

## Smlouva o nájmu nebytových prostor ČD č.: 488

### **České dráhy, státní organizace,**

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

IČO: 48118664, DIČ: 001- 48118664,

zastoupené p.

**Variabilní symbol : 2330094889**

(dále jen pronajímatel)

**a**

### **Jídelní a lůžkové vozy, a.s.**

se sídlem Chodovská 3, Praha 4

IČO: 45272298 DIČ: 004 - 45272298

(dále jen nájemce)

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

### **I. Předmět smlouvy**

Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor včetně navazujících inženýrských sítí a souvisejících částí budovy, vymezených projektovou dokumentací, na kterých budou prováděny nutné stavební úpravy za účelem změny účelu užívání těchto nebytových prostor ve výpravní budově v žst. Olomouc, Jeremenkova ul., č.p. 103, č. pozemkové parcely 143/1 v kat. území Hodolany, č. ČSÚ 710873, ke kterým pronajímatel vykonává právo hospodaření (zapsané na LV č. 356 u KÚ Olomouc). Jednotlivé nebytové prostory jsou v budově umístěny v přízemí - čekárna a mezinárodní pokladny o celkové výměře 267,5 m<sup>2</sup>, po ukončení výstavby bude výměra prodejny PONT celkem 267,5 m<sup>2</sup>.

Po ukončení výstavby, do 14-ti dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, bude vypracován dodatek k této smlouvě s vymezením prostor dle skutečnosti.

Inventární číslo budovy dle SAP: 5000 206124

Správcem nemovitosti, jsou České dráhy, s.o.,

, dále jen „SDC“.

Celková výměra všech pronajímaných nebytových prostor činí 267,5 m<sup>2</sup>.

Specifikace nebytových prostor se situačním plánkem je uvedena v příloze č.2.

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 čekárna a mezinárodní pokladny, za dohodnutým účelem užívání:
  - zajištění změny účelu užívání nebytových prostor na prodejnu smíšeného zboží PONT - potraviny, drogistické zboží, noviny, časopisy, papírnictví, hračky
  - 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 m<sup>2</sup> 2 925,- Kč, ročně, tj. za 267,5 m<sup>2</sup>        782 438,-Kč

**Celkem roční nájemné činí 782 438,- Kč bez DPH.**

2. Pronajímatel má právo jednostranně rozhodnout, že k nájemnému bude účtováno DPH. V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude sazba DPH stanovená zákonem.
3. Celkové roční nájemné ve výši 782 438,- Kč bez DPH je splatné v čtvrtletních splátkách a to vždy do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí.  
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.
4. Smluvní strany se dohodly, že do doby vydání kolaudačního rozhodnutí, nejpozději však do 31. 12. 2000, bude platit nájemce za pronájem prostor dle čl. I. odst. 1 nájemné 190,- Kč/m<sup>2</sup> t.j. za 267,5 m<sup>2</sup> 50 825,- Kč.

**Celkové roční nájemné po tuto dobu bude činit 50 825,- Kč bez DPH.**

První platba je splatná ke dni 27. 12. 1999 ve výši 1532,- Kč za období od podpisu smlouvy do 31. 12. 1999.

5. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení dle § 517 odst. 2 občanského zákoníku.
6. 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.

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 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem indexu za 1. čtvrtletí.

7. 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 nezplatí ve sjednaném termínu.
8. Nájemné bude zčásti zapláceno provedením případných nutných oprav stávajících nebytových prostor ve výpravní budově žst. Olomouc, provedených za účelem změny účelu užívání nebytových prostor na provozovnu servisního obchodního centra typu PONT, obdobného charakteru, jako je nájemcem provozován v žst. Praha - Masarykovo. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto nutné opravy nepřesáhne **0,5 mil. Kč včetně 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 úprav (obecně „Stavební zákon“) a zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších úprav. 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 žst. Olomouc. Toto technické zhodnocení bude nájemce hradit a dokončené technické zhodnocení odepisovat.
3. Nájemce se zavazuje:
  - po zpracování projektové dokumentace projednat s SDC předpokládanou výši technického zhodnocení, která však nepřesáhne **4 mil. Kč** a předpokládanou výši oprav,
  - po dokončení technického zhodnocení projednat s SDC skutečnou výši technického zhodnocení a doložit ji jednotlivými fakturami,
4. 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 :

- Pokud bude nájemní vztah ukončen uplynutím doby nájmu nebo dojde-li ze strany pronajímatele dle § 9 odst. 2 a), g) zákona č. 116/1990 Sb. nebo ze strany nájemce dle § 9 odst. 3, a) zákona č. 116/1990 Sb. k ukončení nájemního vztahu, převede nájemce ke dni ukončení nájemního vztahu na pronajímatele daňovou zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, kterou nájemce odepisoval, za 5.000 Kč, slovy pět tisíc korun českých. Pokud bude daňová zůstatková hodnota technického zhodnocení nižší než 5.000 Kč, slovy pět tisíc korun českých, převede nájemce toto zhodnocení na pronajímatele za 100 Kč, slovy stokrát korun českých.
- Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany nájemce dle § 9 odst. 3, b), c) nebo výpovědí ze strany pronajímatele dle § 9 odst. 2, f) zákona č. 116/1990 Sb., převede nájemce ke dni ukončení nájemního vztahu na pronajímatele hodnotu technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, kterou nájemce odepisoval za daňovou zůstatkovou nenulovou hodnotu. Bude-li technické zhodnocení předmětu nájmu této smlouvy plně odepsáno nájemcem, bude převedeno na pronajímatele za 100 Kč, slovy stokrát korun českých.
- Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany pronajímatele dle § 9 odst. 2 b), c), d), e), h), i) zákona č. 116/1990 Sb., převede nájemce ke dni ukončení nájemního vztahu na pronajímatele hodnotu technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, kterou nájemce odepisoval za 50 % daňové zůstatkové hodnoty.
- Provede-li nájemce větší rozsah technického zhodnocení, než měl předem písemně potvrzeno pronajímatelem, bude ke dni ukončení nájemního vztahu hodnota daňově neodepsaného technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, jež přesáhne 4 mil. Kč, převedena za 5.000 Kč, slovy pět tisíc korun českých, resp. daňově odepsaného technického zhodnocení za 100 Kč, slovy stokrát korun českých.
- Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení má pro ně účinky smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Kupní smlouvou uzavřenou na základě tohoto ustanovení uspokojí nájemce všechna svoje práva vyplývající z § 667 občanského zákoníku ( zákona č.40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů ). Kupní smlouva bude uzavřena do 6-ti měsíců od ukončení této smlouvy.
- Poslední nájemné při ukončení nájemního vztahu bude sníženo o aktuální cenu za převod daňové zůstatkové hodnoty technického zhodnocení.

## **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 přerušeni 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 14-ti dnů od podpisu 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 vykonávající právo hospodaření,
- 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 provozního řádu stanice.

## 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 do 31. 12. 2009. Smluvní strany se zavazují, po písemné výzvě nájemce nejpozději šest měsíců před uplynutím doby nájmu, jednat o změně doby nájmu.

2. Platnost i účinnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou a je omezena dle ustanovení § 45 odst. 6 zákona č. 92/ 1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.
3. Před uplynutím sjednané doby nájmu může být platnost smlouvy ukončena dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí za podmínek stanovených touto smlouvou.
4. Pronajimatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případech dle §9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v případech dle §9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb.

Výpovědní lhůta pro tyto případy činí tři měsíce a 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, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží 2 vyhotovení.

2. 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 pronajimatel 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 občanského zákoníku a zák. č. 116/1990 Sb.
3. 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 :     2 0. 12. 1999

V Praze dne :     7 0 12 1999