Smlouva o nájmu č. 2957001207

Smluvní strany :

České dráhy, a.s.
se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039,
zastoupeny JUDr.Luďkem Eichlerem, ředitel Regionální správy majetku Praha
IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226
adresa pro doručování písemností: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha, Nádražní 3113 – sever.nástupiště, 150 05 Praha 5
bankovní spojení:
číslo účtu:
variabilní symbol: 2957001207
(dále jen pronajímatel)

a

ODBOROVÉ SDRUŽENÍ ŽELEZNIČÁŘŮ
se sídlem Praha – Holešovice, Partyzánská 24, PSČ 170 00
IČ : 00225479, DIČ: CZ00225479
jejímž jménem jedná Ing. Jaromír Dušek, předseda sdružení
bankovní spojení:
č.účtu:
(dále jen nájemce)

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor, které jsou součástí druhého nadzemního podlaží budovy (stavba pro dopravu) v Kralupech nad Vltavou, ulice Jateční bez č.p., inventární číslo budovy dle SAP 5000117688, postavené na pozemku p.p.č. 1514 v katastrálním území Kralupy nad Vltavou (ČSÚ 672718), ke které má pronajímatel vlastnické právo dle LV č. 4366, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník
2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:
   Místnost č. 2P29 o výměře 38,0 m^2
   Celkem pronajato 38,0 m^2.
3. Předmět nájmu je vyznačen v půdorysném plánku, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
4. Nájemce smí spoluužívat sociální zázemí (WC, chodba, kuchyňka) v témže podlaží výše uvedené budovy.
5. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha, Nádražní 3113 – sever.nástupiště, PSČ 150 05 Praha 5, dále jen „ RSM“.
6. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I této smlouvy ke sjednanému účelu užívání, tj. provozování odpočinkových aktivit.
2. Předmět nájmu neslouží k ekonomické činnosti nájemce. Nejedná se o pronájem za účelem realizace působnosti odborové organizace v oblasti pracovněprávních vztahů.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem uvedeným v bodě 1. tohoto článku,a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce smluvní nájemné bez DPH ve výši:
   za 1 m^2 ~~416,30~~ Kč/rok, tj. za 38 m^2 12 489,- Kč/rok

2. Celkové roční nájemné ve výši 12 489,- **Kč** je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na výše uvedený účet a variabilní symbol, a to vždy 5. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

3. První splátka nájemného za období od 1.4.2007 do 30.6.2007 ve výši 3 122,25 Kč bude uhrazena mimořádně dne 20.4.2007.

4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

5. Nájemné, jeho finanční nebo nepředplacenou část, má právo pronajímatel upravit každoročně dosaženým indexem inflace za předchozí kalendářní rok (roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen – CPI = Consumer Price Index). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index inflace za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které nájemce zaplatil nebo měl zaplatit v předcházejícím kalendářním roce v souladu s touto smlouvou.
   Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři.
   Nájemné bude upravováno vždy od druhého čtvrtletí příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

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.

IV. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.

2. Nájemce se zavazuje za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu hradit pronajímateli:
   - dodávku elektřiny dle energetického zákona č. 458/2000 Sb. a jeho prováděcích právních předpisů v platném znění
   - dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích a jeho prováděcích předpisů v platném znění
   - dodávku tepla dle vyhlášek Ministerstva průmyslu a obchodu č. 477/2006 Sb. a 152/2001 Sb. v platném znění

   Smlouvy na tato plnění se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy.

3. Neuzavření smluv v termínu a nepředložení smluv pronajímateli 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. Stejné právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

V. Práva a povinnosti nájemce

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,

   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 RSM, před započetím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací, návěstním mistrem a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,

   d) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné,

   e) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí v čistotě,

   f) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu,

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

   h) po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, se zachováním technického zhodnocení a těch oprav, které pronajímatel schválil, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,

   ch) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty, Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení.

2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací.

3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám.

4. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných v předmětu nájmu.

5. 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 vydané pro budovu, ve které se předmět nájmu nachází, dále se nájemce zavazuje zachovat volný přístup k rozvodným zařízením, zdrojům vody, zajistit volné požární cesty, vybavit předmět nájmu dostatečným počtem a druhem hasicích přístrojů a zajistit jejich pravidelnou kontrolu a periodické zkoušky atd. 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.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
2. Pronajímatel je povinen umožnit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

VII. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V. bodu 1 (vyjma odst. c), v čl. V. bodu 2 , v čl. V. bodu 4 a v čl. V. bodu 5 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 2.500,- Kč.
2. Pro případ porušení povinnosti uvedené v čl. V. bodu 1 odst. c) a v čl. V. bodu 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.

VIII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává **na dobu neurčitou** s tříměsíční výpovědní lhůtou.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě

   a) při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. IV. této smlouvy v termínu a nepředložení pronajímateli. Stejné právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu,

   b) v případě prodlení s placením nájemného po dobu delší než měsíc.

3. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.
3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, vyjma úpravy ceny nájemného o inflaci a úpravy o DPH a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, účtování DPH apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé smluvní straně.

Přílohy : č. 1 splátkový kalendář
č. 2 půdorysný plánek

V Praze dne: 29.03.2007

Za nájemce:

.....
Odborové sdružení železničářů
Ing. Jaromír Dušek
předseda OSŽ

V Praze dne: 30.03.2007

Za pronajímatele:

České dráhy, a

Regionální správa majetku Praha
ní 3113
í nástupiště
5 Praha 5 - Smíchov
30

.....
České dráhy, a.s.
JUDr.Luděk Eichler
ředitel Regionální správy majetku Praha

Příloha č. 1

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 1 na rok 2007

KE SMLOUVĚ č. 2957001207

PRONAJÍMATEL: **České dráhy, a.s.**	**NÁJEMCE:** **ODBOROVÉ SDRUŽENÍ ŽELEZNIČÁŘU**
Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15	Praha-Holešovice, Partyzánská 24, PSČ: 17000
Výk. jednotka: Regionální správa majetku Praha	
Nádražní 3113, 150 05 Praha 5	
IČ: 70994226	IČ: 00225479
DIČ: CZ70994226	DIČ: CZ00225479
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039.	
Bankovní spojení: číslo účtu:	Bankovní spojení: číslo účtu:
variabilní symbol: 2957001207	

Roční sjednané nájemné : 12 489,00 Kč

Nájemné v roce 2007: 9 366,75 Kč

	Termín	DUZP	k úhradě	Za období
1.	20.04.2007	20.04.2007	3 122,25 Kč	04-06/2007
2.	05.07.2007	05.07.2007	3 122,25 Kč	07-09/2007
3.	05.10.2007	05.10.2007	3 122,25 Kč	10-12/2007
*/	05.01.2008	05.01.2008	3 122,25 Kč	01-03/2008

V navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění.

V Praze dne 30.3.2007

Pronajímatel:

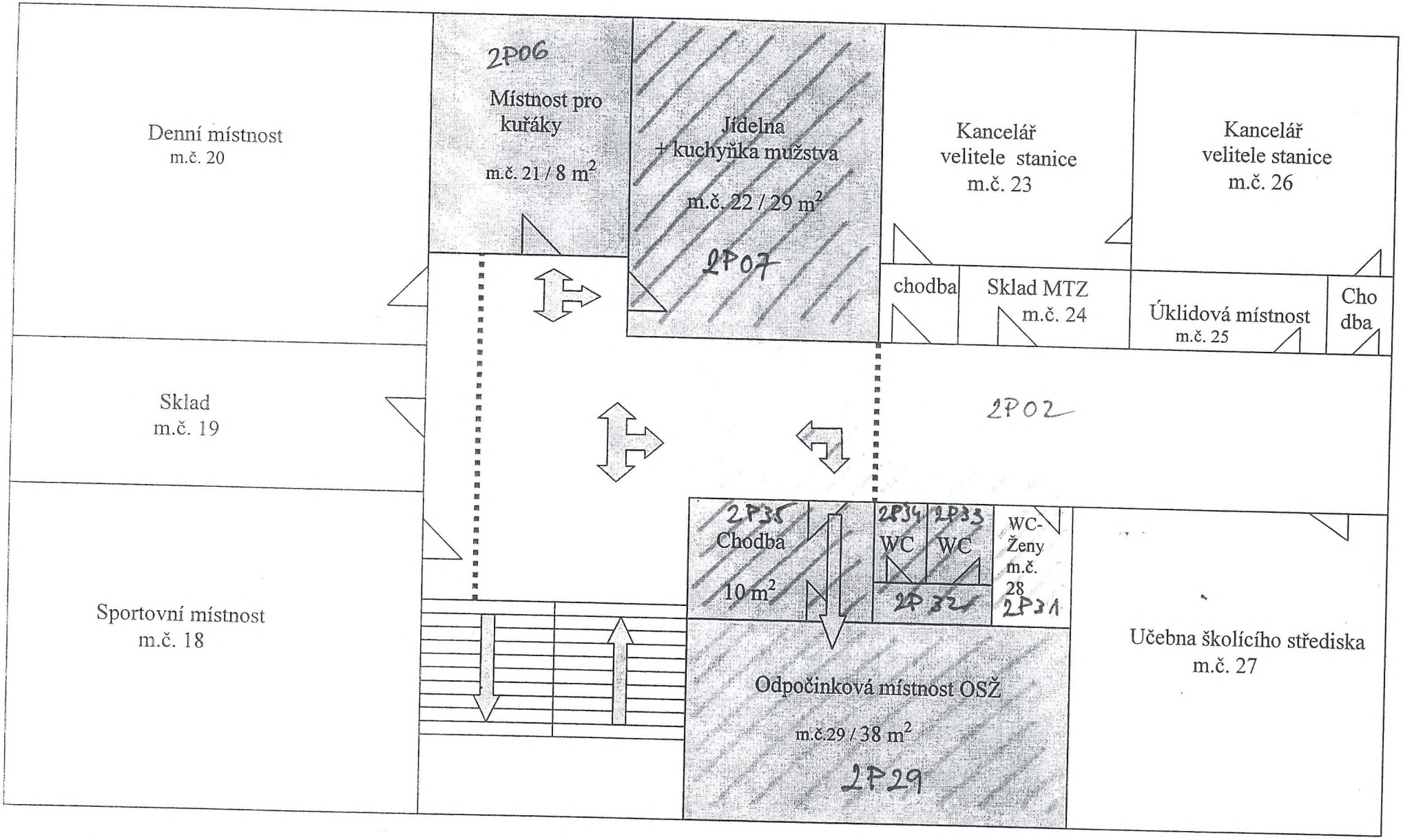
České dráhy, a.s

ní správa majetku Praha 3113 ástupiště Praha 5 - Smíchov 30

.....

České dráhy, a.s.
JUDr.Luděk Eichler
Ředitel Regionální správy majetku Praha

HZS ČD Kralupy nad Vltavou –1 patro (místa pro pohotovost mimo pracoviště)



IC 5000117688