

Smlouva č. 2977804009 o nájmu podlahové plochy

Smluvní strany:

České dráhy, a.s.

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

IČ: 70 99 42 26 DIČ: CZ70994226

Zapsány: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039

jejímž jménem jedná: XXX

Adresa pro doručování písemností: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXX

Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXX

Variabilní symbol: 2977804009

(dále jen pronajímatel)

a

HDS Retail Czech Republic, a.s.

Se sídlem: Beroun 2 - město, Náměstí Marie Poštové 854, PSČ 266 01

IČ: 250 99 167 DIČ: CZ25099167

Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4494

jejímž jménem jedná: XXX

Adresa pro doručování písemností: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXXXXX

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, a ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu.

Preambule

Pronajímatel a nájemce uzavřeli spolu dne
XX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem výpravní budovy ve stanici Plzeň hlavní nádraží č.p. 102, obec Plzeň, část obce Východní Předměstí, situované na parcele p.č. 5644/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú. Plzeň, nemovitost zapsaná na LV 327 a vedená na Katastrálním úřadě pro Plzeňský kraj se sídlem v Plzni, katastrální pracoviště Plzeň, č. ČSÚ 721981, inventární číslo budovy dle SAP je XXXXXXXXXXXXX, a RE XXX.

2. Předmětem nájmu je část podlahové plochy horního vestibulu (0P038) výpravní budovy vpravo, u vchodu na II. nástupiště, o velikosti XXX m2. Vyznačen je na půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

3. Správcem nemovitostí ke dni podpisu této smlouvy jsou České dráhy, a.s., XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dále jen „XXX“.

4. Stav předmětu nájmu bude popsán v předávacím protokolu, který vyhotoví pověřený zástupce XXXXX.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu dle čl. I této smlouvy, využitý jako **plocha pod mobilní prodejnu** - otevřeným Stánkem na prodej tisku, a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy ani životní prostředí.

2. Pronajímatel tímto vyslovuje souhlas nájemci s provozováním předmětu nájmu XX.

3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce měnit účel nájmu ani přenechat předmět nájmu či jeho část do podnájmu jiné osobě.

III. Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu sjednanou smluvní cenu, která činí:
nebytové prostory: lm2 za XXXXXXXX Kč/rok tj. za XXX m2 ... ročně XXXXXXXX Kč + DPH
Celkové roční nájemné činí XXXXXXXXXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši

2. Celkové roční nájemné ve výši XXXXXXXXXX Kč (slovy XXXXXXXXXX korun českých) + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy 15. den druhého měsíce příslušného čtvrtletí kalendářního roku. 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 tvoří přílohu č. 1.

První splátka (za X-XII/2009) je splatná dne 15.11.2009 ve výši XXXXXXXX Kč + DPH.

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 správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.

4. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši XXXXXXXX.

Nájemné se považuje za uhrazené dnem jeho připsání na účet pronajímatele, nebo dnem jeho složení v hotovosti do pokladny XXXXXXXX.

6. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde ke změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran či stanoveno jako průměr cen navržených renomovanými realitními kancelářemi, kdy každá ze stran určí jednu.

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

IV. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za následující plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a uzavřít následné smlouvy:

- a) na odběr el. energie: se XX.
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu (XXXXXXX).
- b) vytápění - smlouvu vypracuje XX.
Nájemce je odpovědný za nakládání s odpady v souvislosti s jeho činností a účelem nájmu dle zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu na odvoz odpadů s osobou

oprávněnou pro nakládání s odpady a podílet se na úklidu veřejných prostor.

Nájemce je povinen uzavřít smlouvy do jednoho měsíce od účinnosti nájemní smlouvy.

V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

a) Užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit účel nájmu a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití plochy, je povinen to oznámit pronajímateli a ke změně může dojít pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele či vydání změny účelu užívání příslušným stavebním úřadem.

b) před započítím činnosti v předmětu nájmu sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru.

c) Provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu (výměna podlahové krytiny, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken) a další srovnatelnou údržbu.

d) Provádět jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Stavební zákon), a zákona č.266/1994 Sb. (o drahách) ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje XXXXXX. Před započítím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§119 až 122 stavebního zákona.

e) Bez souhlasu XXXXXXXXXX neprovádět jakékoli zásahy do vnitřních rozvodů el.energie
Zajistit si samostatné měření el. energie, provádět pravidelné revize elektrického + technického zařízení (dle ČSN 331500 a předpisu ČD SR 14/E) a lx výtisk předkládat na XXXXXXXXXXXXXXXX
- vše na náklady nájemce.

f) vzhledem k tomu, že objekt je kulturní památkou, je třeba veškeré stavební úpravy a výrazné změny, které mají vliv na vzhled prostor včetně označení prodejny, předem projednat a odsouhlasit s XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a Odborem památkové péče Magistrátu města Plzně, Kopeckého sady 11 - XXXXXXXXXXXXXXXX.

g) Označit pronajaté prostory čitelně a viditelně názvem a činností nájemce. Za majetek umístěný v pronajatých prostorách nenese pronajímatel odpovědnost. V pronajatém prostoru neskladovat žádné nebezpečné materiály.

h) 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, při opravách v délce trvání nad 3 pracovní dny bude nájemce s časovým předstihem na plánované události upozorněn.

ch) 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 této povinnosti vznikla.

Na pronajaté ploše a jejím bezprostředním okolí udržovat pořádek.a zaměstnancům pronajímatele umožnit vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu.

i) Po uplynutí doby nájmu 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.

j) Vykližený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty, Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši XXXX ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení.

2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologiii, bezpečnosti, požární ochraně a hygieně. Hradí škody způsobené jeho činností nebo činností jeho zákazníků a obchodních partnerů po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy pakliže porušení těchto předpisů bude mít vliv na předmět nájmu a zavazuje se hradit veškeré případné poplatky či sankce, udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy 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, ve stanoveném termínu.

Z hlediska požární ochrany:

a) nájemce je povinen dodržovat podmínky zákona o požární ochraně č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů a vyhlášku o požární prevenci č. 246/01 Sb., zejména vybavení hasicím přístrojem a jeho revizí, vše na náklady nájemce. Nájemce ustanoví odpovědnou osobu.

b) nájemce je povinen bez odkladu hlásit vznik požáru v místě příslušné Hasičské záchranné službě a správci nemovitosti.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na úhradu nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.

2. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání a umožnit nájemci řádný výkon nájemních práv po celou dobu nájemního vztahu.

VII. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II vyjma bodu 2, a čl. V. vyjma bodu ld) této

smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXXXXXXXXXXXXX.

2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II bod 2 a čl. V bodu ld) této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXXXXXXXXXXXXX.

3. Nárok na náhradu škody není uplatněním smluvní pokuty 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 XXXXXXXXXXXXXXXX**. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhé smluvní strany. Účinnost smlouvy byla dohodou smluvních stran stanovena od 1.10.2009.

2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případech dle § 9 odst. 2 zákona č.l 16/1990 Sb.

Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.

3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případech dle § 9 odst. 3 zákona č.l 16/1990 Sb.

Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé 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 do ano do 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, začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

IX. Odstoupení od smlouvy

Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy po písemné výstraze, jestliže nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí značná škoda.

X. 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 ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce jedno vyhotovení. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.

3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, vyjma úpravy ceny nájemného o inflaci a úpravy související se změnou výše DPH. Úpravu výše nájemného a bližší vymezení výše pravidelných splátek nájemného oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně odsouhlasené písemné přílohy a dodatky k této smlouvě, budou vždy vzestupně číslované a dnem jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona.

4. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, jsou obě smluvní strany povinny písemně oznámit takovou změnu druhé straně a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovou změnu se považuje např. změna názvu firmy, adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení.

5. 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, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na adresu, která byla písemně druhé straně jako doručovací adresa oznámena.

Nebude-li na některé z uvedených adres 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.

Následné přílohy jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy č.2977804009.

Přílohy : č. 1 Splátkový kalendář
č. 2 Situační pláněk

V Berouně dne 23.9.2009

V Praze dne 7.9.2009

Za nájemce:

Za
pronajíma
tele: