

Smlouva č. 447 o nájmu nebytových prostor ČD

České dráhy, státní organizace,

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

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7764

IČ: 48118664 DIČ: 001- 48118664

zastoupená

bankovní spojení:

číslo účtu:

Variabilní symbol : 3466294471

(dále jen pronajímatel)

a

Jídelní a lůžkové vozy, a.s.

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

IČ: 45272298 DIČ: 004 - 45272298

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

zastoupené na základě plné moci

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor, vymezených projektovou dokumentací, na kterých budou prováděny nutné stavební úpravy za účelem změny účelu užívání těchto nebytových prostor ve výpravní budově v železniční stanici Přerov, ul. Husova, č.p.632, číslo pozemkové parcely v kat. území Přerov č.908, ČSÚ 734713, se kterou pronajímatel hospodaří (zapsané na LV č.93 u KÚ Přerov). Jednotlivé nebytové prostory jsou umístěny v přízemí výpravní budovy, které slouží v současné době jako (sál tržnice a šatna) o celkové výměře 112,48 m².
2. Po ukončení výstavby, do 14-ti dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, bude vypracován dodatek k této smlouvě s vymezením prostor dle skutečnosti a úpravou čl. III. odst. 1 a 2.
3. Inventární číslo budovy dle SAP: 5000242776
4. Správcem nemovitosti, jsou České dráhy, s.o., Divize dopravní cesty o.z., Správa dopravní cesty Přerov, Husova 1, 750 11 Přerov, dále jen „SDC“.
5. Celková výměra všech pronajímaných nebytových prostor činí **112,48 m²**.
6. Specifikace nebytových prostor se situačním plánem je uvedena v příloze č.2.

7. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory do nájmu nájemci, ve smyslu §3 odst. 2 zákona č. 116/ 1990 Sb., v platném znění.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájemní smlouvy dle čl. I, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako (sál tržnice a šatna), za dohodnutým účelem užívání:

- zajištění změny účelu užívání nebytových prostor na prodejnu smíšeného zboží PONT - potraviny, drogistické zboží, noviny, časopisy, papírnictví, hračky, teplé nápoje a rozpékání pečiva, kopírovací služby, sběrna foto a sazky,

- po vydání kolaudačního rozhodnutí příslušným stavebním úřadem následné užívání pro účel uvedený v novém kolaudačním rozhodnutí.

Stavebníkem, který bude zajišťovat potřebné stavební práce charakteru oprav i technického zhodnocení předmětu nájmu, bude nájemce.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně za účelem uvedeným v bodě 1. tohoto článku a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Na základě nájemní smlouvy požádá nájemce o povolení změny účelu užívání nebytových prostor vymezených v čl. I, bodu 1, Drážní úřad Olomouc, Nerudova ul. 1, PSČ 772 57.

3. Nájemce se zavazuje zahájit provoz k navrhovanému účelu nájmu po dokončených změnách a opravách, které zajistí na vlastní náklady, až po nabytí právní moci nového kolaudačního rozhodnutí.

III. Cena nájmu

1. Za pronájem nebytových prostor zaplatí nájemce smluvní nájemné:

prodejna PONT za 1 m² 1 140,- Kč, ročně, tj. za 112,48 m² 128 227, 20 Kč

Celkem roční nájemné činí 128 227,20 Kč + DPH v zákonem stanovené výši.

2. **Ke sjednanému nájemnému je účtována DPH v zákonem stanovené výši.** Celkové roční nájemné ve výši 128 227,20 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v měsíčních splátkách a to vždy do 20. dne aktuálního měsíce.

Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy.

1. Smluvní strany se dohodly, že od 10. 9. 2001 do doby vydání kolaudačního rozhodnutí, nejpozději však do 31. 12. 2001, poskytne pronajímatel nájemci snížené nájemné 190,- Kč/m²/rok + 5% DPH, nájemné bude činit ročně 21 371,20 Kč + 5 % DPH a je splatné v měsíčních splátkách ve výši 1 780,93 Kč + 89,05 Kč (5%) DPH = 1 869,98 Kč a to vždy do 20. dne daného měsíce, dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že za užívání předmětu nájmu před uzavřením nájemní smlouvy bude nájemné za měsíc září zvýšené o 5000,00 Kč + 5 % DPH. K 30. 9. 2001 uhradí nájemce částku ve výši 6 780,93 Kč + 339,05 Kč (5 % DPH) = 7 119,98 Kč.

4. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., která činí dvojnásobek diskontní sazby stanovené Českou národní bankou platné k prvnímu dni prodloužení s placením peněžního dluhu.

5. Nájemné má právo pronajímatel upravit každoročně dosaženým indexem čisté inflace za předchozí kalendářní rok (roční klouzavý průměr). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index čisté 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. Po dobu předplatby nebude inflace uplatňována.

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 v třetím měsíci příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem indexu za období od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

6. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním 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 znečišťování ovzduší a další případné platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy a účelu užívání. Smlouvy s dodavateli na výše služby a spotřeby, se zavazuje nájemce uzavřít do dvou měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Neuzavření smluv v termínu a nepředložení pronajímateli bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

7. Nájemné bude zčásti zapláceno provedením případných nutných oprav a víceprací památkové péče stávajících nebytových prostor ve výpravní budově železniční stanice Přerov, provedených za účelem změny účelu užívání nebytových prostor na provozovnu servisního obchodního centra typu PONT. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto nutné opravy a vícepráce památkové péče nepřesáhne **845 000,00 Kč bez DPH**.

IV. Zvláštní ujednání

1. Nebytové prostory, které budou předmětem stavebních úprav za účelem zajištění změny účelu užívání nebytových prostor na provozovnu servisního obchodního centra typu PONT, budou vymezeny v projektové dokumentaci. Stavební práce se zavazuje nájemce zajišťovat v souladu se zákonem č. 50/1976, ve znění pozdějších předpisů (obecně „Stavební zákon“) a zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů od SDC a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude SDC, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace, budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy, technické zhodnocení.

2. Nájemce, jako stavebník, bude zajišťovat potřebné nutné stavební práce, které budou mít za následek technické zhodnocení budovy ČD, související s nebytovými prostory pro zřízení servisního střediska typu PONT v železniční stanici Přerov.

3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu dle č. I. smlouvy do užívání společnosti JP- Servis, a.s., se sídlem Praha 4, Chodovská 228/3, IČ: 26 43 10 68, zastoupená členem představenstva p. Markem Cagáškem.

4. Nájemce se zavazuje:

- po zpracování projektové dokumentace projednat s SDC předpokládanou výši technického zhodnocení, která však nepřesáhne 4 mil. Kč včetně DPH. Tyto náklady nese nájemce ze svého a pronajímatel dává nájemci souhlas s jejich odepisováním.
- Nájemce provede na předmětu nájmu opravné práce rozdělené na opravy a vícepráce památkové péče v maximální výši **845 000,00 Kč** bez DPH, které SDC Přerov odsouhlasí. Opravné práce budou rozděleny na opravné práce, vyvolané vestavbou prodejny PONT a tyto budou součástí technického zhodnocení odepisovaného nájemcem a opravné práce vyvolané technickým stavem souvisejících částí budovy a tyto budou předplatbou nájemného.
- Po dokončení technického zhodnocení projedná nájemce s SDC Přerov skutečnou výši nákladů na technického zhodnocení, opravné práce vyvolány vestavbou prodejny PONT a opravné práce vyvolány technickým stavem souvisejících částí budovy a doloží je jednotlivými fakturami. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace včetně výše nákladů vynaložených na opravy i technické zhodnocení bude provádět SDC.

5. Smluvní strany se pro případ ukončení nájemního vztahu dohodly na vypořádání dokončeného technického zhodnocení takto :

- Smluvní strany mohou ukončit tuto smlouvu dohodou k datu uvedenému v písemném vyhotovení dohody. Smlouvu lze ukončit také výpovědí a to za podmínek a ve lhůtách uvedených v článku VII. Této smlouvy.
- V případě, že dojde k ukončení smlouvy v době kratší 5 let ode dne účinnosti smlouvy, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci náklady spojené se stavebními úpravami předmětu nájmu, snížené o hodnotu daňových odpisů technického zhodnocení. Způsob odepisování bude v souladu se zákonem o dani z příjmu. Dojde-li k ukončení smlouvy po uplynutí této doby, uhradí pronajímatel nájemci poměrnou část nákladů na provedení stavební úpravy. V případě výpočtu poměrné částky bude základem daňová zůstatková hodnota na konci pátého roku, která bude snížena o 20 % za každý započatý rok užívání nájemcem nad dobu 5 let.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen :

- užívat pronajaté nebytové prostory a na ně navazující inženýrské sítě ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran,
- provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním pronajatých nebytových prostorů zahrnující drobné opravy vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří),
- provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje SDC, a účetní doklady na opravy musí být vždy vystaveny vůči SDC na dokončené a převzaté práce v daném účetním období (kdy byly provedeny),
- strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodů údržby, oprav a úprav prováděných pronajímatelem, jakožto i v důsledku

mimořádných událostí. V případě větších oprav má nárok na slevu z nájemného úměrně rozsahu omezení užívání,

- zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak,
- umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu,
- udržovat na vlastní náklady pronajaté prostory v čistotě,
- umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků konzumujících zboží prodávané v pronajatých prostorách a zajišťovat úklid okolí košů - minimálně v okruhu 3 m,
- po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést najaté nebytové prostory na vlastní náklady do stavu při uzavření nájemní smlouvy, po provedení rekolaudace pronajatých prostor do stavu v době jejího provedení, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Do 5 - ti dnů od účinnosti smlouvy provede zástupce pronajímatele (SDC) se zástupcem nájemce zápis o předání a stávajícím stavu předmětu nájmu,
- vyklizené nebytové prostory předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty,
- 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 (ve smyslu Věstníku č.7/95) jako organizace příslušná hospodařit s majetkem,
- nájemce přebírá odpovědnost v souvislosti s vlastní činností 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.

2. Pronajímatel je povinen

- zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu,
- zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb k pronajatým prostorám, jakož i přístup do ŽST. dle staničního řádu stanice,
- strpět doplňková zařízení na provoz prodejny tj. instalace antén a komunikačních kabelů po projednání s SDC.

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V. této smlouvy, s výjimkou bodu 1 první odrážky (účel nájmu), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000,-Kč.
2. 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.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává **na dobu určitou 5 let** s platností dnem podpisu poslední smluvní stranou a **účinností od 10. 9. 2001.**

Pokud nájemce ve lhůtě nejpozději 3 měsíce před ukončením prvního pětiletého cyklu požádá o prodloužení doby nájmu o dalších 5 let a neoznámí-li pronajímatel v této lhůtě písemně nájemci potřebnost předmětu nájmu pro jiný účel užívání, sjednávají smluvní strany závazek uzavřít dodatek k této smlouvě, kterým bude platnost této smlouvy prodloužena o dalších 5 let. V opačném případě nájemní vztah končí uplynutím doby nájmu. Toto ustanovení má pro smluvní strany význam smlouvy o smlouvě budoucí nájemní, svým obsahem shodné s touto nájemní smlouvou.

2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě :

- v případech daných zákonem č. 116/1990 Sb. podle § 9 odst. 2, písm. a), d), až i),
- v případě, že z provozních důvodů souvisejících se změnou účelu užívání nebo v případě nutnosti provádění rozsáhlých oprav či stavebních úprav části budovy související s předmětem nájmu) se předmět nájmu stal pro pronajímatele potřebným před uplynutím sjednaného pětiletého cyklu. V tom případě se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci prokazatelně vzniklé ztráty na vnitřním zařízení servisního střediska typu PONT.

3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě :

- v případech daných zákonem č. 116/1990 Sb., podle § 9 odst. 2 písm. b) a c) a při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. III. odst. 6 této smlouvy v stanoveném termínu a jejich nepředložení pronajímateli. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

4. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případech daných zákonem č. 116/1990 Sb., podle § 9 odst. 3.

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.

VIII. 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 6 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 4 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 straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným pracovníkem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

Přílohy : č. 1 Splátkový kalendář
 č. 2 Situační plán
 č. 3 Plná moc

V Praze dne 5. 9. 2001

za pronajimatele :

Splátkový kalendář na rok 2001 ke smlouvě o nájmu č. 447

Nájemce : Jídelní a lůžkové vozy, a.s.

Sídlo : Chodovská 3, Praha 4

IČ: 45272298

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

DIČ: 004 - 45272298

Bankovní spojení:

Roční sjednané nájemné : 128 227,20 Kč + 5 % DPH

Roční sjednané snížené nájemné : 21 371,20 Kč + 5 % DPH

Nájemné hrazené v roce 2001 : 13 904,65 + 5 % DPH

Od 10. 9. 2001 + 5 % DPH

	Termín úhrady (= DUZP)	Základ daně	5 % DPH	Celkem k úhradě s DPH	Za období
1.	30. 09. 2001	6 780,93 Kč	339,05 Kč	7 119,98 Kč	IX/2001
2.	20. 10. 2001	1 780,93 Kč	89,05 Kč	1 869,98 Kč	X/2001
3.	20. 11. 2001	1 780,93 Kč	89,05 Kč	1 869,98 Kč	XI/2001
4.	20. 12. 2001	1 780,93 Kč	89,05 Kč	1 869,98 Kč	XII/2001
1.	20. 01. 2002	10 685,60 Kč	534,28 Kč	11 219,88 Kč	I/2002

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

Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění.

Pronajímatel :

České dráhy, státní organizace

nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1

IČ: 48118664

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7764

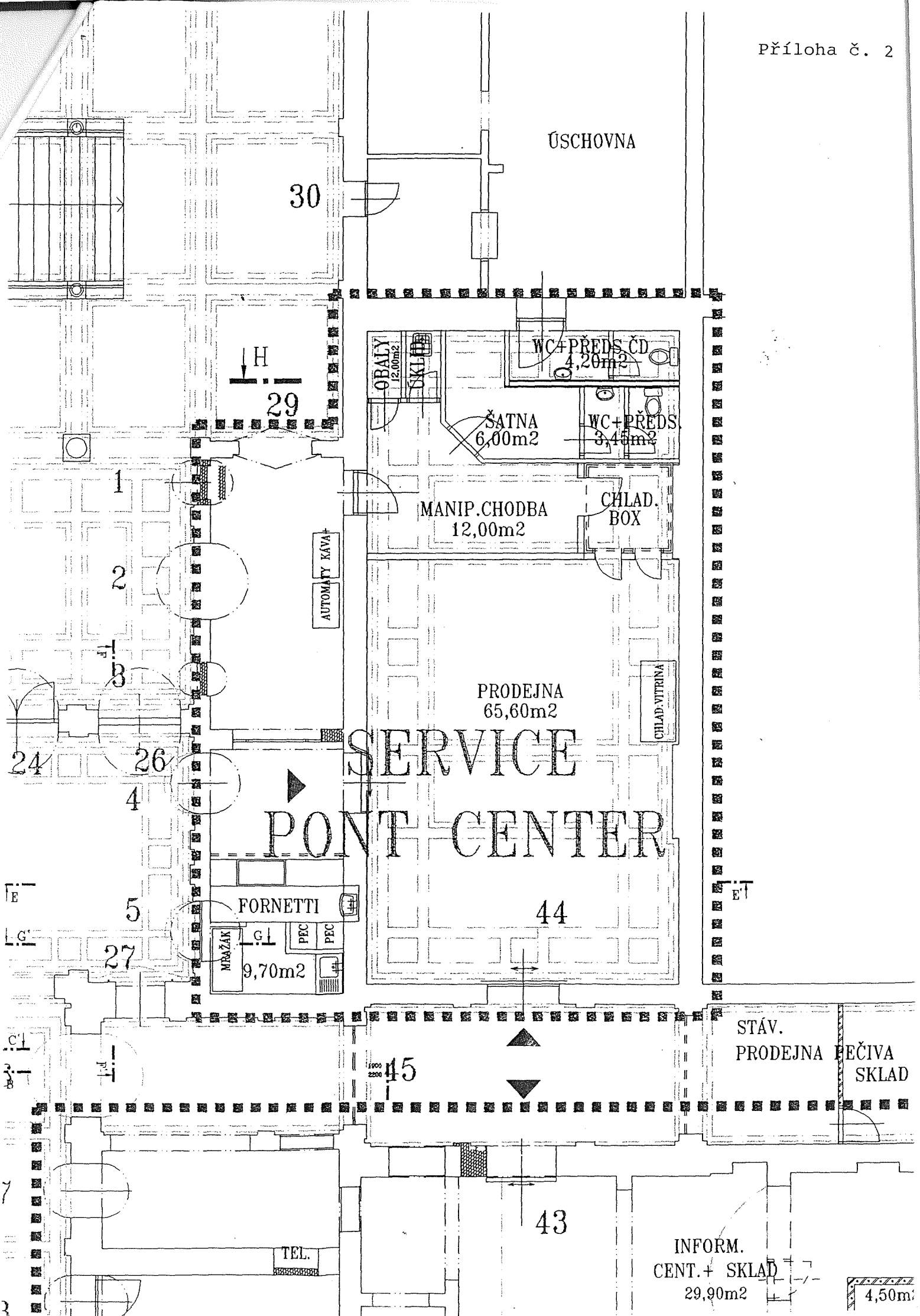
DIČ: 001 - 48118664

Bankovní spojení:

Variabilní symbol: 3466294471

V Praze dne - 5. 09. 2001

Za pronajímatele:



PLNÁ MOC

Představenstvo společnosti Jidelní a lůžkové vozy, a.s. IČO 45 27 22 98, se sídlem Praha 4, Chodovská 3, **z m o c ň u j e** touto plnou mocí, tak jak je uvedeno v Obchodním rejstříku vedeném u Krajského obchodního soudu v Praze oddíl B. čís. vl. 1430. †

k tomu, aby s účinky pro vpředu uvedenou společnost jednal, zavazoval ji, podepisoval a činil veškeré právní úkony nezbytné pro její podnikatelskou činnost. Zmocněný je dále oprávněn **z m o c ň o v a t** další osoby v rozsahu daném touto plnou mocí, jakož i udělovat plné moci právním zástupcům společnosti. Jmenovaný je oprávněn jednat v rozsahu své funkční pravomoci s dotčenými orgány státní správy a třetími osobami (vč. bank). Tato plná moc zaniká písemnou výpovědí okamžikem jejího doručení zmocněnému.

Plnou moc p ř i j í m á m: