

Smlouva o smlouvě budoucí,

uzavřená mezi

Správa železnic, státní organizace

se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 11000

IČO:709 94 234

DIČ:CZ70994234

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupená: Ing. Jiřím Machem, ředitelem Oblastního ředitelství Ostrava

bankovní spojení: xxx

číslo účtu: xxx

adresa pro doručování písemností: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
Oblastní ředitelství Ostrava
Muglinovská 1038/5, 702 00 Ostrava

(dále jen „budoucí pronajímatel“)

a

RegioJet a.s.

se sídlem náměstí Svobody 86/17, Brno-město, 602 00 Brno

IČO:283 33 187

DIČ:CZ28333187

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5816

zastoupená: Ing. Radimem Jančurou, předsedou představenstva společnosti

kontaktní osoba ve věcech smluvních: xxx

xxx

kontaktní osoba ve věcech technických, nestanoví-li Smlouva jinak:

xxx

xxx

bankovní spojení: xxx

číslo účtu: xxx

adresa pro doručování písemností: RegioJet a.s., náměstí Svobody 86/17, 602 00 Brno-město
(dále jen „budoucí nájemce“)

Čl. I.

Prohlášení smluvních stran

1. Budoucí pronajímatel má právo hospodařit s budovou č.p. 67, která je součástí pozemku parc. č. 2581, k.ú. Nový Bohumín, zapsaného v katastru nemovitostí vedeného katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná na LV 828, když tato budova je využívána jako osobní nádraží (dále jen předmětná budova).
2. V této budově se nachází mj. prostory sloužící podnikání specifikované v příloze č. 1 Bohumín ON – stavební úpravy pro dopravce RegioJet, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen předmětné prostory).
3. Smluvní strany prohlašují, že mají mezi sebou uzavřenu Smlouvu o nájmu prostoru k podnikatelské činnosti ze dne 1.8.2018, číslo smlouvy pronajímatele 2988000218, ve

znění dodatků č. 1 a č. 2 (dále jen předmětná nájemní smlouva), jejímž předmětem nejsou předmětné prostory.

4. Budoucí nájemce výslovně prohlašuje, že má, jako provozovatel drážní dopravy, zájem o pronájem předmětných prostor. Budoucí nájemce a budoucí pronajímatel se níže zavazují uzavřít Dodatek č. 3 k předmětné nájemní smlouvě, kterým dojde mj. ke změně předmětu nájmu tak, že předmět nájmu se rozšíří o předmětné prostory.

Čl.2

Stavební úpravy

1. S ohledem na skutečnost, že předmětné prostory nejsou v současné době způsobilé k pronájmu za účelem zajištění provozování drážní dopravy (dále jen sjednaný účel nájmu), zavazuje se budoucí pronajímatel k jejich úpravě tak, aby předmětné prostory byly způsobilé ke sjednanému účelu nájmu za splnění níže uvedených podmínek.
2. Budoucí pronajímatel nechal zpracovat za účelem úpravy předmětných prostor projektovou dokumentaci a položkový rozpočet tak, aby předmětné prostory byly způsobilé k užívání ke sjednanému účelu nájmu. Tuto projektovou dokumentaci předložil budoucí pronajímatel budoucímu nájemci a ten vznesl své požadavky na další úpravy předmětných prostor, které nejsou nezbytné k užívání předmětných prostor pro sjednaný účel nájmu. Budoucí pronajímatel nechal tyto požadavky budoucího nájemce zapracovat do projektové dokumentace, která stanoví přesný rozsah úprav požadovaných budoucím nájemcem a nechal zpracovat položkový rozpočet pro tyto stavební úpravy v cenové soustavě směrných cen ÚRS 2019/2. Jedná se o úpravy blíže specifikované v příloze č. 2 této smlouvy nazvané jako Specifické stavební úpravy, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen specifické stavební úpravy) spolu s položkovým rozpočtem pro specifické stavební úpravy. Budoucí pronajímatel tímto dává souhlas budoucímu nájemci s provedením pouze specifických stavebních úprav uvedených v příloze č. 2 této smlouvy. Ke všem stavebním úpravám získal budoucí pronajímatel potřebná povolení od příslušného stavebního úřadu.
3. Celková cena specifických stavebních úprav byla dle cenové soustavy ÚRS 2019/2 vyčíslena na částku 2.585.025,-Kč. Smluvní strany sjednávají, že specifické stavební úpravy v celkové hodnotě 2.585.025,-Kč uhradí budoucí nájemce, k čemuž se budoucí nájemce touto smlouvou zavazuje. Rovněž se budoucí nájemce zavazuje provést tyto specifické stavební úpravy prostřednictvím jím vybraného dodavatele stavebních úprav. Budoucí nájemce se zavazuje vybrat dodavatele specifických stavebních úprav tak, aby nebyla překročena cena specifických stavebních úprav stanovena v položkovém rozpočtu pro specifické stavební úpravy, tedy cena 2.585.025,-Kč. Pokud dojde k překročení ceny specifických stavebních úprav ve výši 2.585.025,-Kč, pak i takovému překročení hradí budoucí nájemce. Poté, co budoucí nájemce vybere dodavatele specifických stavebních úprav, když výslovně prohlašuje, že mu budoucí pronajímatel předal veškeré podklady potřebné k jejich realizaci včetně stavebního povolení, zavazuje se o tomto výběru informovat budoucího pronajímatele a dohodnout s ním koordinaci stavebních úprav prováděných budoucím pronajímatelem, resp. vybraným dodavatelem budoucího pronajímatele a specifických stavebních úprav prováděných vybraným dodavatelem budoucího nájemce. Smluvní strany se zavazují poskytnout si potřebnou součinnost při koordinaci stavebních úprav tak, aby veškeré stavební úpravy byly skončeny k datu 30.4.2020 nejpozději však do 31.5.2020. Pokud budoucí nájemce nesdělí budoucímu pronajímateli svého dodavatele specifických stavebních úprav do 31.1.2020, nebude budoucí pronajímatel pokračovat ve stavebních úpravách, ke kterým se zavázal. Pokud dodavatel specifických stavebních úprav vybraný budoucím nájemcem nezačne s prováděním specifických stavebních úprav do 15.2.2020, má budoucí pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit a dále nepokračovat v dohodnutých stavebních úpravách. V takovémto případě se budoucí nájemce zavazuje zaplatit budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč, a to do 10 dní od jejího vyúčtování budoucím pronajímatelem. Rovněž se budoucí nájemce zavazuje zaplatit budoucímu pronajímateli náhradu škody ve výši ceny stavebních úprav

provedených do 15.2.2020, když budoucí pronajímatel by stavební úpravy předmětných prostor bez projevení skutečného zájmu budoucího nájemce o jejich nájem neprováděl, když pro předmětné prostory nemá dlouhodobě žádné využití.

4. Pokud se dodavatel specifických stavebních úprav vybraný budoucím nájemcem ocitne v prodlení s prováděním specifických stavebních úprav, sdělí budoucí nájemce budoucímu pronajímateli nový termín dokončení specifických stavebních úprav. Pokud specifické stavební úpravy neprovede dodavatel vybraný budoucím nájemcem do 30.4.2020 nejpozději však do 31.5.2020, je budoucí pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit, smlouva se od počátku ruší a budoucí nájemce je povinen uhradit budoucímu pronajímateli škodu, která mu tím vznikla dle ust. čl. II., bod 3, této smlouvy ve výši ceny stavebních úprav provedených dodavatelem budoucího pronajímatele ke dni odstoupení od smlouvy. Budoucí nájemce bude povinen jím provedené specifické stavební úpravy odstranit a v případě, že již v té době dojde k technickému zhodnocení předmětných prostor, pak budoucí nájemce nebude mít nárok na jakoukoli finanční kompenzaci za toto technické zhodnocení a pro tento případ se jich výslovně vzdává.

Čl. 3

Technické zhodnocení

1. S ohledem na to, že provedením specifických stavebních úprav, které provádí budoucí nájemce, dojde ke změně věci ve smyslu rozšíření vybavenosti předmětných prostor, dojde i k technickému zhodnocení předmětných prostor. Smluvní strany sjednávají vypořádání specifických stavebních úprav představující technické zhodnocení (dále jen předmětné technické zhodnocení následovně). Smluvní strany činí nesporným, že výše předmětného technického zhodnocení provedeného budoucím nájemcem v předmětných prostorách byla dle položkového rozpočtu stanovena ve výši 1.341.374,98,-Kč, když ne všechny specifické stavební úpravy představují technické zhodnocení. Předmětné technické zhodnocení je blíže specifikováno v příloze č. 3 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy. Výše předmětného technického zhodnocení byla stanovena dle cenové soustavy ÚRS 2019/2 na částku 1.341.374,98 Kč (dále jen předpokládaná cena předmětného technického zhodnocení) a budoucí nájemce se zavazuje předpokládanou cenu předmětného technického zhodnocení nepřekročit o více, než 10%. Budoucí pronajímatel souhlasí, aby předmětné technické zhodnocení budoucí nájemce odepisoval v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu. Pokud cena předmětného technického zhodnocení překročí předpokládanou cenu předmětného technického zhodnocení o více jak 10%, pak budoucí pronajímatel nesouhlasí s odepisováním předmětného technického zhodnocení ve výši přesahující 10% předpokládané ceny předmětného technického zhodnocení a budoucí nájemce se vzdává nároku na finanční kompenzaci za předmětné technické zhodnocení vyšší než 10% předpokládané ceny technického zhodnocení.
2. Dále smluvní strany sjednávají, že vypořádání předmětného technického zhodnocení v maximální výši uvedené v čl. 3., bodě 1 této smlouvy bude upraveno Dodatkem č. 3 tak, že pokud nájemní vztah založený nájemní smlouvou skončí před úplným odepsáním předmětného technického zhodnocení z důvodů na straně budoucího nájemce, tedy z důvodů neplnění jeho závazků plynoucích z nájemní smlouvy anebo pokud budoucí nájemce vypoví nájemní smlouvu před uplynutím 10 let od počátku odepisování předmětného technického zhodnocení, budoucí nájemce nebude mít nárok na kompenzaci nákladů spojených s předmětným technickým zhodnocením a budoucí nájemce se pro shora uvedené případy vzdá nároku na vypořádání předmětného technického zhodnocení.
3. V ostatních případech bude mít budoucí nájemce nárok na vypořádání předmětného technického zhodnocení do výše určené znaleckým posudkem, který ocení technické zhodnocení ke dni zániku smlouvy, a který objedná a uhradí budoucí pronajímatel.

Čl. IV.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek budoucího pronajímatele písemně vyzvat budoucího nájemce, v termínu do 14 dní od předání předmětných prostor ze strany dodavatelů budoucímu pronajímateli, k uzavření Dodatku č. 3 ke smlouvě o nájmu prostoru k podnikatelské činnosti ze dne 1.8.2018, číslo smlouvy pronajímatele 2988000218, ve znění uvedeném v čl. V. této smlouvy a závazek budoucího nájemce tento dodatek uzavřít.
2. Budoucí nájemce se zavazuje uzavřít Dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu prostoru k podnikatelské činnosti ze dne 1.8.2018, číslo smlouvy pronajímatele 2988000218 ve lhůtě 14 dní od doručení výzvy budoucího pronajímatele.
3. V případě porušení povinností dle čl. IV., bodu 2., je budoucí nájemce povinen uhradit budoucímu pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč.

V.

Dodatek č. 3 ke smlouvě o nájmu prostoru k podnikatelské činnosti ze dne 1.8.2018, číslo smlouvy pronajímatele 2988000218

Smluvní strany se vzájemně dohodly, že **Smlouva č. 2988000218, ve znění dodatků č. 1 a č. 2**, se mění níže uvedeným způsobem:

1. Vzhledem ke změně rozsahu předmětu nájmu se ruší Příloha č. 1 Dodatku č. 2 ke Smlouvě – Specifikace pronajímáných prostor a Příloha č. 1a k Dodatku č. 2 ke Smlouvě – Vyznačení provozních součástí zařízení služeb a nahrazují se novou Přílohou č. 1 a Přílohou č. 1 a), které jsou nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 3. Splátkový kalendář zohledňující změnu výše nájemného je přílohou č. 2 tohoto Dodatku č. 3.
2. Smlouva se doplňuje o Přílohu č. 1c, která obsahuje specifikaci pronajatých prostor dle Dodatku č. 3, jež tvoří předmět nájmu.
3. Tímto Dodatkem č. 3 se mění čl. III., bod 11. nájemní smlouvy, a to pouze ve vztahu k prostorám uvedeným v příloze č. 1c (dále jen předmětné prostory). Ve vztahu pouze k těmto předmětným prostorům smluvní strany sjednávají následující. Smluvní strany činí nesporným, že nájemce provedl se souhlasem pronajímatele specifické stavební úpravy předmětných prostor v celkové hodnotě.....,-Kč, které sám uhradil na základě smlouvy o smlouvě budoucí a na straně pronajímatele tak vzniklo technické zhodnocení předmětných prostor v celkové výši Kč. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce odepisoval toto technické zhodnocení v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu dle plánů odpisů, který tvoří přílohu č. 3 tohoto dodatku. Dále smluvní strany sjednávají vypořádání technického zhodnocení předmětných prostor takto:
 - a) nájemní vztah k předmětným prostorám založený touto nájemní smlouvou skončí před úplným odepsáním technického zhodnocení z důvodů na straně nájemce, tedy z důvodů neplnění jeho závazků plynoucích z nájemní smlouvy, nebo pokud nájemce vypoví nájemní smlouvu před uplynutím 10 let od počátku odepisování předmětného technického zhodnocení, nájemce nemá nárok na kompenzaci nákladů spojených s předmětným technickým zhodnocením a nájemce se pro shora uvedené případy vzdává nároku na vypořádání předmětného technického zhodnocení.
 - b) v ostatních případech má nájemce nárok na vypořádání předmětného technického zhodnocení ve výši určené znaleckým posudkem, který ocení technické zhodnocení ke dni zániku smlouvy, a který objedná a uhradí budoucí pronajímatel.

4. *Ostatní ustanovení Smlouvy tímto Dodatkem č. 3 nedotčená se nemění a zůstávají v platnosti v původním znění.*
5. *Tento Dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem jeho zveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv.*
6. *Dodatek č. 3 je vyhotoven ve třech (3) vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce jedno (1) vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.*

Přílohy:

- č. 1 Specifikace pronajímaných prostor*
- č. 1a Vyznačení provozních součástí zařízení služeb*
- č. 1b Specifikace prostor, pronajatých na dobu určitou*
- č. 1c Specifikace prostor pronajatých na základě Dodatku č.3*
- č. 2 Splátkový kalendář*
- č.3 Odpisový plán*

V dne

V Ostravě dne

Nájemce:

Pronajímatel:

.....

.....

Ing. Radim Jančura
předseda představenstva

Ing. Jiří Macho
ředitel Oblastního ředitelství Ostrava

Čl. VI. Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy vyplývající z této smlouvy se řídí výhradně právem České republiky, zejména občanským zákoníkem. Veškeré spory z této smlouvy řeší soudy České republiky.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž budoucí pronajímatel a budoucí nájemce obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv.
4. Jakékoli změny či ujednání týkající se této smlouvy lze provádět pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že tuto smlouvu není možné dodatečně měnit ústní formou.
5. Smluvní strany prohlašují, že jednotlivé články jsou dostatečné z hlediska náležitostí pro vznik smluvního vztahu, a že bylo využito smluvní volnosti stran a tato smlouva se uzavírá určitě, vážně a srozumitelně.

*Přílohy: příloha č. 1 - Bohumín ON – stavební úpravy pro dopravce RegioJet
příloha č. 2 – Specifické stavební úpravy
příloha č. 3 – Technické zhodnocení*

V Brně dne 9.1.2020

V Ostravě dne 13.1.2020

Budoucí nájemce:

Budoucí pronajímatel:

.....

.....

Ing. Radim Jančura
předseda představenstva

Ing. Jiří Macho
ředitel Oblastního ředitelství Ostrava