

Smlouva č. 9149001111 o nájmu

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 709 94 226, DIČ: CZ 70994226

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

zastoupena

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol: 9149001111

(dále jen pronajímatel)

a

First European Enterprise s.r.o.

se sídlem Strakonická 120, 159 00 Praha 5 - Lahovice

IČ: 25735039 DIČ: CZ25735039

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 65466

zastoupena panem Markem Štanglem, jednatelem společnosti

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen nájemce)

Nájemce je plátcem DPH a předmět nájmu bude užívat pro svou ekonomickou činnost.

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 smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je nájem nebytového prostoru, nacházejícího se v nemovitosti na pozemku p.č. st. 143/2 v k.ú. Hodolany (č. ČSÚ 710873), ul. Jeremenkova č.p. 103, obec Olomouc, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc, na LV č. 3047. Konkrétně se jedná o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem „Olomouc hlavní nádraží, výpravní budova“ (inv.č. IC5000206124, objekt dle SAP

1000/12/59), ke kterému má pronajímatel vlastnické právo podle zák. č. 77/2002 Sb., v platném znění. Výše označená nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 2), která je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:

Označení druhu místnosti:	Plocha místnosti:
Prodejna květin	15,20 m ²
Prodejna ovoce zeleniny	39,66 m ²
Celkem pronajato	54,86 m²

3. Předmět nájmu je barevně vyznačen v půdorysném plánu budovy, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

3. Správcem budovy jsou ke dni podpisu této smlouvy

“RŠM”

4. 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, včetně spoluužívaných prostor (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. Kontaktní osobou pověřenou sepsáním zápisu o odevzdání a převzetí předmětu nájmu je pracovník

II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy ke sjednanému účelu tj.:

prodejna květin a ovoce zeleniny,

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu.

2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

3. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je: koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej mimo činností uvedených v příl. 1,2,3 zák.č. 455/91 Sb.

III. Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí:

za 1 m².

za 1 m².

Celkem

+ DPH v zákoně stanovené výši

2. Celkové roční nájemné ve výši + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši Kč, a to vždy do 15. dne třetího měsíce příslušného čtvrtletí daného roku.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude za předmět nájmu označený jako prodejna květin platit nájemné s účinností od 1.9.2011. Nájemce se zavazuje uhradit výši nájemného za měsíc září 2011 nejpozději do 15.10.2011 ve výši č + DPH v zákonem stanovené výši a v následujícím období dle čl. III, odst. 1 a 2.

Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.

4. 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.

5. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12-ti měsíců roku tomuto roku předcházejícího uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. 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 předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. 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 od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí (od druhého měsíce) příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace od 1.1. příslušného roku.

6. Pronajímatel souhlasí se stavebními opravami a úpravami na předmětu nájmu za účelem uskutečnění podnikatelského záměru nájemce. Vynaložené náklady za stavební opravy a úpravy nad rámec běžné údržby jsou věcným plněním nájemného v rámci sjednaného finančního nájemného.

7. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu není součástí podnájemného.
2. Podnájemce se zavazuje hradit pronajímateli poplatky za následující služby, jejichž poskytování je spojeno s podnájemem, a to za předpokladu, že tyto budou účtovány v cenách obvyklých: *dodávky tepla, dodávky vody z vodovodní sítě a odvádění odpadních vod kanalizací, odvádění srážkových vod, odvoz pevných odpadků*. Podnájemce se zavazuje hradit poplatky za výše uvedené služby pronajímateli ve formě sjednaných čtvrtletních záloh, a to vždy na příslušné čtvrtletí. Pronajímatel se zavazuje provést jednou ročně celkové vyúčtování za služby za uplynulý kalendářní rok, nejpozději však do 31. 3. daného roku a toto vyúčtování si s podnájemcem písemně odsouhlasit. Pronajímatel je oprávněn jednostranně výši hrazených záloh pro následující kalendářní rok upravit s ohledem na provedené vyúčtování a/nebo s ohledem na změnu ceny služby. Zvýšení záloh na služby je vůči podnájemci účinné od prvního dne čtvrtletí následujícího po čtvrtletí, ve kterém bylo podnájemci doručeno oznámení o jednostranném zvýšení záloh na služby. Podnájemce má právo v případě neoprávněného zvýšení záloh na služby tyto zálohy reklamovat. V případě, že pronajímatel není schopen vyúčtování za služby provést z důvodu prodlení s vyúčtováním služeb na straně jejich poskytovatelů či jiné třetí osoby, bude použito pro stanovení výše záloh na služby vyúčtování z předchozího období s přihlédnutím k možné inflaci, či změně cen za příslušná media. Případné nedoplatky za služby se podnájemce zavazuje uhradit pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce od obdržení vyúčtování za služby. Pronajímatel se zavazuje případný přeplatek uhradit podnájemci do jednoho měsíce od provedení vyúčtování za služby.
3. Následující služby bude podnájemce odebírat přímo od příslušného poskytovatele či poskytovatelů takových služeb: *dodávky elektřiny, užívání pevné telefonní linky a připojení nett* a to na základě samostatných smluv, které podnájemce s poskytovateli služeb uzavře. Podnájemce bude hradit veškeré platby spojené s poskytováním uvedených služeb a dodávek přímo jejich poskytovatelům.
4. Smluvní strany výslovně ujednávají, že jiné služby ani dodávky nebudou podnájemci účtovány.
5. Úklidové práce si nájemce zajistí na své náklady.
6. 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.
7. 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 nezaplatí ve sjednaném termínu.

V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním 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, pokud již podmínky provozu nebyly sjednány,
- b) v případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění,
- c) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas,
- d) 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,
- e) 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,
- f) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí a krizových stavů, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,
- h) 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,
- i) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
- j) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,

- k) ke dni skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak,
- l) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli kromě náhrady za bezdůvodné užívání ve výši poměrného denního nájemného z nevyklizeného předmětu nájmu navíc také smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného touto smlouvou za každý den prodlení,
- m) 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,
- n) 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 navádějící zákazníky k místu poskytované služby a to do maximální výměry navigačních tabulí 0,5 m² na každý kus a až do celkového součtu 2 m². Za obsah reklamy a inzerce odpovídá nájemce.

- 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 uložených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí veřejnoprávních orgánů z důvodu porušení výše uvedených předpisů za jednání nebo opominutí přičitatelná nájemci. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací.
- 3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám.
- 4. Z hlediska požární ochrany:
 - a) plnění povinností na úseku požární ochrany se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany,
 - b) nájemce uzavře s příslušnou organizační složkou pronajímatele dohodu o společném plnění povinností na úseku požární ochrany na místech, která užívají společně a ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, přičemž bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,

- c) nájemce bude dodržovat všechna ustanovení předpisů souvisejících se zajištěním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách, se kterými byl nájemce pronajimatelem seznámen,
- d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace 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 pronajimateli 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 (odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany) ČD příslušné organizační složky správce majetku, popř., Odboru krizového řízení a bezpečnosti GR 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 organizační složce pronajimatele, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné organizační složky pronajimatele) 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, vandalismus 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.

6. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti, včetně požární bezpečnosti vydaná příslušnou organizační složkou pronajimatele, se kterými se prokazatelně seznámil, může být tato skutečnost důvodem k vypovězení smlouvy.

7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu, jakož i jiné doklady prokazující dodržování technických podmínek a návodů vztahujících se k požární bezpečnosti jím užívaných výrobků nebo provozovaných činností.

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II., IV a V smlouvy., vyjma čl. V, bodu 1., písm. e) a čl. V, bodu 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši _____ č.

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.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti za předmět nájmu označený jako prodejna květin dne 1.9.2011. Dále za předmět nájmu označený jako prodejna ovoce zeleniny je dnem účinnosti předání předmětu nájmu dle předávacího protokolu nájemci.
2. Pronajímatel může vypovědět smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě z důvodů uvedených níže:
 - a) nájemce užívá prostor v rozporu se smlouvou,
 - b) nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat 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 nebo 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) jde o nájem prostoru v nemovitosti vydané oprávněné osobě podle zákona č. 403/1990 Sb. , o zmírnění následků některých majetkových křivd;
 - g) jde o nájem prostoru v nemovitosti převedené původnímu vlastníkovi podle zákona č. 229/1991 Sb. , o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku;
 - h) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele
3. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc a v případě neuzavření smluv dle čl. IV smlouvy a jejich nepředložení pronajímateli, má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě.
4. Nájemce může vypovědět smlouvu v tříměsíční výpovědní lhůtě z důvodů uvedených níže:

- a) ztratí - li způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si prostor najal,
 - b) prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,
 - c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
5. Výpovědní lhůta vždy začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

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 tísni, 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. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost a účinnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.

Příloha: č. 1 Půdorysný plán I. NP budovy s vyznačením předmětu nájmu
č. 2 Kopie snímku katastrální mapy
č. 3 Splátkový kalendář č. 1 na rok 2011

V Praze dne :

V Praze dne : ...01-09-2011.....