

## Smlouva č. 2957011907 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

Adresa pro doručování:

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

Bankovní spojení: [REDACTED]

Variabilní symbol: 2957011907

(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]

Nájemce je plátcem DPH a předmět nájmu bude užívat pro svou ekonomickou činnost.

(dále jen nájemce)

**uzavírají dle zák.č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů 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] Rámcovou smlouvu o vzájemné spolupráci.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato nájemní smlouva je součástí dílčího plnění označené

Rámcové smlouvy o spolupráci.

### I. Předmět smlouvy.

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu předmětu nájmu, tj.  
nebytových prostor : **odbavovací haly železniční stanice Praha Smíchov, ulice Nádražní, čp. 279.....Praha 5.....PSČ 150 00...patro přízemí, č.místnosti:**

OP 106 - 6,84 m2 prodejna

OP 77 - 6.90 m2 sklad

OP 205 - 6,10 m2 prodejna

**Celkem: 19,84 m2**

inventární číslo budovy dle SAP: **5000145241** ,zapsané na LV **549,k.ú. Smíchov** vedeného u KÚ 729051

2. Specifikace nebytových prostor se situačním plánem je uvedena v příloze č.2

3. Správcem budovy je organizační složka pronajímatele, Regionální správa majetku Praha, Nádražní 3113, 150 05 Praha 5 (dále jen RSM Praha).

### II. Předmět nájmu .

1. Pronajímatel přenechává dnem účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu dle čl.I této smlouvy,

ke sjednanému účelu užívání: prodej pečiva, rychlé občerstvení, teplé, studené, pizzerie.

Předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru bude v souladu

s předmětem podnikání servisní společnosti First European Enterprise s.r.o., a to v souvislosti

s Rámcovou smlouvou, podle které České dráhy, a.s., souhlasí s tím, že nájemce bude zajišťovat služby vyplývající z Rámcové smlouvy svou servisní firmou First European Enterprise s.r.o.:

- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vyjma činností uvedených v příloze 1-3 živnostenského zákona).
- hostinská činnost.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem uvedeným v bodě I. 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 m<sup>2</sup> prodejen [REDACTED] ..Kč,tj. za..... 12,94.....m<sup>2</sup>..... [REDACTED] .....Kč ročně

b) za 1 m<sup>2</sup> skladu [REDACTED] Kč, tj. za.... 6,90 .....m<sup>2</sup>..... [REDACTED] .....Kč ročně

2. Celkové roční nájemné ve výši [REDACTED] Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné ve čtvrtletních splátkách. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.

První splátka je splatná ke dni... [REDACTED] e výši... [REDACTED] Kč + DPH v zákonem stanovené výši.

3. 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, neb 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.

4. 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 uvedená 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 I.čtvrtletí.

5. 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 poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru 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 vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. 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.

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za následující plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytového prostoru:

El.energie – výše úhrady je dle pr.předpisu, ceník ERÚ, smlouvu uzavírají České dráhy, a.s. Správa železniční energetiky Hradec Králové, pracoviště Praha 4, Chodovská ulice

Vodné, stočné – dle směr.čísla nebo dle vodoměru, smlouvu uzavírá ČD, a.s., RSM Praha

Odvoz odpadků – dle účtování jednotlivých firem, smlouvu uzavírá ČD, a.s.,RSM Praha

Odvod dešťové vody –dle směrných čísel, smlouvu uzavírá ČD, a.s.,RSM Praha

Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce 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 smlouvu vypovědět. Stejně právo k výpovědi smlouvy má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

#### **V. Práva a povinnosti nájemce.**

1. Nájemce je povinen:

- a) před započatím činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru,
- b) v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení 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 nebytových prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas.

- d) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující i drobné výměny části vybavení vnitřního zařízení ( kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívaní oken a dveří) a další srovnatelnou údržbu.
- e) 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.
- f) 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 započítím 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,
- g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,
- h) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu,
- i) 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,
- j) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
- k) ke dni skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
- l) 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 prodlení.
- m) 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, a.s. jako majitel,
- n) provozuje-li nájemce na pronajatém předmětu nájmu zdroj znečištění ovzduší je povinen sám plnit ohlašovací povinnost vůči státní správě. Za zdroje znečištění se považují topidla na pevná paliva, která se dělí na „malé zdroje“ do výkonu 0,2 MW, „střední zdroje“ do výkonu 0,2-5 MW a „velké zdroje“ s výkonem nad 5 MW.

2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených jeho činnostmi nebo činnostmi jeho zákazníků a obchodním partnerů po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených formou rozhodnutí veřejnoprávních orgánů z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů nájemci nebo pronajímatelem.

Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.

3. 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 předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách a.s., se kterými byl nájemce pronajímatelem seznámen
- 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 hl.m.Prahy, 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.čísels odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.

4. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

5. 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.

6. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou železniční stanice.

7. Pokud by činnostmi nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovitosti nebo celku, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce

- zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO ČD (odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany ) příslušné OS správce majetku, popř.030 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.
8. Nájemce je povinen prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné OS, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné OS) ve všech prostorách v nichž je nájemcem.
  9. 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, vandalismus 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 uzlové železniční stanice (telefonní spojení oznámí příslušná UŽST).
  10. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám.

#### **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 10 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 10 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 závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

#### **VII.Doba nájmu.**

1. Tato smlouva se sjednává na dobu [REDACTED]
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. V případě prodloužení 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.

5. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl.V, bude každé porušení považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo po předchozím písemném upozornění a neodstranění závadného stavu v termínu, který určí smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

### VIII.Zvláštní ujednání.

1.V předmětu nájmu budou provedeny stavební úpravy a opravy, které budou vymezeny v projektové dokumentaci. Stavební práce se zavazuje nájemce zajišťovat v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., 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 RSM Praha a po té, co budou předmětné stavební úpravy schváleny příslušným stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 – 122 stavebního zákona. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude RSM Praha.

V rámci projednávání projektové dokumentace, budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy nepřesáhne částku, která bude určena až na základě stavební dokumentace úprav a do dodatku k této smlouvě. Konečná výše nákladů bude odsouhlasena RSM Praha, vyrovnání bude řešeno formou věcného plnění v dodatku k této smlouvě. Každá další změna musí být odsouhlasena RSM a řešena také dodatkem ke smlouvě. Účetní doklady na opravy musí být vždy vystaveny vůči RSM na dokončené a převzaté práce. V případě oprav v daném účetním období kdy byly provedeny.

2.Dokumentace stavby bude vyhotovena v souladu se zák.č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v platném znění a předpisy jej provádějícími, přílohou č.4 k vyhlášce č. 503/2006 Sb., vyhl.č. 499/2006 Sb. a zároveň obdobně jako je uvedeno v příloze č. 2 a 3 Směrnice generálního ředitele SŽDC s.o. č. 11/2006 o Dokumentaci pro přípravu staveb na železničních drahách celostátních a regionálních, jejíž vydání bylo oznámeno ve věstníku dopravy č. 20/2006 a text této směrnice je k dispozici na internetových stránkách [www.szdc.cz-záložka](http://www.szdc.cz-záložka) Činnosti SŽDC/Soubory ke stažení/ SM 11.zip“.

Obsah dokumentace k územnímu řízení se řídí přílohou č.4 k vyhl. č. 503/2006 Sb. a je rozšířen o část technologickou, stavební a ekonomickou.

Obsah dokumentace pro stavební povolení se řídí vyhl. č. 499/2006 Sb. a zároveň přílohou č.3 Směrnice generálního ředitele SŽDC s.o., č.11/2006 o Dokumentaci pro přípravu staveb na železničních drahách celostátních a regionálních a je rozšířen o položkový rozpočet.

Obsah dokumentace pro provedení stavby se řídí vyhl. č. 499/2006 Sb. a zároveň přílohou č.2 Směrnice generálního ředitele SŽDC s.o., č. 11/2006 o Dokumentaci pro přípravu staveb na železničních drahách celostátních a regionálních a je rozšířen o položkový rozpočet.

Položkový rozpočet vychází z výkazu výměr v dokumentaci a z cen z ceníku stavebních prací a dodávek, které vydává URS Praha, a.s... jako orientační ceny, které jsou používány obecně ve stavební praxi a jsou cenami obvyklými.

#### 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, 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.
4. Přílohy: 1. Splátkový kalendář  
2. Situační plánek

V Praze dne

19/12/2007

Za nájemce:

Ing. Miloš HONZIK

Předseda představenstva

V Praze dne 13-12-2007

Za pronají

Bc. Václav Petrášek

Ředitel odboru majetkového podnikání

Příloha I.