

Nájemní smlouva č. 2937501808

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, PSČ 110 15 Praha 1
organizační jednotka: České dráhy, a.s., xxxx

Zastoupena: xxxx
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Brno-město
číslo účtu: xxxx
variabilní symbol: 2937501808

(dále jen pronajímatel)

a

Jméno a příjmení: Jarmila Hrbáčková

zapsaná u Městského úřadu Veselí nad Moravou pod č.j. : VE/2008/0162/L/F,ev.č.:370604-21749 ze dne 25.02.2008

rodné číslo: xxxx
bydliště: xxxx
IČ: 75911043
místo podnikání: Louka 139, Louka nad Veličkou 696 76
Bankovní spojení: ČSOB a.s.
Číslo účtu: xxxx

/ dále jen nájemce /

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu: nebytových prostor , které jsou součástí budovy v obci. Nesovice, č.p.: 126, (inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: 5000237116), postavené na pozemku p. č. 152 v katastrálním území Nesovice, č.kód 703745 , obci Nesovice, zapsané na LV č. 809 (České dráhy, a.s.) vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

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

| Přízemí | | | |
|-------------------------|-------------------|----------|---------------------------------|
| 0P03 | nocležna | o výměře | 9,50 m ² |
| Celkem pronajato | | | 9,50 m² |
| 1.patro | | | |
| 1P02 | chodba | o výměře | 5,13 m ² (podíl 30%) |
| 1P03 | nocležna | o výměře | 9,50 m ² |
| 1P11 | nocležna | o výměře | 10,20 m ² |
| 1P12 | zádveří | o výměře | 1,80 m ² |
| 1P14 | umývárna | o výměře | 4,20 m ² |
| 1P16 | kancelář | o výměře | 15,80 m ² |
| 1P17 | WC muži | o výměře | 1,30 m ² (podíl 50%) |
| 1P18 | chodba | o výměře | 1,30 m ² (podíl 50%) |
| 1P19 | WC muži | o výměře | 0,60 m ² (podíl 50%) |
| 1P20 | chodba | o výměře | 1,25 m ² (podíl 50%) |
| 1P21 | úklidová místnost | o výměře | 0,60 m ² (podíl 50%) |
| 1P22 | WC ženy | o výměře | 0,60 m ² (podíl 50%) |
| 1P23 | chodba | o výměře | 1,25 m ² (podíl 50%) |
| 1P24 | WC ženy | o výměře | 0,60 m ² (podíl 50%) |

sjednána 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 kanceláři, kdy každá ze stran určí jednu. Nájemce se zavazuje na takto navrženou 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 z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

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. 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 nebytových prostor:

a) za dodávku tepla a teplé vody: xxx

Výše úhrady bude stanovena dle vyhlášek Ministerstva průmyslu a obchodu č. 477/2006 Sb. a 194/2007 Sb. v platném znění.

b) dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod: s xxxx

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 xxxx

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

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

Neuzavření smluv v termínu a nepředložení smluv pronajímateli bude považováno za užívání nebytových prostor 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 smluvních 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 jehož změně může dojít pouze na základě 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 nájmu 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 přizvat 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 a v jeho okolí 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, požárů apod.

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. 133/200 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 poskytnuty 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 zavadný stav neodstraní v přiměřené lhůtě kterou určí pronajímatel, nebo budou-li se nedostatky opakovat..

2. V případě porušení zákazu stanoveného 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 sjednává na dobu **n e u r č i t o u** a to od **1.4.2008** kterou lze oboustranně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po 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.

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.
xxxx
xxxx

.....
Jarmila Hrbáčková

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