

Smlouva č. 2458011406

České dráhy, a.s.

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

IČ: 7 [REDACTED]

zapsány v obch.rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

jejíž jménem jedná Ing. Pavel Krejčí, ředitel Odboru majetkového podnikání

Bankovní spojení: [REDACTED]

kontaktní adresa pro doručování:

Organizační složka: Správa dopravní cesty Praha, 150 05 Praha 5, Nádražní 3113,

jejímž jménem jedná Ing.Zdeněk Vondrák, vrchní přednosta

Bankovní spojení: [REDACTED]

Variabilní symbol: 2458011406

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: **Jídelní a lůžkové vozy, a.s.**

Sídlo: Chodovská 3/228, 141 00 Praha 4

IČ: [REDACTED]

Zapsaný 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:

I. Předmět smlouvy.

1. Předmětem nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v obci:

Praha 7, Partyzánská č.p. 1504/24, PSČ 170 00, v přízemí odbavovací haly ŽST Praha

Holešovice o výměře 18,7 m².

Inventurní číslo budovy dle SAP: 5000116914, ke které má pronajímatel právo hospodaření.

č.parcely: 438/1 v k.území Holešovice č. ČSU 730122

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 této smlouvy, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako obchodní prostor, k sjednanému účelu:

rychlé občerstvení – balené potraviny – rozpékání a prodej pečiva Fornetti, teplých a studených nápojů, hot dog a sezónní občerstvení baleného charakteru a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu. 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.

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

3. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je:
hostinská činnost.

III. Výše nájemného.

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši:
za 1 m² 6 240 Kč, tj. za 18,7 m² 116 688 Kč ročně + DPH v zákonem stanovené výši.
2. Celkové roční nájemné ve výši 116 688 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 nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.
Smluvní strany se dohodly, že od zahájení platnosti této smlouvy do 31.5.2006 poskytne pronajímatel snížené nájemné ve výši 3.120,-Kč/m²/rok + DPH v zákonem stanovené výši. Po uplynutí této doby bude nájemné zvýšeno na částku 6.240,-Kč/m²/rok bez ohledu na vydání kolaudačního rozhodnutí.
První splátka je splatná ke dni 15.4.2006 ve výši 19 448 Kč + DPH v zákonem stanovené výši.
3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že se stal plátcem DPH. V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude sazba DPH stanovená zákonem od data, které určí v souladu se zákonem pronajímatel. Pronajímatel současně zašle doporučeným dopisem nájemci úpravu splátkového kalendáře nájemného.
4. 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. Nájemné 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.6 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.
5. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného 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 naposled 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 l.čtvrtletí.
6. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nad rámec běžné údržby jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich po-

volování a zúčtování je povinen nájemce řešit s organizační složkou pronajímatele, která je správcem nemovitosti, která bude o věcném plnění nájemného účtovat.

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

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

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, a to odběr elektrické energie, kde bude výše úhrady stanovena dle právního předpisu, za vodné a stočné, kde bude odběr stanoven dle směr. čísla nebo odečtem z vodoměru, vytápění a ohřev teplé užitkové vody, odvod dešťové vody, kde bude výše stanovena dle směr. čísel a odvoz odpadků, kde bude částka dohodnuta s firmou zajišťující tyto služby, předloží podnájemce prostřednictvím nájemce pronajímateli nejpozději do 14 kalendářních dnů ode dne zahájení provozování prodejny rychlého občerstvení. Nájemce se nezbavuje povinnosti 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.

Pokud bude nájemce odebírat od externích poskytovatelů další služby, zavazuje se je řádně a včas poskytovatelům hradit, po dobu trvání nájmu.

Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.

Neuzavření smluv v termínu 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.

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.

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 části 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) nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla,
- f) provádět jakékoliv stavební úpravy nebo zásahy do elektrických a jiných instalací pouze po předchozím písemném 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 započítím 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) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti,
- j) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě, z přilehlých 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) po skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak,
- m) 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,
- n) nájemce je povinen poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vedou České dráhy jako majitel,

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 nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám. Ve smyslu Rámcové smlouvy o vzájemné spolupráci ze dne 14.10.2004 podle článku 1. odstavce 1. však pronajímatel souhlasí, že podnikatelská činnost v pronajatých nebytových prostorách bude provozována společností JP Servis, a.s. se sídlem Chodovská 3, 141 00 Praha 4, IČ: [REDACTED]

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 Hasičské záchranné službě okresu 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 písemně projednat s přednostou železniční stanice otevírací dobu a tuto dodržovat. Na pokyn přednosty žst. se nájemce zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny přednostou železniční stanice zákaz prodávání alkoholických nápojů apod.
 6. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou železniční stanice.
 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. Smluvní pokuta.

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II., III, IV. a V. této smlouvy, vyjma čl. V, bodu I., písm.f) a čl. V. bodu 3 této smlouvy sjednávají smluvní strany pokutu ve výši 5% z ročního nájemného, nejméně však 5.000,-- Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V., bod I., 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.

VII. Doba nájmu.

1. Tato smlouva se uzavírá od **1.4.2006** na dobu **5 let, tj. do 31.3.2011**. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě v případech dle § 9, odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě v případech dle § 9, odst.3 zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění.
2. V případě prodloužení 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, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. 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.

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.
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. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zák.č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Podepsané dohody se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
3. Tato smlouva je vyhotovena v 6 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží čtyři výtisky a nájemce dva výtisky. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost a účinnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.
4. Přílohy: 1. Splátkový kalendář
2. Situační plán

V Praze dne

21.4.2006

V Praze dne

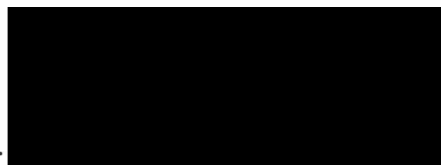
30.03.2006

Za nájemce:



Bohumír Bárta
generální ředitel

Za pronajímatele:



Ing. Pavel Krejčí
ředitel Odboru majetkového podnikání

ODBOR MAJETKOVÉHO PODNIKÁNÍ

Náměstí Svobody 1222
110 15 Praha 1
IČ: 7094726
DIČ: CZ7094726

05