

Smlouva o nájmu nebytových prostor CD

č.: 5169

Smluvní strany:

České dráhy, státní organizace

se sídlem nábr. Ludvíka Svobody 1222, Praha 1, PSČ 110 15

zastoupené XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IČO: 48118664,

DIČ: 001 48118664

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

variabilní symbol: 7327595169

(dále jen pronajímatel)

a

HDS Retail Czech Republic, a.s.,

se sídlem Pobřežní 16, Praha 8, PSČ 180 00, doručovací adresa: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

zastoupená XXXXXXXXXXXXXXX:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

IČO: 25099167

DIČ: 005-25099167

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(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 smlouvy

Předmětem nájemní smlouvy jsou nebytové prostory, včetně souvisejících částí budovy a navazujících inženýrských sítí vymezených projektovou dokumentací, na kterých budou prováděny nutné stavební úpravy za účelem změny účelu užívání stávajících nebytových prostor v dolní hale výpravní budovy Železniční stanice Plzeň hlavní nádraží, Nádražní 9, 301 47 Plzeň, na parcele č. 5644 v k.ú. Plzeň. Inventurní číslo budovy dle SAP: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Správce nemovitosti, jsou České dráhy, s.o., XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dále jen „XXXX“. Celková výměra pronajímaných nebytových prostor činí XXXX m².

Nebytové prostory: typ A - XXXX m²

_____ typ B - XXXX m²

Celkem

XXXX m²

Specifikace nebytových prostor se situačním plánkem je uvedena v příloze č.2.

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 a zák. č.40/1964 Sb. Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájemní smlouvy určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako pokladny ČD a provozovna FOTOLAB za dohodnutým účelem užívání:

- zajištění změny účelu užívání nebytových prostor na účel provozovny samoobslužného prodeje tisku,

knih a časopisů, papírových a tabákových výrobků, cukrářských výrobků a nápojů,

- po vydání kolaudačního rozhodnutí příslušným stavebním úřadem následné užívání pro účel uvedený v novém kolaudačním rozhodnutí
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně za účelem samoobslužného prodeje tisku, knih a časopisů, papírových a tabákových výrobků, cukrářských výrobků a nápojů a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. K této činnosti na základě nájemní smlouvy požádá nájemce o změnu účelu užívání nebytových prostor příslušný Drážní úřad (Plzeň, Purkyňova 22, XXXXXXXXXXXXXXXX). Za výše uvedeným účelem smí nájemce využívat prostory ode dne vydání změny účelu užívání.
 3. Nájemce se zavazuje zahájit provoz k navrhovanému účelu nájmu po dokončených změnách a opravách, které zajistí na vlastní náklady, po vydání změny účelu užívání nebytových prostor.

III. Cena nájmu

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

typ A - XXXXX Kč/m2/rok x XXXXX m2 = XXXXXX Kč z podlahových ploch nebytových prostor a části budovy na kterém bylo provedeno technické zhodnocení nájemcem, využívaných pro výše uvedený účel nájmu,

typ B - XXXX Kč/m2/rok x XX m2 = XXXXX Kč z podlahových ploch nebytových prostor a části budovy na kterých bylo nájemcem provedeno technické zhodnocení, určených k zajištění provozu účelu nájmu (zázemí provozovny)

Cena ročního nájemného činí celkem XXXXX Kč

2. Pronajímatel má právo jednostranně rozhodnout, že k nájemnému bude účtováno DPH. V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude v té době sazba DPH stanovená zákonem.
3. Celkové roční nájemné ve výši XXXXX Kč je splatné v čtvrtletních splátkách a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného čtvrtletí.
4. Vzhledem k tomu, že nájemce má záměr provádět v předmětu nájemní smlouvy stavební úpravy a modernizaci přesahující rámec běžné údržby, projedná záměr podle čl.II. odstavce 2, této smlouvy a dohodne s XXXX a pronajímatelem způsob výběru dodavatele a způsob financování.
5. XXXXX předem písemně povolené technické zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, hrazené nájemcem, budeXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. 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

vyplývající z této smlouvy, na které se vztahuje jednoměsíční výpovědní lhůta, převede nájemce ke dni skončení nájemní smlouvy na pronajímatele hodnotu technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, kterou nájemce odepisoval, za XXXXXX Kč, slovy XXXXXX. Pokud bude odepsaná zůstatková hodnota technického zhodnocení nižší než XXXXXX Kč, slovy XXXXXX, převede nájemce toto zhodnocení na pronajímatele za XXXX Kč, slovy XXXXXX.

- Pokud bude nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany pronajímatele, mimo případu ukončení nájemní smlouvy výpovědí z důvodu porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy, na které se vztahuje jednoměsíční výpovědní lhůta, převede nájemce ke dni skončení nájemní smlouvy na pronajímatele hodnotu technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, kterou nájemce odepisoval za XX. Bude-li technické zhodnocení předmětu smlouvy plně odepsáno nájemcem, bude převedeno na pronajímatele za XXXXXX Kč, slovy XXXXX českých.
 - Provede-li nájemce jiný rozsah technického zhodnocení, než měl předem písemně potvrzeno XXXX, bude po skončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele převedena hodnota XX Kč, slovy XXXX korun českých, resp. XX Kč, slovy XXXXX českých.
 - Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení má pro ně účinky XX XX.
6. Nájemce se zavazuje platit nájemné čtvrtletně předem, příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře uvedeného v příloze smlouvy č. 1. První neperiodická splátka je splatná ke dni 31.12. 1999. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, která činí XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX platné k prvnímu dni prodloužení s placením peněžitého dluhu.

Jestliže je nájemce v prodloužení s úhradou nájemného podle čl.III. po dobu dvou měsíců může pronajímatel vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě.

7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo nájemné upravit každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzávy průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je roční nájemné, 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. Nájemce se zavazuje na oznámenou úpravu nájemného přistoupit.

Nájemné bude upravováno vždy od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů za 1. čtvrtletí.

8. Náhrada 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 poplatky za znečištění ovzduší 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. Neuzavření smluv v termínu a nepředložení 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.

9. Nájemné uvedené v odstavci 3, tohoto článku se zvyšuje XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX o XXXXXXXXX Kč ročně. I v tomto případě platí inflační doložka, dle výše uvedeného odstavce 7, tohoto článku.

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 pronajaté nebytové prostory 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 pronajatých nebytových prostorů 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, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu,
 - d) provádět jakékoliv stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu XXX a při dodržení postupu podle stavebního zákona, před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody, především XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
 - e) navýšení příkonu el. energie projednat XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a provozním pracovníkem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, vč. předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie (XXXXXXXX),
 - f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy,
 - g) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu a obsahu odlučovače tuku,
 - h) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu,
 - ch) udržovat na vlastní náklady pronajaté nebytové prostory v čistotě,
 - i) po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést najaté nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu a to ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke zjištěnému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - j) vyklizené nebytové prostory 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. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vedou České dráhy (ve smyslu Věstníku ČD č. 7/95) jako majitel.
2. Nájemce se zavazuje, že 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 majetek do užívání třetím osobám.
4. Z hlediska požární ochrany:

- a) Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájemní smlouvy nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, pokud se nedohodne s XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 nájemní smlouvy,
 - 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 nájemní smlouvy 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 - XXXX,
 - 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
5. Nájemce se zavazuje písemně projednat s XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX otevírací dobu a tuto dodržovat. Na pokyn XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX se nájemce zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájemní smlouvy zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (např. zákaz podávání alkoholických nápojů v určitý den a podobně).
6. Umístění výherních hracích přístrojů, hracích přístrojů a živých her v předmětu nájemní smlouvy může nájemce provést po předchozím písemném povolení pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
8. Dokončení rekonstrukci a oprav se nájemce zavazuje zajistit nejpozději do 1.3. 2000. Reklamace provedených oprav a změn na předmětu nájemní smlouvy uplatňuje pronajímatel vůči nájemci, který zajistí jejich odstranění ve lhůtě stanovené XXX, na vlastní náklady. Při stanovování délky lhůt přihlédně XXXX k obecným zvyklostem.

V. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXXXXXXXXXX Kč. Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel,

V případě opětovného porušování povinností uvedených v čl. IV. ze strany nájemce, bude porušení považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a pronajímatel může, po předchozím písemném upozornění, smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě.

VI. Doba nájmu

Tato smlouva se sjednává na dobu XXXXX s účinností od XXXXXX s tím, že každá ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí s XXXX měsíční výpovědní lhůtou, není-li v této smlouvě ujednáno jinak. Výpovědní lhůta začíná plynout prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VII. 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. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel tři. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.
3. 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 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. Platnost nájemní smlouvy je určena dnem podpisu obou smluvních stran.
5. Přílohy: č.1
Splátkový
kalendář, 2.
Situační plánek ,

V Praze dne:

Za nájemce:

V Praze dne:

14.9.1999

Za pronajímatele: