

Smlouva č. 2508000506

Smluvní strany :

České dráhy, a.s.

se sídlem [REDACTED]

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

IČ : 70994226,

DIČ : CZ70994226

zastoupená: [REDACTED]

adresa pro doručování: České dráhy, a.s., Správa dopravní cesty Ústí nad Labem, [REDACTED]

Bankovní spojení: Komerční banka a.s. Ústí nad Labem

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: 2508000506

(dále jen pronajímatel)

a

Jídelní a lůžkové vozy, a.s.

se sídlem [REDACTED]

IČ : 45272298, DIČ: CZ45272298

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

zastoupená (z plné moci) Bohumírem Bártou, generálním ředitelem společnosti

Bankovní spojení: KB a.s. Praha

č. účtu: [REDACTED]

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona 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 spolupráci".

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytového prostoru a souvisejících částí budovy a inženýrských sítí, vymezeného projektovou dokumentací v prostoru ve výpravní budově železniční stanice Teplice, ulice Nádražní, č.p. 599, 415 00 Teplice, katastrální území: 766003 – Teplice, st.parcela č.4565, LV č.234 vedený u KÚ pro Ústecký kraj, inventární číslo: 5000126766 – CR.
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výpravní budově železniční stanice Teplice vyznačené na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Smluvní strany shledaly předmět nájmu bez ekologického znečištění
3. Celková výměra předmětu nájmu činí: **13,00 m²**
4. Správcem předmětu nájmu je organizační složka pronajímatele **Správa dopravní cesty Ústí n.L.** *(dále jen SDC)*. Kontaktní osoba zpracovatele je [REDACTED]

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává dnem účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu dle čl. I, ke sjednanému účelu užívání, tj. **prodejna rychlého občerstvení – balených potravin.**
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem uvedeným v bodě 1. tohoto článku, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. 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, bude-li k předmětným úpravám třeba.
3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.
4. Předmětem podnikání v předmětu nájmu je **hostinská činnost.**

III. Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu smluvní cenu:
[REDAKCE] = 65 000,00 Kč/rok
Celkové roční nájemné činí 65 000,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši.
2. Celkové roční nájemné ve výši 65 000,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši 16 250,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši a to vždy 10. dne prvního měsíce příslušného kalendářního 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. První splátka je splatná 10.03.2005.
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 uhradit.
4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného výše **úroku z prodlení** odpovídá ročně výši stanovené příslušným právním předpisem.
5. Smluvní strany se dohodly, že sjednaná výše ročního nájemného, jeho finanční či nepředplacená část, může být pronajímatelem každoročně od roku 2007 opravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného, jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období,

v souladu s § 2 odstavec 2, zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů. Nájemce se zavazuje na oznámenou úpravu nájemného přistoupit a takto upravenou výši nájemného hradit. Neprovedení úpravy nájemného oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Nájemné bude upravováno vždy ve druhém čtvrtletí příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1. ledna kalendářního roku.

6. Úhrada služeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce zajistí bez zbytečného odkladu uzavření jednotlivých smluv za služeb prostřednictvím podnájemce – JP Servis, a.s. Smlouvy za služby – odběr elektrické energie, – výše úhrady dle právního předpisu, stanovené Správou železniční energetiky, [redacted] /budova pod hlavním nádražím UL, 2. poschodí/ [redacted] a za vodné a stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovené vodohospodářem SBaBH - SDC Ústí n.L. tel. 972424083, předloží podnájemce prostřednictvím nájemce pronajímateli nejpozději do 14 kalendářních dnů ode dne zahájení provozování prodejny rychlého občerstvení. Nájemce se nezabývá povinností zajištění řádné a včasné úhrady služeb. Neuzavření předmětných smluv v dohodnutém termínu z viny nájemce, event. její nepředložení pronajímateli může být považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu s uzavřenou smlouvou. Pronajímatel má právo smlouvu jednostranně vypovědět s tím, že výpovědní lhůta činí jeden kalendářní měsíc. Stejně tak může pronajímatel učinit i v případě, že nájemce neplní svoji povinnost zajištění řádné a včasné úhrady.
7. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodu obvyklých negativních vlivů provozu železnice.
8. 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.
9. Za účelem změny účelu předmětu nájmu na prodejnu rychlého občerstvení – balených potravin provede nájemce stavební úpravy, jejichž rozsah bude smluvní stranami dohodnut a odsouhlasen v projektové dokumentaci.
Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební práce nepřesáhne 200 000,- Kč. Každá další změna nad rámec této částky musí být odsouhlasena SDC a řešena dodatkem k této smlouvě.
Výdaje vynaložené nájemcem na opravy, které byly předem písemně schváleny SDC, budou věcným plněním nájemného nájemce v rámci sjednaného finančního nájemného. Technické zhodnocení bude nájemce po celou dobu nájemního vztahu odepisovat. Při ukončení nájemního vztahu se smluvní strany dohodly, že zůstatková hodnota technického zhodnocení a právo nájemce na úhradu je dána zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování nebo znaleckým posudkem.

IV. 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, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek) 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. 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, navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem železniční stanice, včetně předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,
 - e) 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, při opravách v délce trvání nad 3 pracovní dny bude nájemce s časovým předstihem upozorněn,
 - f) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu,
 - g) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
 - i) po uplynutí doby nájmu 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 či stavebních úprav, které pronajímatel schválil, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - j) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených jeho činnostmi nebo činnostmi jeho zákazníků a obchodních partnerů po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.
3. Ve smyslu Rámcové smlouvy o vzájemné spolupráci ze dne 14.10.2004 podle článku 1. odstavce 1. pronajímatel souhlasí, že stánek bude provozován společností JP Servis, a.s. se sídlem [REDAKCE] IČ: 264 31 068.
4. Z hlediska požární ochrany :
- Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, pokud se nedohodne s přednostou železniční stanice písemně jinak,

5. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou stanice.
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. Nájemce má právo požádat pronajímatele v termínu 12 měsíců před ukončením této nájemní smlouvy o její prodloužení o dalších 5 let.
8. Nájemce smí na provozovně umístit nápisy pro označení provozovny včetně reklamy na služby nebo zboží, které nájemce poskytuje nebo prodává. Toto označení provozovny, jakož i reklama mohou být umístěny pouze přímo na provozovně (jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Nebo po souhlasu SDC může nájemce za úhradu umístit výše uvedenou reklamu na ploše 2 m² mimo obvodový plášť provozovny. Pro účely tohoto smluvního ujednání se za odvodový plášť provozovny nepovažuje obvodový plášť (vnější stěny) budovy, ve které se provozovna nachází nebo do které je provozovna vestavěna, vyjma prosklených ploch (výkladních skříní a oken) z vnitřní strany. Na obvodovém plášti (vnější stěně) budovy a na prosklených plochách z vnější strany může po povolení SDC a Památkovým úřadem a za úhradu umístit nájemce pouze označení provozovny nájemce do rozměru 3 m².

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
2. Pronajímatel je povinen umožnit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k předmětu nájmu.

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. III. odst.2 a 6, v čl. IV. odst. 1. písm. a) až c), písm. e) až k) a odst. 2. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedené v čl. IV. odst. 1. písm. d) a odst. 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. 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 s účinností **od 1.2.2006 na dobu 5 let, tj. do 31.1.2011** . Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
2. 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. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě.
4. 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 ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 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, 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 plánek

V Praze dne: 1.2.2006

V Praze dne: 25. 01. 2006

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NA ROK 2006 - č.1

ke smlouvě č. 2508000506

*Pronajímatel:***České dráhy, a.s.**

se sídlem [REDACTED]

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

IČ : 70994226,

DIČ : CZ70994226

zastoupená: [REDACTED]

Bankovní spojení: Komerční banka a.s. Ústí nad Labem

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol : 2508000506

*Nájemce:***Jídelní a lůžkové vozy, a.s.**

se sídlem [REDACTED]

IČ : 45272298, DIČ: CZ45272298

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

[REDACTED]

Bankovní spojení: KB a.s. Praha

č.úctu: [REDACTED]

Roční sjednané nájemné:**65 000,00 Kč + 19% DPH**

Nájemné hrazené v r. 2006:

59 583,00 Kč + 19% DPH

<u>Termín úhrady</u>	<u>Základ daně</u>	<u>19% DPH</u>	<u>Celkem k úhradě s DPH</u>	<u>Za období</u>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
1. 10/01/2007	16 250,00 Kč	3 087,50	19 337,50 Kč	I-III/2007 *)

*) informativní charakter

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

Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP).

V Praze dne

Za pronajímatele: 25. 01. 2006

