Regionální správa majetku Brno
Kounicova 26
611 43 Brno

(6)

# Nájemní smlouva č. 2937100110

## I.
## Smluvní strany

**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
Zastoupena ve věcech smluvních: [redacted]o
Zastoupena ve věcech technických: [redacted]
adresa pro doručování písemnosti [redacted]
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
**variabilní symbol:** **2937100110**

*( dále jen pronajímatel )*

a

**Obchodní firma:** **BORS Břeclav a.s.**
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1218
sídlo: Břeclav, Bratislavská 26, PSČ 690 62
Zastoupena ve věcech smluvních: Ing. František Zugar, místopředseda představenstva
Zastoupena ve věcech technických: [redacted]
IČ: 499 69 242
DIČ: CZ49969242
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]

*( dále jen nájemce)*

## II.
## Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy jsou nájemní vztahy mezi smluvními stranami při dočasném užívání nebytových prostor. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výpravní budově v železniční stanici Podivín, v obci Podivín, č.p. 343, stojící na pozemku p.č. 24, inventární číslo budovy dle SAP: 5000308453, ke které má pronajímatel vlastnické právo dle LV č. 3044 (České dráhy, a.s.), vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, katastrální území: Břeclav (ČSÚ 723835).

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

místnost č. 0P13 kancelář o výměře 19,40 $m^2$
místnost č. 0P06 WC o výměře 2,60 $m^2$, z důvodu spoluužívání z 1/3 pronajato 0,87 $m^2$
místnost č. 0P07 chodba o výměře 1,50 $m^2$, z důvodu spoluužívání z 1/3 pronajato 0,50 $m^2$
místnost č. 0P09 umývárna o výměře 4,80 $m^2$, z důvodu spoluužívání z 1/3 pronajato 1,60 $m^2$
místnost č. 0P10 WC ženy o výměře 6,10 $m^2$, z důvodu spoluužívání z 1/3 pronajato 2,03 $m^2$

Celkem pronajato 24,40 $m^2$ nebytových prostor .

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

4. Správcem nemovitosti jsou ke dni podpisu této smlouvy [redacted] předávací protokol.

## III.
## Účel nájmu

1. Předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je v souladu s předmětem podnikání společnosti BORS Břeclav a.s.:

* silniční motorová doprava osobní.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: odpočinková místnost pro řidiče autobusů se sociálním zázemím, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

## *IV.*
## *Nájemné*

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí:
za 1 $m^2$ 450,- Kč/rok, tj. za 24,40 $m^2$ 10 980,- Kč/rok + DPH

**celkem 10 980,- Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši**

Celkové roční nájemné ve výši **10 980,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši** (slovy: deset tisíc devět set osmdesát korun českých) 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 15.1.2010 do 31.3.2010 ve výši 2 287,50 Kč + DPH je mimořádně splatné dne 20.1.2010 dle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č.1.

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 oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH, do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu.

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 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 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, opravy nad rámec běžné údržby, které pronajímatel bude chtít po skončení nájmu zanechat, jsou věcným plněním nájemného (dále jen VPN) vedle sjednaného finančního nájemného. 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 a pod.

## *V.*
## *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 za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor hradit:
a) pronajímateli
- **dodávku tepla a teplé vody,** smlouvu uzavřít s [redacted]

  Výše úhrady bude stanovena dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. v platném znění,
- **dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod,** smlouvu uzavřít s [redacted]

  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.

b) 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**
- **dodávku elektřiny**: [redacted]

Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy a informovat pronajímatele o jejich uzavření.

3. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Dle technických možností doporučujeme na náklady nájemce nechat na přívod vody do odpočinkové místnosti osadit vodoměr a vodu účtovat dle skutečné spotřeby.

4. Neuzavření smluv v termínu bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Stejné právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve smluveném termínu

## *VI.*
## *Práva a povinnosti smluvních stran*

1. Nájemce je povinen:

a) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,

b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebených 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,

c) provádět jakékoliv 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 [redacted] před započetím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a může začít užívat stavbu po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona,

d) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem [redacted] Revizní zprávy předkládat dle platné vyhlášku MD č. 100/1995 Sb., kterou se stanovení podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení) každých 5 let. Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“,

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

f) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb.,

g) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,

h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce,

ch) 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,

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 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,

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 vedou České dráhy 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 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 hasicích 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 zhodnocení 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 GŘ ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.

5. 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).

6. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou OS(organizační složky), se kterými byl prokazatelně seznámen, může být tato skutečnost důvodem k vypovězení smlouvy.

7. Nájemce označí pronajímané prostory identifikačními údaji o nájemci.

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 do pronajatých prostor. Pro vstup do místnosti budou řidiči používat veřejně přístupové cesty pro cestující veřejnost.

10. Pronajímatel je povinen zajistit:

- dodávku služeb uvedených v čl. V. odst. 2 písm. a) této smlouvy

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

12. 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).

## *VII.*
## ***Smluvní pokuta***

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku VI. této smlouvy ( s výjimkou bodu 1. písm. d) a bodu 3.), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč.

2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v čl. VI. této smlouvy bodu 1. písm. c) a bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.

3. Smluvní pokuta za nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku VI. této smlouvy bod 1. písmeno i).

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 zavinění nájemce, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

## *VIII.*
## ***Doba nájmu***

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od **15.1.2010**, s tříměsíční výpovědní lhůtou.

2. V případě podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku IV. nájemní smlouvy nebo jeho části či služeb, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku V. odst. 2), v čl. VI. odst. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) této smlouvy, výpovědní lhůta činí jeden měsíc.

3. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce opakovaně neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku VI. odst. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku VI. odst.1) písm.e) této smlouvy.

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

4. Nájemce je povinen do posledního dne nájemního vztahu odstranit stavební úpravy, které provedl při užívání nebytového prostoru, pokud o ně ve smyslu článku IV. odst.7) této smlouvy pronajímatel neprojevil zájem.

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

## *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. 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 oprávněným zaměstnancem smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dle jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 2 výtisky a pronajímatel 2. Vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.

V Břeclavi dne 11.1.2010

Za nájemce :
BORS Břeclav a.s. .

BORS Břeclav a.s.
Bratislavská 26
CZ – 690 62 Břeclav

.....
Ing. František Zugar
místopředseda představenstva

V Brně dne 12.1.2010

Za pronajímatele :
České dráhy, a.s.

Regionální centrum majetku Brno
Kounicova 26
České dráhy a.s.

.....
[redacted]

[redacted]