



3. Správcem nemovitosti jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s.,  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dále jen „XXX Ke dni předání vyhotoví XXX předávací protokol.
4. Pronajímatel je vlastníkem objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, který se touto nájemní smlouvou pronajímá. Vlastnictví pronajímatele vyplývá z ustanovení §4 odst. 2 a §7 zákon č.77/2002 Sb.

## II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu dle čl. I této smlouvy, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako prodejny, sociální zařízení a kancelář, k zajištění změny účelu užívání předmětu nájmu na prodejnu pečiva a pekárnu, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí, ostatní uživatele objektu ani bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. V případě, že k uskutečnění podnikatelského záměru nájemce nebo k zajištění změny účelu užívání na prodejnu pečiva a pekárny bude nutné provést opravy nebo stavební úpravy předmětu nájmu, zavazuje se nájemce zahájit provoz ke sjednanému účelu nájmu až po dokončení stavebních úprav a oprav, které zajistí na vlastní náklady a poté, co příslušný stavební úřad ve smyslu §§ 119-122 Stavebního zákona schválí předmětné stavební úpravy.  
Na základě nájemní smlouvy požádá nájemce o povolení změny účelu užívání předmětu nájmu vymezeného čl. I, Drážní úřad Praha, oblast Plzeň, stavební sekce, Škroupova 11, PO BOX 258, PSC 301 00 Plzeň.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem uvedeným v bodě 1. tohoto článku a to způsobem neohrožujícím životní prostředí ani bezpečnost provozu železniční dopravy.
4. Předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru bude v souladu s předmětem podnikání XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a to v souvislosti s XXXXXXXXXX, podle které České dráhy, a.s., souhlasí s tím, že nájemce bude zajišťovat služby vyplývající z XXXXXXXXXX svou XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:  
koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vyjma činnosti uvedených v příloze 1-3 živnostenského zákona).

## III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce smluvní nájemné:  
prodejna + zázemí: za 1 m<sup>2</sup> .... XXXXXX.- Kč ročně, tj. za XXXXXX m<sup>2</sup> XXXXXXXXXXXX Kč

### **Celkem roční nájemné činí XXXXXXXXXXXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši**

2. Celkové roční nájemné ve výši XXXXXXXXXXXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí kalendářního roku. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že po dobu provádění stavebních úprav dle čl. V této smlouvy tj. od 1. června 2008 do 31.12.2008 činí nájemné XXXXXXXXXXXX Kč ročně + DPH v zákonem stanovené výši.

První neperiodická splátka bude splatná dne 15.8.2008 ve výši XXXXXXXX Kč + 19% DPH.

Od 1.1.2009 bude nájemce hradit nájemné ve výši dle čl. III. bod 1 této smlouvy.

V případě, že dokončené stavební úpravy předmětu nájmu budou schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119-122 stavebního zákona dříve či později než ke dni 31.12.2008, bude úprava ceny nájmu řešena dodatkem k této smlouvě.

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 prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č.142/1994 Sb. v platném znění.  
Nájemné se považuje za uhrazené dnem jeho připsání na účet pronajímatele, nebo dnem jeho složení v hotovosti

do pokladny XXXXXXXX.

5. Sjednanou výši ročního nájemného 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 výše nájemného je dosažený index inflace za předcházející rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, 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 v první splátce příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1. ledna příslušného kalendářního roku.

6. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde ke změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran či stanoveno jako průměr cen navržených renomovanými realitními kancelářemi, kdy každá ze stran určí jednu.

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**

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (či po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, a další případné platby vázící se k předmětu nájmu a sjednanému 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. Smlouvy na media zpracují příslušní pracovníci XXXXXXXXXXXX: smlouvu na odběr el. energie zpracuje pracovník XXXXXXXXXXXX, rámcovou smlouvu uzavře na ostatní media a služby XXXXXXXXXXXX a jejími přílohami budou smlouvy na uvedená media a služby. Smlouvu na odběr tepla zpracuje XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli či externímu dodavateli za následující plnění jimi poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru.

Elektrická energie - výše úhrady bude stanovena dle právního předpisu. Ceny dle ceníku ERÚ,

Dodávka vody a odvod odpadních a srážkových vod - výše úhrady bude stanovena dle právního předpisu,

Odběr tepla - cena v místě a čase obvyklá,

Úklid pronajatých nebytových prostor - si nájemce zajistí na vlastní náklady. Nájemce se bude podílet poměrnou částí nákladů za úklid veřejných prostor,

Likvidace domovního odpadu - nájemce si uzavře smlouvu na odvoz komunálního odpadu s autorizovanou osobou,

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

#### **V. Zvláštní ujednání**

Vzhledem k tomu, že nájemce bude zajišťovat na vlastní náklady v předmětu nájmu stavební a montážní práce přesahující rámec běžné údržby, dohodly se smluvní strany takto:

1. Předmět nájmu bude předmětem stavebních úprav za účelem zajištění změny účelu užívání na prodejnu pečivá a pekárnu. Projektovou dokumentaci i stavební práce se zavazuje nájemce zajišťovat v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (Stavební zákon) a zákonem č.266/1994 Sb. (o drahách) ve znění pozdějších předpisů. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných nákladů od XXXXX a Odborem památkové péče Magistrátu města Plzně, Kopeckého sady 11, po té, co příslušný stavební úřad ve smyslu §§ 119-122 Stavebního zákona schválí předmětné stavební úpravy. Účastníkem



pravidelné revize elektrického zařízení (dle ČSN 331500 a předpisu ČD SR 14/E) a lx výtisk předkládat na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Tyto práce provede XXX na základě objednávky a rovněž tak samostatné měření elektroměrem, to vše na náklady nájemce. Navýšení příkonu elektrické energie projednat s energetikem železniční stanice včetně předložení revizní zprávy, navýšení plateb a rozšíření smlouvy na odběr el. energie,

f) vzhledem k tomu, že v pronajatých prostorách se nachází slaboproudé rozvody (rozhlasové, hodinové a CCTV) a zařízení XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, musí tyto zůstat zachovány a pracovníkům XXXX k nim umožněn přístup za účelem jejich kontroly a údržby. V případě stavebních úprav nesmí být porušeny vnitřní rozvody XXXX a před těmito úpravami musí být svoláno místní šetření za účasti udržujících pracovníků XXXX,

g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni 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,

h) udržovat na vlastní náklady pronajaté prostory v čistotě a pořádku, nepoužívat odpadní nádoby železniční stanice a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,

ch) vzhledem k tomu, že objekt je kulturní památkou, je třeba veškeré stavební úpravy a výrazné změny, které mají vliv na vzhled prostor včetně označení prodejny, předem projednat a odsouhlasit s XXXXXXXXX - vedoucí XXXXXXXXX a Odborem památkové péče Magistrátu města Plzně, Kopeckého sady 11 - XXXXXXXXX,

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,

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 nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši XXXX 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, ve stanoveném termínu.

3. Nájemce může přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám jen se souhlasem pronajímatele. Ve smyslu XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pronajímatel souhlasí, že předmět nájmu bude provozován XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

4. Z hlediska požární ochrany (PO) se nájemce zavazuje, že se seznámí s těmito dokumenty a prostředky požární ochrany zpracované způsobilou osobou železniční stanice Plzeň hl. n.:

- s obsahem požárně poplachových směrnic popř. požárním řádem objektu žst. Plzeň hl. n.
- s umístěním ohlašovny požáru a způsobem ohlášení vzniklého požáru
- s obsahem požárně evakuačního plánu objektu a způsobem ohlášení požárního poplachu
- s rozmístěním a použitím přenosných hasicích přístrojů a nástěnných hydrantů
- se zajištěním PO v mimopracovní době či v době sníženého provozu

a) požární ochranu a prevenci se zavazuje nájemce zajišťovat v předmětu nájmu nájemce dle zákona o požární ochraně č.133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu §2 ustanoví odpovědnou osobu za předmět nájmu,

b) nájemce osadí nebytové prostory odpovídajícím množstvím hasicích přístrojů a bude dodržovat všechna ustanovení předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných u Českých drah, a.s., se kterými byl nájemce pronajímatelem seznámen,

c) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru příslušnému hasičskému sboru a též správci nemovitosti nájemce. Zároveň se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,

d) pokud by činnostmi nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení či ke změně charakteru provozované činnosti ve smyslu zákona o požární ochraně zajistí si zhodnocení požárního nebezpečí a navržená opatření předloží k vyjádření XXXXXXXXX (odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany ve smyslu § 11 zákona o požární ochraně) příslušné organizační složce správce majetku, popř. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a ke

schválení příslušnému stavebnímu úřadu,

e) nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru či mimořádných opatření v pronajatém prostoru (požárním řádem),

f) z důvodu ochrany osob a majetku je nájemce povinen v případě kontaktování (přímé či telefonické) se závadovou osobou (hrozí-li např. krádež, výtržnictví, terorismus či vandalismus), nahlásit tuto skutečnost neprodleně příslušné integrovaného záchranného systému (tel. 112, 150, 155, 158) nebo na určené místo v železniční stanici,

g) nerespektování uvedených bezpečnostních opatření může být důvodem k vypovězení smlouvy,

h) v případě vyhlášení požárního poplachu zajistí nájemce evakuaci osob přítomných v pronajatých prostorách,

6. Nájemce se zavazuje písemně projednat s přednostou železniční stanice otevírací dobu a dobu vhodnou pro zásobování.

7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

## VII. 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 případných 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 nájemci přístup k pronajatým prostorám.

## VIII. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II., III , V a VI., smlouvy vyjma čl.II bod 3 a čl.VI.bod 1 písm.d) a bodu 3, této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXXXXXXX Kč.

2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl.II bod 3 a čl.VI bodu 1d) a bodu 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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.

## IX. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává **na dobu XXXXXXXX a to s účinností od XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, slovy XX.

2. Pronajímatel může vypovědět smlouvu ve tříměsíční výpovědní lhůtě z důvodů níže uvedených:

a) nájemce užívá prostor v rozporu se smlouvou,

b) nájemce, který na základě smlouvy má poskytnout pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas,

- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek,
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání prostoru,
- e) nájemce přenechá prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,

3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě:

a) Při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. IV ve sjednaném termínu a nepředložení pronajímateli. Stejně 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 prodloužení nájmu s placením nájmu po dobu delší než jeden měsíc.

4. Nájemce může vypovědět smlouvu v tříměsíční lhůtě z důvodů uvedených níže:

a) ztratí-li XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX způsobilost k provozování činnosti, pro kterou jsou prostory najaty,

b) prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvnímu užívání

c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy

5. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

## **X. 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 nájmu 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.

5. Ve věcech smluvních jedná za pronajímatele XXXXXXXXXX zastoupený XXXXXXXX, ve věcech provozních a technických a v případě změny splátkového kalendáře jedná XXXXXXXX a smlouvy na odběr elektřiny podepisuje XXXXXXXXXX.

6. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny v prvé řadě jednáním, přičemž smluvní strany jsou povinny se sejít k jednání nejpozději do 10 dnů od výzvy jedné smluvní strany.

Příloha: č. 1 Splátkový kalendář na r.2008-č.01

č.2 Situační plánec

V Praze dne:

V Praze dne: 15.5.2008

Za nájemce:

Za pronajímatele: