

**Smlouva č. 2358006406
o nájmu nebytových prostor**

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

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

adresa pro doručování písemností:

Bankovní spojení: , účet č.
variabilní symbol: 2358006406
(dále jen pronajímatel)

a

HDS Retail Czech Republic, a.s.

se sídlem Pobřežní 16, Praha 8, PSČ 180 00,
zapsána v obchodním rejstříku Městským soudem v Praze, pod značkou oddíl B, vložka 4494
jednající:

IČ : 25099167, DIČ: CZ25099167

adresa pro doručování písemností:

Bankovní spojení:
č.úctu:
(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.

Preamble

Pronajímatel a nájemce uzavřeli spolu dne 9.8.2004 "Rámcovou smlouvu o vzájemné
spolupráci". 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 nájem nebytových prostor.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v obci: Ostrava

ul.: Peterkova, č.p.: 132, PSČ: 721 00, patro: I.NP, č. místnosti 155, celková výměra předmětu nájmu
činí **27,36 m²**.

Inventurní číslo budovy dle SAP: 5000244487

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

3. Správcem nemovitosti jsou

. Ke dni předání vyhotoví SDC předávací protokol.

4. Pronajímatel je vlastníkem objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu, který se touto smlouvou
pronajímá. Vlastnictví pronajímatele vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákon č. 77/2002 Sb., a
objekt je zapsán u KÚ pro Moravskoslezský kraj, pracoviště Ostrava na LV č. 624. Nebytové prostory
tvoří 1 místnost, a to **prodejna o výměře 27,36 m²** (místnost č. 155), je umístěna v I.NP výpravní
budovy železniční stanice Ostrava-Svinov.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I, v souladu s povolením k prozatímnímu užívání části stavby „ČD DDC Modernizace úseku trati Studénka-Ostrava, 2. stavba žst. Ostrava-Svinov, rekonstrukce výpravní budovy a přednádraží“ na základě rozhodnutí Drážního úřadu č.j. 20-0482/03-210015-DÚ/Ds ze dne 11.4.2006 a následně po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, jako prodejnu tisku ke sjednanému účelu užívání:

prodejna tabáku, tisku a doplňkového sortimentu v omezeném množství (filmy, baterie, upomínkové předměty, on line SAZKA a balené potraviny, tj., cukrovinky, zmrzlina, nápoje a sendviče, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem uvedeným v bodě 1. tohoto článku.

2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

3. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vyjma činností uvedených v příloze 1-3 živnostenského zákona).

III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce smluvní nájemné:

prodejna tabáku a tisku za 1 m²

Kč ročně, tj.

• za 27,36 m²

Kč

Celkem roční nájemné tedy činí

Kč+DPH v zákonem stanovené výši.

2. Celkové roční nájemné ve výši

Kč+DPH v zákonem stanovené výši splatné ve čtvrtletních

splátkách ve výši

Kč + DPH v zákonem stanovené výši, a to vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí.

Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Smluvní strany konstatují, že nájemce užíval předmět nájmu v období od 1.6.2006 do 14.7.2006 **se souhlasem pronajímatele**, avšak bez jakékoli úhrady.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce za užívání předmětu nájmu za období do 1.6.2006 do 14.7.2006 zaplatí pronajímateli částku ve výši Kč (z toho za období 06/2006 částka Kč)

+ DPH v zákonem stanovené výši ve výši

Kč, tj. celkem

Kč.

Nájemce tuto pohledávku ve výši

Kč uznává dle § 558 Obč. zákoníku co do důvodu a výše a

zavazuje se ji zaplatit jednorázově splátkou zahrnutou ve splátkovém kalendáři, splatnou současně s první splátkou nájemného za období od 15.7.2006 do 30.9.2006 ve výši Kč + DPH

v zákonem stanovené výši v termínu do **5.8.2006.**

4. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., v platném znění.

5. 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.

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 1. čtvrtletí.

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 vázící 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
- vytápění - výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá
- dodávka pitné vody a odvádění srážkových výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá
- odvoz odpadu výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá

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.

Smluvní strany se dohodly, že v případě smluv na úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jedná vrchní přednosta Správy dopravní cesty Ostrava, Muglinovská 1038, PSČ 702 00. Smlouvu na dodávku elektřiny s nájemcem uzavírá přednosta Střediska správy železniční energetiky Ostrava,

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 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 opotřebovaných částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívaní 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. 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 vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací, návěstním mistrem a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,
- e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem železniční stanice, vč. předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie,
- 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,
- g) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního 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, 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, 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, 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,

- k) 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 vlastníci.

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 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 řídících aktů vydaných v Českých drahách,
- 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) 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 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.

8. Nájemce má právo požádat pronajímatele v termínu 12 měsíců před ukončením nájemní smlouvy o její prodloužení o dalších 5 let.

VI. 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 zajistit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
5. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k pronajatým prostorám.

VII. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V. bodu 1 (vyjma odstavce d)) a 2 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.

2. Pro případ porušení povinnosti uvedené v čl. V. 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.

VIII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává **na dobu určitou s účinností od**

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. IV. této smlouvy v termínu a nepředložení pronajímateli. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu,

b) v případě prodlení s placením nájemného a částky za užívání předmětu nájmu dle čl. III. odst. 3 této smlouvy 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.

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. 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, v zestupně 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 plán

V Praze dne:

Za nájemce:

V Praze dne: 14. 7. 2006

Za pronajímatele:

Podpis:

Podpis:

Splátkový kalendář na rok 2006 ke smlouvě č. 2358006406- č.1

(daňový doklad č. 2358006406 / 2006 / 01)

Nájemce:**HDS Retail Czech Republic, a.s.**

se sídlem Pobřežní 16, Praha 8, PSČ 180 00,

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

IČ: 25099167, **DIČ:** CZ25099167adresa pro doručování písemností:**Bankovní spojení:****, č.účtu:****Roční sjednané nájemné: 313 272,- Kč + 19 % DPH** v zákonem stanovené výši**Nájemné pro rok 2006: 144 718,- Kč + 19 % DPH** v zákonem stanovené výši

Poř. č. platby	Termín úhrady	Základ daně Kč	19 % DPH Kč	Celkem k úhradě Kč s DPH	Za období
2006					
1	05.08.2006				1.6. – 14.7.2006 *)
					15.7 – 30.9.2006
2.	05.10.2006				10 – 12 / 2006
2007					
1**)	05.01.2007				01 – 03 / 2007

*) úhrada za užívání předmětu smlouvy dle čl.III, odst.3 smlouvy

**) údaj má pouze informativní charakter

- 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.**

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

IČ: 70994226 **DIČ:** CZ70994226adresa pro doručování písemností:**Bankovní spojení:****číslo účtu:****variabilní symbol: 2358006406; konstantní symbol: 308**

V Praze dne:

14.07.2006

Za pronajímatele:

žst. OSTRAVA - SVINOV
výpravní budova

PRÍLOHA č. 2

KE MLYNĚ č. 285/006906

