

Smlouva č. 2927403607 o nájmu nebytových prostor

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

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

Bankovní spojení:

variabilní symbol: 2927403607

(dále jen "pronajímatel")

a

B.H.S. BOHEMIA, a.s.

se sídlem Nad Spádem 641/20, Praha 4, PSČ 140 00
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka
8246

jejímž jménem jedná :

IČ: 26782014, DIČ: CZ26782014, plátce DPH

Bankovní spojení

číslo účtu:

(dále jen "nájemce")

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, která bude dále v textu označována jen "smlouva".

Preambule

Pronajímatel a nájemce uzavřeli spolu dne 13.10.2004 Rámcovou smlouvu o vzájemné spolupráci. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato nájemní smlouva je součástí dílčího plnění označené Rámcové smlouvy o spolupráci.

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu předmětu nájmu, tj. nebytových prostor a souvisejících částí budovy a inženýrských sítí vymezeného

projektovou dokumentací, v prostoru odbavovací haly železniční stanice Šumperk, číslo popisné 464 v k.ú. Šumperk (ČSÚ 764264), číslo stavební parcely 659, na ulici Jesenická v obci Šumperk, PSČ 787 01. Budova je zapsána na LV pronajímatele č. 8787 vedeného u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk.

2. Celková výměra předmětu nájmu činí 20,76 m².
3. Předmět nájmu je vyznačen na situačním plánu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a bude sloužit pro ekonomickou činnost nájemce.

Specifikace předmětu nájmu

Název místnosti	Číslo místnosti	Plocha v m ²
Prodejna	OP33	10,25
Sklad	OP32f	10,51
Celkem		20,76

10461

10462

4. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a.s.
ále jen "RSM". Ke dni předání předmětu nájmu nájemci, vyhotoví RSM písemný předávací protokol, na jehož základě předá pronajímatel nájemci do užívání ve smyslu této smlouvy specifikovaný a sjednaný předmět nájmu (dále jen "předávací protokol"). Předávací protokol bude obsahovat identifikační označení pronajímatele, identifikační označení nájemce, specifikaci předmětu nájmu, bude datován s uvedením jména, příjmení a funkce osoby oprávněné jej za každou smluvní stranu podepsat, když za pronajímatele touto osobou bude oprávněná osoba prokazatelně písemně určená RSM a za nájemce touto osobou bude oprávněná osoba prokazatelně písemně určená nájemcem.
5. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, který se touto smlouvou pronajímá. Vlastnictví pronajímatele vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákon č. 77/2002 Sb. Předmět nájmu je umístěn ve vestibulu výpravní budovy žst Šumperk, číslo popisné 464, postavené na pozemku p.č.st. 659, vše evidováno v katastru nemovitostí pro k.ú. Šumperk na LV č. 8787, vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, katastrální pracoviště Šumperk. Inventární číslo budovy dle SAP: IC5000178460.
6. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory do nájmu nájemci.
7. Nájemce si je vědom, že místnosti označené OP32a, OP32b, OP32c, OP32d, OP32e, OP13 a OP19 nejsou předmětem nájemního vztahu, ale nájemce je oprávněn tyto prostory spoluužívat se společností HDS Retail Czech Republic, a.s., a místnosti OP13 a OP19 i s dalšími nájemci. Cena za užívání těchto prostor je součástí smluveného nájemného. Smluvní strany se dohodly, že se pro užívání těchto prostor uplatní přiměřeně všechna práva a povinnosti zakotvené v této nájemní smlouvě.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává dnem účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu dle čl. I ke sjednanému účelu užívání: prodej pečiva – pekárna.

Předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru bude v souladu s předmětem podnikání společnosti First European Enterprise s.r.o.:

- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vyjma činností uvedených v příloze 1-3 živnostenského zákona).
 - hostinská činnost
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem uvedeným v bodě 1. tohoto článku a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce:

smluvní nájemné za 1 m² - Kč + DPH ve výši stanovené zákonem, tj. za 20,76 m²
celkové roční nájemné ve výši Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.

2. Celkové roční nájemné ve výši Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. První neperiodická platba za období od 01. 07. 2008 – do 31. 12. 2008 ve výši Kč + DPH v zákonem stanovené výši se uskuteční v termínu 5. 12. 2008.

3. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který bude vystaven dodatečně ke dni podpisu předávacího protokolu samostatným dodatkem k této smlouvě.

4. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodloužení a poplatku z prodloužení podle občanského zákoníku v platném znění.

5. Nájemné 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 nájemného je dosažený index inflace za předchozí 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.

Nájemné bude upravováno vždy od druhého čtvrtletí příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1. 1. příslušného kalendářního roku.

6. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu (úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru dle této smlouvy) není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit 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 vázící se k předmětu nájmu 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 a uzavřít následující smlouvy:

a) za odběr el. energie:

Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu (ceník ERÚ).

b) za vodné a stočné:

Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.

c) za vytápění

Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu.

Kromě toho bude nájemce od externího poskytovatele odebírat a zavazuje se proto sjednat (tj. uzavřít příslušnou smlouvu) a dále řádně a včas hradit službu: odvoz komunálního odpadu.

Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.

Neuzavření smluv v termínu a jejich nepředložení pronajímateli z důvodů na straně nájemce bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. 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.

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

III.a Úhrada za období bez smluvního vztahu

1. Smluvní strany se dohodly, že jelikož nájemce užíval se souhlasem pronajímatele předmět nájmu ještě přede dnem uzavření této smlouvy a za tuto dobu, konkrétně od 15. 9. 2007 do nabytí účinnosti této smlouvy 1. 7. 2008, nebylo ze strany nájemce za pronájem předmětu nájmu nic pronajímateli zapláceno, bude náhrada za užívání předmětu nájmu nájemci započítána ode dne faktického užívání předmětu nájmu, t. j. ode dne 15. 9. 2007.
2. Za období užívání předmětu nájmu nájemcem bez smluvního vztahu, tj. od 15. 9. 2007 do dne platnosti a účinnosti této Smlouvy považují smluvní strany jako odpovídající úhradu částku Kč + DPH v zákonem stanovené výši. K úhradě částky za bezsmluvní užívání bude ze strany pronajímatele vystavena faktura do 5.12. 2008.

3. Nájemce pohledávku pronajímatele uvedenou v předchozím odstavci uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji uhradit v termínu splatnosti uvedeném na předmětné faktuře.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti v předmětu nájmu 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 (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 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 započítáním 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 se Správou železniční energetiky, vč. předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie,
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení 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,
- ch) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
- 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,
- j) 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 kromě náhrady ve výši poměrného denního nájemného z nevyklizeného nebytového prostoru za bezdůvodné užívání navíc také smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení,

k) 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 vlastníci.

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.

3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám vyjma společnosti: First European Enterprise, s.r.o., IČ 25735039, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 65466.

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, se kterými ho pronajímatel seznámil,
- 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,
- f) v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
- g) nájemce se zavazuje nahlašovat pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
- h) pokud by činnostmi 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 OS správce majetku, popř., O30 GŘ 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. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
10. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
11. Nájemce bude vzhledem ke stavu a stáří nemovitosti, v níž je umístěn předmět nájmu, investovat po dobu trvání nájemního vztahu do předmětu nájmu trvale, pravidelně a celkově jej udržovat v řádném provozuschopném stavu.

V. 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 .

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. této smlouvy (s výjimkou bodu 1. písm. d) a bodu 3.) sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 % ceny ročního nájmu.
2. Pro případ porušení povinností uvedené v čl. IV., bodu 1., písm. d) a čl. IV., 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.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhé smluvní strany. Účinnost smlouvy byla dohodou smluvních stran stanovena od 1. 7. 2008.

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. 6 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.

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.
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 : Situační plánek + legenda místností
Splátkový kalendář na rok 2008 – č. 01

V Praze dne:

V Praze dne: 10.6. 2008