

Smlouva č. 0092/03 o nájmu nebytových prostor ČD

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
zastoupena panem

ředitelem odboru majetkového podnikání

IČ: 70994226

DIČ: 001- 70994226

Bankovní spojení:

variabilní symbol: 9149009203

(dále jen pronajímatel)

a

CZ Retail, a.s.,

se sídlem

doručovací adresa:

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

zastoupená členy představenstva :

předsedou představenstva:

a členem představenstva:

IČ: 25099167

DIČ: 008 - 25099167

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, vymezeného projektovou dokumentací, na kterém budou prováděny nutné stavební úpravy za účelem změny užívání tohoto nebytového prostoru ve výpravní budově železniční stanice Vsetín, číslo stavební parcely 903 v k.ú. Vsetín (ČSÚ 786764).

2. Pronajímatel je vlastníkem objektu, jehož část touto smlouvou pronajímá. 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. Nebytový prostor o výměře 35,23 m² je umístěn v přízemí výpravní budovy a složil jako čekárna.

2. Inventární číslo budovy dle SAP: 5000231294.

3. Celková výměra pronajímaného nebytového prostoru činí 35,23 m².

4. Nebytový prostor je vyznačen na situačním plánu - příloha č.2.

5. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a.s.,

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 nájmu dle čl. I určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako (čekárna), za dohodnutým účelem užívání:

- zajištění změny účelu užívání části nebytových prostor na prodejnu tisku, knih a doplňkového sortimentu (filmy, baterie, upomínkové předměty, balené potraviny – cukrovinky)
- po vydání kolaudačního rozhodnutí příslušným stavebním úřadem následné užívání pro účel uvedený v novém kolaudačním rozhodnutí

Stavebníkem, který bude zajišťovat potřebné stavební práce charakteru oprav i technického zhodnocení předmětu nájmu, bude nájemce.

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. Na základě nájemní smlouvy požádá nájemce o povolení změny účelu užívání nebytových prostor vymezených v čl. I, bodu 1, Drážní úřad Olomouc,

3. Nájemce se zavazuje zahájit provoz k navrhovanému účelu nájmu po dokončených změnách a opravách, které zajistí na vlastní náklady, až po nabytí právní moci nového kolaudačního rozhodnutí.

III. Cena nájmu

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

$$\underline{\text{Kč/m}^2/\text{rok} \times 35,23 \text{ m}^2} = \underline{\text{Kč/rok} + \text{DPH v zákonem stanovené výši.}}$$

2. **Ke sjednanému nájemnému je účtováno DPH v zákonem stanovené výši.** Celkové roční nájemné ve výši + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v měsíčních splátkách ve výši : Kč + DPH v zákonem stanovené výši a to vždy do 5. dne aktuálního měsíce.

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 od 9. 4. 2003 do doby vydání kolaudačního rozhodnutí, nejpozději však do 31. 7. 2003 poskytne pronajímatel nájemci snížené nájemné Kč/m²/rok + DPH v zákonem stanovené výši, nájemné bude činit ročně : Kč + DPH v zákonem stanovené výši a je splatné v měsíčních splátkách ve výši Kč + DPH v zákonem stanovené výši a to vždy do 5. dne aktuálního měsíce, dle splátkového kalendáře č. 1, který je nedílnou součástí této smlouvy.

První platbu za měsíc duben 2003 uhradí nájemce k 30. 4. 2003 a to v celkové výši Kč včetně DPH.

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 prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., (nařízení vlády ČR ze dne 8. 6. 1994), kterým se stanoví úrok z prodlení a poplatků z prodlení podle občanského zákoníku, to je dvojnásobek diskontní sazby České národní banky. V případě změny předpisu podle novely nebo změny předpisu.

6. Smluvní strany se dohodly, že sjednaná výše ročního nájemného podle článku III. 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 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 od druhého měsíce příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1. 1. příslušného kalendářního roku.

7. 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 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 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 , a účetní doklady na opravy musí být vždy vystaveny vůči 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 návěštním mistrem,

e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem žst. Vsetín a provozním pracovníkem, 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 odpadu,

h) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu 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 a to 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) 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 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 Vsetín písemně jinak,

b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2, odst. 2 zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších změn a doplnění 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, státní organizaci,

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 záchranné službě okresu a správci nemovitosti – – – – – ,

f) nájemce si zajistí školení o PO vedoucích zaměstnanců u oprávněné osoby do 14 – dnů od platnosti této smlouvy, které doloží záznamem o provedeném školení.

g) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,

h) nájemce se zavazuje nahlašovat přednostovi železniční stanice Vsetín změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v předmětu nájmu.

5. Nájemce se zavazuje písemně projednat s přednostou železniční stanice Vsetín otevírací dobu a tuto dodržovat. Na pokyn přednosty železniční stanice Vsetín se nájemce zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny přednostou železniční stanice Vsetín.

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

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. bod 1 až 6 této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši Kč. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

2. 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 na předmětu nájmu, 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

2. Jestliže provedené práce, předem písemně povolené , 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 nájmu, kterou nájemce odepisoval za Kč, slovy korun českých. Pokud bude odepisovaná zůstatková hodnota technického zhodnocení nižší než Kč, slovy | korun českých, převede nájemce toto zhodnocení na pronajímatele za Kč, slovy : 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 nájmu, kterou nájemce odepisoval za zůstatkovou nenulovou hodnotu technického zhodnocení, které

odepisoval nájemce. Bude-li technické zhodnocení předmětu nájmu plně odepsáno nájemcem, bude převedeno na pronajímatele za Kč, slovy korun českých.

- Provede-li nájemce jiný rozsah technického zhodnocení, než měl předem písemně potvrzen bude po skončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele převedena hodnota neodepsaného technického zhodnocení předmětu nájmu za Kč, slovy pět tisíc korun českých, resp. odepsaného technického zhodnocení nebo technického zhodnocení se zůstatkovou hodnotou pod Kč, slovy českých.
- Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení má 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.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává

2. 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. 7 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 nezplatí ve sjednaném termínu,

3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případech daných zákonem č. 166/1990 Sb., podle § 9 odst. 3.

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 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 nájmu 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 plán

V Praze dne: 9. 4. 2003

V Praze dne: 9. 4. 2003

Za pronajímatele:

Za nájemce: