

## Smlouva Č. 2977102308 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 xx  
IČ: 70994226, DIČ: CZ 70994226

#### Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx variabilní symbol: 2977102308 (dále jen pronajímatel) a

#### B.H.S. BOHEMIA, a.s.,

se sídlem: xx  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8246  
jejímž jménem jedná: xx  
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx, účet č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
IČ: 267 82 014, DIČ: CZ26782014 (dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších právních předpisů a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu.

### Preambule

Pronajímatel a nájemce uzavřeli spolu dně 13.10.2004 „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 úprava právních vztahů při pronájmu nebytového prostoru, ve výpravní budově železniční stanice Tábor, č.p. 551, číslo stavební parcely: 5841, vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor, Č.kú 764701. 2. Celková výměra předmětu nájmu činí: 112,5 m<sup>2</sup>
2. Předmět nájmu je vyznačen na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy
3. Správcem nemovitosti jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy a.s., Regionální správa majetku Plzeň, Purkyňova 22, PSČ: 301 00, (dále jen Regionální správa majetku).
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 zákona Č. 77/2002 Sb.
5. Nebytový prostor o výměře 112,5 m<sup>2</sup> je umístěn v pravé části výpravní budovy železniční stanice Tábor vedené pod inventárním číslem budovy dle SAP: xxxxxxxxxxxxxxxx.
6. 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 v platném znění.

## II. Účet nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl I k zajištění účelu užívání a to poskytování služeb veřejnosti formou prodeje pečivá a rychlého občerstvení v souladu s rámcovou smlouvou o vzájemné spolupráci ze dne 30.10.2004.
2. Do doby vyřízení změny účelu užívání na prodejnu pečivá a rychlého občerstvení, které si nájemce zajistí na vlastní náklady, se předmět nájmu nájemci předává a pronajímá k účelu užívání podle posledního kolaudačního rozhodnutí
- 3 Nájemce může užívat nemovitost pro odpovídající podnikatelskou činnost prodej pečivá teprve na základě:
  - **písemného souhlasu stavebního úřadu se změnou užívání nebytového prostoru (v tomto případě bez stavebních úprav),**
  - **oznámení stavebnímu úřadu (ohlášení stavebních úprav) nebo obdržení kolaudačního souhlasu (stavební povolení stavebních úprav ), (pouze s písemným souhlasem pronajímatele).**
4. Nájemce bude užívat předmět nájmu výhradně za výše uvedeným účelem a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
5. Předmět podnikání v části pronajatého prostoru je v souladu s předmětem podnikání společnosti First European Enterprise s.r.o.: koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej (vyjma činnosti uvedené v příloze 1-3 živnostenského zákona) a hostinská činnost a to v souvislosti s Rámcovou smlouvou, podle které České dráhy, a.s., souhlasí s tím, že nájemce bude zajišťovat

## III. Cena nájmu

<i>poř.čísł</i>	<i>Původní název</i>	<i>m2</i>	<i>cena za m2 v Kč bez DPH</i>	<i>cena nájmného celkem bez DPH</i>
1.	Kasino 1	48,00	xxxxxxx.-Kč	xxxxxxxxx.-Kč
2.	Kasino 2	43,60		
3.	zázemí	20,90		

služby vyplývající z Rámcové smlouvy svou servisní firmou First European Enterprise s.r.o.

### 1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce smluvní nájemné:

#### **Celkem roční nájemné činí xxxxxxxxxxxx Kč + DPH v zákonem stanovené výši**

2. a) Je sjednanému nájemnému je účtována DPH v zákonem stanovené výši. Celkové roční nájemné ve výši xxxxxxxxxxxx + DPH v zákonem stanovené výši je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši xxxxxxxxxxxx Kč + DPH v zákonem stanovené výši a to vždy do 15. dne druhého měsíce každého čtvrtletí příslušného roku nájmu.

2. b) Po dobu provádění úprav pronajatého nebytového prostoru za účelem splnění podmínek změny užívání, nejdéle však do **31.8.2009**, je mezi smluvními stranami sjednáno roční nájemné ve

výši xxxxxxxxxxxx Kč (jednotná cena xxxx,-Kč/m<sup>2</sup>/rok) + DPH v zákonem stanovené výši. Od **1.9.2009** bude nájemce hradit roční nájemné ve výši, sjednané v ustanovení bodu 2a) čl. III. a to dle splátkového kalendáře vždy na daný kalendářní rok. V případě, že ke změně užívání dojde před datem 31.8. 2009, nájemce se zavazuje hradit nájemné sjednané v ustanovení bodu 2a) čl. III dle splátkového kalendáře vždy na daný kalendářní rok.

Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce se zaplacením sjednané čtvrtletní splátky vzniká pronajímateli vedle zákonných úroků z prodlení i nárok na smluvní pokutu ve výši

0,05 % z čtvrtletní dlužné částky za každý započatý den prodlení. Nárok na náhradu škody není tímto ustanovením dotčen

3. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy a podle splátkového kalendáře, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

4. 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

5. Nájemné, jeho finanční část nebo předplacenou 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 přecházejícím 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.

Nájemné bude upravováno vždy od druhého měsíce příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od příslušného kalendářního roku.

6. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za následující plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a uzavřít následující smlouvy:

a) **za odběr el. energie:** s Českými drahami a.s., Správou železniční energetiky Hradec Králové, pracoviště: Středisko správy železniční energetiky České Budějovice, A. Trágera 370 10 České Budějovice, tel. xxxxxxxxxxxx

*Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu (ceník ERU).*

b) **za vodné a stočné:** s Českými drahami a.s, Regionální správou majetku Plzeň,  
prac.Č.Budějovice. Nádražní 12,370 21 Č.Budějovice , tel:  
xxxxxxxxxxxxx

Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.

c) **za vytápění** s Českými drahami a.s Regionální správou majetku Plzeň,  
prac.Č.Budějovice, Nádražní 12,370 21 Č.Budějovice  
tel: xxxxxxxxxxxx

Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu.

Kromě toho bude nájemce od externího poskytovatele odebírat a zavazuje se proto sjednat (tj. uzavřít příslušnou smlouvu) a dále řádně a včas hradit službu: odvoz komunálního odpadu.

#### IV. Práva a 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, sanitární zařízení, 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 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. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje Regionální správa majetku, před započítím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a může začít užívat stavbu po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §119-122 stavebního zákona,
- e) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě s oběma smluvními stranami snížené nájemné, při opravách v délce trvání nad 3 pracovní dny bude nájemce s Časovým předstihem upozorněn.
- f) zajišťovat na svůj náklad odvoz pevného domovního odpadu a odpadu vzniklého z jeho činnosti
- g) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu
- h) 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 a těch oprav, které pronajímatel schválil, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak
- j) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nej později v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 2/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení.
- k) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost /ve stanovených termínech/ plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci týkající se této problematiky vedou České dráhy jako vlastník.
2. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. Nájemce odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů a zajistit na vlastní náklady provedení potřebných sanačních prací.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek k užívání třetím osobám
4. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o technických prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných v předmětu nájmu.
5. Z hlediska požární ochrany:
- a) Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu 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 předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách se kterými byl nájemce seznámen pronajímatelem.
- d) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasících přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou revizi
- e) nájemce se zavazuje hlásit bez odkladu vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti - Regionální správa majetku Plzeň , pracoviště České Budějovice, Nádražní 12.

- 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 telef.čísels, odpovědné osoby v pronajatých prostorech.
- h) Nájemce je povinen v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) se 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 (tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě OS, ve které je nájemcem *nebo na určeně místo JJŽST (telefonní spojení oznámí příslušná UZST).*

## V. Práva a povinnosti pronajímatel

1. Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
2. Pronajímatel má právo kontrolovat průběh případných stavebních úprav objektu, soulad s dokumentací, 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 umožnit řádný výkon nájemních práva nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
5. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k pronajatým prostorám (plochám).

## VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. bodu 1 , 2 a 4 této smlouvy , sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši xxxxxxxx.-Kč mimo odst. j) čl.1.
2. Pro případ porušení povinnosti uvedené v čl. IV bodu 1 odst. d) a bodu 3 této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednané smluvní pokuty.
3. Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Smluvní pokutu lze nájemci uložit i opakovaně, pokud tato smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu

## VII. Doba nájmu

1. Tato smlouvaje platná podpisem obou smluvních stran a účinná od 1.1. 2009 a sjednává se **na dobu xx.**
2. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu v případě uvedeném v § 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
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě:
  - a) při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle č. III bod. 7 této smlouvy v termínu a nepředložení pronajímateli.
  - b) v případě prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc

4. Výpovědní lhůta, není-li ujednáno jinak běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu v případě uvedeném v § 9 odst.2 zákona č 116/1990 Sb. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího

#### 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.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po 2 vyhotoveních.
3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, vyjma úpravy ceny nájemného o inflaci a DPH a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané přílohy a dodatky vzestupně 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  
plánek

V Praze dne: 5.6. 2008  
za pronajímatele

V Praze dne:  
za nájemce:

