

**SMLOUVA č. : 2927401312**  
**o nájmu nebytových prostor**

**České dráhy, a.s.**

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

IČ: 70994226 DIČ: CZ70994226

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

zastoupena

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol: 2927401312

adresa pro doručování všech písemností:

(dále jen pronajímatel)

a

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

sídlo: Náměstí Marie Poštové 854, 266 01 Beroun 2 - město

IČ: 25099167 DIČ: CZ25099167

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

zastoupena

bankovní spojení:

číslo účtu:

adresa pro doručování všech písemností:

(dále jen 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 předpisů tuto smlouvu:

I.

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor, níže specifikovaných, které se nacházejí v nemovitosti s č.p. 464, stavba pro dopravu na pozemku st.p.č. 659 v k.ú. Šumperk (č. ČSÚ 764264), obec Šumperk, která je zapsána u příslušného Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk na listu vlastnictví č. 8787. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC5000178460, objekt v SAP 1000/12/221), ke kterému má pronajímatel vlastnické právo, vyplývající z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákona č. 77/2002 Sb. Výše označená nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 3), která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor nacházejících se v I. NP výše uvedené nemovitosti, o celkové výměře 47,60 m<sup>2</sup>. Nebytové prostory jsou zakresleny v půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 2) této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Jednotlivé nebytové prostory jsou specifikovány následovně:

Poř. č.	Popis místností	Výměra v m <sup>2</sup>	Využití v %	Využívaná plocha v m <sup>2</sup>	Specifikace co do označení v příloze č. 2)
1.	prodejna	42,25	100 %	42,25	V příloze č. 2) označeno jako OP31
2.	šatna	2,89	100 %	2,89	V příloze č. 2) označeno jako OP31A
3.	WC	1,30	100 %	1,30	V příloze č. 2) označeno jako OP31B
4.	Úklidová místnost	1,16	100 %	1,16	V příloze č. 2) označeno jako OP31C
Celkem :				47,60	

3. Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě. Stav pronajatých nebytových prostor bude uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu, který bude podepsán oběma smluvními stranami. Kontaktní osobou pověřenou sepsáním zápisu o odevzdání a převzetí předmětu nájmu je pracovník pronajímatele.



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.

7. Sepsání této nájemní smlouvy neznamena udělení souhlasu pronajímatele se změnou na pronajatém předmětu nájmu. K tomu, aby byl souhlas udělen je zapotřebí, aby si nájemce vyžádal předchozí samostatný písemný souhlas ve formě sepsání samostatné smlouvy, nebo dodatku k této smlouvě, která bude řešit nejen podmínky udělení souhlasu s technickým zhodnocením, ale i podmínky případného finančního vyrovnání za provedené technické zhodnocení. Pokud tedy nájemce provede změnu na pronajatém majetku ČD (technické zhodnocení), aniž by si vyžádal předchozí písemný souhlas pronajímatele v souladu s předchozím odstavcem, považuje se takové jednání nájemce za jednání učiněné bez souhlasu pronajímatele, a při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést věc do původního stavu. Taktéž veškeré úpravy, včetně stavebních, vztahující se k zajištění změny účelu užívání nebytových prostor, musí být předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem.
8. Nájemce nemá nárok na slevu z 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 pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu poskytovateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatek dle vyhl. č. 111/1981 Sb., poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení podílu na oprávněných nákladech provozovatele distribuční soustavy souvisejících s výstavbou a úpravami distribuční soustavy, které byly vyvolány jeho požadavkem v souvislosti s místem a způsobem připojení jeho zařízení k distribuční soustavě podle platné vyhlášky o připojení ke elektrizační soustavě.
3. Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem příslušné smlouvy a hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor takto:
  - a) dodávku pitné vody a odvádění a likvidace odpadních vod, na základě Smlouvy o dodávce vody a odvádění a likvidaci odpadních vod, kterou sjedná s pronajímatelem -
  - b) dodávku tepelné energie a TUV na základě smlouvy o dodávce tepelné energie, kterou sjedná s pronajímatelem -
4. Dále od externích poskytovatelů bude nájemce odebírat, a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům hradit, po dobu trvání nájmu tyto služby:
  - a) odpady a zneškodnění odpadů vznikající v pronajatých prostorech řeší nájemce ve smyslu zak. 185/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
  - b) dodávku elektrické energie na základě Smluv týkajících se dodávky elektrické energie, kterou je nájemce povinen sjednat a uzavřít se  
do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli.
5. Nájemce se současně 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.
6. Úklidové práce si nájemce zajistí na své náklady.
7. 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.
8. Neuzavření smluv s pronajímatelem a externími dodavateli 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 vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Stejně právo k jednoměsíční výpovědní lhůtě má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve sjednaném termínu.

#### V.

##### Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) před započatím činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru, je-li to s ohledem na účel a předmět nájmu z hlediska příslušných právních předpisů nutné;

- b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytový prostor, je povinen to oznámit pronajimateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas;
  - c) provádět na vlastní náklady běžnou uživatelskou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu, zahrnující i drobné výměny vnitřního vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání a zavírání oken a dveří, těsnění, větrání, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří a další srovnatelnou údržbu.
  - d) bez zbytečného odkladu oznámit pronajimateli potřebu oprav, které má pronajimatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla;
  - e) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajimatele 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 správce majetku, 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;
  - f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby, oprav či rekonstrukce budovy nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne;
  - g) 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 – za původce odpadu je považován nájemce;
  - h) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajimatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu;
  - i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu a jeho nejbližší okolí v čistotě a pořádku
  - j) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak;
  - k) vyklizený předmět nájmu předat pronajímatelem nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímatelem smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s 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 majitel;
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, 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. Nájemce není oprávněn přenechat majetek do užívání třetím osobám.  
Nájemce vytvořil výkonný systém poskytování služeb cestující veřejnosti formou prodeje pečiva a pekárenských výrobků a doplňkového sortimentu v obvodu žel. stanic ČD a.s., kterým bude v síti samostatných provozoven zajišťovat uvedené služby veřejnosti pod jednotnou obchodní značkou, s využitím společností stanovených kritérií, postupů, znaků, barev a symbolů a jí předepsaným technicko-provozním zařízením, vybavením a formou řízení prodeje na základě smluv o spolupráci uzavřených se třetími osobami, s čímž Pronajimatel vyslovuje souhlas.
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, nebude-li písemně dohodnuto 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 si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích v počtu odpovídajícím §2 odst. 5 vyhl. 246/2001 Sb. o požární prevenci a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu;
  - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě SŽDC, Hasičskému záchrannému sboru kraje a správci nemovitosti – RSM Olomouc;
  - e) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít;

- f) nájemce se zavazuje nahlašovat pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách;
  - g) 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 OZO PO ČD (osoba odborně způsobilá v oblasti požární ochrany) příslušné organizační složce (dále jen OS) správce majetku, popř., O30 GŘ ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu;
  - h) 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 na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na (v) předmětu nájmu.
  6. Pokud jedna smluvní strana zašle druhé smluvní straně návrh dodatku k nájemní smlouvě, je druhá strana povinna zaslat tento dodatek potvrzený příslušnou oprávněnou osobou nebo písemné vyjádření k dodatku ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení.
  7. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně oznámit takovou změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovou změnu se považuje např.: změna označení obchodní firmy, změna sídla firmy, případně podnikatelského oprávnění, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, změny v poskytování služeb v souvislosti s užíváním nebytových prostor, zamýšlený vstup do likvidace či prohlášení konkurzu, změnu z plátce DPH na neplátce DPH a jiné změny, které mají vztah k druhé smluvní straně, apod.
  8. Nájemce je povinen, v případě násilného poškození zařízení, které je součástí pronajímaného nebytového prostoru a bude uvedeno v zápise o fyzické předávce, vždy provést nahlášení způsobené škody Policii ČR i pronajímateli a poskytnout řádnou součinnost při zjištění a dopadení pachatele. V opačném případě je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody po nájemci.
  9. Nájemce je povinen umístit na předmětu nájmu označení provozovny. Dále je oprávněn k umístění reklamy a inzerce na služby, které nájemce poskytuje. Toto označení, reklama a inzerce mohou být umístěny pouze přímo na provozovně (jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Pro účely tohoto smluvního ujednání se za obvodový plášť 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. Nájemci nebo dopravci navazující na ČD jsou oprávněni umístit směrové tabule v objektu navádějící zákazníky k místu poskytované služby a to do maximální výměry navigačních tabulí 0,5 m<sup>2</sup> na každý kus a až do celkového součtu 2 m<sup>2</sup>. Za obsah reklamy a inzerce odpovídá nájemce.

## VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II., III. a V. této smlouvy, vyjma čl. III., bodu 5., čl. V., bodu 1., písm. e), a čl. V., bodu 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši \_\_\_\_\_ Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V., bod 1., písm. e) 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. Termín odstranění závadného stavu bude termínem obvyklým dle charakteru závady a jeho stanovení nesmí nepřiměřeným způsobem zvyšovat náklady nebo rizika při odstranění.

## VII. Doba nájmu

- 1) Tato smlouva se sjednává \_\_\_\_\_ a nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 2) Před uplynutím sjednané doby nájmu podle odst. 1) může kterákoli ze smluvních stran vypovědět smlouvu v souladu s ustanovením § 9 odst. 2), nebo odst. 3) zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Pronajímatel může vedle důvodů vyplývajících z odst. 2) smlouvu vypovědět též, jestliže nájemce

- a) neuzavře smlouvy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle čl. IV. a tyto smlouvy nepředloží pronajímateli, anebo je v prodlení s úhradou za tato plnění po dobu delší než 30 dnů,
- b) je v prodlení s úhradou ceny nájemného, nebo služeb a energií dle čl. IV po dobu delší než jeden měsíc,
- c) užívá předmět nájmu v rozporu s jeho účelem,
- d) provádí jakékoliv stavební úpravy, či opravy, pronajatých prostor, nebo stavby v pronajatých prostorách nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- e) bez písemného souhlasu pronajímatele přenechá předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část do užívání třetí osobě,

Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a není-li ujednáno jinak, počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

- 4) Nájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak, předat předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém byl předán nájemci, o čemž bude pořízen písemný zápis o odevzdání prostor zpět pronajímateli.

#### 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 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany se zavazují doručovat veškeré písemnosti na adresu určenou pro doručování písemností, jež je uvedena v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy (v případě, že není uvedena odlišná adresa, je doručovací adresou místo podnikání). Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem 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.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a nájemce obdrží jedno (2) vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.
5. Nedílné přílohy:
  - č. 1) Splátkový kalendář na rok 2012 – č. 01
  - č. 2) Půdorys nebytových prostor
  - č. 3) Snímek katastrální mapy

V Praze dne: 09-07-2012

V Praze dne: 12-06-2012