

## Smlouva č. 6005 o nájmu

### 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  
adresa pro doručování :

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

Bankovní spojení:

variabilní symbol: 2338006005

(dále jen pronajímatel)

a

#### CZ Retail, a.s.

se sídlem Pobežní 16, Praha 8, PSČ 180 00, doručovací adresa: Dělnická 12, Praha 7,  
PSČ 17000

IČ : 25099167, DIČ: CZ25099167

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

jednající: Ing. Richard Kalhous, předseda představenstva  
a Ing. Ondřej Rošický, člen představenstva

Bankovní spojení: — — — — —

č.úctu:

(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 "nájemní smlouva".

### Preamble

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. nebytového prostoru, vymezeného projektovou dokumentací, dále uvedenou a části nebytových prostor s tím, že celé nebytové prostory jsou mj. specifikované rovněž v dále uvedené projektové dokumentaci, v prostoru nové odbavovací haly uzlové železniční stanice Zábřeh na Moravě, v k.ú. Zábřeh na Moravě (ČSÚ 789429), když specifikace předmětu nájmu a nemovitosti v níž se nachází je uvedena dále.

2. Celková výměra předmětu nájmu činí 18,97 m<sup>2</sup>.
3. Předmět nájmu je vyznačen a tedy specifikován na jednom listě situačního plánu a na jednom listě LEGENDY MÍSTNOSTÍ, které tvoří přílohu č.1 a tedy nedílnou součást této smlouvy, barevně a to pod číslem 023 (pozn.: jde o nebytový prostor o výměře 2,23 m<sup>2</sup>, který je nájemci pronajímán v rozsahu 1,12 m<sup>2</sup> s označením v LEGENDĚ MÍSTNOSTÍ jako WC - PRODEJ) (dále jen místnost č. 023), číslem 024 (pozn.: jde o nebytový prostor o výměře 6,33 m<sup>2</sup>, který je nájemci pronajímán v rozsahu 2,11 m<sup>2</sup> s označením v LEGENDĚ MÍSTNOSTÍ jako ŠATNA, DENNÍ MÍSTNOST) (dále jen místnost č. 024), číslem 034 (pozn.: jde o nebytový prostor o výměře 15,74 m<sup>2</sup> s označením LEGENDĚ MÍSTNOSTÍ jako PRODEJ TISKU, když tento nebytový prostor bude pronajímán jako prodejna tisku) (dále jen místnost č. 034). Předmět nájmu, v předchozí větě specifikovaný, může být dle dohody smluvních stran dále označován i jen jako předmět nájmu. Stavební určení předmětu nájmu, resp. účel, ke kterému je předmět nájmu stavebně určen, je dán v rámci rozhodnutí Drážního úřadu, sekce stavební, oblast Olomouc, Nerudova 1, 772 58 Olomouc, č.j.: 20-0891/03-10442-DÚ/Ds, ze dne 29.3.2005, jež nabylo právní moci dne 4. 5. 2004, kterým bylo vydáno stavební povolení a dále pak v projektové dokumentaci vypracované společností MORAVIA CONSULT Olomouc a.s., Legionářská 8, 772 58 Olomouc pro stavbu dráhy: "Výstavba dopravního uzlu Zábřeh na Moravě".
4. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a.s.,  
dále jen "SDC". Ke dni předání předmětu nájmu nájemci, vyhotoví SDC 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 SDC a za nájemce touto osobou bude oprávněná osoba prokazatelně písemně určená nájemcem. Smluvní strany pak dále konstatují, že k předání předmětu nájmu a podpisu předávacího protokolu dojde nejdříve první den po dni, v němž nabude právní moci správní rozhodnutí, kterým příslušný správní orgán povolí užívat nemovitost, v níž je situován specifikovaný předmět nájmu této nájemní smlouvy, ke stanovenému účelu.
5. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, který se touto smlouvou pronajímá. Předmět nájmu o výměře 18,97 m<sup>2</sup> je umístěn ve vestibulu nové odbavovací haly uzlové železniční stanice Zábřeh na Moravě, situované vedle stávající výpravní budovy této uzlové železniční stanice s místním určením na ulici U nádraží č. 6, Zábřeh na Moravě, postavené na pozemku p. č. st. 5468, k.ú. Zábřeh na Moravě, číslo popisné 1626 s tím, že citovaná stávající výpravní budova uzlové železniční stanice Zábřeh na Moravě a citovaný pozemek na němž je tato budova postavena, jsou evidovány v katastru nemovitostí na LV č. 5193, vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk. Nová odbavovací hala uzlové železniční stanice Zábřeh na Moravě je jako objekt postavena na pozemku p.č. 3080/1, pozemku p. č. 3082, pozemku p. č. 3083 a na pozemku p. č. 5468, když citované pozemky jsou evidovány Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Šumperk pro katastrální území Zábřeh na Moravě.

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 dnem účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu ke sjednanému účelu užívání, t. j. k účelu prodeje tabáku<sup>713444</sup> a doplňkového sortimentu v omezeném množství (filmy, baterie, upomínkové předměty, on line SAZKA a balené potraviny, t. j. cukrovinky, zmrzlina, nápoje a sendviče) (místnost č. 034) a k užívání sociálního zázemí (místnost č. 023 a místnost č. 024).
2. V případě, že k uskutečnění podnikatelského záměru nájemce bude nutné provést opravy nebo stavební úpravy předmětu nájmu, zavazuje se nájemce zahájit provoz ke sjednanému účelu nájmu po dokončení stavebních úprav a oprav, které zajistí na vlastní náklady a po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (nebo na ohlášení stavebních úprav).
3. 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:

prodejna tabáku a doplňkového sortimentu v omezeném množství (filmy, baterie, upomínkové předměty, on line SAZKA a balené potraviny, t. j. cukrovinky, zmrzlina, nápoje a sendviče) (místnost č. 034) a sociální zázemí (místnost č. 023 a místnost č. 024) za 1 m<sup>2</sup> - Kč ročně, t. j. za 18,97 m<sup>2</sup> Kč.

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

2. Ke sjednanému nájemnému je účtována DPH v zákonem stanovené výši. Celkové roční nájemné ve výši Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v čtvrtletních splátkách ve výši Kč + DPH v zákonem stanovené výši a to vždy do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí. Smluvní strany konstatují, že první splátka nájmu dle této nájemní smlouvy bude zaplácena nájemcem pronajímateli ve výši odpovídající alikvótní části sjednaného nájemného v kalendářním čtvrtletí, v němž dojde k započetí užívání předmětu nájmu nájemcem dle této smlouvy (viz. i ust. čl. III, odst. 3 této nájemní smlouvy).
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 prodlení nájemce s úhradou nájemného uhradí nájemce úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku v platném znění.
5. Nájemné, jeho finanční nebo nepředplacenou část, 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 měsíce 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 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 vázající se k předmětu nájemní smlouvy a účelu užívání. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby, se zavazuje nájemce uzavřít do dvou měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit 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 kanceláři, kdy každá ze stran určí jednu.

#### **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 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 předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu 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, před započítím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací, návěstním mistrem a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,

- e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem železniční stanice, vč. předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie,
  - f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování 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 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, a.s. jako vlastník.
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.
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 řídících 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 okresu a správci nemovitosti - SDC,
  - 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 přednostovi železniční stanice změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
5. 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).
  6. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou stanice.
  7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
  8. Nájemce má právo požádat pronajímatele v termínu 12 měsíců před ukončením nájemní smlouvy o její prodloužení o dalších 5 let.

## **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., bodu 1 (s výjimkou čl. IV., bodu 1., písm. d) a čl. IV., bodu 2. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 % ceny ročního nájmu.
2. Pro případ porušení povinností uvedené v čl. IV., bodu 1., odst. 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 poslední smluvní stranou a účinnosti dnem podpisu předávacího protokolu.
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. 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 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 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.

Příloha: č. 1 Situační plánek (1 list) + LEGENDA MÍSTNOSTÍ (1 list)

V Praze dne: 24 -10- 2005

Za nájemce:  
společnost CZ Retail, a.s.  
Ing. Richard Kalhous  
předseda představenstva  
Ing. Ondřej Rošický  
člen představenstva

V Praze dne: 16 -11- 2005

České dráhy, a.s.



ODBOR MAJETKOVÉHO PODNIKÁNÍ  
Nábřeží L. Svobody 1222  
110 15 Praha 1  
IČ: 70084207  
DIČ: CZ70084225