

S M L O U V A č. 2947200311

o nájmu nebytových prostor Českých drah, a.s.

České dráhy, a.s., se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15 (dále jen „ČD“)
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039,

jednající: [REDAKCE]

IC: 70994226

DIČ: CZ70994226

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: [REDAKCE] variabilní symbol: 2947200311

kontaktní adresa: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Hradec Králové, (dále jen „RSM HK“)
Riegrovo nám. 1660, 501 01 Hradec Králové

kontaktní osoba: [REDAKCE]

kontaktní osoba pro věci technické: [REDAKCE]

(dále jen „pronajímatel“)

a

JLV, a.s., se sídlem v Praze 4, Chodovská 3/228, PSČ 141 00

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

jednající: Bohumír Bárta, člen představenstva a generální ředitel společnosti

IC: 45272298

DIČ: CZ45272298

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha 1, č.ú. [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají následující nájemní smlouvu

Preambule

Pronajímatel a nájemce uzavřeli spolu “Rámcovou smlouvu o vzájemné spolupráci” dne 14.10.2004. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato nájemní smlouva je součástí dílčího plnění označené “Rámcové smlouvy o spolupráci”.

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor ve vlastnictví pronajímatele. Jedná se konkrétně nebytové prostory ve výlučném vlastnictví pronajímatele, v objektu **Liberec, výpravní budova č.p.344, železniční stanice Liberec, obec Liberec, na pozemku stavební parcela č. 6226/1 v katastrálním území 682039 Liberec, zapsané na LV 10262 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, IC5000002663, SAP 1000/7/275 vymezené situačním plánkem viz příloha č.1 smlouvy.**
2. Předmět nájmu je dále konkrétně vyznačen žlutě na liniovém plánu, který tvoří přílohu č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Správu pronajímaných nebytových prostor vykonává Regionální správa majetku Hradec Králové, dále jen „RSM HK“. Ke dni předání vyhotoví RSM HK předávací protokol, jehož shodu se skutečností potvrdí následně svými podpisy obě strany smlouvy.

II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci na základě této smlouvy do užívání předmět nájmu vymezený v čl. I. odst. 1 a tabulce článku III. odst. 1 této smlouvy ke sjednanému účelu tj. „prodej smíšeného zboží

PONT, tj. potraviny, drogistické zboží, noviny, časopisy, papírnictví, hračky, loterijní služby. Tento sjednaný účel nájmu vyhovuje účelu pronajímaných nebytových prostor, přičemž nájemce přejímá podpisem této smlouvy nebytové prostory uvedené v čl. I smlouvy od pronajímatele do nájmu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a že nebytové prostory jsou v řádném stavu schopném užívání k účelu dohodnutém v této smlouvě. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu způsobem, který nebude zatěžovat nad míru přípustnou životní prostředí.

2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.
3. Činnost v pronajatém nebytovém prostoru přímo souvisí s předmětem podnikání, kterým je hostinská činnost, pekařství, cukrářství a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Tato činnost nájemce je v souladu s činností, zapsanou ke dni uzavření této smlouvy v obchodním rejstříku. Jinou činnost, uvedenou v obchodním rejstříku nesmí nájemce v pronajatých prostorách a na pronajatých plochách provozovat.

III. Výše nájemného

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši **299 946,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši.**

Místnost	Označ. druhu místn.	Plocha (m ²)	Kč/m ² /rok	Kč/rok
0P74	sklad	46,3	1 350,00	62 505,00
0P75	provozní místnost	4	1 350,00	5 400,00
0P76	umývárna	1,9	1 000,00	1 900,00
0P77	WC	1,5	1 000,00	1 500,00
0P78	úklidová místnost	1,4	1 000,00	1 400,00
0P86	prodejna	87,4	2 600,00	227 240,00
Celkem		142,5		299 945,00
Celkem (po zaokrouhlení pro účely měsíční splátky)				299 946,00

2. Celkové roční nájemné ve výši **299 946,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši** je splatné v poměrných měsíčních splátkách s termíny splatnosti **vždy 15. dne každého měsíce** běžného kalendářního roku. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele č. ■■■■■■■■■■ variabilní symbol **2947200311** u Komerční banky, a.s Praha podle splátkového kalendáře, který je jako daňový doklad nedílnou součástí této smlouvy a na běžný rok bude vždy veden jako příloha č. 2 smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce se zaplacením sjednané měsíční splátky dle čl. III., odst. 2 této smlouvy vzniká pronajímateli vedle zákonných úroků z prodlení i nárok na smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody, která vznikla smluvní straně požadující smluvní pokutu v příčinné souvislosti s porušením smlouvy, se kterým je splněna povinnost platit smluvní pokutu.

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 správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu refundovat.
4. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude bez dalšího upozornění pronajímatelem každoročně upravována o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index), která vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12 měsíců roku tomuto roku předcházejícího,

uvedenou 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 naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené mírou inflace 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 odstavce 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.

5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, protože tato skutečnost již byla zohledněna v stávající výši dohodnuté výši nájemného.
6. Smluvní strany se dohodly, že plné nájemné se bude platit od otevření prodejny, nejpozději však 3 měsíce od platnosti této smlouvy. Výše nájemného bude po tuto dobu ve výši 10% sjednaného měsíčního nájemného.

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

1. 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, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů provozovatele distribuční soustavy souvisejících s výstavbou a úpravami distribuční soustavy, které budou provedeny na základě požadavku nájemce v souvislosti s místem a způsobem připojení jeho zařízení k distribuční soustavě podle platné vyhlášky o připojení k elektrizační soustavě. Dále se nájemce zavazuje k zaplacení nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.
2. Nájemce se zavazuje uzavřít následující smlouvy o poskytování služeb s níže uvedenými dodavateli :
 - a) **za odběr el. energie:** dodavatel el. energie v místě
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu
 - b) **za vodné a stočné:** České dráhy, a.s. Regionální správa majetku Hradec Králové (RSM HK). Pitná voda a odvádění a čištění odpadních vod – výše ceny určená krajem a obcí nařízením při splnění podmínek stanovených v § 1, odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění.
 - c) **za odběr plynu :** dodavatel plynu v místě
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu.

Kromě shora uvedených služeb bude nájemce od externího poskytovatele odebírat a zavazuje se proto sjednat (tj. uzavřít příslušnou smlouvu) a dále řádně a včas hradit službu za odvoz komunálního odpadu. Pronajímatel tyto služby nezajišťuje.

3. Tyto smlouvy se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od předložení návrhu poskytovatelem příslušné služby a předložit je v kopii neprodleně pronajímateli k založení do technické složky obchodního případu pronájmu, pokud není poskytovatelem těchto služeb sám pronajímatel. Pronajímatel se zavazuje poskytnout při uzavírání výše uvedených smluv součinnost.
4. Nájemce si může dále dle vlastních potřeb uzavřít jiné smlouvy na služby s tím, že ve smlouvě musí být uvedeno, o jakou službu se jedná, její cenu nebo způsob určení ceny, dle příkladu viz výše a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům tyto služby hradit po dobu trvání nájmu.
5. Neuzavření smluv ve sjednaném termínu a nepředložení smluv pronajímateli bude považováno za podstatné porušení smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítím činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru a požárním technikem RSM Hradec Králové. Podmínky požární prevence jsou již zakotveny v bodu 3. tohoto článku,
- b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a opravy spojené s obvyklým užíváním pronajatých nebytových prostor, viz specifikace v příloze č. 3 smlouvy. Provedení konkrétní opravy ve vlastní režii je však povinen nájemce v přiměřené době ohlásit pronajímateli,
- c) užívat pronajaté nemovitosti s péčí řádného hospodáře a bez zbytečného odkladu prokazatelně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které znemožňují užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne,
- d) užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a viditelně označit, kdo je nájemcem objektu,
- e) umožnit pronajímateli, aby po předchozím upozornění vhodnou formou mohl v přítomnosti nájemce, či jeho zmocněnce vstupovat do prostor užívaných nájemcem za trvání tohoto smluvního vztahu s tím, že pronajímatel musí maximálně šetřit provoz nájemce. Právo vstupu bez ohledu na přítomnost nájemce má však pronajímatel vždy, hrozí-li vážná škoda na majetku nebo zdraví osob, které se nacházejí v předmětných prostorách,
- f) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Před započítím stavebních prací si musí 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 stavebního zákona. V případě, že stavební úpravy či zásahy budou provedeny bez předem uděleného písemného souhlasu pronajímatele, nepřísluší nájemci ani v případě zhodnocení předmětu nájmu jejich náhrada. Dále nájemce odpovídá za škody, které v důsledku porušení povinnosti dle tohoto článku vzniknou,
- g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby nebo opravy budovy vyvolanou pronajímatelem (na žádost nájemce bude poskytnuta přiměřená sleva z nájemného), strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu v důsledku mimořádných událostí nevyvolaných pronajímatelem (např. nakládka vojenské techniky v prostoru pronájmu části pozemku) bez náhrady přiměřené újmy, která nájemci vznikne,
- h) poskytnout pronajímateli zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek z oblasti životního prostředí, bezpečnosti, požární ochrany a zdravotně hygienické oblasti. Tuto ohlašovací povinnost, vážící se k pronajatým nemovitostem, si zajišťuje nájemce sám. Pokud nájemce svoji činností či zanedbáním v době trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu porušil veřejnoprávní normy z oblasti ochrany životního prostředí, bezpečnosti, požární ochrany, hygienické a jiné závazné právní normy, zavazuje se k jejich refundaci ve prospěch pronajímatele v případě, že správní pokuta či jiná správní sankce bude udělena pronajímateli jako vlastníkovému nemovitosti. V případě, že v důsledku této činnosti nájemce vznikne na majetku pronajímatele další škoda, zavazuje se nájemce k jejímu neprodlenému uhrazení pronajímateli, a to do 30 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení této škody. Pokud nájemce přes výzvu pronajímatele tuto škodu ve stanovené lhůtě 30 dnů od doručení písemné výzvy nezplatí, zavazuje se pronajímateli zaplatit vedle zákonných úroků z prodlení i smluvní pokutu ve výši 0,05 % z částky, která byla uplatněna jako škoda, a to za každý den prodlení,
- i) zajišťovat odvoz a ekologickou likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu na vlastní náklady, umístit v pronajatých prostorách odpadkové koše, zajišťovat obvyklý úklid,
- j) provozovat svoji činnost v pronajatých nemovitostech způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele,
- k) nést odpovědnost vůči pronajímateli za všechny škody vzniklé v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se v předmětu nájmu se souhlasem nájemce. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatých nemovitostech nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností, popř. tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli. Nájemce je povinen neprodleně prokazatelně oznámit pronajímateli všechny havárie a škody, které na předmětu nájmu vzniknou, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne,
- l) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

Vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení pronajatých nemovitostí k poslednímu dni nájmního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení s řádným vyklizením předmětu nájmu. Zaplacením této smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody, která vznikla smluvní straně požadující smluvní pokutu v příčinné souvislosti s porušením smlouvy, se kterým je splněna povinnost platit smluvní pokutu, ani právo vlastníka protiprávně užívané věci na vydání bezdůvodného obohacení ve výši obvyklého nájmného v relevantním místě a čase,

m) nájemce je povinen na vlastní náklady zabezpečit pronajaté prostory proti neoprávněnému vniknutí,

n) nájemce se zavazuje z důvodu zachování kulturního prostředí nevyužívat předmět nájmu v rozporu s dobrými mravy.

2. Nájemce nesmí bez předem uděleného písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám. Jedná se o podstatné porušení smlouvy a pronajímatel může bez dalšího od smlouvy odstoupit. Zároveň v případě porušení tohoto ustanovení vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu 5.000,00 Kč, výjimkou je společnost JPServis, a.s., sídlem Praha 4, Chodovská 3, PSČ 141 00, IČ: 264 31 068. Dále je nájemce oprávněn postoupit práva a povinnosti podle Rámcové smlouvy třetím subjektům za účelem realizace franšizového konceptu v budově jednotné sítě provozoven v jednotlivých železničních stanicích v ČR.

3. 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 je odpovědnou osobou ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a k výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).

c) Nájemce si vybaví předmět nájmu přenosnými hasicími přístroji ve smyslu §2 vyhlášky ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a k výkonu státního požárního dozoru a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu.

d) Nájemce se zavazuje bez odkladu splnit ohlašovací povinnost a hlásit vznik požáru příslušnému Hasičské záchrannému sboru, Hasičské záchranné službě Správy železniční dopravní cesty, státní organizace a místnímu správci RSM HK.

e) Nájemce se zavazuje nahlašovat místnímu správci RSM HK změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. kontaktní spojení) v pronajatých prostorách.

f) Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

g) 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 požární nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření odborně způsobilé osobě v požární ochraně RSM HK, popř. Odboru krizového řízení a bezpečnosti Generálního ředitelství Českých drah, a.s. (030 GR ČD) a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.

h) Nájemce je povinen se seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí ve všech prostorách, v nichž je nájemcem jako např. s evakuačním plánem, operativní kartou, požárně poplachovými směrnicemi atd., je-li tato požární dokumentace zpracována a byla li mu pronajímatelem poskytnuta V této souvislosti nájemce výslovně prohlašuje, že byl v případech pronájmu nemovitostí, spadajících do souboru nemovitostí se zvýšeným nebezpečím požáru, prokazatelně seznámen se shora uvedenými platnými dokumenty, když je má pronajímatel vypracovány a pokud je nájemci poskytl. Tento doklad bude založen do technické složky obchodního případu pronájmu.

ch) 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). Jinak odpovídá za způsobenou škodu.

4. Nájemce se zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám na železnici v souladu s platnými právními předpisy (zejména zákonem č. 266/1994 Sb., o dráhách), které mu budou vhodnou formou oznámeny přednostou provozního obvodu. V případě porušení povinností v čl. V. odst. 4. se jedná o podstatné porušení smlouvy. O porušení smlouvy nejde v případě, že svoji oznamovací povinnost nesplní přednosta provozního obvodu.
5. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy. Daná technická zařízení jsou zakotvena v předávacích protokolech.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je povinen nájemci umožnit přístup k pronajatým prostorám.
4. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu provést nezbytné opravy pronajatých prostor tak, aby nebyl významně ohrožen sjednaný účel a předmět nájmu.
5. Pronajímatel nenes odpovědnost za zboží a majetek umístěný v pronajatých nemovitostech.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává **na dobu určitou 2 (slovy: dva) roky, a to od 1.7. 2011 do 30.6.2013.**

Bude-li v průběhu prvních dvou let nájemce řádně plnit povinnosti v souladu s touto nájemní smlouvou a nejpozději 3 měsíců před uplynutím doby podle odst. 1. písemně požádá pronajímatele o prodloužení nájmu, prodlouží pronajímatel dobu trvání nájemního vztahu o dalších pět let na základě dodatku k této smlouvě.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět nebo odstoupit od smlouvy v případech, kdy to zákon, popř. smlouva stanoví. Pokud konkrétní smluvní ustanovení nestanoví jinak, 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. Pronajímatel může bez dalšího odstoupit od smlouvy v případě, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou byl sjednán předmět nájmu.
4. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět v **jednoměsíční výpovědní lhůtě**:
 - a) při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle podmínek v čl. IV této smlouvy. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí v dodatečném termínu poskytnutém pronajímatelem v písemném oznámení,
 - b) v případě opakovaného prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc a to přes písemné upozornění pronajímatele s uvedením přiměřené lhůty k nápravě,
 - c) užívá předmět nájmu v rozporu s účelem podle čl. II.,
 - d) provádí jakékoliv stavební úpravy pronajatých prostor, nebo stavby v pronajatých prostorách nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) bez písemného souhlasu pronajímatele přenechá předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část do užívání třetí osobě dále ve znění čl. V., odst. 2.

Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

VIII. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz. Splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE], var. symbol 2947200311 peněžní prostředky (kauci) k zajištění nájemného a ostatních služeb souvisejících s nájmem, a to ve výši 24 995,50 Kč.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto peněžní prostředky použít k úhradě závazků (dluhů) nájemce vůči pronajímateli, které vzniknou v souvislosti s nájmem a případně ostatními službami s nájmem souvisejících a tyto závazky (dluhy) jsou po jejich splatnosti. Nečerpanou kauci vrátí pronajímatel nájemci ke dni ukončení nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (kauci) do její původní výše (viz. odst. 1), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem, jinak může pronajímatel bez dalšího odstoupit od smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje nepostoupit své pohledávky a závazky plynoucí z této smlouvy třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. V případě porušení tohoto ustanovení vzniká pronajímateli vůči nájemci nárok na smluvní pokutu ve výši Kč 5.000,- Kč. Porušení tohoto ustanovení dále smluvní strany považují za podstatné porušení smlouvy a pronajímatel může bez dalšího od smlouvy odstoupit.
5. Nájemce je srozuměn s tím, že pokud předmět nájmu neuvede ani do jednoho měsíce po skončení nájemní smlouvy do stavu dle schválené projektové dokumentace (dle stavu jaký byl při předání předmětu nájmu na počátku nájemního vztahu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a povoleným stavebním úpravám), může být předmět nájmu vyklizen a upraven pronajímatelem na náklady nájemce.
6. Nájemce provede veškeré úpravy interiéru prodejny a jejího zázemí na vlastní náklady. Případnou další instalaci zařizovacích předmětů provede nájemce dle požadavků orgánů státní správy.
7. Nájemce se zavazuje, že ve spojitosti s užíváním nebytových prostor bude na vlastní náklady provozovat systém vzduchotechniky zavedený do pronajatých prostor.
8. Nájemce se zavazuje k příchodu a příjezdu k nebytovým prostorům pro zásobování využívat pouze vstup z ulice Nákladní. Vstup pro zákazníky je z odjezdové haly stanice Liberec. Dále se nájemce se zavazuje, že svým konáním a jednáním neohrozí ani neomezí provoz v odjezdové hale, na přístupové cestě u vstupu pro zásobování ani bezpečnost železničního provozu.

IX. 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. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou Splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.
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 poslení den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi

právními následky.

5. Smluvní strany se dále dohodly, že veškeré právní vztahy vyplývající z tohoto nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o nájemní smlouvě a dále obchodním zákoníkem.

Přílohy: č. 1 Liniový plánec s vyznačením pronajatých místností
č. 2 Splátkový kalendář na rok 2011
č. 3 Drobné opravné a udržovací práce zajišťované nájemcem

V Praze dne: 24. 6. 2011.....

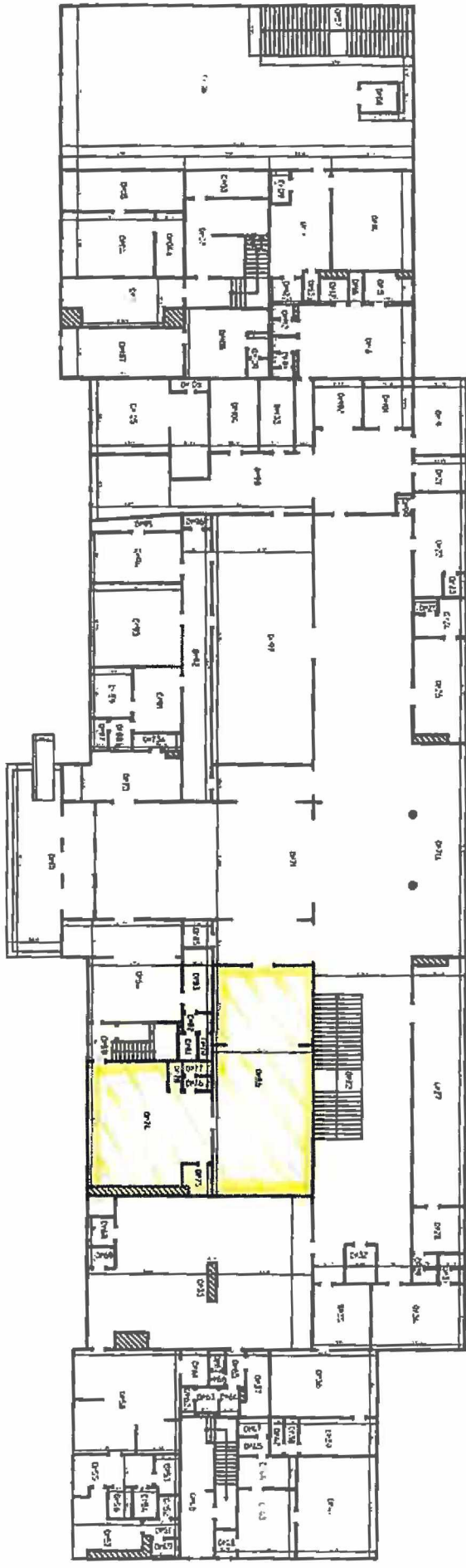
V Praze dne: 01. 07. 2011.....

[Redacted signature area]
[Redacted signature area]

[Redacted signature area]
[Redacted signature area]
[Redacted signature area]
[Redacted signature area]

[Redacted signature area]
[Redacted signature area]

Trilokan 1 ko NI 2947200341



11000 5.11.18 N

**Dodatek č. 1
k nájemní smlouvě č. 2947200311**

(pronájem nebytových prostor ČD, a.s. v objektu výpravní budovy žst. Liberec, hl.n. ze dne 1.7.2011)

České dráhy, a.s., se sídlem v Praze 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15 (dále jen ČD, a.s.), zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, odd. B, vložka 8039

jednající: [redacted]

IČ: 709 94 226

DIČ: CZ70994226

bankovní spojení: **Komerční banka a.s. Praha 1**, číslo účtu: [redacted]

(dále jen pronajímatel)

a

JLV, a.s., se sídlem v Praze 4, Chodovská 3/228, PSČ 141 00

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

jednající: p. Bohumír Bárta, člen představenstva a generální ředitel společnosti

IČ: 45272298

DIČ: CZ45272298

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha 1, č.ú. [redacted]

(dále jen nájemce)

Smluvní strany se dohodly na následujícím znění dodatku č. 1 nájemní smlouvy č. 2947200311 o nájmu nebytových prostor ze dne 1.7.2011 takto:

I.

Čl. III. Výše nájemného se doplňuje o odst. 7 v tomto znění:

7. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, které pronajímatel bude chtít po skončení nájmu zanechat, jsou věcným plněním nájemného (dále jen VPN) vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení VPN včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat správci majetku.

V Čl. VII. Doba nájmu, odst. 1. se mění takto:

Tato smlouva se sjednává na dobu určitou do 30.6.2018.

Smluvní strany konstatují, že se nájemní vztah od 1.7.2013 do 30.11.2013 se řídil ustanovením §676 zákona č. 40/1964, občanský zákoník.

Čl. VII. Doba nájmu se doplňuje o odst. 5 v tomto znění:

5. Smluvní strany se pro případ ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly, v souladu s ustanovením čl. III/ 7 této smlouvy na tomto postupu:

a) V případě skončení nájmu do pěti let od účinnosti nájemní smlouvy výpovědí nebo odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodů porušení smluvních povinností nájemce, stanovených v článku III., v článku V. odst. 1) až 7) a článku VII. odst. 3) této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu pronájmu. Po skončení nájmu není

nutné mezi smluvními stranami uzavřít dohodu, na jejímž základě se veškeré nájemcem provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy stanou součástí nemovitosti a vlastnictvím pronajímatele, neboť uvedené stavební úpravy se stanou vlastnictvím pronajímatele nejpozději ke dni skončení nájmu ve smyslu tohoto odstavce.

b) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím bodě a), v období do pěti let od účinnosti nájemní smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se veškeré nájemcem provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy stanou součástí nemovitosti a vlastnictvím pronajímatele a vypořádají se náklady na jejich provedení. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem. Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení má charakter smlouvy o budoucí kupní smlouvě,

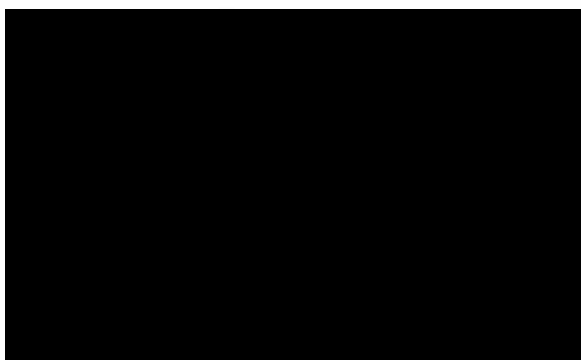
c) V případě skončení nájmu uplynutím doby nájmu této nájemní smlouvy, případně později, pokud bude smluvní vztah prodloužen, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Po skončení nájmu není nutné mezi smluvními stranami uzavřít dohodu, na jejímž základě se veškeré nájemcem provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy stanou součástí nemovitosti a vlastnictvím pronajímatele, neboť uvedené stavební úpravy se stanou vlastnictvím pronajímatele nejpozději ke dni skončení nájmu ve smyslu tohoto odstavce.

Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají nezměněná a v platnosti.

Čl.II.

1. Ustanovení tohoto dodatku jsou platná a účinná dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Smluvní strana se dohodly, že se tímto dodatkem č. 1 řídí již od 1.7.2013 včetně finančního plnění dle splátkového kalendáře č. 3 na rok 2013.
3. Tento dodatek č. 1 je vyhotoven ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.

Příloha: č. 1 Splátkový kalendář č. 3 na rok 2013



Dodatek č.2
k nájemní smlouvě č.2947200311 ze dne 1.7.2011

Smluvní strany

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena:

kontaktní adresa : Riegrovo nám. 1660, 500 02 Hradec Králové

bankovní spojení: Česká národní banka číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: 2947200311

(dále jen „Pronajímatel“)

a

JLV, a.s.

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

IČO: 452 72 298

DIČ: CZ45272298

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

zastoupena: Bohumír Bárta, místopředseda představenstva a generální ředitel

bankovní spojení: Uni Credit Bank Czech Republic, a.s.

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

Preambule

Dne 24.6.2016 byla mezi společností České dráhy, a.s., jako prodávajícím, a Pronajímatelem, jako kupujícím, uzavřena **smlouva o koupi části závodu** (dále „smlouva o koupi části závodu“), na základě které došlo k převodu části závodu označené jako „Železniční stanice“ (část závodu představuje samostatnou organizační složku ve smyslu ustanovení § 2183 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále „občanský zákoník“) jež tvoří v rámci závodu prodávajícího funkčně a účetně oddělenou část jeho jmění zahrnující hmotné, nehmotné i osobní složky, včetně věcí, práv a jiných majetkových hodnot sloužících zejména k zajišťování poskytování přepravních služeb pro přepravu osob a věcí v jednotlivých stanicích, a o níž prodávající vede v rámci svého závodu oddělené účetnictví) do vlastnictví České republiky s právem hospodařit ve prospěch Pronajímatele s tím, že **Česká republika** k převáděné části závodu **nabyla vlastnické právo** zveřejněním údaje, že kupující uložil smlouvu o koupi části závodu do sbírky listin obchodního rejstříku ve smyslu § 2180 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, t.j. ke dni **1.7.2016**.

O výše uvedené skutečnosti byl Nájemce informován dopisem ze dne 12.7.2016 .

Předmětem smlouvy o koupi části závodu je i objekt č.p. 344, ulice Nákladní, město Liberec umístěný na pozemku parc. č. 6226/1 k.ú. Liberec, který je zároveň předmětem nájemní smlouvy č. 2947200311 uzavřené mezi Nájemcem a společností České dráhy, a.s. dne 1.7.2011 (dále „nájemní smlouva“). Pronajímatel na základě smlouvy o koupi části závodu vstoupil ke dni 1.7. 2016 do práv a povinností pronajímatele - společnosti České dráhy, a.s., vyplývajících z nájemní smlouvy. Z tohoto

důvodu Pronajímateli počínaje tímto dnem náleží nájemné a veškeré případné další platby hrazené Nájemcem, které vyplývají z nájemní smlouvy.

II.

Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouva se mění takto:

V čl. III se ruší ustanovení prvního odstavce bodu 2. a nahrazuje se tímto novým zněním:

Celkové roční nájemné ve výši 316.390,80 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných splátkách, počínaje nájemným za měsíc červenec 2016 na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu [REDACTED] dle platného splátkového kalendáře (variabilní symbol 2947200311).

III.

- 1.1. Právní vztahy vyplývající z tohoto dodatku se řídí českým právním řádem, zejména pak ustanoveními občanského zákoníku.
- 1.2. Pokud již Nájemce uhradil v plné výši nájemné splatné předem dnem uzavření tohoto dodatku na účet společnosti České dráhy, a.s., uhradí nejbližší splatné nájemné, včetně případných nedoplatků, na účet Pronajímatele (Správa železniční dopravní cesty, státní organizace) v souladu s čl. II tohoto dodatku nájemní smlouvy.
- 1.3. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho uzavření.
- 1.4. Tento dodatek se vyhotovuje ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, přičemž Pronajímatel i Nájemce obdrží dvě vyhotovení.

v Praze dne 19.10.2016

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]