

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2957003512

o pronájmu nebytových prostor

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
 sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
 zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
 zastoupena ve věcech Aleš Nepomucký, pověřený řízením Regionální správy majetku Praha
 smluvních:
 adresa pro doručování České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha
 písemnosti Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10
 zastoupena ve věcech Pavel Řečtáček
 technických: 
 IČ: 70994226
 DIČ: CZ70994226
 bankovní spojení: KB a.s. Praha
 číslo účtu: 
 variabilní symbol: 

(dále jen pronajímatel)

a

Česká republika Krajské ředitelství policie hlavního města Prahy
 sídlo: Kongresová 2, 140 21 Praha 4 - Nusle
 IČ: 75151472
 DIČ: CZ75151472
 zastoupaná plk. Ing. Pavlem Dombrovským, náměstkem ředitele krajského ředitel-
 ství policie hl.m. Prahy pro ekonomiku
 bankovní spojení: ČNB Praha 8, pobočka 701
 číslo účtu: 
 doručovací adresa: Krajské ředitelství policie hl.m. Prahy, poštovní přihrádka 122, 110 01
 Praha 1

(dále jen nájemce)

(společně uváděny smluvní strany)

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajímatele předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v objektu výpravní budovy Praha Bubny, v obci Praha 7, na ulici Bubenská, č.p. 177 nacházející se na pozemku č.parc. 2469, č.budovy dle SAP: 1, IC 5000116834, stavba zapsaná na listu vlastnictví č. 4334, vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Holešovice (ČSÚ 730122) (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“) o výměře 711,44 m².
2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu předmět nájmu specifikovaný v bodě 1.
3. Předmět nájmu je blíže specifikovaný v situačním plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.

4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu.
5. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha (dále jen RSM Praha). Ke dni předání vyhotoví RSM Praha předávací protokol.

II.

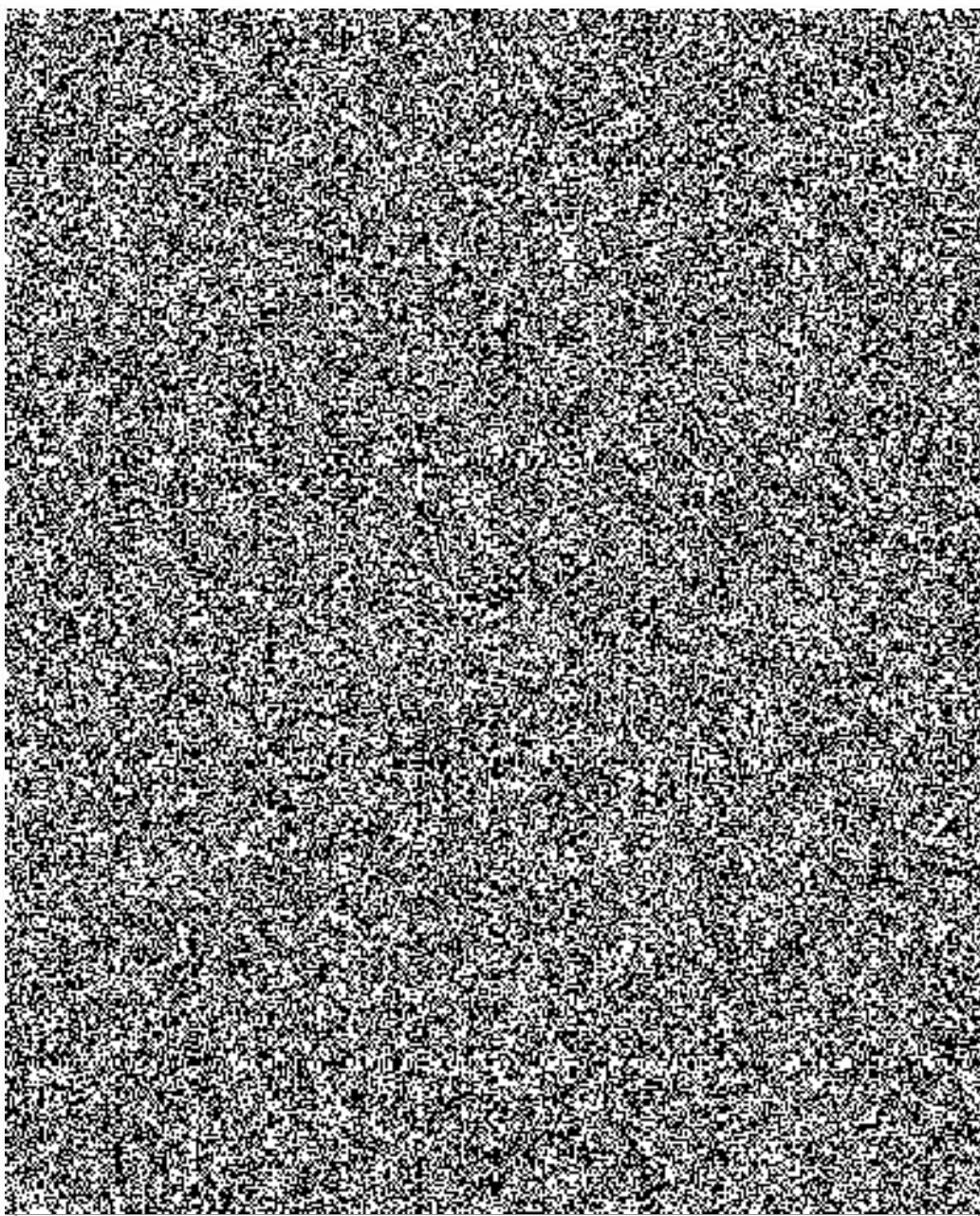
Účel nájmu

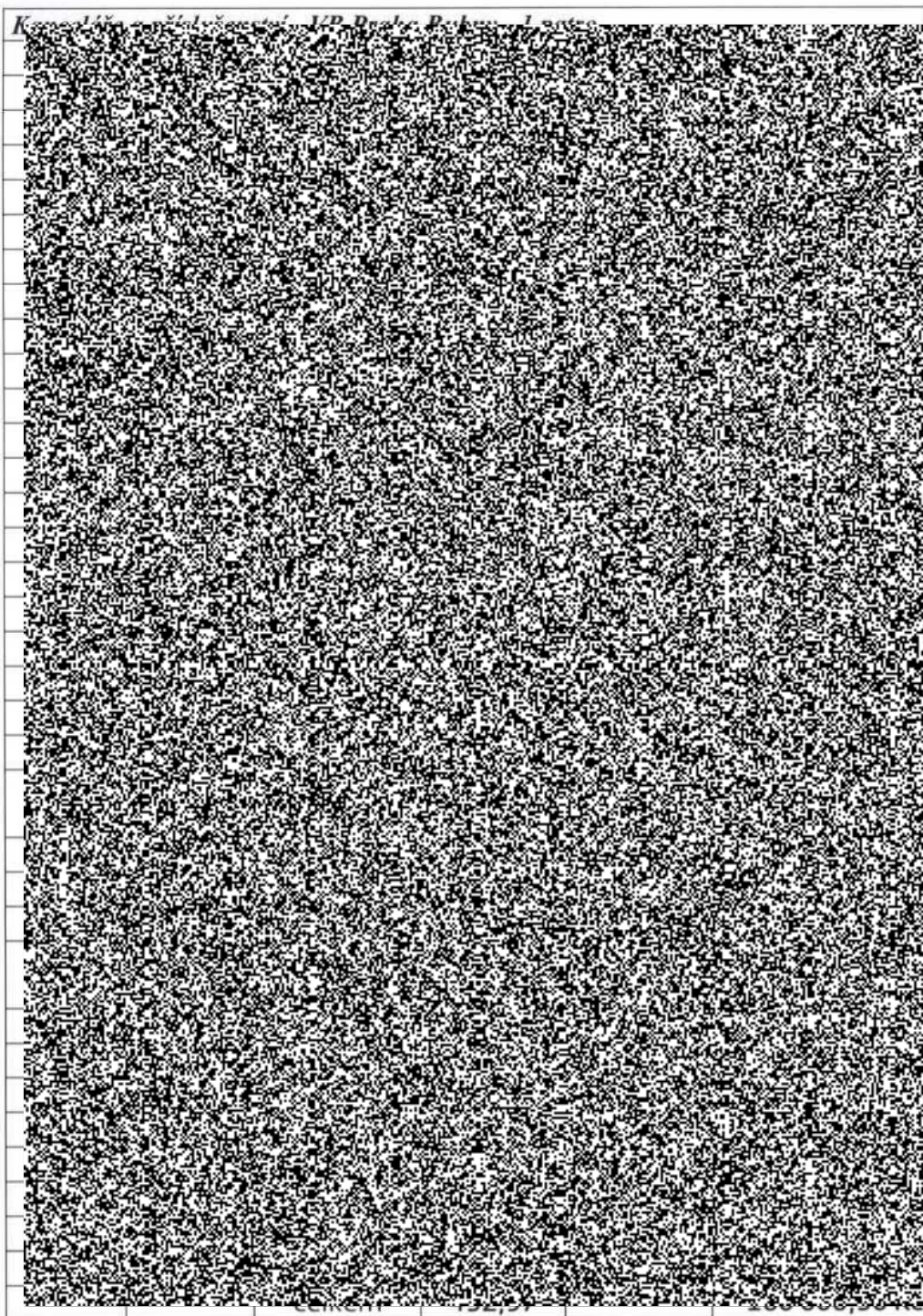
1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: výkon policejní služby a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III.

Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní nájemné bez DPH, které činí:





celkem předmět nájmu:	711,44
celkem roční nájem za celý předmět nájmu	247 077,00 Kč

Celkové roční nájemné ve výši 247.077,- Kč (slovy: dvěstěčtyřicetsedumtisícsedumdesátsedum korun českých) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele, specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 16.dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

První splátka nájemného za období od 1.5.2012 do 30.6.2012 ve výši 41.179,50 Kč je splatná dne 16.5.2012.

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. Strany berou na vědomí, že nájemné je dle ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů osvobozené od daně z přidané hodnoty (DPH).
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
5. Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně od roku 2013 upravit 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.
6. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od dubna příslušného roku s doplatkem rozdílu, který představuje rozdíl mezi výší nájemného platného pro předcházející rok a výší nájemného upraveného dle příslušných ustanovení o inflaci dle tohoto odstavce za 1. čtvrtletí daného roku.
7. 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.
8. 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, 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. Povolení VPN včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat správci majetku.
9. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice.

IV.

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 uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:

- vodné a stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě vodohospodářem RSM Praha
 - elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se SŽDC, s.o. Správou železniční energetiky,
 - odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu, pokud se nedohodne písemně jinak se správcem nemovitosti.
 - Odvod srážkové vody – RSM Praha
 - Vytápění – RSM Praha dle práv.předpisu
3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se nájemce zavazuje uzavřít před započítáním plnění a nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy a smlouvy uzavřené s externími poskytovateli neprodleně předložit RSM Praha.
4. Neuzavření výše uvedených smluv v termínu bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a za podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve smluveném termínu.

V.

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, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných částí, vymalování, obnova provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu,
- c) provádět 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 započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat 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 RSM. Revizní zprávy předkládat dle platné vyhlášky, kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení). 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.

Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,

- f) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
- g) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě. Dále je oprávněn k umístění informačních tabulí, označujících součást a název nájemce.
- h) vyklizený předmět nájmu ve stavu přiměřeného opotřebení úměrného době a účelu 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, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody,
- i) 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 nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v předmětu nájmu 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.
- j) Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.
- k) Z hlediska požární ochrany :
 - 1. 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,
 - 2. 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,
 - 3. nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
 - 4. nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti,
 - 5. 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,
 - 6. nájemce se zavazuje nahlašovat správci majetku změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
 - 7. 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 posouzení 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 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.

- l) nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

1. Pronajímatel je povinen

1. protokolárně odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu, v tomto stavu jej svým nákladem udržívat, zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno, a umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. provádět či na vlastní náklady zajišťovat veškeré revize v souladu s platnými předpisy a vyhláškami
3. zajišťovat provoz a servis technických zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu
4. umožnit nájemci užívání předmětu nájmu, pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s Čl.II. této smlouvy.
5. pronajímatel je povinen umožnit nájemci přístup do předmětu nájmu.
6. pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.
7. pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce.

VI.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku V. této smlouvy (s výjimkou bodu 1. písm. c) a písm. j), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 13.500,-Kč.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu 1. písm. c) a písm. j), 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 V. této smlouvy bod 1. písmeno h).
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 jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu n e u r č i t o u s účinností od 1.5.2012. Smluvní strany si sjednávají tříměsíční výpovědní lhůtu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
2. V případě podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či úhrady za plnění poskytované v souvislosti sužíváním předmětu nájmu, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku IV. odst.2), v článku V. odst. 1), této smlouvy, výpovědní lhůta činí jedem měsíc a začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst.1), v článku V. odst. 1), a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku V. odst.1) písm.f) této smlouvy. Odstoupením od smlouvy je smlouva ukončena dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Pronajímatel se zavazuje, že před uplatněním svého práva na podání výpovědi či odstoupení od smlouvy z důvodů porušení povinností na straně nájemce, písemně upozorní nájemce na existenci těchto porušení a poskytne mu přiměřenou lhůtu na jejich odstranění.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
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 písemných dodatků, 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, 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 oprávněnou osobou 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.

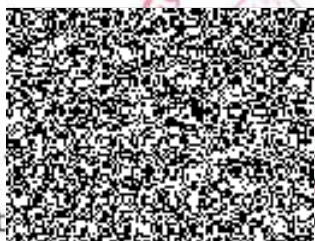
6. Tato smlouva se stává platnou dnem jejího podpisu oběma stranami.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 2 a pronajímatel 2. Vyhotovení mají platnost originálu.
8. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
Příloha č. 1 splátkový kalendář
Příloha č. 2 plánek pronajatých prostor

V Praze dne 29-03-2012

V Praze dne 27.3.2012

Za nájemce :

.....
plk.
zást.



.....
hl.m. Prahy

Za pronajímatele :



Aleš Nepomucký
pověřený řízením Regionální správy
majetku Praha

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č.1 na rok 2012 KE SMLouvě č. 2957003512

PRONAJÍMATEL: České dráhy, a.s.	NÁJEMCE: ČR-Krajské ředitelství policie hl. města Prahy
Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15	Kongresová 2, 140 21 Praha 4 - Nusle
Organizační jednotka: Regionální správa majetku Praha	
Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10	
IČ: 70994226	IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226	DIČ: CZ70994226
Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039	
Bankovní spojení: KB a.s. Praha Číslo účtu: 	Bankovní spojení: ČNB Praha 8, pobočka 701 Číslo účtu: 
	Doručovací adresa: Krajské ředitelství policie hl.m.Prahy, poštovní přihrádka 122, 110 01 Praha 1
variabilní symbol: 	

Roční sjednané nájemné: 262.530,- Kč

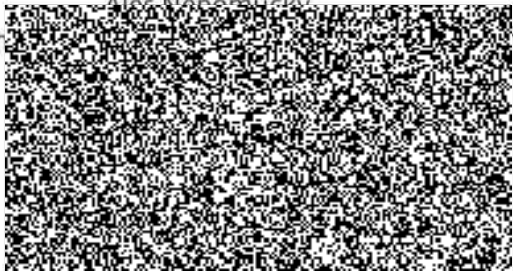
Termín úhrady	částka k úhradě	Za období
1 16.5.2012	41.179,50 Kč	1.5. – 30.6.2012
2 16.7.2012	61.769,25 Kč	1.7. – 30.9.2012
3 16.10.2012	61.769,25 Kč	1.10. – 31.12.2012

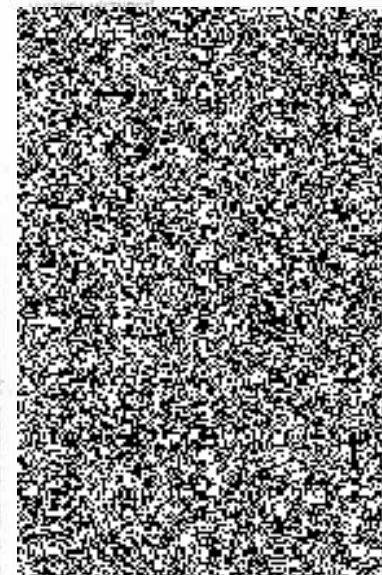
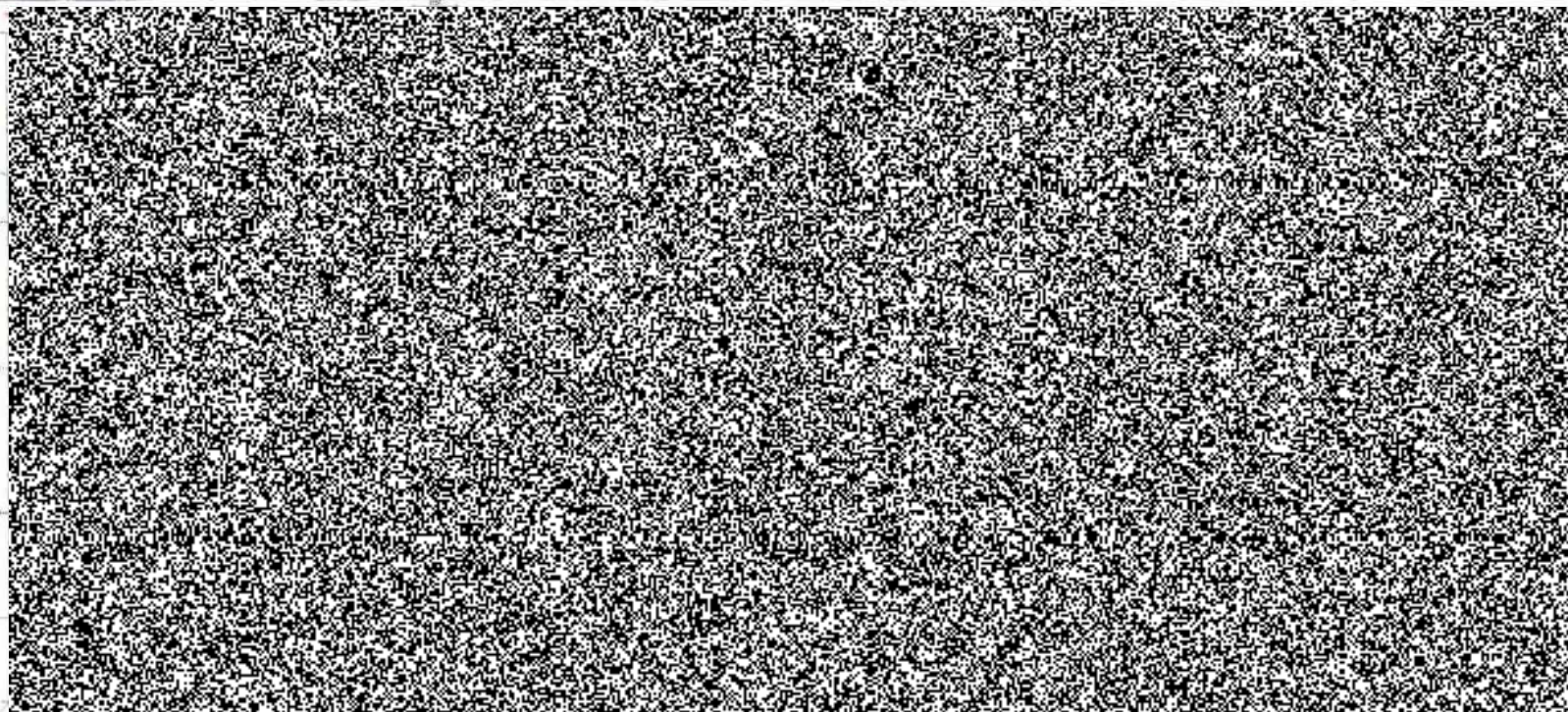
V navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

V Praze,dne 23.3.2012

Pronajímatel:

České dráhy, a.s.

pověřený 



1200x800
 This is a placeholder image. It contains no meaningful information and is intended to represent a corrupted or heavily degraded scan. The image is composed of random black and white pixels.

1200x800
 This is a placeholder image. It contains no meaningful information and is intended to represent a corrupted or heavily degraded scan. The image is composed of random black and white pixels.

1200x800

