



Smlouva č. 0002/04

o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany :

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039

jednající: Ing. Pavel Krejčí

ředitel odboru majetkového podnikání

IČ: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

variabilní symbol: 9149000204

(dále jen pronajímatel)

a

CZ Retail, a.s.

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

IČ : [REDACTED]

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4494

jednající : Ing. Richard Kalhous, předseda představenstva

a Ing. Jirí Hron, člen představenstva

Bankovní spojení [REDACTED]

účet č.: [REDACTED]

(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.

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytového prostoru a souvisejících částí budovy a inženýrských sítí, v prostoru ve výpravní budově železniční stanice Praha - Libeň, číslo stavební parcely 853 v k.ú. Libeň (ČSÚ 731285). Nebytový prostor o výměře 23,4 m² je umístěn ve vestibulu výpravní budovy.

Inventární číslo budovy dle SAP: 5000117463

2. Pronajímatel je vlastníkem budovy, ve kterém se předmět nájmu, který se touto smlouvou pronajímá, nachází. Vlastnictví pronajímatele vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákon č. 77/2002 Sb. Dosud však nebyl proveden záznam v katastru nemovitostí předpokládaný zákonem č. 77/2002 Sb., takže není možné identifikovat dotčený objekt dle údajů v KN. Smluvní strany se zavazují, že ihned po provedení záznamu v KN uzavřou dodatek k této nájemní smlouvě, kterým bude objekt, jehož část je touto smlouvou pronajímána, identifikován v souladu se zápisem v KN.

3. Nebytový prostor je vyznačen na situačním plánu - příloha č.1.

4. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a.s., Správa dopravní cesty Praha, Nádražní 3113, Praha 5, dále jen „SDC“. Ke dni předání vyhotoví SDC předávací protokol.

5. 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.

31

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako prodejna tisku ke sjednanému účelu užívání: provozování prodejny tisku, knih a doplňkového sortimentu (filmy, baterie, upomínkové předměty, balené potraviny – cukrovinky, On line SAZKA) se zázemím.
2. K uskutečnění podnikatelského záměru nájemce bude nutné provést opravy nebo stavební úpravy předmětu nájmu, nájemce se zavazuje zahájit provoz ke sjednanému účelu nájmu po dokončených stavebních úpravách a opravách, po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (nebo na ohlášení stavebních úprav), které zajistí na vlastní náklady.
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 tisku za 1 m² [redacted] Kč ročně, tj. za 23,4 m² [redacted] Kč
Celkem roční nájemné činí [redacted] Kč + DPH v zákonem stanovené výši.
2. Celkové roční nájemné ve výši [redacted] Kč + DPH v zákonem stanovené výši splatné v čtvrtletních splátkách ve výši [redacted] Kč + DPH v zákonem stanovené výši a to vždy do 15. dne druhého měsíce. Za užívání předmětu nájmu za měsíc březen 2004 zaplatí nájemce [redacted] Kč + DPH v zákonem stanovené výši.
3. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č. 2 této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného v bodu 1. tohoto článku je sjednaná na 1rok od podpisu této smlouvy (tzv. zkušební provoz). Nové nájemné bude dohodnuto v souvislosti s novým provozem haly SAZKA a s ohledem na průměrný počet cestujících v železniční stanici za den.
5. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., která činí dvojnásobek diskontní sazby stanovené Českou národní bankou platné k prvnímu dni prodloužení s placením peněžního dluhu.
6. 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 1. 1. příslušného kalendářního roku (od první splátky nájemného).

7. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním nebytových prostor 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 nepředložení pronajímateli 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 ve sjednaném termínu.
8. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Sjednané roční nájemné určené podle bodu 1 a 2 tohoto článku bude platné po dobu trvání předplatby nájemného. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran nebo stanoveno jako průměr cen navržených renomovanými realitními kanceláři, kdy každá ze stran určí jednu. Společnost se zavazuje na takto navrženou úpravu přistoupit.

IV. Zvláštní ujednání

V případě, že bude nutné před zahájením užívání nebo v průběhu trvání nájemní smlouvy provést stavební úpravy předmětu nájmu bude postupováno následujícím způsobem:

Předmět nájmu bude předmětem stavebních úprav za účelem uvedení do provozu prodejny při zachování stávajícího účelu užívání a je přesně vymezen v projektové dokumentaci. Stavební práce se zavazuje nájemce zajišťovat v souladu se zákonem č. 50/1976, ve znění pozdějších předpisů (obecně „Stavební zákon“) a zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů od SDC a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem (stavebníkem revitalizace výpravní budovy je pronajímatel). V rámci projednávání projektové dokumentace, budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto nutné opravy nepřesáhne ██████████ Kč včetně DPH. Konečná výše nákladů bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena SDC. Vyrovnání mezi nájemcem a pronajímatelem u oprav bude provedeno formou věcného plnění nájemného, technické zhodnocení bude nájemce odepisovat na základě dodatku k této smlouvě. Každá další změna musí být odsouhlasena SDC a řešena také dodatkem ke smlouvě. Účetní doklady na opravy musí být vždy vystaveny vůči SDC na dokončené a převzaté práce. V případě oprav v daném účetním období (kdy byly provedeny).

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítím činnosti 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 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,
 - 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,
 - 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 předmět nájmu v čistotě,
 - i) po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) 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, 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,
 - 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 majitel.
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 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 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 Hasičské 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 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 nájemní smlouvy 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. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
 8. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

VI. 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 zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
5. Pronajímatel je povinen zabezpečovat přístup k pronajatým prostorám.

VII. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. bodu 1 a 2 této smlouvy a čl. V. bodu 1, 2, 3, této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši [redacted] Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedené v čl. V. 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.

VIII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává [redacted], kterou lze oboustranně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, platnost i účinnost smlouvy nastává dnem podpisu.

Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

3. 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 ve sjednaném termínu,
 - b) v případě prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc.
4. Výpovědní lhůta, není-li ujednáno jinak, počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

IX. 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.

Přílohy : č. 1 Situační plánek
 č. 2 Splátkový kalendář

V Praze dne: 18. 3. [redacted]
Za pronajímatele: [redacted]
Ing. Pavel Krejčí
ředitel odboru majetkového podnikání

[redacted]
Generální ředitelství
HO PODNIKÁNÍ
222
[redacted]
02

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]