…ionální správa majetku
…mouc
…nkova 231/9
… Olomouc 2

6. 9. 11

R.H.

Smlouva č. 2927704111 o nájmu nebytových prostor

Smluvní strany:

České dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
IČ: 70994226 **DIČ: CZ70994226**
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
zastoupena
bankovní spojení:
číslo účtu:
variabilní symbol: 2927704111

adresa pro doručování všech písemností:

(dále jen „pronajímatel")

a

First European Enterprise s.r.o.
sídlo: Praha 5, Lahovice, Strakonická 120, PSČ 159 00
IČ: 25735039 **DIČ:CZ25735039**
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 65466
jejímž jménem jedná
bankovní spojení:
číslo účtu:

adresa pro doručování všech písemností:

(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, která bude dále v textu označována jen "smlouva".

Preambule

Pronajímatel a nájemce uzavřeli spolu dne 13. 10. 2004 Rámcovou smlouvu o vzájemné spolupráci. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato nájemní smlouva je součástí dílčího plnění označené Rámcové smlouvy o spolupráci, včetně všech jejich dodatků.

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je pronájem nebytových prostor, nacházejících se v nemovitosti číslo popisné 691 na pozemku p.č. 769 v obci Opava, ulice Jánská, k.ú. Opava-Předměstí (ČSÚ 711578). Budova je zapsaná na listu vlastnictví pronajímatele č. 11127 vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLM pronajímatele pod názvem „Opava východ, Výpravní budova, čp. 691" (inv. č. IC5000253071, budova v SAP 1000/13/151).
2. Celková výměra předmětu nájmu činí 36,17 m^2.
3. Předmět nájmu je vyznačen na situačním plánku, který tvoří přílohu č. 2a) této smlouvy a bude sloužit pro ekonomickou činnost nájemce.

4. Specifikace předmětu nájmu:

název místnosti	označení místnosti	plocha místnosti v m^2
WC	0P11	1,24
předsíň WC	0P12	1,32
chodba	0P13	17,30
kancelář	0P14	16,31
Celkem		**36,17**

5. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Olomouc, Jeremenkova 231/9, 772 00 Olomouc, dále jen "RSM". Ke dni předání předmětu nájmu nájemci, vyhotoví RSM písemný předávací protokol, na jehož základě předá pronajímatel nájemci do užívání ve smyslu této smlouvy specifikovaný a sjednaný předmět nájmu (dále jen "předávací protokol"). Předávací protokol bude obsahovat identifikační označení pronajímatele, identifikační označení nájemce, specifikaci předmětu nájmu, bude datován s uvedením jména, příjmení a funkce osoby oprávněné jej za každou smluvní stranu podepsat, když za pronajímatele touto osobou bude oprávněná osoba prokazatelně písemně určená RSM a za nájemce touto osobou bude oprávněná osoba prokazatelně písemně určená nájemcem.

6. Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti, ve které se nachází předmět nájmu, který se touto smlouvou pronajímá. Vlastnictví pronajímatele vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákon č. 77/2002 Sb. Předmět nájmu je umístěn ve výpravní budově žst. Opava východ, číslo popisné 691, postavené na pozemku p.č. 769, vše evidováno v katastru nemovitostí pro k.ú. Opava-Předměstí na LV č. 11127, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava. Objekt je vyznačen v kopii snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 2b) této smlouvy a je její nedílnou součástí.

7. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory do nájmu nájemci.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává dnem účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu dle čl. I, ke sjednanému účelu užívání, tj. k provozování jeho podnikatelské činnosti, a to za účelem provozování prodejny **pečiva a rychlého občerstvení,** to vše při splnění níže uvedených podmínek.

   1.1 Do doby vyřízení změny účelu užívání na prodejnu pečiva a rychlého občerstvení se předmět nájmu nájemci předává a pronajímá k účelu užívání podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako WC, předsíň WC, chodba a kancelář a povolují se stavební úpravy na dohodnutý účel užívání dle věty první tohoto článku.

   1.2 Nájemce může užívat nemovitost pro odpovídající podnikatelskou činnost – prodejna pečiva a rychlého občerstvení teprve na základě:

   · písemného souhlasu stavebního úřadu se změnou užívání stavby (v případě bez stavebních úprav),
   · oznámení stavebnímu úřadu (ohlášení stavebních úprav) nebo obdržení kolaudačního souhlasu (stavební povolení stavebních úprav).

   Předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru bude v souladu s předmětem podnikání společnosti 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,

   a to v souvislosti s Rámcovou smlouvou.

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^2 + DPH ve výši stanovené zákonem, tj. za 36,17 m^2
celkové roční nájemné ve výši Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.

Celkové roční nájemné ve výši Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši Kč + DPH ve výši stanovené zákonem, a to vždy k poslednímu dni posledního měsíce příslušného čtvrtletí.

První periodická splátka nájemného za období 01–03/2012 je splatná ke dni 31.03.2012.

2. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č. 1.

3. Smluvní strany se dohodly, že tento peněžitý závazek, placený prostřednictvím banky, je splněn připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli. Případný přeplatek nájemného bude považován za nájemné přijaté předem.

4. a) Po dobu provádění stavebních úprav dle čl. VIII, bodu 1. a 2. této smlouvy (dále jen: „předmětné stavební úpravy"), nejdéle však do 31.12.2011, je mezi smluvními stranami sjednáno snížené roční nájemné ve výši 10% sjednaného nájemného, tj, + DPH ve výši stanovené zákonem, tzn. od 01.06.2011 do 31.12.2011 činí smluvní nájemné +DPH ve výši stanovené zákonem. Tato částka je splatná ke dni 31.07.2011 v souladu se splátkovým kalendářem na rok 2011-č.01 (příloha č. 1 této smlouvy). Od 01.1.2012 bude nájemce hradit roční nájemné ve výši sjednané v ust. čl. III., bodu 1 a to dle splátkového kalendáře na rok 2012, který mu bude vystaven. Toto smluvní ujednání platí v případě, že nájemce začne užívat předmět nájmu dle čl. II, bod 1.2. počínaje dnem 01.1.2012, případně později.

b) V případě, že nájemce začne užívat předmět nájmu dle čl. II, bod 1.2. dříve než 01.1.2012, nebude smluvní nájemné hrazeno dle ust. čl. III., odst. 4., písm. a), ale pro dobu od 01.06.2011 do dne začátku užívání předmětu nájmu dle čl.II, bod 1.2., bude nájemcem hrazeno smluvní nájemné za tuto dobu, a to ve výši poměrné části ze sjednaného ročního smluvního nájemného ve výši Kč + DPH ve výši stanovené zákonem a od prvního dne užívání předmětu nájmu dle čl. II, bod 1.2. bude nájemce hradit roční nájemné ve výši sjednané v ust. čl. III., bodu 1, a to dle splátkového kalendáře, který bude součástí dodatku vystaveného na základě rozhodnutí o provedené změně užívání.

c) Smluvní strany konstatují, že nájemce užíval předmět nájmu v období od 01.05.2011 do 31.05.2011 **se souhlasem pronajímatele,** avšak bez jakékoli úhrady.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce za užívání předmětu nájmu za období od 01.05.2011 do 31.05.2011 zaplatí pronajímateli částku ve výši Kč + DPH v zákonem stanovené výši. Nájemce tuto pohledávku ve výši Kč + DPH v zákonem stanovené výši uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji zaplatit jednorázově splátkou zahrnutou ve splátkovém kalendáři, splatnou současně s první nejbližší splátkou nájemného.

Okamžikem splnění závazku nájemcem (t.j. úhrada částky za bezesmluvní užívání ve výši + DPH ve výši stanovené zákonem uvedené v předchozím odstavci) budou vyrovnány mezi oběma smluvními stranami veškeré závazky vyplývající z bezesmluvního užívání místností 0P11, 0P12, 0P13 a 0P14 za období 01.05.2011 do 31.05.2011, s výjimkou spotřeb a služeb.

5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku v platném znění.

6. Nájemné, jeho finanční nebo nepředplacenou část, 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 čtvrtletí 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 předmětu nájmu (úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru dle této smlouvy) není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby elektrické a tepelné energie, vodné a stočné apoplatky za znečišťování ovzduší. 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. Jiné služby, ani poplatky nájemci účtovány nebudou.

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

   a) **za odběr el. energie:** s Českými drahami, a.s., Správou železniční energetiky Hradec Králové, pracoviště

   Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu (ceník ERÚ).

   b) **za vodné a stočné:** s Českými drahami, a.s.,

   Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.

   c) **za vytápění** s Českými drahami, a.s.,

   Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu.

   Kromě toho bude nájemce od externího poskytovatele odebírat a zavazuje se proto sjednat (tj. uzavřít příslušnou smlouvu) a dále řádně a včas hradit službu: **odvoz komunálního odpadu.**

   Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně 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. Stejné právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ani 30 dnů po uplynutí sjednaného termínu.

   Nájemce se zavazuje hradit poplatky za výše uvedené služby ve formě sjednaných čtvrtletních záloh, a to vždy na příslušné čtvrtletí. Pronajímatel se zavazuje provést jednou ročně celkové vyúčtování za služby za uplynulý kalendářní rok, nejpozději však do 31. 3. daného roku a toto vyúčtování si s nájemcem písemně odsouhlasit. Pronajímatel je oprávněn jednostranně výši hrazených záloh pro následující kalendářní rok upravit s ohledem na provedené vyúčtování a/nebo s ohledem na změnu ceny služby. Zvýšení záloh na služby je vůči nájemci účinné od prvního dne čtvrtletí následujícího po čtvrtletí, ve kterém bylo nájemci doručeno oznámení o jednostranném zvýšení záloh na služby. Nájemce má právo v případě neoprávněného zvýšení záloh na služby tyto zálohy reklamovat. V případě, že pronajímatel není schopen vyúčtování za služby provést z důvodu

prodlení s vyúčtováním služeb na straně jejich poskytovatelů či jiné třetí osoby, bude použito pro stanovení výše záloh na služby vyúčtování z předchozího období s přihlédnutím k možné inflaci, či změně cen za příslušná media. Případné nedoplatky za služby se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce od obdržení vyúčtování za služby. Pronajímatel se zavazuje případný přeplatek uhradit nájemci do jednoho měsíce od provedení vyúčtování za služby.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

a) před započetím činnosti v 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 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 nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle 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, před započetím 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, to vše vyjma úprav, které pronajímatel v souladu s touto smlouvou odsouhlasil a které jsou nezbytné k tomu, aby nájemce mohl pronajaté prostory užívat ke smluvenému účelu, tj. k provozování prodejny pekařských výrobků a rychlého občerstvení.

e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem RSM. Revizní zprávy předkládat dle platné vyhlášky MD č. 100/1995 Sb., kterou se stanovují podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení) každých 5 let. Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D";

f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení 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,

g) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu,

h) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,

i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,

j) ke dni skončení 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 či stavebních úprav, které pronajímatel schválil, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,

k) 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 nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení,

l) 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 činností nebo činností 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 nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí veřejnoprávních orgánů, 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 je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě pouze v případě, že ze strany podnájemce budou respektovány podmínky stanovené v této nájemní smlouvě.

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 předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídících aktů vydaných u Českých drah, 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 Hasičské záchranné službě ČD, Hasičskému záchrannému sboru kraje a správci nemovitosti - RSM,

f) v případě vzniku požáru v 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.

h) pokud by činností 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 příslušné OS správce majetku, popř., O30 GŘ ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.

i) nájemce je povinen se 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.

5. Nájemce je povinen v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) se závadovou osobou (osoba, jejíž konání je v rozporu s příslušnými právními normami legislativy ČR - terorismus, krádeže, výtržnictví, vandalizmus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce IZS (tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě OS, ve které je nájemcem *nebo na určené místo UŽST (telefonní spojení oznámí příslušná UŽST).*

6. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou OS, se kterými se prokazatelně seznámil, může být tato skutečnost důvodem k vypovězení smlouvy.

7. 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).
8. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou stanice.
9. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
10. 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 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 umožnit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
5. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k pronajatým prostorám.

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. této smlouvy (s výjimkou bodu 1. písm. d) a písm. k) sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 % ceny ročního nájmu.
2. Pro případ porušení povinnosti uvedené v čl. IV., bodu 1., písm. d) 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 dobu určitou do** . Tato smlouva je platná ode dne podpisu druhé smluvní strany a účinná od **01. 06. 2011.**
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. 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. Stejné právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ani 30 dnů po uplynutí sjednaného termínu,

b) v případě prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc.

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.

VIII. Zvláštní ujednání

1. Předmět nájmu bude předmětem stavebních úprav za účelem zajištění změny účelu užívaní na provozovnu prodejny pečiva - pekárna a bude přesně vymezen v projektové dokumentaci. Investorem všech stavebních úprav je v tomto případě nájemce. 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 Olomouc a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude RSM Olomouc, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace, budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto nutné opravy nepřesáhne částku, která **bude určena až na základě stavební dokumentace úprav a to dodatkem k této smlouvě.** Konečná výše nákladů bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena RSM Olomouc, vyrovnání bude řešeno v dodatku k této smlouvě. Každá další změna musí být odsouhlasena RSM Olomouc a řešena také dodatkem ke smlouvě. Účetní doklady na opravy musí být vždy vystaveny vůči RSM Olomouc na dokončené a převzaté práce. V případě oprav v daném účetním období, kdy byly provedeny. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení bude provádět RSM Olomouc.

2. Dokumentace stavby bude vyhotovena v souladu se zák. č. 183/2006 Sb. a předpisy jej provádějícími, s vyhláškou č.132/1998Sb. dle § 3 a § 18 a dle Opatření VŘ ČD DDC č.j. 1009/94-07 ze dne 22.12.1994 ve znění pozdějších změn a doplňků., jakož i dalšími předpisy upravujícími zhotovování projektové dokumentace. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou ÚRS Praha a.s. pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha formou položkových rozpočtů. Celkové náklady stavby zpracované na základě oceňovacích podkladů ÚRS Praha a.s., tj. s použitím položkových cen stavebních a montážních prací ÚRS Praha a.s., budou považovány pro účel této smlouvy za cenu stavby obvyklou.

3. Smlouva o nájmu nebytových prostor je dokladem pro stavení řízení dle zákona č. 183/2006 Sb., §105 odst. 1, §110 odst. 2, písm. a).

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. 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.

3. 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 dodejkou, 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.

4. Tato smlouva je vyhotovena v 6 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.

Přílohy : č. 1 Splátkový kalendář
č. 2a) Situační plánek se zákresem
č. 2b) Kopie snímku katastrální mapy

V Praze dne: V Praze dne: 01-06-2011

Za nájemce: 16.2011 Za pronajímatele:

.....
First European Enterprise, s.r.o.

.....
České dráhy, a.s.

Splátkový kalendář na rok 2011k nájemní smlouvě č. 2927704111 - č.01

(daňový doklad č. 2927704111/2011/01)

Nájemce:
First European Enterprise s.r.o.
sídlo: Praha 5, Lahovice, Strakonická 120, PSČ 159 00
IČ: 25735039 **DIČ:CZ25735039**
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 65466
jejímž jménem jedná
bankovní spojení:
číslo účtu:

adresa pro doručování všech písemností:

Roční sjednané nájemné: **Kč + DPH ve výši stanovené zákonem**
Roční snížené nájemné za období 06–10 / 2011: **Kč + DPH ve výši stanovené zákonem**
Nájemné v roce 2011: **Kč + DPH ve výši stanovené zákonem**

Poř. č.	Termín úhrady	Základ daně v Kč	20% DPH v Kč	Celkem k úhradě v Kč s DPH	Období
2011					
1.	31.07.2011				bezesmluvní užívání za období 01.05.2011 – 31.05.2011 dle čl.III,bod 4.,písm.c) této smlouvy
2.	31.07.2011				06 – 12 / 2011
2012					
1.*)	31.03.2012				01 – 03 2012

- Dále v navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.
- Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP).

Pronajímatel:

České dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
IČ: 70994226 **DIČ: CZ70994226**
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
zastoupena
bankovní spojení:
číslo účtu:
variabilní symbol: 2927704111

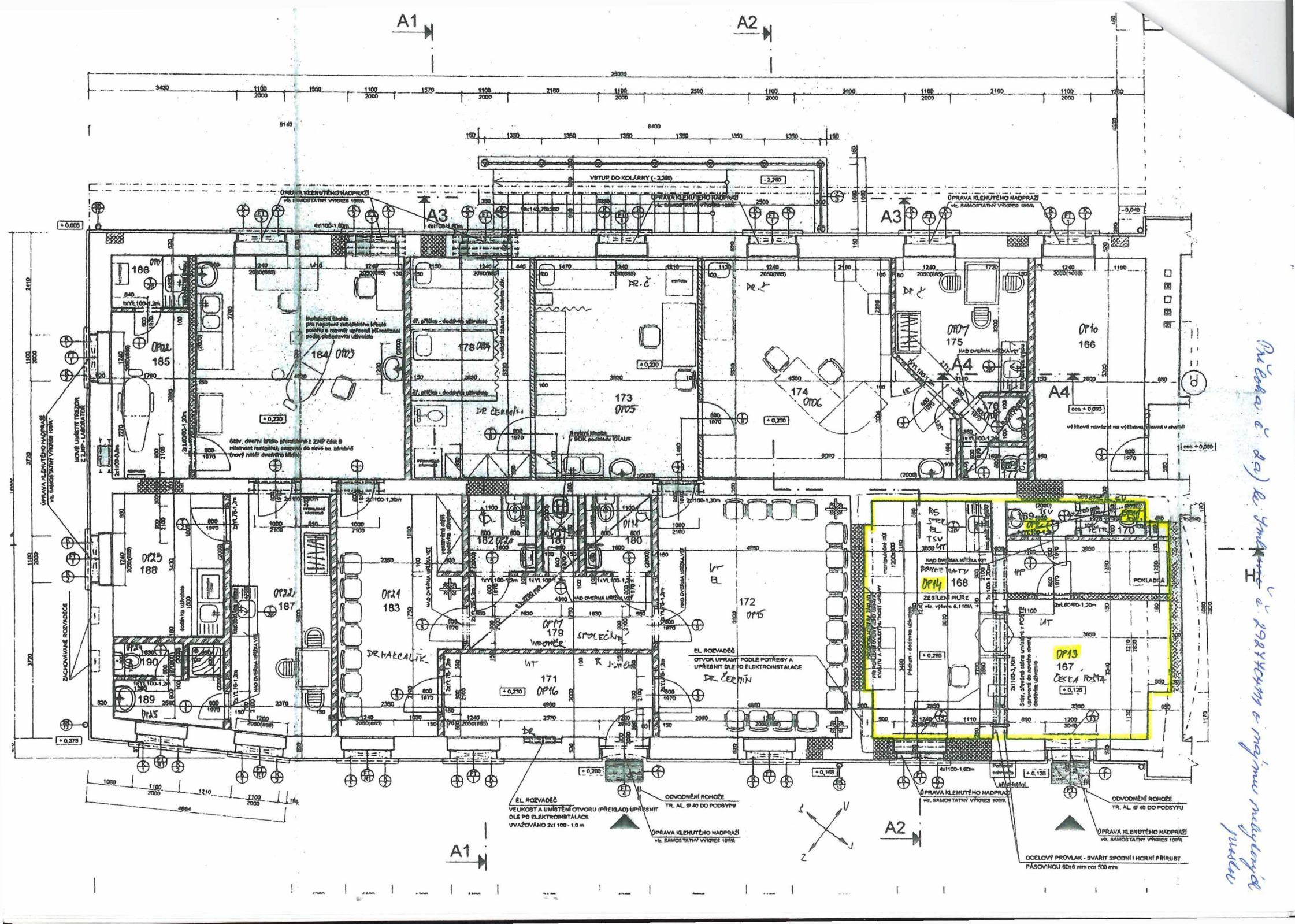
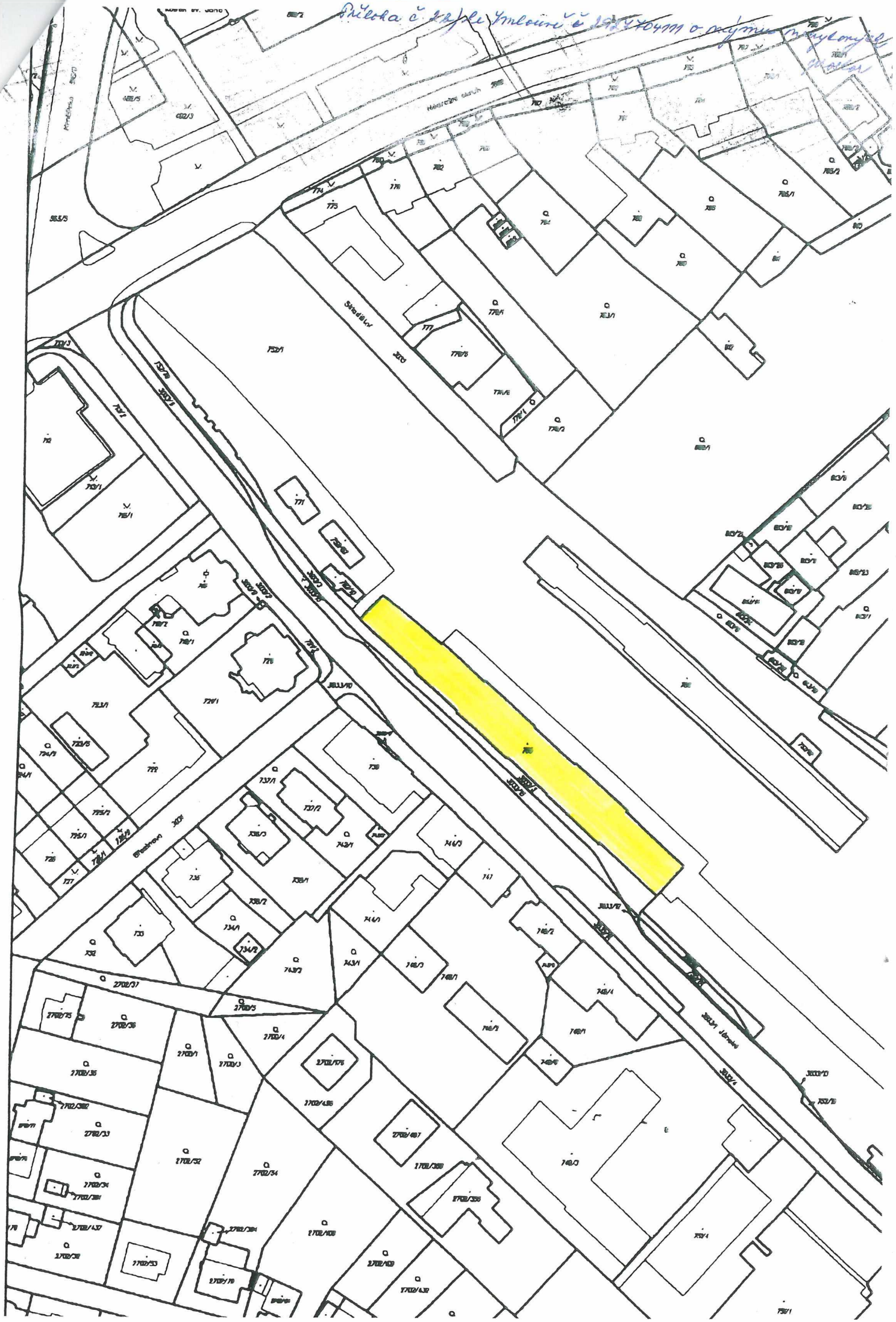
adresa pro doručování všech písemností:

V Praze dne: 01-06-2011

Za pronajímatele:

.....
České dráhy, a.s.

*) údaj má pouze informativní charakter – daňový doklad na rok 2012 bude zaslán začátkem roku 2012


A1
A2
A3
A4
VSTUP DO KOLÁRNY (-2,260)
ÚPRAVA KLENUTÉHO NADPRAŽÍ
viz. SAMOSTATNÝ VÝKRES 10mA
DR ČERMÍN
DR. Č
DR MAKEALÍK
SPOLEČNÁ
VÝTAH
POKLADNA
ČESKÁ POŠTA
ZESÍLENÍ PIURE
ZACHOVÁVANÉ ROZVADĚČE
EL. ROZVADĚČ
VELIKOST A UMÍSTĚNÍ OTVORU (PŘEKLAD) UPŘESNIT DLE PD ELEKTROINSTALACE
UVAŽOVÁNO 2xI 100 - 1.0 m
ODVODNĚNÍ ROHOŽE
TR. AL. Ø 40 DO PODSYPU
OCELOVÝ PROVLAK - SVAŘIT SPODNÍ I HORNÍ PŘÍRUBY
PÁSOVINOU 60x8 mm cca 500 mm
SEVER
VÝCHOD
JIH
ZÁPAD

Příloha č. 2 k/ke Smlouvě č. 2927704111 o mýmu nerytových [illegible]