

# Nájemní smlouva č. 1169

uzavřená dle § 3 zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších novel a dle zák.č. 40/1964 Sb., v platném znění

## Čl. 1

### Smluvní strany

1. **České dráhy, státní organizace**, se sídlem nábr. L. Svobody 1222, Praha 1, PSČ 110 15 zastoupené panem \_\_\_\_\_, vrchním přednostou Správy dopravní cesty Ostrava, se sídlem ČD s.o., DDC,o.z., SDC Ostrava, Muglinovská 1038, 702 00 Ostrava 1 (adresa pro doručování písemností)

**IČO: 48 11 86 64**

**DIČ: 001- 48118664**

**Bankovní spojení:**

**Číslo účtu:**

( dále jen pronajímatel na straně jedné )

a

2. **VISTAX spol. s r.o.**, se sídlem ul. Anenská, 746 01 Opava, zastoupena jednatelem společnosti panem \_\_\_\_\_

**IČO: 47 97 56 61**

**DIČ: 384-47975661 (je plátce DPH)**

**Bankovní spojení:**

**Číslo účtu:**

( dále jen nájemce na straně druhé )

## Čl. 2

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodaření k nemovitosti na parcele č. 752/1 vedené pod inventárním číslem 1193 a 1070 nacházející se v k.ú. (711578) **Opava-Předměstí**. Konkrétně se jedná o komerční budovu železniční stanice Opava východ v areálu bývalého mechanizačního střediska Opava východ. Poté, co bude provedeno narovnání z hlediska zápisu do katastru nemovitostí, bude předmět nájmu specifikován samostatnými parcelními čísly v dodatku k této smlouvě.

Předmětem této smlouvy je pronájem nebytového prostoru nacházejících se ve výše uvedené nemovitosti, ke které má pronajímatel právo hospodaření a s níž je oprávněn disponovat v rámci obsahu této smlouvy. Předmět nájmu o celkové výměře \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> je zakreslen v situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Zápis o předání NP byl proveden dne 21.4.1993 při uzavření nájemní smlouvy č. 959015/93 a tvoří přílohu č. 4 nájemní smlouvy.

## Čl. 3

### Účel nájmu

1. Nájemce bude užívat pronajaté nebytové prostory jako

**kancelář a garáž pro opravy motorových vozidel a jejich parkování**

2. K jinému účelu je nájemce oprávněn užívat pronajaté nebytové prostory pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

## Čl. 4 Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s platností ode dne podepsání a účinností od 1. 7. 1999 s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

2. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den nájmu, nebude-li dohodnuto jinak, předat pronajaté nebytové prostory pronajímateli ve stavu, v jakém byly předány nájemci.

3. Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká :

a) dohodou smluvních stran,

b) zánikem kterékoliv smluvní strany, nepřejdou-li jejich práva a povinnosti na jinou osobu ( právního nástupce ),

c) písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany bez uvedení důvodu, doručenou druhé smluvní straně na adresu určenou pro doručování písemností v čl. 1 této smlouvy,

4. Platnost smlouvy může být omezena dle příslušných ustanovení zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění.

## Čl. 5 Cena nájmu

Za užívání pronajatých nebytových prostor je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úhradu ve výši 10 374,75 Kč ročně ( slovy desetitisíctřístasedmdesátčtyři korun českých 75/0100)

Roční smluvní nájemné vyplývá z následujícího výpočtu:

Nebytové prostory	Kč / m <sup>2</sup> / rok	plocha m <sup>2</sup>	Kč / rok
Kancelář (D1)			
Chodby (F25)			
Garáž (E36)			
<b>Celkem :</b>			<b>10 374,75 Kč</b>

2. Celkové roční nájemné dle čl. 5, odst. 1 této smlouvy ve výši 10 374,75 Kč je splatné převodním příkazem na účet pronajímatele ve dvou splátkách po 5 187,40 Kč vždy do pátého dne druhého měsíce příslušného pololetí daného roku, tedy do 5.2. a 5.8. každoročně na účet Správy dopravní cesty Ostrava

, var. symbol 3419481169 (viz splátkový kalendář uvedený v příloze 1).

Při změně účtu je pronajímatel povinen prokazatelně seznámit nájemce s touto změnou.

První splátku nájemného za období od 01.07. – 31.12.1999 ve výši 5 187,40 Kč zaplatí nájemce nejpozději do 5.8. 1999 na účet pronajímatele.

Platby jsou bez DPH do doby rozhodnutí o změně právních předpisů tuto oblast upravujících. Pronajímatel má právo jednostranně rozhodnout, že k nájemnému bude účtováno DPH. V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude sazba DPH stanovena zákonem.

3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

Nezaplacení částky do třiceti dnů ode dne splatnosti úhrady je považováno za závažné porušení smluvních povinností nájemce a je důvodem k jednostrannému odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

4. Pronajímatel má právo upravit nájemné každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen 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 roční nájemné, které bylo naposledy splatné, a jinak nájemné, které měl nájemce podle smlouvy zaplatit nebo zaplatil. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle výše dohodnutých termínů.

Nájemné bude upravováno zpětně od 1.1. příslušného roku, a to po zveřejnění potřebných údajů Českým statistickým úřadem.

5. Pronajímatel má právo upravit výši nájemného pokud dojde ke změně cenových předpisů (cenové mapy) upravujících nájemné nebo ke změně atraktivity prostředí. Nájemce se zavazuje na úpravu nájemného přistoupit.

## Čl. 6

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn dát pronajaté nebytové prostory do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení zakládá právo pronajímatele odstoupit od smlouvy.
2. **Nájemce se zavazuje udržovat na vlastní náklady pronajaté NP v čistotě. Specifikace údržby je uvedena v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.**
3. Za účelem provedení údržby včetně elektroúdržby je nájemce povinen umožnit volný přístup do všech pronajatých nebytových prostor zaměstnancům pronajímatele a v důsledku toho poskytovat součinnost a řídit se jejich pokyny.
4. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody které by mu jeho provozem či jinou činností při užívání pronajatých nebytových prostor vznikly, v takovémto případě, je nájemce povinen provést opravy na zařízeních na vlastní náklad bez ohledu na cenu opravy.
5. Stavební úpravy pronajatých prostor je oprávněn nájemce provádět jen po předchozím písemném schválení jednoduché projektové dokumentace a rozpočtu pronajímatelem a v souladu se z.č. 266/1994 Sb. a zák. č. 50/1976 Sb. (stavební zákon).
6. Nájemce je dále povinen umožnit vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly plnění smluvních povinností oprávněným zaměstnancům ČD včetně orgánů Železniční policie a ŽHS, kteří se mu prokáží příslušným pověřením a je povinen řídit se jejich pokyny.
7. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých nebytových prostorách pořádek. Nájemce je povinen dbát na provozuschopný stav pronajatého majetku, a to jak z hlediska ČD tak i vlastního. Přitom musí dbát pokynů ČD a orgánů státní správy.
8. Nájemce odpovídá za porušení obecně platných právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, bezpečnosti a požární ochrany, platných v současné době, jakož i předpisů uvedených v platnost po uzavření této smlouvy. Zejména se jedná o dodržování zák.č. 17/1992 Sb. o životním prostředí a zák.č. 238/1991 Sb. o odpadech.

9. Nájemce je povinen předat pronajaté neb. prostory pronajímateli, pokud nebude dohodnuto jinak, ve smyslu čl.4, odst.2. V případě, že nájemce nebo jeho právní nástupce nepředá po skončení nájmu pronajímateli zpět pronajaté prostory v termínu dle čl. 4, odst.2 této smlouvy, je povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den od skončení nájmu do doby jejich předání zpět pronajímateli.

10. Nájemce je povinen oznámit doporučeným dopisem pronajímateli každou škodu na nemovitém majetku a zavazuje se k řádné součinnosti s pronajímatelem, a to jak při jednání s pojišťovnou, tak s orgány Policie ČR.

Pokud vznikne v důsledku provozu přenechaných nebytových prostor škoda třetím osobám a nebude likvidována ze zákonného pojištění či pojištění nájemce, provede nájemce náhradu škody poškozenému bez účasti pronajímatele.

11. Nájemce se zavazuje:

- plnit povinnosti podle zák.č. 91/1995 Sb., v platném znění, o požární ochraně a vyhl.č.21/1996 Sb.
- označit pronajaté nebytové prostory svým obchodním jménem a adresou sídla.
- respektovat příslušná ustanovení zák. č. 35/1989 o ochraně před alkoholismem a jinými toxikomaniemi.

12. Předání neb. prostor provede od uživatele zástupce pronajímatele, o čemž se sepíše řádný protokol včetně případných nápravných opatření. Nájemce zabezpečí jakoukoliv realizaci nápravných opatření vyplývajících z rozhodnutí orgánů státní správy v oblasti minimalizace ekologických odpadů na životní prostředí, které vznikly jeho provozem v jemu pronajatých nebytových prostorách.

13. V případě změny sídla nebo podstatných skutečností na straně jak nájemce tak pronajímatele, mající vliv na tuto smlouvu, je povinná smluvní strana, které se změna týká tuto skutečnost oznámit druhé smluvní straně prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu.

## Čl. 7

### Smluvní pokuta

1. V případě porušení podstatných povinností vyplývajících z této smlouvy t.j. čl.3 odst.1, čl.6 odst.2,3,5,6,7,13, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2 % z ceny ročního nájemného, nejméně však 1000,- Kč, s výjimkou výše smluvní pokuty v případě porušení čl.6, odst. 8 této smlouvy.

Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Pokud nájemce neodstraní závadný stav ani po předchozím písemném upozornění, je možné uložit pokutu opakovaně. V tomto případě může pronajímatel po předchozím písemném upozornění smluvní vztah vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

## Čl. 8

### Odstoupení od smlouvy

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, že nájemce :

- je v prodlení s placením nájemného po dobu delší 30 dní ode dne splatnosti
- užívá pronajaté neb. prostory v rozporu s ustanovením čl.3 této smlouvy,
- na pronajaté prostory sjedná podnájem s třetí osobou v rozporu s čl.6, odst.1 této smlouvy
- porušení ustanovení čl. 9 této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu odstoupením podle tohoto článku nedochází ke zrušení smlouvy od počátku, ale až od okamžiku doručení písemného odstoupení nájemci, pokud o něm nebude uvedena lhůta pozdější.

## Čl. 9

### Zvláštní ujednání

Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním pronajatých 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 odvoz odpadů a další případné platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy a účelu užívání. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do 30-ti dnů ode dne platnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Pokud nesplní tuto povinnost má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy (čl. 8). Právo výpovědi s jednoměsíční výpovědní lhůtou má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

Tyto smlouvy se okamžikem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

## Čl. 10

### Závěrečná ustanovení

1. V ostatním se práva a povinnosti smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského a obchodního zákoníku.

2. Tato smlouva, která ke dni své účinnosti ruší smlouvu č. 0123 včetně všech dodatků a změn, je vystavena ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž dvě obdrží nájemce a dvě pronajímatel. **Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými oboustranně podepsanými dodatky.**

3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a zároveň prohlašují, že smlouva byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V Ostravě 12.04.1999

**Seznam příloh:** *příloha č.1 - splátkový kalendář*  
*příloha č.2 - situační plánek*  
*příloha č.3 - seznam drobných oprav*  
*příloha č.4 - zápis o předání*

**Pronajímatel**

**Nájemce:**