

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2957011308

Smluvní strany :

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039,
jejímž jménem jedná Ing. Václav Petrášek, MBA, ředitel odboru správy majetku
IČ: [REDAKCE]

adresa pro doručování písemností:

Regionální správa majetku Praha, Nádražní 3113, Praha 5, PSČ 150 05

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Variabilní symbol: 2957011308

(dále jen budoucí pronajímatel)

a

Jídelní a lůžkové vozy, a.s.

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

IČ : [REDAKCE]

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

jednající na základě plné moci: Bohumír Bárta, generální ředitel společnosti

Bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen budoucí nájemce)

Nájemce je plátcem DPH a předmět nájmu bude užívat pro svou ekonomickou činnost.

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších právních předpisů a zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v obci: Říčany

výklenek v podchodu pro cestující, místnosti č. 0P01 – 0P15, celková výměra nájmu činí 151,70 m²

2. Předmět nájmu je vyznačen na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

3. Správcem nemovitosti jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha, Nádražní 3113, Praha 5, dále jen "RSM". Ke dni předání vyhotoví RSM předávací protokol.

5. Pronajímatel je vlastníkem objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, který se touto smlouvou pronajímá. Vlastnictví pronajímatele vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákon č. 77/2002 Sb. Nebytové prostory tvoří 15 místností a jsou umístěny ve výklenku podchodu železniční stanice Říčany.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává dnem účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu dle čl. I ke sjednanému účelu užívání: **provozovna rychlého baleného občerstvení s prodejem jízenek a se zajištěním provozu WC**, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem uvedeným v bodě 1. tohoto článku. Nájemce se dále zavazuje zahájit provoz k navrhovanému účelu nájmu po dokončených změnách a opravách, které zajistí na vlastní náklady a poté, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119-122 stavebního zákona, bude-li to 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 v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vyjma činností uvedených v příloze 1-3 živnostenského zákona).

III. Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši:

a) za 1 m ² prodejny	1.500 Kč/rok,tj. za 70,00 m ²	105.000,00 Kč ročně
b) za 1 m ² skladu	500 Kč/rok, tj. za 21,60 m ²	10.800,00 Kč ročně
c) <u>za 1 m² WC, úklid, umývárna, šatna</u>	<u>250 Kč/rok, tj. za 60,10 m²</u>	<u>15.025,00 Kč ročně</u>
celkem	151,70 m ²	130.825,00 Kč ročně

Celkem roční nájemné činí 130.825,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši.

Celkové roční nájemné dle čl. III, odst.1 této smlouvy ve výši **130.825,00 Kč + DPH** v zákonem stanovené výši je splatné ve čtyřech splátkách po 32.706,25,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši vždy do šestnáctého dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí daného roku, tedy do 16.1., 16.4., 16.7., 16.10. každoročně na účet pronajímatele, č.ú. 133904011/0100, var. symbol 2957011308 podle splátkového kalendáře, který je přílohou č.1 smlouvy .

3. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájmného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.
4. Nájemné, jeho finanční nebo nepředplacenou část, má právo pronajímatel upravit každoročně dosaženým indexem inflace za předchozí kalendářní rok (roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen – CPI = Consumer Price Index). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájmného je dosažený index inflace za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem. Úprava nájmného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájmného je výše ročního nájmného, 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.

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 1. čtvrtletí.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje hradit 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. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za následující plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytového prostoru:

- el. energie – výše úhrady je dle pr. předpisu – ceník ERU
- vytápění – výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá
- dodávka pitné vody a odvádění srážkových výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá
- odvoz odpadu výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá

Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně nejpozději do 14 kalendářních dnů ode dne zahájení provozování prodejny pronajímateli.

Smluvní strany se dohodly, že v případě smluv na úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jedná ředitel RSM Praha, Nádražní 3113, PSČ 150 05 Praha 5. Smlouvu na dodávku elektřiny s nájemcem uzavírá ředitel ČD - Střediska správy železniční energetiky Hradec Králové, pracoviště Praha.

Neuzavření smluv 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 smlouvy má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby s služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

V. Práva a 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) 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 dle přílohy č. 2.
 - 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. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM, před započítím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a může začít užívat stavbu po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona,
 - e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem železniční stanice, vč. předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie,
 - f) 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,
 - g) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu,
 - h) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
 - j) 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,
 - k) 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 kromě náhrady za bezdůvodné užívání ve výši poměrného denního nájemného z nevyklizeného nebytového prostoru navíc také smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného touto smlouvou za každý den prodlení,
 - l) 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 jako vlastník.
2. Nájemce přebírá odpovědnost 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. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací.
3. Pronajímatel souhlasí, že předmět nájmu bude provozován společností JP Servis, a.s. se sídlem Chodovská 3, Praha 4, I [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, pokud se nedohodne s přednostou železniční stanice písemně jinak,
 - 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 ČD, hasičskému záchrannému sboru kraje a správci nemovitosti – RSM Olomouc,
 - 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 dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
 - h) 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 PO, zajistí nájemce zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požární bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO ČD (odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany ve smyslu § 11 zákona o požární ochraně) příslušné OS správce majetku, popř., O30 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu,
 - ch) nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné OS, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné OS) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem,
5. 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, vandalizmus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce integrovaného záchranného systému (tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě OS, ve které je nájemcem *nebo na určené místo UŽST (telefonní spojení oznámí příslušná UŽST).*
6. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou OS, se kterými se prokazatelně seznámil, může být tato skutečnost důvodem k vypovězení smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje písemně projednat s přednostou železniční stanice otevírací dobu a tuto dodržovat. Na pokyn přednosty železniční stanice se nájemce zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny přednostou železniční stanice (např. zákaz prodávání alkoholických nápojů v určitý den a podobně).
8. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou stanice.

9. 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 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 práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
5. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k pronajatým prostorám.
6. Pronajímatel umožní nájemci zřízení a provoz telefonní linky zajišťovaný firmou Telefónica O2 Czech Republic a. s. v pronajatých nebytových prostorech i v případě, že bude použito sdělovacích rozvodů a ústředny Českých drah.

VII. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V. bodu 1 (vyjma odstavce d), bodu 3 a čl. IX. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V. bodu 1 odst. d) a bodu 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. Termín odstranění závadného stavu bude termínem obvyklým dle charakteru závady a jeho stanovení nesmí nepřiměřeným způsobem zvyšovat náklady nebo rizika při odstranění.

VIII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává **na dobu určitou od 1.července 2008 do 30.června 2013.**
Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu druhé smluvní strany.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případech dle § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb.
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. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v případech dle § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb.

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

4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě :
- a) při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. III odst. 7 této smlouvy v termínu a nepředložení pronajímateli. Stejné právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ani 30 dnů po uplynutí sjednaného termínu,
 - b) v případě prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc.
5. Výpovědní lhůta, není-li ujednáno jinak, počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

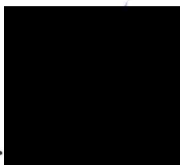
IX. Závěrečná ustanovení

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. Tato smlouva je vyhotovena v 6 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 4 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 s dodejkou, 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: 26.6.08

Za nájemce:

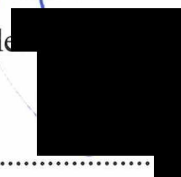


Bohumír Bárta
generální ředitel
v plné moci

Jméno: [redacted]
Číslo: [redacted]
IČ: [redacted]

V Praze dne: 17.6.2008

Za pronajímatele:



Ing. Václav Petr
[redacted] ajetku

[redacted]
[redacted]
[redacted]

o nájmu č. 2957011308