

S M L O U V A č. 2967110909
o pronájmu nebytových prostor Českých drah (ČD)

České dráhy, a. s.

sídlo: [redacted]
zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 8039
IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226
Zastoupené: [redacted] – ředitelem Odboru správy nemovitostí GŘ
kontaktní adresa: **ČD a.s - Regionální správa majetku Ústí n.L.**,
[redacted]

Bankovní spojení: Komerční banka a. s. pobočka Ústí nad Labem
číslo účtu: [redacted]

variabilní symbol: 2967110909

Zpracovatel: [redacted]
(dále jen pronajímatel)

a

HDS Retail Czech Republic, a.s.

Sídlo: [redacted]
Zapsaná v Obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4494
IČ: 25099167 DIČ: CZ25099167
Zastoupená: [redacted]
[redacted]

Adresa pro doručování písemností:
HDS Retail Czech Republic, a.s.
[redacted]
[redacted]

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., Praha 7, účet č. [redacted]
(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 40/1964 Sb. a č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto

s m l o u v u :

Preambule

Pronajímatel a nájemce uzavřeli spolu dne 9.08.2004 "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 podlahové plochy na kterých budou prováděny nutné stavební úpravy za účelem změny užívání tohoto nebytového prostoru ve výpravní budově železniční stanice Lovosice, ulice Žižkova, **č.p. 922**, v katastrálním území **Lovosice 687707**, na **p.p.č. 506**, stavba je zapsána na Listu vlastnictví č. 4990 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, Inventurní číslo: 5000126843, číslo dle SAP 704.
2. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v přílohách č. 1, 3 této smlouvy a smluvní strany shledaly předmět nájemní smlouvy bez ekologického znečištění.
3. Výměra pronajímaného prostoru prodejny činí [redacted]²

4. Výměra pronajímané podlahové plochy pro mobilní regál a stojan činí [REDAKCE]
Mobilní regál [REDAKCE]
Mobilní stojan [REDAKCE]
Podlahová plocha celkem [REDAKCE]²

Specifikace předmětu nájmu je vyznačena na situačním plánu – příloha č.3.

5. Správcem budovy je organizační složka pronajímatele **Regionální správa majetku Ústí n.L.** (dále jen RSM).

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájemní smlouvy dle čl. I, určený dle posledního kolaudačního rozhodnutí jako čekárna, za dohodnutým účelem užívání:
 - zajištění změny účelu užívání nebytových prostor na **prodeju tisku, knih a doplňkového sortimentu** (sběrna sazky a sportky, filmy, baterie, upomínkové předměty, balené potraviny, nápoje PET, balené sendviče – 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 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. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu roční nájemné ve výši [REDAKCE]
2. Celkové roční nájemné ve výši [REDAKCE] splatné podle splátkového kalendáře, uvedené v příloze č. 2 smlouvy a to ve **čtvrtletních splátkách vždy 10. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí**, na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy. První splátka je splatná **10.11.2009 ve výši [REDAKCE] + DPH v zákonem stanovené výši.**
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 správce daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného výše úroků z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené ČNB, zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené ČNB a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí.
5. Sjednaná výše ročního nájemného dle čl. III. bude pronajímatelem každoročně od roku 2010 upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího 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 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.

Nájemce se zavazuje na oznámenou úpravu nájemného přistoupit a takto upravenou výši nájemného hradit.

Nájemné bude upravováno vždy od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem indexu za 1. čtvrtletí.

6. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli, (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli služeb) spotřeby elektřiny a tepla, vodné a stočné, poplatky za svoz KO a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektřiny a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.

Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:

- a) vodné a stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená ve smlouvě vodohospodářem RSM Ústí nad Labem v [REDAKCE]
 - b) spotřebu elektrické energie – s provozovatelem Lokální distribuční soustavy železnic = SŽDC, s.o.- Správou železniční energetiky (dále jen SŽE) uzavřít smlouvy na odběr el. energie. Výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ) resp. ceníku SŽE. Kontakt na SŽE: energetik [REDAKCE]
 - c) tepelná energie – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s pracovníkem RSM Ústí nad Labem v [REDAKCE]
 - d) odvoz a likvidaci KO bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou 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. Odpadní nádoby označí nájemce svým názvem.
7. Nájemce je povinen **uzavřít dohody před započítáním odběru a předložit kopii** pronajímateli na majetkové oddělení RSM Ústí nad Labem nejpozději **do jednoho měsíce** od nabytí účinnosti této smlouvy. Porušení této povinnosti zaviněné nájemcem bude považováno za užívání nebytových prostor v rozporu s nájemní smlouvou a pronajímatel má právo od nájemní smlouvy odstoupit. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

IV. Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen:

- a. užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas,
- b. provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující i drobné výměny částí vybavení vnitřního zařízení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, těsnění, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří) a další srovnatelnou

údržbu, zajišťovat revize el. instalace, a určených technických zařízení a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady,

- c. provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM, před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a může začít užívat stavbu až po schválení stavebních úprav stavebním úřadem ve smyslu § 119 až 122 stavebního zákona,
- d. strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu oprav či mimořádných událostí. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor. V případě, že doba přerušování bude delší než jeden měsíc, nebude po dobu přerušování požadováno nájemné,
- e. dodržovat zásady ekologicky čistého provozu, odpovídat za škody z ekologických havárií způsobených jím anebo jeho zákazníky,
- f. 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,
- g. umožnit pracovníkům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly,
- h. udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě včetně společných prostor,
- i. po uplynutí sjednané doby nájmu /výpovědní lhůty/ uvést předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, s ohledem na běžné opotřebení, pokud pronajímatel nedal písemný souhlas k jejich úpravě. Uhradit pronajímateli škody, které na předmětu nájmu vznikly činností nájemce,
- j. vyklizený a vyčištěný předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu /výpovědní lhůty/,
- k. v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) 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 - IZS (tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě RSM Ústí nad Labem, ve které je nájemcem.
- l. se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné RSM, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné RSM) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem.
- m. před započítáním činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru.

2. Nájemce přebírá odpovědnost za případné porušení obecně platných předpisů /bezpečnost, hygiena, ekologie apod./ ze strany nájemce po dobu trvání nájemní smlouvy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených rozhodnutím orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů ze strany nájemce. V těchto případech nájemce zajistí na své náklady provedení potřebných sanačních prací.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám.
4. Nájemce se zavazuje k zajištění požární prevence v předmětu nájmu a k dodržování předpisů o požární ochraně v plném rozsahu a v souladu s ustanovením zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 67/2001 Sb.) a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Nájemce je osobou odpovědnou za dodržování předpisů o požární ochraně.

5. 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 požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření odborně způsobilé osobě v oblasti požární ochrany (dále jen OZO PO) ČD příslušné RSM, popř., O30 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.
6. Pronajímatel neodpovídá nájemci ani třetím osobám za škody, které jim případně vzniknou na věcech nalézajících se na předmětu nájmu.
7. Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o všech změnách týkajících se jména nebo názvu nájemce, adresy apod.
8. 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.)
9. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou stanice.
10. 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 RSM může nájemce za úhradu umístit výše uvedenou reklamu na ploše ■m² mimo obvodový plášť provozovny. Pro účely tohoto smluvního ujednání se za obvodový 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 straně) budovy a na prosklených plochách z vnější strany může po povolení RSM Ústí nad Labem za úhradu umístit nájemce pouze označení provozovny nájemce do rozměru ■m².
11. Pronajímatel je povinen:
 - zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu,
 - zabezpečit 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.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává s účinností od [REDAKCE]
2. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více než j [REDAKCE] činí výpovědní lhůta jeden měsíc, případně může pronajímatel od smlouvy odstoupit a smlouva se ruší dnem doručení odstoupení nájemci.
3. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl. IV., 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.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. 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 pronajímatel oznámí nájemci doporučeným dopisem.
2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, je mu znám současný stav a přebírá ho do užívání. O fyzickém předání vyhotoví RSM písemný protokol.
3. Smluvní strany se zavazují, že do 15 dnů od změny jejich adresy a právní subjektivity se budou vzájemně informovat o této změně.
4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a zároveň prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji podepisují.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 a 1 nájemce a všechny mají platnost originálu.

Přílohy:

- č. 1 – výpočet nájemného
- č. 2 – splátkový kalendář
- č. 3 – situační plán

01-10-2009

V Berouně dne : 27-08-2009

V Praze dne :

Za nájemce:

Za pronajímatele: 

Splátkový kalendář na rok 2009 - č. 1 ke smlouvě č. 2967110909 o pronájmu

Pronajímatel:**České dráhy, a. s.**

sídlo: [redacted]

zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 8039

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

Zastoupené: Ing. [redacted]

kontaktní adresa: [redacted]

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

variabilní symbol: 2967110909

(dále jen pronajímatel)

Nájemce:**HDS Retail Czech Republic, a.s.**

Sídlo: [redacted]

Zapsaná v Obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4494

IČ: 25099167 DIČ: CZ25099167

Zastoupená: [redacted]

Adresa pro doručování písemností:

HDS Retail Czech Republic, a.s.

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., Praha 7, účet č. [redacted]

Roční sjednané nájemné je na rok 2009 **ve výši [redacted] + DPH v zákonem stanovené výši.**

Termín úhrady = DUZP	období	základ daně	DPH sazba	Kč	celkem
[redacted]					

Dále v navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.
Pro včasnost úhrady nájemného je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

V Praze dne: 110 2009

Za pronajímatele:

Porloha 0.3