

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
výkonná jednotka: České dráhy, a.s.
Správa dopravní cesty Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno
zastoupena: [redacted]
[redacted]
IČ: 70994226
DIČ: 001-70994226
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]
variabilní symbol: 239 83 109 03

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: BÍTEŠSKÁ DOPRAVNÍ SPOLEČNOST, spol. s r.o.
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 6471
sídlo: Velká Bíteš, Vlkovská 334
zastoupena: Ing. Miloslavem Klimentem, jednatelem společnosti
IČ: 469 62 816
DIČ: 353-46962816
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]

/ dále jen nájemce /

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu: nebytových prostor, které jsou součástí budovy v obci: Znojmo, na ul.: Dr.M.Horákové, č.p.:2239, č.or.: 10, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: 5000182025, postavené na pozemku p.č. 5635 v katastrálním území Znojmo-město, obci Znojmo, kraji Jihomoravském. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zákona č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty, vlastníkem výše uvedené nemovitosti.

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

místnost č.14 o výměře 18,85 m² (kancelář)
místnost č.15 o výměře 13,78 m² (kancelář)
místnost č.18 o výměře 11,60 m² (chodba – využití 50 %)
místnost č.22 o výměře 11,63 m² (chodba – využití 50 %)
místnost č.23 o výměře 8,32 m² (WC)
informační tabule o výměře 0,5 m² (umístěna na obytl.domu č.12, ul. Dr.M.Horákové, Znojmo)

Celkem pronajato: 64,68 m².

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

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

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

III.

Účel nájmu

1. Nájemce je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 6471 s předmětem podnikání :

- silniční motorová doprava osobní

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: informační kancelář – BÍTEŠSKÉ DOPRAVNÍ SPOLEČNOSTI, spol. s r.o. Velká Bíteš, ve spolupráci s Břežanskou dopravní společností, s.r.o. Břežany a BK BUS, s.r.o. Moravské Budějovice a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

IV.

Nájemné

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

kanceláře:

za 1 m² 430,- Kč/rok, tj. za 32,63 m² 14 030,90 Kč/rok + DPH

soc.zařízení:

za 1 m² 70,- Kč/rok, tj. za 8,32 m² 582,40 Kč/rok + DPH

chodba – (nájemné sníženo z důvodu spoluužívání s ČD, a.s.)

za 1 m² 45,- Kč/rok, tj. za 23,23 m² 1 045,35 Kč/rok + DPH

umístění informační tabule:

za 1 m² 1 000,- Kč/rok, tj. za 0,5 m² 500,00 Kč/rok + DPH

celkem 16 158,65 Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši

zaokrouhlené: 16 160,- Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši

Celkové roční nájemné ve výši 16 160,- Kč + DPH je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na výše uvedený účet a variabilní symbol a to vždy do 10. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

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. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

4. 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.

5. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázající 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. Nájemce bude využívat stávající zabezpečovací zařízení v pronajatých nebytových prostorách na základě samostatné smlouvy, kterou uzavře se správou SZT.

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 bude

považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí dodavateli ve sjednaném termínu.

6. 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, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

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

V.

Povinnosti nájemce

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

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

3. Nájemci se zakazuje přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání jakékoliv třetí osobě.

4. 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, mají smluvní strany právo smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou.

5. 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 tuto povinnost nesplní, je pronajímatel oprávněn přeučtovat nájemci sankci uloženou příslušným finančním úřadem dle § 37 odst. 1. zákona ČNR č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších právních předpisů.

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 na základě rozhodnutí Drážního úřadu podle příslušných ustanovení zákona č. 50/1976 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.

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 opravy vnitřních zařízení a vybavení (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 je povinen umožnit vstup oprávněným pracovníkům pronajímatele za účelem provádění revizí, kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí nebytových prostor 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.

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

11. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostor a jejich okolí (t.j. minimálně v okruhu 3 m). Z přilehlých chodníků odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak.

12. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd.

Nájemce odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů a zajistit na vlastní náklady provedení potřebných sanačních prací.

Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u organizace k této činnosti oprávněné dle zákona. č.185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.

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

Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím (viz příloha zákona o požární ochraně) nájemce na své náklady vypracuje předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem .

Nájemce je povinen v pronajatých prostorách umístit hasicí přístroje a provádět jejich pravidelné revize.

13. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v pronajatých prostorech se souhlasem nájemce.

Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatých prostorech nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

14. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.

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

VI.

Smluvní pokuta

1.V případě porušení povinností stanovených v článku V. této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč za každý případ. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění závadný stav neodstraní ve stanovené lhůtě, kterou určí pronajímatel, nebo budou-li se nedostatky opakovat. Nárok na náhradu škody zaplacením smluvní pokuty není dotčen.

2. V případě nesplnění povinnosti uvedené v čl. V.odst. 1 - 13) této smlouvy, bude porušení považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo, po předchozím písemném upozornění a neodstranění závadného stavu ve lhůtě, kterou určí, smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností **od 15.9.2003**, kterou lze oboustranně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

2. Pronajímatel má právo smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi, v případech dle ust § 9 odst. 2) zákona č. 116/1990 Sb.,o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, na základě čl. V odst. 4), dle čl. VI. odst.2) této smlouvy.

3. Pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy v případě vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v čl. IV. a V této smlouvy.

V případě odstoupení od smlouvy se smlouva neruší od počátku. Všechna práva a povinnosti stran vyplývající ze smlouvy zanikají až okamžikem doručení odstoupení od smlouvy druhé straně.

4. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen, nejpozději poslední den nájmu, čistý, vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Nájemce je povinen v této lhůtě na svůj účet a náklady odstranit veškeré změny a úpravy, o které pronajímatel neprojevil zájem.

Při nedodržení této lhůty je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného za každý den prodlení.

