

## Smlouva č. 06/06 o nájmu nebytových prostor

### Smluvní strany:

#### **České dráhy, a. s.**

se sídlem [REDACTED]  
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039  
IČ : 70994226 DIČ : CZ70994226  
zastoupená: [REDACTED] ředitelem odboru majetkového podnikání  
Kontaktní adresa pro doručování:  
Správa dopravní cesty Karlovy Vary, [REDACTED]  
Bankovní spojení : Komerční banka, a. s. , pobočka Karlovy Vary  
Číslo účtu: [REDACTED]  
Variabilní symbol: 2528000606  
(dále jen pronajímatel)

a

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

se sídlem [REDACTED]  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4494  
zastoupená: [REDACTED] předsedou představenstva a  
Ing. Ondřejem Rošickým, členem představenstva  
IČ: 25099167 DIČ: CZ25099167  
Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., Praha 7  
Číslo účtu: [REDACTED]  
(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu.

### I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor. Nebytový prostor je umístěn ve vestibulu výpravní budovy žst. Cheb, Žižkova 1301/4, v obci Cheb, postavené na č. st. p. 1027, inventární č. budovy dle SAP 5000167083, zapsané na LV č. 11639, vedeného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, k.ú. Cheb č. 650919.
2. Celková výměra předmětu nájmu činí 43,96 m<sup>2</sup>
3. Předmět nájmu je vyznačen na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.
4. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a. s., Správa dopravní cesty Karlovy Vary, [REDACTED] [REDACTED] (dále jen „SDC“).
5. 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, ve znění pozdějších předpisů.

## II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako prodejna, ke sjednanému účelu užívání: prodej tabáku a tisku a doplňkového sortimentu v omezeném množství (filmy, baterie, upomínkové předměty, on line SAZKA a balené potraviny, tj. cukrovinky, zmrzlina, nápoje a sendviče).
2. V případě, že k uskutečnění podnikatelského záměru nájemce bude nutné provést opravy nebo stavební úpravy předmětu nájmu, zavazuje se nájemce zahájit provoz ke sjednanému účelu nájmu po dokončených stavebních úpravách a opravách, po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (nebo na ohlášení stavebních úprav), které zajistí na vlastní náklady.
3. 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.
4. Předmětem podnikání v provozovně, umístěné v pronajatém nebytovém prostoru, je dle živnostenského listu nájemce, vydaného živnostenským odborem Městské části Praha 8, Úřad městské části [REDAKCE], č. j. ŽO /P/06/2115, ev. č. 310005-508196 oprávnění k podnikání: Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej.

## III. Cena nájmu

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši [REDAKCE] Kč + DPH ve výši stanovené zákonem:  
[REDAKCE]  
[REDAKCE]
2. Celkové roční nájemné ve výši [REDAKCE] + DPH ve výši stanovené zákonem, je splatné v měsíčních splátkách ve výši [REDAKCE] + DPH ve výši stanovené zákonem, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce.
3. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.
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 správce 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., ve znění pozdějších předpisů.
6. 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 odstavec 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 1. čtvrtletí.

7. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

#### **IV. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor**

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného.

Nájemce se zavazuje za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor hradit pronajímateli:

- dodávku tepelné energie, výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá
- dodávku pitné vody a odvádění srážkových vod, výše ceny určená krajem a obcí nařízením při splnění podmínek stanovených v § 1 odst. 6 zák. č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů,

a po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli spotřeby služeb, dodávku elektrické energie, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby, vázající se k předmětu nájemní smlouvy a účelu užívání.

Smluvní strany se dohodly, že výše uvedené smlouvy bude podepisovat vrchní přednosta SDC Karlovy Vary.

2. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby, se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Neuzavření smluv v termínu a nepředloženi smluv pronajímateli bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

#### **V. 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) 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. 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 započatím stavebních prací si nechat vytyčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací 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 přerušeni 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,
  - k) umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků nájemce, konzumujících zboží prodávané v pronajatých prostorách a zajišťovat úklid jejich okolí, minimálně v okruhu 3 m,
  - 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 ochraně životního prostředí, 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 kraje 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. 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.
8. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví, umístěných na předmětu nájmu.

#### **VI. Smluvní pokuta**

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. II., III., IV. a V. této smlouvy, vyjma povinností uvedených v čl. V, bod 1. písm. d a bod 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši [REDAKCE]
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V, bod 1. písm. d) a bod 3. 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 druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

#### **VII. Doba nájmu**

1. Tato smlouva se sjednává na dobu [REDAKCE] ode dne její účinnosti, tj. od 1. 5. 2006.
2. Smluvní strany mohou vypovědět nájemní smlouvu před uplynutím doby nájmu za podmínek stanovených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě :
  - a) při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. IV. bod 2. 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 po dobu delší než jeden měsíc.
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 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 o inflaci 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 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

3. Tato smlouva je vyhotovena v 6 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost a účinnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.

Přílohy : č. 1 Splátkový kalendář  
č. 4 Situační plán

V Praze dne: 27. 04. 2006

V Praze dne: 27. 04. 2006

Za nájemce:

Za pronajímatele

**SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ**  
ke smlouvě č. 06/06 o nájmu nebytových prostor

**Smluvní strany :****České dráhy, a. s.**

se sídlem [redacted]  
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039  
IČ : 70994226 DIČ : CZ70994226  
zastoupená: [redacted] ředitelem odboru majetkového podnikání  
Kontaktní adresa pro doručování:  
Správa dopravní cesty Karlovy Vary, [redacted]  
Bankovní spojení : Komerční banka, a. s. , pobočka Karlovy Vary  
Číslo účtu: [redacted]  
Variabilní symbol: 2528000606  
(dále jen pronajímatel)

a

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

se sídlem [redacted]  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4494,  
zastoupená: [redacted]  
[redacted]  
IČ: 25099167 DIČ: CZ25099167  
Bankovní spojení: KB, a. s., Praha 7, účet č. [redacted]  
(dále jen nájemce)

**Celkové roční nájemné činí [redacted]**

|               | Termín úhrady<br>+ DUZP | Základ daně<br>Kč | DPH<br>% | DPH Kč     | Celkem k úhradě s<br>DPH Kč | Za období  |
|---------------|-------------------------|-------------------|----------|------------|-----------------------------|------------|
| 1.            | [redacted]              | [redacted]        | ■        | [redacted] | [redacted]                  | [redacted] |
| 2.            | [redacted]              | [redacted]        | ■        | [redacted] | [redacted]                  | [redacted] |
| 3.            | [redacted]              | [redacted]        | ■        | [redacted] | [redacted]                  | [redacted] |
| 4.            | [redacted]              | [redacted]        | ■        | [redacted] | [redacted]                  | [redacted] |
| 5.            | [redacted]              | [redacted]        | ■        | [redacted] | [redacted]                  | [redacted] |
| 6.            | [redacted]              | [redacted]        | ■        | [redacted] | [redacted]                  | [redacted] |
| 7.            | [redacted]              | [redacted]        | ■        | [redacted] | [redacted]                  | [redacted] |
| 8.            | [redacted]              | [redacted]        | ■        | [redacted] | [redacted]                  | [redacted] |
| <b>Součty</b> |                         | [redacted]        |          | [redacted] | [redacted]                  |            |

Datum úhrady je datum zdanitelného plnění.

27. 04. 2006  
V Praze dne: .....



