

**S M L O U V A č. 2967121710**  
**o pronájmu nebytových prostor Českých drah a.s. (ČD)**

**České dráhy, a. s.**

sídlo: [redacted]  
IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226  
zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 8039  
zastoupené: [redacted]  
kontaktní adresa: ČD a.s. - Regionální správa majetku Ústí n.L.,  
[redacted]

Bankovní spojení: Komerční banka a. s. Ústí nad Labem  
číslo účtu: [redacted]  
Zpracovatel: [redacted]  
Variabilní symbol: 2967121710  
(dále jen pronajímatel)

a

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

se sídlem : [redacted]  
IČO: 25099167, DIČ: CZ25099167  
zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B ,vložka 4494  
Zastoupená: [redacted]  
Korespondenční adresa: HDS Retail Czech Republic, a.s.  
[redacted]

Bankovní spojení: Komerční banka s. s,  
Číslo účtu: [redacted]  
(dále jen nájemce)

uzavírají na základě zákona č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

**Preambule:**

Pronajímatel a nájemce uzavřeli spolu 09. 08. 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 smlouvy**

1. Předmětem nájmu je úprava právních vztahů při pronájmu části plochy a souvisejících částí budovy a inženýrských sítí ve výpravní budově žst. Teplice na st. p. č. 4564,4565 a 4566 v k.ú. Teplice 776003 zapsané v listu vlastnictví č. 8268 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Teplice.
2. Specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1, 3 této smlouvy a smluvní strany shledaly předmět nájmu, ní smlouvy bez ekologického znečištění.
3. Výměra pronajímaného prostoru je prodejny činí [redacted] m<sup>2</sup>.
4. Výměra pronajímané podlahové plochy pro stojan činí [redacted] m<sup>2</sup>.
5. Správcem nemovitostí je organizační složka pronajímatele Regionální správa majetku Ústí nad Labem

**II. Účel nájmu**

1. Pronajímatel přenechá předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy ke sjednanému účelu **Prodejna tisku, knih a doplňkového sortimentu** (sběrna sazky a sportky, filmy, baterie, upomínkové předměty, balené potraviny, nápoje PET, balené sendviče a cukrovinky) a to způsobem neohrožujícím životní prostředí. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat

- výhradně k výše uvedenému účelu.
2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit a ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.
  3. Pronajímatel tímto vyslovuje souhlas nájemci s provozováním předmětu nájmu prostřednictvím provozovatele (franšizanta), který s nájemcem uzavřel na tuto činnost dohodu o spolupráci.

### III. Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu roční nájemné ve výši [REDAKCE] v zákonem stanovené výši (dle přílohy č.1).
2. Celkové roční nájemné ve výši [REDAKCE] v zákonem stanovené výši je splatné podle splátkového kalendáře, uvedené v příloze č. 2 smlouvy a to ve čtvrtletních splátkách vždy do 10. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy. První splátka je splatná dne [REDAKCE] ve výši [REDAKCE] 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 správce daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
4. Sjednaná výše ročního nájemného dle čl. III. bude pronajímatelem každoročně od roku 2011 upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího 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 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.  
Nájemce se zavazuje na oznámenou úpravu nájemného přistoupit a takto upravenou výši nájemného hradit.  
Nájemné bude upravováno vždy od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem indexu za 1. čtvrtletí.
5. Nájemné bude zčásti zapláceno věcným plněním, které bude v kalendářním roce dosahovat do výše [REDAKCE] % sjednaného ročního nájmu. Věcné plnění tvoří náklady nájemce na technické zhodnocení ve výši [REDAKCE] Kč (slovy [REDAKCE]) + DPH v zákonem stanovené výši na provedení stavebních úprav předmětu nájmu realizované za účelem změny užívání nebytových prostor na prodejnu tisku a tabáku.
6. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli, (nebo po dohodě s pronajímatelem, resp. správcem, externímu dodavateli) spotřeby elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za odvoz komunálního odpadu, poplatky za znečištění ovzduší a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru el. energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění:
  - a. za odběr el. energie – s provozovatelem Lokální distribuční soustavy železnic = SŽDC s. o. – Správou železniční energetiky (dále jen SŽE) uzavřít smlouvy na odběr el. energie. Výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), respektive dle ceníku SŽE. Kontakt na SŽE: [REDAKCE]
  - b. za vodné, stočné a srážkové - s pronajímatelem výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě pracovníkem RSM Ústí n. L., telefon: [REDAKCE]. Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
  - c. za vytápění a ohřev TUV – s pronajímatelem výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě pracovníkem RSM Ústí m. L., telefon: [REDAKCE]. Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
  - d. za odvoz a likvidaci KO – nájemce bude hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou 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. Odpadní nádoby označí nájemce svým názvem.
7. Nájemce je povinen uzavřít smlouvy a předložit kopii pronajímateli na majetkové oddělení RSM Ústí nad Labem nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy. Porušení této povinnosti zaviněné nájemcem bude považováno za užívání nebytových prostor v rozporu s nájemní smlouvou a pronajímatel má právo od nájemní

smlouvy odstoupit. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu

#### IV. Práva a povinnosti

1. Nájemce je povinen:
  - a. užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytových prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas,
  - b. ve smyslu § 5 zák.č. 116/1990 Sb. ve znění pozdějších předpisů provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující i drobné výměny částí vybavení vnitřního zařízení v rozsahu uvedeném v NV č.258/1995 Sb. v platném znění (tj.kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, těsnění, větrání, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří) a další srovnatelnou údržbu, podílet se na nákladech za revize el. instalace a určených technických zařízení a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady,
  - c. provádět jakékoli stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů, před započítím stavebních prací si nechat vytyčit veškeré kabelové rozvody a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,
  - d. strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu oprav či mimořádných událostí. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor. V případě, že doba přerušeni bude delší než jeden měsíc, nebude po dobu přerušeni požadováno nájemné,
  - e. dodržovat zásady ekologicky čistého provozu, odpovídat za škody z ekologických havárií způsobených jím anebo jeho zákazníky,
  - f. 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,
  - g. umožnit pracovníkům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly,
  - h. udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě včetně společných prostor,
  - i. 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,
  - j. po uplynutí sjednané doby nájmu /výpovědní lhůty/ uvést předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, s ohledem na běžné opotřebení, pokud pronajímatel nedal písemný souhlas k jejich úpravě. Uhradit pronajímateli škody, které na předmětu nájmu vznikly činností nájemce,
  - k. vyklizený a vyčištěný předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu /výpovědní lhůty/, jinak může být vyklizen pronajímatelem na náklady nájemce,
  - l. poskytnou 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 majitel a statutární zástupce,
  - m. v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) 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 integrovaného záchranného systému – IZS (tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě RSM, ve které je nájemcem.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za případné porušení obecně platných předpisů /bezpečnost, hygiena, ekologie apod./ ze strany nájemce po dobu trvání nájemní smlouvy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených rozhodnutím orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisu ze strany nájemce. V těchto případech nájemce zajistí na své náklady provedení potřebných sanačních prací.
3. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám.
4. Nájemce se zavazuje k zajištění požární prevence v předmětu nájmu a k dodržování předpisů o požární ochraně v plném rozsahu a v souladu s ustanovením zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb., ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 67/2001 Sb.) a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb. o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci). Nájemce je osobou odpovědnou za dodržování předpisů o požární ochraně v souladu s protipožárními opatřeními pronajímatele.
5. Za majetek a zařízení nájemce, umístěný v předmětu nájmu, nenese pronajímatel odpovědnost.

## V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyplývajících z čl. II., IV. a VII smlouvy, vyjma čl. IV. bod 1. písmeno c. a bod 3. smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši [REDAKCE].
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV., bod 1. písmeno c. a čl. IV., bodu 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Sjednáním smluvní pokuty nejsou dotčeny nároky na úhradu škody. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce neodstraní závadný stav v termínu určeném v písemném upozornění.

## VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva platná a účinná dnem jejího podpisu druhým účastníkem smlouvy s tím, že strany si sjednávají, že dle této smlouvy se řídí vzájemné vztahy [REDAKCE]
2. Výpovědní lhůty činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě:
  - a) při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. III odst. 6. a 7. této smlouvy v termínu a nepředložení pronajímateli. Stejně právo 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.
4. Výpovědní lhůty uvedené ve smlouvě počínají běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně nebo ode dne oznámení pošty, že zásilku není možno doručit.
5. Smluvní strany se pro případ předčasného ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání:
  - a) Pokud bude nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany nájemce do doby započtení předplatby nájmu formou věcného plnění, nebo dojde-li ze strany ze strany pronajímatele k ukončení nájemní smlouvy z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemce stanovené c čl. III odst. 2. a 5. této smlouvy, v čl. IV. odst. 1., 2. a 3. této smlouvy do doby započtení předplatný formou věcného plnění, zavazuje se nájemce, že ke dni skončení nájemní smlouvy zaplatí pronajímateli smluvní pokutu odpovídající nezapočtené výši předplatného nájmu s daňovým dokladem za provedené práce dle čl. III odst. 5. této smlouvy. Smluvní pokutu pronajímatel započte s daňovým dokladem dle čl. III. odst. 5. této smlouvy.
  - b) Pokud bude nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany pronajímatele do doby započtení předplatby nájmu formou věcného plnění, mimo případu ukončení nájemní smlouvy z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemcem stanovené v čl. III. odst. 2. a 5. této smlouvy, v čl. IV. odst. 1., 2. a 3. této smlouvy, zavazuje se pronajímatel, že ke dni skončení nájemní smlouvy zaplatí nájemci nezapočtenou výši předplatný nájmu s daňovým dokladem za provedené práce dle čl. III. odst. 5 této smlouvy.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které pronajímatel oznámí nájemci doporučeným dopisem.
2. Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu seznámil, je mu znám současný technický stav a přebírá ho do užívání. O fyzickém předání vyhotoví RSM písemný protokol.
3. Smluvní strany se zavazují, že do 15 dnů od změny jejich adresy a právní subjektivity se budou vzájemně informovat o této změně.
4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a zároveň prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho ji podepisují.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 6 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 4 a 2 nájemce a všechny mají platnost originálu.
6. Tato smlouva je platná a účinná dnem podpisu druhým účastníkem smlouvy s tím, že strany si sjednávají, že dle této smlouvy se řídí vzájemné vztahy s účinností od 13. 07. 2010.

Přílohy: č. 1 – plocha pro výpočet nájemného  
č. 2 – splátkový kalendář  
č. 3 – situační plánec

V Berouně : 12. 07.2010

V Praze :

15 -11- 2010

Za nájemce:

Za pronajímatele:

**Plocha pro výpočet nájemného  
ke smlouvě č. 2967121710 o pronájmu nebytových prostor ČD**

**Výpravní budova žst. Teplice na stp. p. č. 4564, 4565 a 4566 v k. ú. Teplice – SAP č. 39**

Místnost číslo	plocha v m <sup>2</sup>	sazba Kč/m <sup>2</sup> /rok	Kč/rok
OP02	■	■	■
OP01(část)	■	■	■
<b>Celkem</b>			■

Celkem roční nájemné po zaokrouhlení činí ■ zákonem stanovené výši

Čtvrtletní nájemné je ve výši ■ + DPH v zákonem stanovené výši

**Splátkový kalendář na rok 2010 - č. 1  
ke smlouvě č. 2967121710 o pronájmu nebytových prostor ČD**

**Pronajímatel:**

České dráhy, a. s.

sídlo: [REDACTED]

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. B, vl. 8039

zastoupené: [REDACTED]

kontaktní adresa: ČD a.s - Regionální správa majetku Ústí n.L.,  
[REDACTED]

Bankovní spojení: Komerční banka a. s. Ústí nad Labem

číslo účtu [REDACTED]

[REDACTED]  
HDS Retail Czech Republic, a. s.

se sídlem: [REDACTED]

IČO: 25099167, DIČ: CZ25099167

zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B ,vložka 4494

Zastoupená: [REDACTED]  
[REDACTED]Korespondenční adresa: HDS Retail Czech Republic, a.s.  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Bankovní spojení: Komerční banka s. s,

Číslo účtu: [REDACTED]

**Variabilní symbol: 2967121710**

Roční sjednané nájemné 2010 : [REDACTED] + DPH v zákonem stanovené výši

Termín úhrady	základ daně	DPH %	částka DPH	celkem k úhradě	za období
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Termín úhrady je dnem uskutečnění zdanitelného plnění.

Dále v navazujících termínech dle článku „Cena nájmu“ vnájemní smlouvě VS č. 2967121710

V Praze dne:

15 -11- 2010

Ředitel RSM UNL:

Vedoucí OMP:

Právník O25: