



Generální ředitelství
ODB - RR - VJTĚKOVÉHO PODNIKÁNÍ
Nádraží L. Svobody 1222
Praha 1
IČ: 252200000

S m l o u v a č. 2458044506

České dráhy, a.s.

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

IČ: [REDACTED]

zapsané v obch.rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
jejímž jménem jedná Ing. Karel Tabery, ředitel Odboru majetkového podnikání

kontaktní adresa pro doručování:

ČD, a.s., Správa dopravní cesty Praha, 150 05 Praha 5, Nádražní 3113,

Bankovní spojení: [REDACTED]

Variabilní symbol: 2458044506

(dále jen pronajímatel)

a

Jídelní a lůžkové vozy, a.s.

Sídlo: Chodovská 3/228, 141 00 Praha 4

IČ: [REDACTED]

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1430
jejímž jménem jedná (z plné moci) Bohumír Bárta, generální ředitel společnosti

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen nájemce)

uzavírají dle zák.č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, 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 vzájemné spolupráci“.

I. Předmět smlouvy.

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor a souvisejících částí budovy a inženýrských sítí, vymezených projektovou dokumentací v prostoru přízemí výpravní budovy železniční stanice Kolín, ul. Rorejcova č.p. 569 o výměře 96,2 m². Inventurní číslo budovy dle SAP: 5000131963, jejímž je pronajímatel vlastníkem, postavené na pozemku st.p.č. 915 v k.území Kolín č. ČSU 668150, LV 13080, zapsané na Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.

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

3. Správcem budovy je organizační složka pronajímatele, Správa dopravní cesty Praha, Nádražní 3113, 150 05 Praha 5.

II. Účel nájmu a předmět podnikání.

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I, k zajištění změny účelu užívání na prodej smíšeného zboží PONT tj. potraviny, drogistické zboží, noviny, časopisy, papírnictví, hračky. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Veškeré stavební úpravy předmětu nájmu se nájemce zavazuje provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce se dále zavazuje zahájit provoz k navrhovanému účelu nájmu po dokončených změnách a opravách, které zajistí na vlastní náklady a po nabytí právní moci nového kolaudačního rozhodnutí, bude-li k předmětným úpravám třeba. Stavebníkem, který bude zajišťovat potřebné stavební práce charakteru oprav i technického zhodnocení předmětu nájmu, bude nájemce.

2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

3. Předmětem podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je:
koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej.

III. Výše nájmného.

1. Smluvní strany sjednaly roční nájmné ve výši:

a) za 1 m ² prodejny a prodejního stánku	3.000 Kč/rok, tj. za 67,1 m ²	201.300,00 Kč ročně
b) za 1 m ² skladu	528 Kč/rok, tj. za 19,0 m ²	10.032,00 Kč ročně
c) za 1 m ² WC, úklid, umývárna, šatna	264 Kč/rok, tj. za 10,1 m ²	2.666,40 Kč ročně
celkem	96,2 m ²	213.998,40 Kč ročně

2. Celkové roční nájmné ve výši 213.998,40 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy do 5.dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemce se zavazuje platit nájmné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře.

Sjednané nájmné v plné výši je nájemce povinen platit od data nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, nejpozději však od 1.4.2007. Do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (po dobu výstavby provozovny) platí nájemce snížené nájmné určené dohodou obou stran ve výši 925,- Kč + DPH za m²/rok. Nájemce se zavazuje platit nájmné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který bude vystaven dodatečně ke dni podpisu předávacího protokolu.

3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správce daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit. Nájmné se považuje za uhrazené dnem jeho připsání na účet pronajímatele, nebo dnem jeho složení hotovosti do pokladny SDC Praha. Splátkový kalendář bude každoročně aktualizován v souvislosti s úpravou ceny podle odst.4 tohoto článku.

Pronajímatel si vyhrazuje právo na přehodnocení ceny nájmu a to v souvislosti s případnou změnou cenového předpisu, možným pohybem cen v případě změny atraktivity v lokalitě, atd.

4. Sjednané nájmné má právo pronajímatel upravit každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájmného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI–Consumer Price Index) za 12

měsíců předchozího roku proti průměru 12-ti měsíců roku tomuto roku předcházejícího uvedený ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposledy sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku, s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v I. čtvrtletí.

5. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

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. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran nebo stanoveno jako průměr cen navržených renomovanými realitními kanceláři, kdy každá ze stran určí jednu.

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

1. Úhrada za plnění poskytovaná spolu s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy a 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:

odběr el. energie – výše úhrady je stanovena dle platného pr. předpisu (ceník ERÚ) – smlouvu o sdružených dodávkách elektřiny nájemce uzavře s ČD - Správou železniční energetiky Hradec Králové,

vytápění a ohřev teplé užitkové vody – výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá,

vodné, stočné – dle směr. čísla nebo odečtem z vodoměru, výše ceny je dle platného právního předpisu,

odvoz odpadků – cena dle účtování firmy zajišťující tyto služby.

Smlouvy na výše uvedené služby je nájemce povinen uzavřít do termínu kolaudace, popř. bude-li kolaudační rozhodnutí podmínkou pro uzavření smlouvy za služby, pak nejpozději do 1 měsíce od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí.

Nájemce se zavazuje uzavřít výše uvedené smlouvy s pronajímatelem buď sám (v případě podnájmu si zajistí nájemce uzavření dohody s podnájemcem o způsobu vypořádání úhrady plateb za služby) nebo prostřednictvím podnájemce – JPServis, a.s. V tomto případě se nájemce nezbavuje povinnosti zajistit řádné a včasné uzavření uvedených smluv a včasné úhrady plateb, z těchto smluv vyplývajících.

2. Pokud bude nájemce odebírat od externích poskytovatelů další služby, zavazuje se s nimi uzavřít příslušné smlouvy a řádně a včas poskytovatelům za tyto služby platit.
3. Smlouvy na poskytování služeb od externích dodavatelů předloží nájemce pronajímateli nejpozději do 14 kalendářních dnů ode dne zahájení provozování prodejny PONT .
4. Neuzavření smluv v dohodnutém termínu z viny nájemce (či podnájemce) a nepředložení smluv pronajímateli bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě smluv na úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a změny splátkového kalendáře jedná za pronajímatele vrchní přednosta SDC Praha, Nádražní 36113, 150 00 Praha 5.

V. Povinnosti nájemce.

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru,
- b) v případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č.142/1994 Sb., v platném znění,
- c) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatných způsobem využití nebytových prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas,
- d) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující i drobné výměny částí vybavení vnitřního zařízení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří) a další srovnatelnou údržbu,
- e) případné navýšení příkonu el.energie projednat s příslušným energetikem vč. předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr elektrické energie ,
- f) provádět jakékoliv stavební úpravy nebo zásahy do elektrických a jiných instalací pouze po předchozím souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu dle 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 OS správce majetku, před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,
- g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,
- h) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu,
- i) po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu tj. ke dni zahájení 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,
- j) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě, z přílehlých chodníků a komunikačních ploch odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak,
- k) umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků nájemce, konzumujících zboží prodávané v pronajatých prostorách a zajišťovat úklid jejich okolí, minimálně v okruhu 3 m,
- l) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. 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,

m) nájemce je povinen na vyžádání pronajímatele poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.

2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů na úseku ochrany životního prostředí, bezpečnosti, požární ochrany, 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 důvodů porušení výše uvedených předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací a uhradit všechny škody vzniklé porušením těchto ustanovení.

3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu společnosti JPService, a.s., se sídlem Praha 4, Chodovská 228/3, IČ ██████████ V ostatních případech je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na základě písemného souhlasu pronajímatele.

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,
 - b) 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,
 - c) nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách,
 - d) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
 - e) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičskému záchrannému sboru kraje, Hasičské záchranné službě ČD a správci nemovitosti SDC Praha,
 - f) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
 - g) nájemce se zavazuje nahlašovat přednostovi železniční stanice změny týkající se základní dokumentaci požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
5. Nájemce se zavazuje stanovit otevírací dobu provozovny po dohodě s přednostou žst. tak, aby vyhovovala nejširšímu okruhu zákazníků a modernímu pojetí služeb pro zákazníky ČD.
6. Nájemce se zavazuje při zásobování a provozu respektovat podmínky železničního provozu.
7. 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 a za služby poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru 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 umožnit řádný výkon nájemních práva nájemce po celou dobu nájemního vztahu. V případě, že bude pronajímatel realizovat jakékoliv stavební úpravy v budově či okolních pozemcích, které omezí nájemce, je povinen o této skutečnosti informovat písemně 10 dnů předem.

5. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci přístup k pronajatým prostorám (plochám).

6. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci i podnájemci (JPServis, a.s.) zřízení a provoz telefonní linky v pronajatých nebytových prostorech i v případě, že bude použito sdělovacích rozvodů a ústředny Českých drah. Při zřízení a provozování telefonní linky v pronajatých nebytových prostorech je nutné zažádat o připojení firmu ČD- Telematika, a.s., tel. [REDACTED]

VII. Smluvní pokuta.

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II., III, IV. a V. této smlouvy, vyjma čl. V, bodu l., písm.f) a čl. V. bodu 3 této smlouvy sjednávají smluvní strany pokutu ve výši 5% z ročního nájemného, nejméně však 10.000,-- Kč.

2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V., bod l., písm.f) a čl.V. bodu 3 této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.

3. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

VIII. Doba nájmu.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou pět let ode dne její účinnosti. Tato smlouva nabývá platnosti dnem uzavření a účinnosti dnem předání nemovitosti dle předávacího protokolu.

2. V případě sjednané určité doby nájmu, mohou smluvní strany vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu za podmínek stanovených v § 9 odst.2 a 3 zákona č.116/1990 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů.

3. V případě prodlení s placením nájemného, nebo úhrady za služby a dodávky energií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc, nebo v případě neuzavření těchto smluv ve stanoveném termínu má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

4. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl.V, bude každé porušení považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo po předchozím písemném upozornění a neodstranění závadného stavu v termínu, který určí, smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

IX. Zvláštní ujednání .

1. V předmětu nájmu budou provedeny stavební úpravy a opravy, které budou vymezeny v projektové dokumentaci. Stavební práce se zavazuje nájemce zajišťovat v souladu se zákonem č.

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.

5. Příloha : plná moc
Situční plán

V Praze dne 6. 11. 2006

Za nájemce:

.....
Bohumír Bartoň
generální ředitel

JÍDELNÍ A LŮŽKOVÉ VOZY, a.s.
vedení společnosti
Chodovská 3/228, 141 00 Praha 4

3. 11. 2006

V Praze dne.....

Za pronajímatele:

.....
Ing.Karel Tabery
ředitel Odboru majetkového podnikání


České dráhy, a.s.

.....
.....
.....