

S m l o u v a č. 9149003408 o nájmu nebytových prostor

České dráhy, a.s.

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

IČ: [REDACTED]

zapsány v obch. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

jejímž jménem jedná Bc. Václav Petrášek, ředitel odboru majetkového podnikání

Bankovní spojení: [REDACTED]

Variabilní symbol: 9149003408

Adresa pro doručování:

Regionální správa majetku Praha, 150 05 Praha 5, Nádražní 3113,

(dále jen pronajímatel)

a

Firma: **B.H.S. BOHEMIA, a.s.**

Sídlo : **140 00 Praha 4, Nad Spádem 641/20**

Zapsána v obchod. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8246

Její jménem jedná: Ing. Miroslav Honzík, předseda představenstva

IČ: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen nájemce)

uzavírají dle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a pronájmu nebytových prostor 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 [REDACTED] Rámcové smlouvy o vzájemné spolupráci a následně dodatky č. 2 ze dne [REDACTED] a dodatek č. 3 ze dne [REDACTED] na: prodej pečiva, pekárna, dále pak prodej rychlého občerstvení – teplého, studeného, pizzerie, dále na prodej květin, prodej čerstvého ovoce a zeleniny, poskytování finančních a směnářských služeb a rovněž poskytování doplňkových služeb přispívajících ke zkvalitnění služeb poskytovaných zákazníkům v rámci sítě ČD, a poskytování a provozování sociálních zařízení a příslušenství (veřejné WC).

Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato nájemní smlouva je součástí dílčího plnění označených Rámcových smluv o spolupráci.

I. Předmět smlouvy.

Předmětem nájemní smlouvy jsou nájemní vztahy mezi smluvními stranami při dočasném užívání nebytových prostor. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory a inženýrské sítě v objektu železniční stanice Beroun.

Inventurní číslo pozemku dle SAP: **5000145773**, zapsané na LV **229**, vedeného u KÚ pro Středočeský kraj, katastrální území Beroun, parcelní číslo **st. 4144**, číslo popisné **129**.

1. Specifikace části pozemku se situačním plánem je uvedena v příloze č.2
2. Správcem budovy je organizační složka pronajímatele, Regionální správa majetku Praha, Nádražní 3113, 150 05 Praha 5.

II. Účel nájmu .

1. Pronajímatel přenechává dnem účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu dle čl.I této smlouvy, ke sjednanému účelu užívání: umístění stánku pro prodej pečiva – pekárna, dále pak prodej rychlého občerstvení – teplého, studeného, pizzerie, dále na prodej květin, prodej čerstvého ovoce a zeleniny, poskytování finančních a směnářských služeb a rovněž poskytování doplňkových služeb přispívajících ke zkvalitnění služeb poskytovaných zákazníkům v rámci sítě ČD, dále pak poskytování a provozování sociálních zařízení a příslušenství (veřejné WC).
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.
3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

III. Výše nájemného.

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši [REDACTED] Kč + DPH v zákonem stanovené výši a) za 1 m² [REDACTED] - Kč, tj. za 160,55 m² [REDACTED] Kč ročně.
Druhá polovina nájemného do výše [REDACTED] -Kč/m²/rok bude hrazena formou věcného plnění (investice) uvedeného v odstavci III. bodě 3.
2. Celkové roční nájemné ve výši [REDACTED] - Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné ve čtvrtletních splátkách, a to dle splátkového kalendáře. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Dle Rámcových smluv o postaveních síťových operátorů je konstrukce ceny nájmu stanovena na polovinu finančního plnění a polovinu nepeněžního (věcného) plnění. Z těchto důvodů se nájem sjednává na částku [REDACTED]Kč/m²/rok – finanční plnění a [REDACTED]Kč/m²/rok – věcné plnění.
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. Nájemné se považuje za uhrazené dnem jeho připsání na účet pronajímatele, nebo dnem jeho složení hotovosti do pokladny RSM Praha.
Pronajímatel si vyhrazuje právo na přehodnocení ceny nájmu a to v souvislosti s případnou změnou cenového předpisu, možným pohybem cen v případě změny atraktivity v lokalitě.
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 (roční klouzavý průměr 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 uvedený 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, odst. 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 příslušného roku, s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí.
6. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

IV. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru.

Výše úhrad za plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním pronajatých nebytových prostor spec. v čl. I této smlouvy **není** součástí nájemného. Nájemce se zavazuje v souvislosti s užíváním nebytových prostor sám si uzavřít smlouvy na služby s dodavatelem tepla a teplé vody, s dodavatelem pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod a s dodavatelem elektřiny. Nájemce se zavazuje, že si sám zajistí v nebytových prostorech vlastní měřiče médií (plyn, elektřina, voda).

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.

Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do tří měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.

Neuzavření smluv 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 nájemní smlouvy vypovědět, ale pouze v případě, že dodavatelem služeb bude „Pronajímatel“. Stejné právo k vypovědi smlouvy má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve sjednaném termínu a to pouze v případě, že dodavatelem bude „Pronajímatel“.

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,
- b) v případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním pronajatého pozemku 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 podstatných způsobem využití pronajatého pozemku, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas,
- d) nájemce je povinen 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,
- e) provádět jakékoliv stavební úpravy nebo zásahy do elektrických a jiných instalací pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu dle 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 Praha, 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 §§ 119-122 stavebního zákona,
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů oprav 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,
- h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
- i) po skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně 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 zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodloužení,
- k) nájemce je povinen poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vedou České dráhy jako majitel,

Nájemce se zavazuje

1. 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.

Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám.

2. 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,
 - 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 Hasičskému záchrannému sboru, Hasičské záchranné službě ČD a správci nemovitosti RSM Praha,
 - 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 změny týkající se základní dokumentaci požární ochrany (např.změna tel.čísle odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
3. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje písemně projednat s přednostou železniční stanice otevírací dobu a tuto dodržovat. Na pokyn přednosty žst. se nájemce zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny přednostou železniční stanice.
5. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou železniční stanice.
6. 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 požární ochraně, zajistí nájemce zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, pro- vedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření osoba odborně způsobilá v oblasti požární ochrany ČD příslušné organizační složce správce majetku, popř. 030 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.
7. Nájemce je povinen prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné organizační složce, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné organizační složky) ve všech prostorách v nichž je nájemcem.
8. Nájemce je povinen v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) se závadovou osobou (osoba, její 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 na určené místo UŽST (telefonní spojení oznámí příslušná UŽST).

VI.Smluvní pokuta.

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II. , III., IV. V. této smlouvy, vyjma čl.V, bodu l., písm.f) a čl.V. bodu 3 této smlouvy sjednávají smluvní strany pokutu ve výši 10% z ročního nájemného, nejméně však [redacted] - Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl.V., bod l., písm.f) 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 závažný stav v termínu, který určí pronajímatel.

VII. Doba nájmu.

1. Tato smlouva se sjednává na dobu [REDACTED]
2. V případě prodlení s placením nájemného a v případě neuzavření smluv na dodávku služeb nebo úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout, od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v těchto případech : nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje pořádek, bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu. 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. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v těchto případech: jestliže ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou předmět nájmu užíval, jestliže se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý k dohodnutému účelu užívání. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a 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, 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 zák.č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Podepsané dohody se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
3. Tato smlouva je vyhotovena v 6 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží čtyři výtisky a nájemce dva výtisky. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost a účinnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.
4. Přílohy:
 1. Splátkový kalendář
 2. Situační plánek
 3. List vlastnictví č. 229
 4. Souhlas s pronájmem od společnosti GARDEN DEVELOPMENT, a.s.

V Praze dne 10.6. 2008

Za nájemce:

[REDACTED]

[REDACTED]

V Praze dne 10.6. [REDACTED]

Za pronajímatele:

.....
Bc. Václav Petrášek
Ředitel odboru správy majetku