku VI. odst.4) této smlouvy nebo porušení povinnosti stanovené v čl. VI. odst. 6) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku platného ročního nájmu sjednaného dle článku IV. této smlouvy.

3. Smluvní pokuta za nevyklizení a řádné nepředání předmětu nájmu je upravena v čl. VIII. odst. 4) této smlouvy.

4. Nárok na náhradu škody zaplacením smluvní pokuty není dotčen.

VIII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností **od 1.4.2008** kterou lze oboustranně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, 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 pět pracovních dnů s úhradou nájemného dle článku IV. nájemní smlouvy nebo její části či služeb, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v čl. V. odst. 2), v čl. VI. odst. 2), 4), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12) a 16) této smlouvy, výpovědní lhůta činí čtrnáct dní. Tato lhůta začíná plynout následujícím dnem od doručení druhé straně.

3. V případě změn objednávek vyvolaných organizačními změnami vyplývajících z technologických změn (změna Jízdního řádu, změny turnusů apod.) a související se změnou požadavků jednotlivých organizačních a výkonných jednotek ČD na zajištění ubytovacích služeb, výpovědní lhůta činí čtrnáct dní. Tato lhůta začíná plynout následujícím dnem od doručení druhé straně.

4. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce opakovaně neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v čl. VI. odst. 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12) a 16) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku VI. odst.5) této smlouvy.

Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší dnem doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

5. Nájemce je povinen do posledního dne nájemního vztahu odstranit stavební úpravy, které provedl při užívání nebytového prostoru, pokud o ně ve smyslu čl. IV. odst.7) této smlouvy pronajímatel neprojevil zájem, předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami. Při nedodržení této lhůty je pronajímatel oprávněn za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1,5/365 platného ročního nájmu sjednaného dle článku IV. této smlouvy.

IX.

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. 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 oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dohody, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněným zaměstnancem 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.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dva výtisky a pronajímatel dva. Vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.

V Brně dne 25.3.2008

Za pronajímatele :

Za nájemce :

.....
České dráhy, a.s.
Ing. Lubomír Křivánek
Ředitel Regionální správy majetku Brno

.....
Jarmila Hrbáčková

Přílohy: č.1 splátkový kalendář
č. 2 plánec pronajatých prostor
č. 3 výňatek z PKS ČD, a.s.