

Smlouva č. 2927703008 o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany :

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994226 DIČ: CZ 70994226

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039,
jejímž jménem jedná

adresa pro doručování všech písemností:

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol: 2927703008

(dále jen pronajímatel)

a

Jídelní a lůžkové vozy, a.s.

se sídlem Praha 4, Chodovská 3/228, PSČ 141 00

IČ : 45272298 DIČ: CZ45272298

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1430
jednající na základě plné moci:

adresa pro doručování všech písemností:

bankovní spojení:

č. účtu:

(dále jen nájemce)

Nájemce je plátcem DPH a předmět nájmu bude užívat pro svou ekonomickou činnost.

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších právních předpisů a zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu.

Preambule

Pronajímatel a nájemce uzavřeli spolu dne 14. 10. 2004 "Rámcovou smlouvu o vzájemné spolupráci". Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato nájemní smlouva je součástí dílčího plnění označené "Rámcové smlouvy o spolupráci".

I. Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je úprava právních vztahů při nájmu nebytových prostor, které jsou níže specifikované, a které se nacházejí v nemovitosti č. p. 164 na pozemku st. p. č. 181 v k.ú. Přívoz (č. ČSÚ 713767), obec Ostrava, která je zapsána u příslušného Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský

(IK)

kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č. 171. Konkrétně se jedná o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem „Ostrava hlavní nádraží, Výpravní budova, čp. 161“ (inv. č. IC5000244486, objekt v SAP 1000/13/860), ke kterému má pronajímatel vlastnické právo. Výše označená nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 2b), která je nedílnou součástí této smlouvy.

Předmětem této smlouvy je **pronájem nebytových prostor nacházejících se v I. NP** výše uvedené nemovitosti, o celkové výměře **27,73 m²**, které jsou zakresleny v půdorysném plánu nebytových prostor, který tvoří přílohu č. 2a) této smlouvy a je její nedílnou součástí.

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

Poř. č.	Popis místností	Výměra v m ²	Specifikace co do označení v příloze č.2a)
1	Prodejna	16,28	V příloze 2a) označeno jako 0P09
2	Sklad	4,55	V příloze 2a) označeno jako 0P10
3	WC	6,90	V příloze 2a) označeno jako 0P11
	Celkem:	27,73 m²	

3. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu ze dne 24. 1. 2008, který byl podepsán oběma smluvními stranami a každá smluvní strana obdržela jedno vyhotovení.

4. Nájemce se souhlasem pronajímatele provedl tyto stavební úpravy v předmětu nájmu:

- postavil SDK příčku do výšky 2,10 m;
- přemístil jeden radiátor ÚT;
- přivedl vodu a zrealizoval odpad do místnosti 0P11, konkrétně do předsíně WC;
- v prodejně provedl obklad;
- provedl úpravy elektro, a to konkrétně přidělal zásuvky ke spotřebičům;
- doplnil vnitřní klimatizační jednotku do stávajícího VRV.

Tyto úpravy a především klimatizační jednotku smí užívat teprve na základě :

- písemného souhlasu stavebního úřadu se změnou užívání stavby (v případě bez stavebních úprav);
- oznámení stavebnímu úřadu (ohlášení úprav) nebo obdržení kolaudačního souhlasu (stavební povolení stavebních úprav).

Pronajímatel a nájemce se v souladu s „Rámcovou smlouvou o vzájemné spolupráci“ dohodli, že na základě žádosti nájemce o vyrovnání za tyto provedené stavební úpravy a opravy (mimo montáž klimatizační jednotky) bude toto řešeno formou věcného plnění nájemného.

5. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Olomouc, Jeremenkova 231/9, Olomouc 2, PSČ 772 00.

II. Účel nájmu

- Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle článku I. ke sjednanému účelu užívání.
- Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem: **prodejna pro prodej rychlého občerstvení a balených potravin**, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
- Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.
- Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je koupě zboží za

účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vyjma činností uvedených v příloze 1-3 živnostenského zákona).

III. Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši **138 650,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem** (slovy jednotřicetosmtisícšestsetpadesát korun českých).

Výše smluvního nájemného vyplývá z následujícího výpočtu:

Označení	Počet místností	Základní sazba Kč/m ² /rok	Výměra m ²	Nájemné Kč/rok	DPH
Prodejna	1	5 000,00	16,28	81 400,00	+ 19 %
Sklad	1	5 000,00	4,55	22 750,00	+ 19 %
WC	1	5 000,00	6,90	34 500,00	+ 19 %
CELKEM			27,73 m²	138 650,00	

2. Celkové roční nájemné ve výši 138 650,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši 34 662,50 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem, a to vždy do pátého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře.

Smluvní strany se dohodly, že tento peněžitý závazek, placený prostřednictvím banky, je splněn připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli. Případný přeplatek nájemného bude považován za nájemné přijaté předem.

3. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného může pronajímatel vyúčtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb. v platném znění. Takto vyúčtovaný úrok z prodloužení je nájemce povinen uhradit.
4. 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.
5. Nájemce má uzavřeny smlouvy na úhrady služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje hradit spotřeby elektrické a tepelné energie, vodné a stočné vázající se předmětu nájmu. Pronajímatel má právo smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.
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.

III. a) Úhrada za období bez smluvního vztahu

1. Smluvní strany konstatují, že doposud nebyla provedena žádná úhrada za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I, odst. 1 této smlouvy za období **od 24. 01. 2008 do 30. 11. 2008**, ač byl předmět nájmu užíván nájemcem bez smluvního vztahu, avšak se souhlasem pronajímatele.

Za výše uvedené období považují smluvní strany za odpovídající úhradu za toto užívání ve výši **112 572,20 Kč+ DPH ve výši stanovené zákonem.**

2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce za užívání předmětu nájmu za období od 24.01.2008 do 29.02.2008 zaplatí pronajímateli částku ve výši 8 456,13 Kč + 19% DPH v zákonem stanovené výši (jedná se o snížení smluveného nájemného – 3 000,00 Kč/m²/rok po dobu provádění stavebních úprav v prodejně) a dále za užívání předmětu nájmu za období od 01.03.2008 do 30.11.2008 zaplatí pronajímateli částku ve výši 104 116,07 Kč + 19% DPH v zákonem stanovené výši (jedná se o řádné smluvené nájemné – 5 000,00 Kč/m²/rok za užívání již upravené a provozu schopné prodejny). Úhrada celkem ve výši 112 572,20 Kč + 19% DPH v zákonem stanovené výši za období od 24.01.2008 do 30.11.2008 nájemce uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji zaplatit do 05.12.2008 na základě faktury vystavené pronajímatelem.
3. Okamžikem splnění závazku nájemcem (t.j. úhrada výše uvedené částky) budou vyrovnány mezi oběma smluvními stranami veškeré závazky vyplývající z užívání výše uvedeného nebytového prostoru v období od 24.01.2008 do 30.11.2008, s výjimkou úhrady služeb s užíváním souvisejících.

IV. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru není součástí nájemného.

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu poskytovateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatků dle vyhl. č. 111/1981 Sb., 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.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za následující plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytového prostoru:

- dodávku tepelné energie a TUV na základě „Smlouvy o dodávce tepelné energie č. E292-S-00707/08“ uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 6.8.2008 ve znění všech jejích pozdějších změn a doplnění, která tvoří přílohu této smlouvy;
- dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod, srážkových vod na základě „Smlouvy č. E292-S-00411/08 o dodávce vody a odvádění a likvidaci odpadních vod“ uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 27. 2. 2008 ve znění všech jejích pozdějších změn a doplnění, která tvoří přílohu této smlouvy.

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:

- dodávku elektrické energie na základě smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny oprávněnému zákazníkovi – Kategorie C č. 47813-2 uzavřené mezi SŽDC, s.o. a nájemcem dne 31. 12. 2007 ve znění všech jejích pozdějších změn a doplnění, která tvoří přílohu této smlouvy.
- komunální odpad.

Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru 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 nebytového prostoru 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.

Smluvní strany se dohodly, že v případě smluv na úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jedná ředitel RSM Olomouc. Smlouvu na dodávku elektřiny s nájemcem uzavírá ředitel Střediska správy železniční energetiky, Hradec Králové, pracoviště Ostrava, Zákrejsova 1077, 702 00 Ostrava I.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti v předmětu nájmu sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru;
- b) 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;
- c) 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, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu;
- d) 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., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM Brno, před započítáním stavebních prací si nechat vytyčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a může začít užívat stavbu po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119-122 stavebního zákona;
- e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem RSM Olomouc. Revizní zprávy předkládat dle platné vyhlášky MD č. 100/1995 Sb., kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení) každých 5 let. Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“;
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování 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;
- g) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu – za původce odpadu je považován nájemce;
- h) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu;
- i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě;
- j) po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, tj. ke dni ukončení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, se zachováním technického zhodnocení, které pronajímatel smluvně převezme v souladu s touto smlouvou, a těch oprav, které pronajímatel schválil, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak;
- k) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty;
- l) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vedou České dráhy jako vlastník.

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. Ve smyslu rámcové smlouvy o vzájemné spolupráci ze dne 14. 10. 2004 pronajímatel souhlasí, že předmět nájmu bude provozován společností JP Servis, a.s. se sídlem Chodovská 3, Praha 4, IČ 264 31068.
4. Z hlediska požární ochrany :
 - a) 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), pokud se nedohodne s přednostou železniční stanice písemně jinak;
 - b) nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných u Českých drah, a.s.;
 - c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu;
 - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě kraje a Hasičskému záchrannému sboru ČD a správci nemovitosti.
5. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu.
6. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
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 požární ochraně, zajistí nájemce zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření osoba odborně způsobilá v oblasti požární ochrany ČD příslušné organizační složky (dále OS) správce majetku, popř. O30 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.
8. Nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné OS, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné OS) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem.
9. Nájemce je povinen v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) se závadovou osobou (osoba, jejíž konání je v rozporu s příslušnými právními normami legislativy ČR - terorismus, krádeže, výtržnictví, vandalismus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce integrovaného záchranného systému (tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě OS, ve které je nájemcem nebo na určené místo uzlové železniční stanice- UŽST (telefonní spojení oznámí příslušná UŽST).
10. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou OS, se kterými se prokazatelně seznámil, může být tato skutečnost důvodem k vypovězení smlouvy.
11. Nájemce se zavazuje písemně projednat s přednostou železniční stanice otevírací dobu a tuto dodržovat. Na pokyn přednosty železniční stanice se nájemce zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny přednostou železniční stanice (např. zákaz prodávání alkoholických nápojů v určitý den a podobně).
12. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou stanice.
13. Nájemce se montáží klimatizační jednotky stal provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
14. Nájemce je povinen se spolupodílet na provozu a nákladech na spotřebu v době provozu centrální klimatizační jednotky, na kterou je napojena klimatizační jednotka ve vlastnictví nájemce.
15. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
2. Pronajímatel má právo kontrolovat průběh stavebních prací, soulad s dokumentací stavby včetně kontroly účetních dokladů se zaměřením na posouzení oprávněnosti vynaložených nákladů.
3. Pronajímatel má právo provádět kontrolu dokladů prokazujících výši celkových výdajů vynaložených nájemcem na provedení odsouhlasených stavebních úprav. V případě zjištění nesprávnosti dokladů, požadovat, aby nájemce odstranil závady bez zbytečného odkladu.
4. Pronajímatel je povinen zajistit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
5. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci přístup k pronajatým prostorám (plochám).

VII. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v článku V. bodu 1., 2. a 4. smlouvy, vyjma bodu 1, písmene c) a vyjma článku V. bodu 3 této smlouvy, může pronajímatel požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 20.000,- Kč.
2. Pro případ porušení povinnosti uvedené v článku V. bodu 1. písmene c) a článku V. bodu 3. této smlouvy může pronajímatel požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení. Smluvní pokuta nemá vliv na povinnost nájemce hradit částky odpovídající výši nájemného.
4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu může pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce přes písemné upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.
5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za zavinění nájemce, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VIII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává **na dobu určitou od 1. 12. 2008 do 30. 11. 2013**. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případech dle § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v případech dle § 9 odst. 3 zákona 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě:
 - a) v případě, kdy nájemce odebere spotřeby a služby vázající se k nájmu a nezaplatí je ve sjednaném termínu;
 - b) v případě prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc.
5. Výpovědní lhůta, není-li ujednáno jinak, počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

IX. Zvláštní ujednání

1. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce se souhlasem pronajímatele provedl v předmětu nájmu stavební úpravy citované v čl. I., bod 4., písm. a) – e) dle projektu schváleného ČD, a. s., RSM Olomouc na vlastní náklady, a to konkrétně při výstavbě prodejny Fornetti Cafe v I. NP výpravní budovy v UŽST Ostrava hl. n. a přefakturoval tyto náklady na pronajímatele, tj. České dráhy, a. s., Regionální správu

majetku Olomouc dle daňového dokladu (faktury) č. 3408000334 uznanou částku ve výši 178 134,70 Kč s DPH v zákonem stanovené výši (149 693,00 bez DPH) smluvní strany se v návaznosti na čl. III. „Cena nájmu“ bodu 1. a 2. této smlouvy dohodly, že nájemné se bude skládat, počínaje úhradou za měsíc prosinec 2008, ze dvou částí, a to finančního a věcného plnění, přičemž věcné plnění činí 50 % ročního nájemného dohodnutého ve smlouvě. Technické zhodnocení bude odepisovat pronajímatel.

Výpočet věcného plnění nájemného:

Roční nájemné sjednané touto smlouvou činí **138 650,00 Kč** + DPH v zákonem stanovené výši.

Věcné plnění činí 50 % sjednaného nájemného, tj. **69 325,00 Kč** + DPH v zákonem stanovené výši.

Roční nájemné na rok 2008 sjednané touto smlouvou činí **11 679,87 Kč** + DPH v zákonem stanovené výši.

Vzhledem k uplatnění věcného plnění od doby účinnosti této nájemní smlouvy, tj. od 01. 12. 2008 činí **věcné plnění v roce 2008** částku ve výši **5 839,94 Kč** + DPH v zákonem stanovené výši.

Finanční plnění pro rok 2008 je rozdílem sjednaného nájemného na rok 2008 a částkou věcného plnění v roce 2008, tj.: 11 679,87 Kč – 5 839,94 Kč = **5 839,94 Kč** + DPH v zákonem stanovené výši.

Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele podle Splátkového kalendáře na rok 2008 – č. 01, který je nedílnou této Smlouvy č. 292773008 o nájmu nebytových prostor a je označen jako příloha č. 1.

Výše částky pro věcné plnění převáděná vždy pro příslušný kalendářní rok bude uváděna přímo ve splátkových kalendářích.

V případě, že nebudou nájemcem vynaložené finanční prostředky na stavební úpravy ve výši 149 693,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši vyčerpány v plné výši v době trvání nájemní smlouvy, smluvní strany se zavazují, že se nejpozději do 6 měsíců před skončením doby nájmu dohodnou na způsobu vypořádání nevyčerpané části předplaceného nájemného.

2. Nájemce dále se souhlasem pronajímatele provedl na vlastní náklady v předmětu nájmu dodávku a montáž nástěnné klimatizační jednotky FXAQ50MVE (chladicí výkon max. 5,6 kW), citované v čl. I., bod 4., písm. f) dle projektu schváleného ČD, a. s., RSM Olomouc, která je doplněna do stávajícího systému VRV II chlazení pokladen s venkovní jednotkou RXYQ5M v souladu s projektovou dokumentací pro stavbu „FORNETTI CAFE OSTRAVA HL. N.“, zpracovanou pro investora akce JLV a.s., z data 11/2007, výkres číslo 2 + technická zpráva vzduchotechniky, za cenu 48 941,00 Kč bez DPH. Jedná se o demontovatelné zařízení – nástěnnou klimatizační jednotku + svod kondenzátu plastovým potrubím + dálkový ovladač, které bude zavěšeno na konzoly a připojeno na zařízení pevně spojené s budovou v majetku pronajímatele (potrubí, elektroinstalace). Toto zařízení vzhledem ke své povaze není součástí nebytových prostor a zůstane tedy majetkem nájemce, který je povinen v den skončení nájemní smlouvy toto zařízení demontovat a uvést předmět nájmu do původního stavu, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Toto klimatizační jednotka byla namontována, zprovozněna a dále byla provedena kontrola dodávky a montáže výše uváděné klimatizační jednotky, zda dodávka a demontáž vzduchotechniky neodporuje příslušným právním předpisům a byla provedena v souladu s projektovou dokumentací, pověřeným zaměstnancem Ing. Pavlem Jurčíkem (tel. 972 761 475, 724 815 543).
3. Dokumentace stavby byla vyhotovena v souladu se zák.č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v platném znění a předpisy jej provádějícími, přílohou č. 4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., vyhl. č. 499/2006 Sb. a zároveň obdobně jako je uvedeno v příloze č. 2 a 3 Směrnice generálního ředitele Správy železniční dopravní cesty, s.o., dále jen SŽDC s.o. č. 11/2006 o Dokumentaci pro přípravu staveb na železničních drahách celostátních a regionálních, jejíž vydání bylo oznámeno ve věstníku dopravy č. 20/2006 a text této směrnice je k dispozici na internetových stránkách www.szdc.cz-záložka Činnosti SŽDC/Soubory ke stažení/SM 11.zip". Obsah dokumentace k územnímu řízení se řídí přílohou č. 4 k vyhl. č. 503/2006 Sb. a je rozšířen o část technologickou, stavební a ekonomickou.
Obsah dokumentace pro stavební povolení se řídí vyhl. č. 499/2006 Sb. a zároveň přílohou č. 3 Směrnice generálního ředitele SŽDC s.o., č. 11/2006 o Dokumentaci pro přípravu staveb na železničních drahách celostátních a regionálních a je rozšířen o položkový rozpočet.
Obsah dokumentace pro provedení stavby se řídí vyhl. č. 499/2006 Sb. a zároveň přílohou č. 2 Směrnice

generálního ředitele SŽDC s.o., č. 11/2006 o Dokumentaci pro přípravu staveb na železničních drahách celostátních a regionálních a je rozšířen o položkový rozpočet.

Položkový rozpočet vychází z výkazu výměr v dokumentaci a z cen z ceníku stavebních prací a dodávek, které vydává URS Praha ,a.s., jako orientační ceny, které jsou používány obecně ve stavební praxi a jsou cenami obvyklými.

X. Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny v první řadě jednáním, přičemž smluvní strany jsou povinny se sejít k jednání nejpozději do 10 dnů od výzvy jedné smluvní strany.
2. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy České republiky.
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 dodejkou, 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 (převzata oprávněným pracovníkem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15ti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, což stvrzují svými podpisy.

Tato smlouva obsahuje devět stran textu a je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a nájemce jedno (1) vyhotovení.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnost smlouvy byla dohodou smluvních stran stanovena od 1. 12. 2008.

Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně a na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.

Příloha : č. 1 Splátkový kalendář
 č. 2a) Půdorysný plánec
 č. 2b) Snímek katastrální mapy

V Praze dne: 29.10.2009

V Praze dne: 29.10.09

Za nájemce:

Splátkový kalendář na rok 2008 k nájemní smlouvě č. 2927703008 - č. 01**(daňový doklad č. 2927703008/ 2008 / 01)****Nájemce:****Jídelní a lůžkové vozy, a.s.**

se sídlem Praha 4, Chodovská 3/228, PSČ 141 00

IČ : 45272298 DIČ: CZ45272298

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1430

jednající na základě plné moci:

adresa pro doručování všech písemností:

JLV, a. s., Chodovská 228/3, 141 00 Praha 4

bankovní spojení:

č.úctu:

Roční sjednané nájemné: 138 650,00 Kč + 19 % DPH**Roční sjednané nájemné na rok 2008 : 11 679,84 Kč + 19 % DPH****Věcné plnění nájemného v roce 2008 : 5 839,94 Kč + 19 % DPH****Finanční plnění v roce 2008 : 5 839,94 Kč + 19 % DPH**

Poř. č. platby	Termín úhrady	Základ daně v Kč	19 % DPH v Kč	Finanční plnění celkem včetně DPH v Kč	Věcné plnění nájemného celkem včetně DPH v Kč	Za období
2008						
1	05. 09. 2008	5 839,94 5 839,94	1 109,59 1 109,59	6 949,53	6 949,53	Neperiodická splátka za období: 12 / 2008

- Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění(DÚZP)
- Částka pro věcné plnění, která se převádí z celkové částky 149 693,00 Kč + 28 441,70 Kč (19% DPH), tj. celkem 178 134,70 Kč do roku 2009 je 143 853,06 Kč + 27 332,08 Kč (19% DPH), tj. celkem 171 185,14 Kč.

Pronajímatel:**České dráhy, a.s.**

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994226 DIČ: CZ 70994226

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039,

jejímž jménem jedná

adresa pro doručování všech písemností:**variabilní symbol: 2927703008**

V Praze dne: