

Smlouva č. 394 o nájmu nebytových prostor ČD

Smluvní strany :

České dráhy, státní organizace

se sídlem nábr. Ludvíka Svobody 1222, Praha 1, PSČ 110 15

zapsány v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7764
zastoupené

IČ: 48118664

DIČ: 001 - 48118664

Bankovní spojení:

číslo účtu:

Variabilní symbol : 3436283942

(dále jen pronajímatel)

a

HDS Retail Czech Republic, a.s.,

se sídlem Pobřežní 16, Praha 8, PSČ 180 00

doručovací adresa

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

zastoupená členy představenstva :

předsedou představenstva: p. Ing. Richardem Kalhousem

členem představenstva: p. Ing. Jiřím Hronem

IČ: 25099167

DIČ: 008 - 25099167

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, tuto smlouvu

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytového prostoru, vymezeného projektovou dokumentací, na kterém budou prováděny nutné stavební úpravy za účelem změny užívání tohoto nebytového prostoru ve výpravní budově železniční stanice Olomouc hl. n., v obci Olomouc, Jeremenkova ulice, číslo popisné 103, číslo pozemkové parcely 143/2 v k.ú. Hodolany, ČSÚ 710873, se kterým je pronajímatel příslušný hospodařit, jak je zapsáno na LV č. 356 vedeného u Katastrálního úřadu v Olomouci. Nebytový prostor o výměře 26 m² je umístěn v přízemí výpravní budovy a složil jako prodejna a sběrna sazky.

2. Inventární číslo budovy dle SAP: 5000212122.

3. Celková výměra pronajímaného nebytového prostoru činí 26 m².

4. Nebytový prostor je vyznačen na situačním plánu - příloha č.2.

5. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, s.o.,

dále jen „SDC“.

6. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory do nájmu nájemci, ve smyslu § 3, odst. 2, zákona č. 116/ 1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájemní smlouvy dle čl. I určený podle posledního kola dačnického rozhodnutí jako (prodejna a sběrna sazky), za dohodnutým účelem užívání:

- zajištění změny účelu užívání části nebytových prostor na prodejnu tisku, knih a doplňkového sortimentu (filmy, baterie, upomínkové předměty, balené potraviny – cukrovinky)
- po vydání kola dačnického rozhodnutí příslušným stavebním úřadem následné užívání pro účel uvedený v novém kola dačnickém rozhodnutí

Stavebníkem, který bude zajišťovat potřebné stavební práce charakteru oprav i technického zhodnocení předmětu nájmu, bude nájemce.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně za účelem uvedeným v bodě 1. tohoto článku a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Na základě nájemní smlouvy požádá nájemce o povolení změny účelu užívání nebytových prostor vymezených v čl. I, bodu 1, Drážní úřad Olomouc, Nerudova ul. 1, PSČ 772 57.

3. 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 kola dačnického rozhodnutí.

III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájemní smlouvy uvedený v čl. I. zaplatí nájemce smluvní cenu:

$$\underline{\text{č/m}^2/\text{rok} \times 26 \text{ m}^2 = \text{č/rok} + \text{DPH v zákonem stanovené výši.}}$$

2. Ke sjednanému nájemnému je účtováno DPH v zákonem stanovené výši. Celkové roční nájemné ve výši $\text{č} + 5 \% \text{ DPH}$ je splatné v měsíčních splátkách ve výši

$\text{Kč} + 5 \% \text{ DPH}$ a to vždy do 5. dne aktuálního měsíce.

Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že od 2. 5. 2002 do doby vydání kola dačnického rozhodnutí, nejpozději však do 31. 7. 2002 poskytne pronajímatel nájemci snížené nájemné 405,00 Kč/m²/rok + 5 % DPH, nájemné bude činit ročně $\text{č} + 5 \% \text{ DPH}$ a je splatné

v měsíčních splátkách ve výši $\text{č} + 5 \% \text{ DPH}$ a to vždy do 5. dne aktuálního měsíce, dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.

První platbu za měsíc květen 2002 uhradí nájemce k 31. 5. 2002 a to ve výši $+ 5 \% \text{ DPH}$.

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. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., (nařízení vlády ČR ze dne 8. 6. 1994), kterým se stanoví úrok z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku, to je dvojnásobek diskontní sazby České národní banky. V případě změny předpisu podle novely nebo změny předpisu.

6. Smluvní strany se dohodly, že sjednaná výše ročního nájemného podle článku III. bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr 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 č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů. Nájemce se zavazuje na oznámenou úpravu nájemného přistoupit a takto upravenou výši nájemného hradit. Neprovedení úpravy nájemného oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem.

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

7. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (respektive organizační složce pronajímatele - dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné a další případné platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy a účelu užívání. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Nesplnění těchto povinností se považuje za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu § 9 odst. 2 písm. a) zák. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru,
- b) užívat pronajaté nebytové prostory 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 pronajatých nebytových prostorů zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných 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 pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje SDC, a účetní doklady na opravy musí být vždy vystaveny vůči SDC na dokončené a převzaté práce v daném účetním období (kdy byly provedeny), před započítáním

stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací návěstním mistrem,

e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem žst. Olomouc hl. n. a provozním pracovníkem, vč. předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie,

f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné,

g) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu,

h) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu,

ch) udržovat na vlastní náklady pronajaté nebytové prostory v čistotě,

i) po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést najaté nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu a to 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, které pronajímatel schválil, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,

j) vyklizené nebytové prostory předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty,

k) nájemce je povinen poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.

2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, 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 nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám.

4. Z hlediska požární ochrany :

a) požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájemní smlouvy nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, pokud se nedohodne s přednostou železniční stanice Olomouc hl. n. 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 nájemní smlouvy,

c) nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách, státní organizaci,

d) nájemce si vybaví předmět nájemní smlouvy dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,

e) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v záchranné službě okresu a správci nemovitosti – SDC,

f) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,

g) nájemce se zavazuje nahlašovat přednostovi železniční stanice Olomouc hl. n. změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.

6. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s předností železniční stanice.

- zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu,
- zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb k pronajatým prostorám, jakož i přístup do žst. dle staničního řádu stanice.

2. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

2. Jestliže provedené práce, předem písemně povolené SDC, budou mít za následek vznik technického zhodnocení předmětu nájmu, bude toto technické zhodnocení, které nájemce hradil, odepisovat po dobu trvání nájemní smlouvy nájemce. Smluvní strany se pro případ skončení nájemní smlouvy dohodly :

- Pokud bude nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany nájemce, nebo dojde-li ze strany pronajímatele k ukončení nájemní smlouvy z důvodu porušení povinností nájemce, vyplývajících z této smlouvy nebo zákona č. 116/1990 Sb., převede nájemce ke dni skončení nájemní smlouvy na pronajímatele hodnotu technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, kterou nájemce odepisoval za 5.000,00 Kč, slovy pět tisíc korun českých. Pokud bude odepsaná zůstatková hodnota technického zhodnocení nižší než 5.000,00 Kč, slovy pět tisíc korun českých, převede nájemce toto zhodnocení na pronajímatele za 100,00 Kč, slovy sto korun českých.
- Pokud bude nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany pronajímatele, mimo případu ukončení nájemní smlouvy výpovědí z důvodu porušení povinností nájemce, vyplývajících z této smlouvy nebo zákona č. 116/1990 Sb., převede nájemce ke dni skončení nájemní smlouvy na pronajímatele hodnotu technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, kterou nájemce odepisoval za zůstatkovou nenulovou hodnotu technického zhodnocení, které odepisoval nájemce. Bude-li technické zhodnocení předmětu smlouvy plně odepsáno nájemcem, bude převedeno na pronajímatele za 100,00 Kč, slovy sto korun českých.

- Provede-li nájemce jiný rozsah technického zhodnocení, než měl předem písemně potvrzen SDC, bude po skončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele převedena hodnota neodepsaného technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy za 5.000,00 Kč, slovy pět tisíc korun českých, resp. odepsaného technického zhodnocení nebo technického zhodnocení se zůstatkovou hodnotou pod 5.000,00 Kč za 100,00 Kč, slovy sto korun českých.
- Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení má pro ně účinky dohody o vyrovnání a zaplacením smluvené ceny pronajímatelem uspokojí nájemce všechna svoje práva na úhradu, vyplývající z § 667 Občanského zákoníku (zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů) s konečnou platností.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává s platností dnem podpisu poslední smluvní stranou a s účinností od **2. 5. 2002.**

Pokud nájemce ve lhůtě nejpozději 3 měsíce před ukončením prvního pětiletého cyklu požádá o prodloužení doby nájmu o dalších 5 let a neoznámí-li pronajímatel v této lhůtě písemně nájemci potřebnost předmětu nájmu, sjednávají smluvní strany závazek uzavřít dodatek k této smlouvě, kterým bude platnost této smlouvy prodloužena o dalších 5 let. V opačném případě nájemní vztah končí uplynutím doby nájmu. Toto ustanovení má pro smluvní strany význam smlouvy o smlouvě budoucí nájemní, svým obsahem shodné s touto nájemní smlouvou.

2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě :

- v případech daných zákonem č. 116/1990 Sb., podle § 9 odst. 2 písm. a), d), až i),
- v případě, že z provozních důvodů souvisejících se změnou účelu užívání nebo v případě nutnosti provádění rozsáhlých oprav či stavebních úprav části budovy související s předmětem nájmu se předmět nájmu stal pro pronajímatele potřebným před uplynutím sjednaného pětiletého cyklu. V tom případě se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci prokazatelně vzniklé ztráty na vnitřním zařízení.

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

- v případech daných zákonem č. 116/1990 Sb., podle § 9 odst. 2 písm. b) a c) a při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. III. odst. 7 této smlouvy v stanoveném termínu a jejich nepředložení pronajímateli. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu,

4. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případech daných zákonem č. 166/1990 Sb., podle § 9 odst. 3.

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 a vážně projevené vůle obou smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel čtyři. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.
3. 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 oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované se dnem podpisu poslední smluvní stranou 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 doručenkou, 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: č.1. Splátkový kalendář

č.2. Situační pláněk

V Praze dne: 24. 4. 2002

V Praze dne: