

Smlouva č. 424
nájmu nebytových prostor ČD

Smluvní strany :

České dráhy, státní organizace

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

zastoupená p. Ing. Jaromírem Urbanem

ředitelem odboru majetkového podnikání a privatizace

IČ : ██████████

zapsané v obchodním rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7764

Bankovní spojení : ██████████

Variabilní symbol : 5727684241

(dále jen pronajímatel)

a

HDS Retail Czech Republic, a.s.,

se sídlem Pobřežní 16, Praha 8, PSČ 180 00

doručovací adresa: Dělnická 12, Praha 7, PSČ 17000

zastoupená členy představenstva :

předsedou představenstva: p. Ing. Richardem Kalhousem

členem představenstva: p. Ing. Jiřím Hronem

IČ: ██████████

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

Bankovní spojení: ██████████

(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 na I. nástupišti v železniční stanici Praha Vršovice, Ukrajinská 304, Praha 10 - Vršovice, objekt na parcele č. 2511 v k.ú. Vršovice (č. ČSÚ 732257), se kterým je pronajímatel příslušný hospodařit, jak je zapsáno na LV č.26 pro KÚ Praha město. Nebytový prostor o výměře 15 m² je umístěn ve výpravní budově se vstupem z I. nástupiště a sloužil jako prodejna tisku a občerstvení.
2. Inventární číslo budovy dle SAP: 5000145094.
3. Celková výměra pronajímaného nebytového prostoru činí **15 m²**.
4. Nebytový prostor je vyznačen na situačním plánu - příloha č.2.
5. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, s.o., Divize dopravní cesty o.z., Správa dopravní cesty Praha, Nádražní 3113, 150 00 Praha 5, 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 tisku a rychlého občerstvení za dohodnutým účelem užívání:
prodejna tisku, knih a doplňkového sortimentu (filmy, baterie, upomínkové předměty, balené potraviny – cukrovinky).
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. 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 dokončených stavebních úpravách a opravách, které zajistí na vlastní náklady. Stavebníkem, který bude zajišťovat potřebné stavební práce charakteru oprav i technického zhodnocení předmětu nájmu, bude nájemce.

III. Cena nájmu

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

$$\blacksquare \text{ Kč/m}^2/\text{rok} \times 15 \text{ m}^2 = \blacksquare \text{ Kč/rok}$$

Celkové roční nájemné činí \blacksquare Kč + DPH v zákonem stanovené výši.

2. Celkové roční nájemné ve výši \blacksquare Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši \blacksquare Kč + DPH v zákonem stanovené výši a to vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. 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 do doby zahájení provozu prodejny, nejpozději však do \blacksquare poskytne pronajímatel nájemci snížené nájemné \blacksquare , - Kč/m²/rok + 5 % DPH. Nájemné za měsíc leden bude činit \blacksquare Kč + 5 % DPH, splátka za 1. čtvrtletí je tedy \blacksquare - Kč + 5% DPH. (dle splátkového kalendáře).
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 nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády číslo 142/1994 Sb., která činí dvojnásobek diskontní sazby stanovené Českou národní bankou platné k prvnímu dni prodlení s placením peněžitého dluhu.
6. Smluvní strany se dohodly, že sjednaná výše ročního nájemného může být 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 ve druhém čtvrtletí příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1.ledna kalendářního roku.

7. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodu obvyklých negativních vlivů provozu železnice.
8. 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. Praha Vršovice a provozním pracovníkem, vč. předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie,
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování 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, 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 třetí osobě.
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 Praha Vršovice 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,
 - i) nájemce se zavazuje nahlašovat přednostovi železniční stanice Praha Vršovice změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorech.
5. Nájemce se zavazuje písemně projednat s přednostou železniční stanice Praha Vršovice otevírací dobu a tuto dodržovat. Na pokyn přednosty železniční stanice Praha Vršovice se nájemce zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájemní smlouvy zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny přednostou železniční stanice Praha Vršovice (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. Pronajímatel je povinen:

- 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.

V. Smluvní pokuta

4. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. bod 1 až 7 této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši [REDACTED] - Kč. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.
5. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

VI. Opravy a technické zhodnocení

1. V případě, že nájemce navrhne pronajímateli provedení stavebních úprav či oprav v předmětu nájemní smlouvy, přesahujících rámec běžné údržby, projedná svůj záměr s SDC a pronajímatelem a dohodne s nimi způsob výběru dodavatele a způsob financování. V projektové dokumentaci budou náklady rozděleny na opravy a technické zhodnocení a v rámci projednávání této dokumentace odsouhlaseny SDC.
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 [REDACTED] Kč, slovy [REDACTED] korun českých. Pokud bude odepsaná zůstatková hodnota technického zhodnocení nižší než [REDACTED] Kč, slovy [REDACTED] korun českých, převede nájemce toto zhodnocení na pronajímatele za [REDACTED] Kč, slovy [REDACTED] 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 [REDACTED] Kč, slovy [REDACTED] korun českých.
 - Provede-li nájemce jiný rozsah technického zhodnocení, než měl předem písemně potvrzen SDC Přerov, bude po skončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele převedena hodnota neodepsaného technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy za [REDACTED] Kč, slovy [REDACTED] korun českých, resp. odepsaného technického zhodnocení nebo technického zhodnocení se zůstatkovou hodnotou pod [REDACTED] Kč za [REDACTED] Kč, slovy [REDACTED] korun českých.

3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení tohoto článku mají 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.
4. Jestliže realizací podnikatelského záměru nájemce vzniknou náklady charakteru oprav související části budovy a inženýrských sítí, provedené dle schválené dokumentace ve výši odsouhlasené SDC, budou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. O tyto částky bude upraven splátkový kalendář za příslušné účetní období.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává [REDAKCE] s platností dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinností ode dne předání uvolněného předmětu nájmu nájemci.
Pokud nájemce ve lhůtě nejpozději 3 měsíce před ukončením prvního [REDAKCE] požádá o prodloužení doby nájmu o dalších [REDAKCE] 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 prodejny.
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. 6 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. 116/1990 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.

IX. 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: - 5. 12. 2001

[Redacted signature and stamp area]

V Praze dne: ...

Za nájemce:

Ing. Richard K
předseda předs
a Ing. Jiří HRON, člen představenstva a.s.