

## Smlouva č. 0536/05 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 Ing. Pavel Krejčí, ředitel odboru majetkového podnikání  
IČ: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]  
variabilní symbol: 2458053605  
(dále jen pronajímatel)

a

#### B.H.S. BOHEMIA, a.s.

se sídlem Praha 4, Nad spádem 641/20, PSČ 140 00  
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8246  
IČ: 2 [REDACTED]

jejímž jménem jedná Ing. Miroslav Honzík  
předseda představenstva

Bankovní spojení [REDACTED]  
(dále jen nájemce)

uzavírají podle zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu.

### Preambule

Pronajímatel a nájemce uzavřeli spolu dne [REDACTED], „Rámcovou smlouvu o vzájemné spolupráci“ a Dodatek č. 1 dne [REDACTED]. 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 části pozemku před objektem výpravní budovy železniční stanice Praha Smíchovské nádraží v Praze 5 v k.ú. Smíchov, ČSÚ 729051.

část pozemku č.parc. 5093/4 inv.číslo dle SAP: 6100458910 o výměře 30 m<sup>2</sup>

2. Celková výměra předmětu nájmu činí 30 m<sup>2</sup>.

3. Předmět nájmu je vyznačen na situačním plánu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

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

5. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedenou část pozemku do nájmu nájemci.

## II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává dnem účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu dle čl. I, za účelem provozování vlastních prodejních stánků umístěných na této části pozemku.
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.

## III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce smluvní nájemné:

za 1 m<sup>2</sup> pozemku ■■■■■- Kč ročně, tj. za 30 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.

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. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.
4. 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 druhého měsíce příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1. 1. příslušného kalendářního roku.

5. 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.

6. 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 na 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,
- 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 započítáním stavebních prací si nechat vytyčit veškeré kabelové rozvody a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,
- e) 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,
- f) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu,
- g) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup na předmět nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
- h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
- ch) 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,
- i) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty, Při nevyklizení pozemku 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,
- j) 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 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 řídicích 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 na 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.

#### **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 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.

3. Pronajímatel je povinen umožnit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
4. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k pronajaté ploše.

## VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. bodu 1, 2, 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši [REDAKCE]-Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedené v čl. IV. bodu 1 odst. d) a 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 na [REDAKCE]  
Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem této smlouvy.  
Nájemce je v takovém případě povinen vyklidit a předat předmět nájmu do 3 měsíců od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo písemné odstoupení od smlouvy doručeno.
3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě :
  - a) při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. III odst. 5 této smlouvy v termínu a nepředložení pronajímateli. Stejné právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ani 30 dnů po uplynutí sjednaného 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.

## 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.

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

V Praze dne: 28.11.2005

Za nájemce:  
Ing. Miroslav Honzík



V Praze dne: 22. 12. 2005

Za pronajímatele:  
Ing. Pavel Krejčí,  
ředitel odboru majetkového  
podnikání

