

Smlouva č. 0139/03

o nájmu nebytových prostor a částí nemovitosti ČD

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 : 001- 70994226

zastoupena [REDACTED] ředitelem odboru majetkového podnikání

Bankovní spojení : KB, a.s., Praha 1, účet č. [REDACTED]

variabilní symbol : 9149013903 (dále jen pronajímatel)

a

CZ Retail , a.s.,

se sídlem [REDACTED]

doručovací adresa: [REDACTED]

zastoupena členy představenstva :

předsedou představenstva: [REDACTED]

členem představenstva: [REDACTED]

IČ: 25099167

DIČ: 008 - 25099167

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 4494

Bankovní spojení: KB, a.s., Praha 7, účet č. [REDACTED]

(dále jen nájemce)

se dohodly na základě zákona č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor a zákona č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů uzavřít tuto smlouvu:

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytového prostoru a podlahové plochy na kterých budou prováděny nutné stavební úpravy za účelem změny užívání tohoto nebytového prostoru ve výpravní budově železniční stanice Ústí n.L., ulice U Nádraží 6, č.p. 965, 400 00 Ústí n.L., v k.ú. Ústí n.L., ČSÚ 774871, č.p. 4333. Inventární číslo budovy dle SAP: IC 5000126939-CR. Objekt je vyznačen v situačním plánu - příloha č.3.
2. Pronajímatel je vlastníkem výše uvedené nemovitosti. Vlastnictví pronajímatele vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákona č. 77/2002 Sb., takže není možno identifikovat dotčenou nemovitost dle údajů v KN. Smluvní strany se zavazují, že ihned po provedení záznamu v KN uzavřou dodatek k této nájemní smlouvě, kterým bude nemovitost, jejíž část je touto smlouvou pronajímána, identifikována v souladu se zápisem v KN.
3. Výměra pronajímaného nebytového prostoru prodejny činí [REDACTED] m².
4. Výměra pronajímaného nebytového prostoru skladu činí [REDACTED] m²
5. Výměra pronajímané podlahové plochy pro mobilní regál a stojan činí [REDACTED] m².
Mobilní regál 2 ks [REDACTED]
Mobilní stojan 2 ks [REDACTED]
- Podlahová plocha celkem [REDACTED] m²
6. Specifikace nebytového prostoru je vyznačena na situačním plánu - příloha č.2.
7. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a.s., Správa dopravní cesty [REDACTED]
[REDACTED] dále jen „SDC“.

8. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory a podlahovou plochu do nájmu nájemci, ve smyslu § 3, odst. 2, zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a § 663 a následujících zákona č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájemní smlouvy dle čl. I., určený dle posledního kolaudačního rozhodnutí jako kancelář, za dohodnutým účelem užívání:
 - zajištění změny účelu užívání nebytových prostor na prodejnu tisku, knih a doplňkového sortimentu (sběrna sazky a sportky, filmy, baterie, upomínkové předměty, balené potraviny – cukrovinky),
 - po vydání kolaudačního rozhodnutí příslušným stavebním úřadem následné užívání pro účel uvedený v novém kolaudačním rozhodnutí. Stavebníkem, který bude zajišťovat potřebné stavební práce charakteru oprav i technického zhodnocení předmětu nájmu bude nájemce.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně za účelem uvedeným v bodě 1. tohoto článku a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Na základě nájemní smlouvy požádá nájemce o povolení změny účelu užívání nebytových prostor vymezených v čl. I, bodu 1, Drážní úřad Praha, pracoviště [REDAKCE]
3. 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.

III. Cena nájmu

1. a) Za pronájem nebytových prostor prodejny uvedených v čl. I. zaplatí nájemce smluvní cenu: [REDAKCE]
b) Za pronájem nebytových prostor skladu uvedených v čl. I. zaplatí nájemce smluvní cenu: [REDAKCE]
c) Za pronájem podlahové plochy uvedené v čl. I. zaplatí nájemce smluvní cenu: [REDAKCE]

Celkové roční nájemné po zaokrouhlení činí [REDAKCE] + DPH v zákonem stanovené výši.

2. Celkové roční nájemné ve výši [REDAKCE] + DPH v zákonem stanovené výši je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši [REDAKCE] v zákonem stanovené výši a to vždy 15. dne druhého 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.
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 úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády číslo 142/1994 Sb., která činí

dvojnásobek diskontní sazby stanovené Českou národní bankou platné k prvnímu dni prodlení s placením peněžitého dluhu.

5. Smluvní strany se dohodly, že sjednaná výše ročního nájemného může být 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 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 a spotřeb spojených s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (respektive organizační složce pronajímatele - dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné a další případné platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy a účelu užívání. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Nesplnění těchto povinností se považuje za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu §9 odst.2 písm. a) zák. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
7. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodu obvyklých negativních vlivů provozu železnice.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) před započítím činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru,
 - b) užívat pronajaté nebytové prostory 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 pronajatých nebytových prostorů zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebených částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu,

- d) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy 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. Před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací, návěstním mistrem. Stavební úpravy nájemce projedná s Drážním úřadem Praha, pracoviště Ústí n.L, [REDACTED]
- e) na vlastní náklady zřídit nové odběrné místo a samostatné měření elektrické energie. Technické přípojovací podmínky předem projednat se Správou elektrotechniky a energetiky SDC ([REDACTED]). Smluvní podmínky včetně umístění elektroměru pro odběr el. energie z rozvodu ČD předem projednat se Střediskem správy železniční energetiky [REDACTED]
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné,
- g) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu,
- h) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu,
- ch) udržovat na vlastní náklady pronajaté nebytové prostory v čistotě,
- i) po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést najaté nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu, 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) vyklizené nebytové prostory předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty,
- k) nájemce je povinen poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech), plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.
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. Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce přenechat předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu třetí osobě.
4. Z hlediska požární ochrany :
- a) požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat na předmětu nájemní smlouvy nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, pokud se nedohodne s přednostou železniční stanice písemně jinak,
- b) nájemce před zahájením podnikatelské činnosti v pronajatých nebytových prostorech předloží Hasičské záchranné službě ČD se sídlem v [REDACTED] ke schválení vypracovanou zprávu požární ochrany (řešící požární bezpečnost) v souladu s ČSN 730834.
- c) 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 nájemní smlouvy,

- d) nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách, státní organizaci,
 - e) nájemce si vybaví předmět nájemní smlouvy dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
 - f) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti - SDC,
 - g) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
 - h) nájemce se zavazuje nahlašovat přednostovi železniční stanice změny týkající se základní dokumentace 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 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).
6. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou stanice.
7. 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 ■ 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 ■ m².
8. Nájemce umožní přístup pracovníkům ČD do pronajatých prostor pro provedení údržby na zařízeních ČD a pro obsluhu informačních monitorů ČD, které budou umístěny na vnější stěně skladu prodejny.
9. Pronajímatel je povinen:
- zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu,
 - zabezpečovat úklid a čistotu přístupových cest k pronajatým prostorám, jakož i přístup do žst. dle staničního řádu stanice.

V. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. bod 1 až 7 této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši ■ Kč. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.
2. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

VI. Opravy a technické zhodnocení

1. Nájemce provede v rámci popovodňových oprav stanice na vlastní náklady veškeré stavební úpravy, včetně projektové dokumentace na předmět nájemní smlouvy včetně úhrady nákladů na zřízení nové čekárny pro cestující v prostoru bývalé místnosti dozorčího přepravy. Stavební úpravy, přesahující rámec běžné údržby provede nájemce podle pokynů SDC a dohodne způsob výběru dodavatele a způsob financování. Součástí stavebních úprav bude nová elektroinstalace, včetně osvětlení a osazení topných těles. V projektové dokumentaci budou náklady rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Projektová dokumentace na předmět nájmu bude předložena k odsouhlasení SDC SBA BH a projednána podle platného stavebního zákona, viz. čl.IV, odst.1. d). Souhlas správce objektu bude vydán na základě podepsané „ Dohody o provedení stavebních úprav “ se Správou budov a bytového hospodářství SDC.
2. Jestliže provedené práce, předem písemně povolené SDC, budou mít za následek vznik technického zhodnocení předmětu nájmu, bude toto technické zhodnocení, které nájemce hradil, odepisovat po dobu trvání nájemní smlouvy nájemce. Smluvní strany se pro případ skončení nájemní smlouvy dohodly :
 - Pokud bude nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany nájemce, nebo dojde-li ze strany pronajímatele k ukončení nájemní smlouvy z důvodu porušení povinností nájemce, vyplývajících z této smlouvy nebo zákona č. 116/1990 Sb., převede nájemce ke dni skončení nájemní smlouvy na pronajímatele hodnotu technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, kterou nájemce odepisoval, za ■■■■ Kč, slovy pět tisíc korun českých. Pokud bude odepsaná zůstatková hodnota technického zhodnocení nižší než ■■■■ Kč, slovy pět tisíc korun českých, převede nájemce toto zhodnocení na pronajímatele za ■■■■ Kč, slovy sto korun českých.
 - Pokud bude nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany pronajímatele, mimo případu ukončení nájemní smlouvy výpovědí z důvodu porušení povinností nájemce a mimo nutnosti využití Českými drahami, vyplývajících z této smlouvy nebo zákona č. 116/1990 Sb., převede nájemce ke dni skončení nájemní smlouvy na pronajímatele hodnotu technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, kterou nájemce odepisoval za zůstatkovou nenulovou hodnotu technického zhodnocení, které odepisoval nájemce. Bude-li technické zhodnocení předmětu smlouvy plně odepsáno nájemcem, bude převedeno na pronajímatele za ■■■■ Kč, slovy sto korun českých.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení tohoto článku mají pro ně účinky dohody o vyrovnání a zaplacením smluvené ceny pronajímatelem uspokojí nájemce všechna svoje práva na úhradu, vyplývající z § 667 Občanského zákoníku (zákona č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů) s konečnou platností.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na ■■■■ s účinností od ■■■■ s ■■■■ výpovědní lhůtou, kterou každá ze smluvních stran může vypovědět písemnou výpovědí.
2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi v případě, že nájemce porušil podstatným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.
3. Za podstatné porušení smluvní povinnosti nájemce se považuje:
 - nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části o více jak jeden měsíc,

- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.
- 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 a vážně projevené vůle obou smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel čtyři. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.
3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, 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 podpisu poslední smluvní stranou 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. Plánek nebytových prostor

č.3. Situační plánek

V Praze dne: 16. 4. 2003

V Praze dne: 24. 4. 2003

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Handwritten text at the top of the page, possibly a header or title, which is mostly illegible due to blurring and low contrast. Some faint lines of text are visible.



Handwritten notes and symbols, including a small diagram and the number 26.

26

Handwritten symbols and characters, possibly including a small diagram or mathematical notation.

Handwritten text, possibly a name or title, oriented vertically.