

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I k zajištění účelu užívání a to poskytování služeb veřejnosti formou prodeje pečivá v souladu s rámcovou smlouvou o vzájemné spolupráci ze dne 13,10.2004.
2. Do doby vyřízení změny účelu užívání na prodejnu pečivá se předmět nájmu nájemci předává a pronajímá k účelu užívání podle posledního kolaudačního rozhodnutí a povolují se stavební úpravy na dohodnutý účel užívání dle věty první tohoto článku.
3. Nájemce může užívat nemovitost pro odpovídající podnikatelskou činnost prodej pečivá teprve na základě:

* písemného souhlasu stavebního úřadu se změnou užívání stavby (v případě bez stavebních úprav),

1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce smluvní nájemné:

Poř.číslo	Název místnosti	m ²	Cena za nč/rok	Cena celkem bez DPH
1.	Prodejna OP 74	22,8	xxxxxxx	xxxxxxx
2.	Skład OP 67	11,8	xxxxxxx	xxxxxxx
3.	Celkem	34,6		xxxxxxx

* oznámení stavebnímu úřadu (ohlášení stavebních úprav) nebo obdržení kolaudačního souhlasu (stavební povolení stavebních úprav).

4. Nájemce bude užívat předmět nájmu výhradně za výše uvedeným účelem a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III. Cena nájmu

Celkem roční nájemné činí xxxxxxxx Kč + DPH v zákonem stanovené výši

2. Ke sjednanému nájemnému je účtována DPH v zákonem stanovené výši. Celkové roční nájemné ve výši xxxxxxxx+ DPH v zákonem stanovené výši je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši xxxxxxxx Kč + DPH v zákonem stanovené výši a to vždy do 15. dne druhého měsíce každého čtvrtletí příslušného roku nájmu.
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. Smluvní strany se dohodly, že od zahájení úprav výše uvedeného prostoru (čl.II bod 2) do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí poskytne pronajímatel snížené nájemné ve výši 50% sjednané ceny nájemného . Snížené nájemné bude po dobu výstavby činit xxxxxxxx Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši. Snížené nájemné poskytne pronajímatel maximálně do 31.3.2008 . Po uplynutí této doby , nebo v případě ukončení stavebních prací před termínem 31.3.2008 ,bude nájemné zvýšeno na částku xxxxxx.-Kč/m²/rok u prodejny a xxxxxx.-Kč/m²/rok u skladu a to bez ohledu na vydání kolaudačního rozhodnutí.
5. Nájemné, jeho finanční část nebo předplacenou část má právo pronajímatel upravit každoročně dosaženým indexem inflace za předchozí kalendářní rok(nejdříve však v roce 2009),(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 kalendářního roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od začátku příslušného kalendářního roku.

ó. 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:** se Správou železniční energetiky Hradec Králové, pracoviště:
Středisko správy železniční energetiky České Budějovice, A. Trágera 370
10 České Budějovice, tel. xxxxxxxxxxxxxx

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

- b) **za vodné a stočné:** s Regionální správou majetku Plzeň, prac.Č.Budějovice, Nádražní
12.370 21 Č.Budějovice , tel: xxxxxxxxxxxxxx

Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.

- c) **za vytápění** s Regionální správou majetku Plzeň, prac.Č.Budějovice, Nádražní
12.370 21 Č.Budějovice, tel:xxxxxxxxxx

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 ie povinen:

- a) 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
- b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití nebytový prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas
- c) pronajímatel přenechá nájemci nebytové prostory ve stavu jak leží a běží a nájemce je v tomto stavu převezme. Běžné opravy (tj. výměnu a opravy mechanismů otevírání dveří, oken, větracích otvorů, výměna el. pojistek, žárovky, opravy zásuvek, těsnění otvorů) zajišťuje a hradí na předmětu nájmu nájemce.
- d) nájemce je povinen 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 povinností vznikla
- e) 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.(stavební zákon), 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 vytyčit 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,
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,

- g) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti, umožnit po předchozí dohodě pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
- h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě. do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak,
- i) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení,
- j) 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 a.s. jako majitel,
- k) Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle § 37 odst. 1. zákona CNR č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších právních předpisů.

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

4. 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 resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách
- d) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasících přístrojů ve vhodných druzích a zajistí jejich pravidelnou revizi
- e) nájemce se zavazuje hlásit bez odkladu vznik požáru v místě své dislokace příslušné Hasičskému záchrannému sboru, Hasičské záchranné službě ČD 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.

5. Nájemce se zavazuje projednat s přednostou železniční stanice otevírací dobu a tuto dodržovat. Na pokyn přednosty železniční stanice se nájemce zavazuje přizpůsobit provoz předmětu nájmu zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny přednostou železniční stanice (např. zákaz prodávání alkoholických nápojů v určitý den apod.).
6. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou železniční stanice
7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o technických prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných v předmětu nájmu.
8. Pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovitosti nebo celku, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO ČD (odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany ve smyslu § 11 zákona o požární ochraně) příslušné OS správce majetku, popř., 030 GR CD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.
9. Nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné OS, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné OS) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem.
10. 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, vandalismus 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 určené místo UŽST (telefonní spojení oznámí příslušná UŽST).*

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 prací, soulad s dokumentací stavby 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 prostorům (plochám).
6. Pronajímatel umožní nájemci zřízení a provoz telefonní linky zajišťovaný firmou Telefónica 02 Czech Republic a. s. v pronajatých nebytových prostorech i v případě, že bude použito sdělovacích rozvodů a ústředny Českých drah.

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. bodu 1 a 2 této smlouvy vyjma odst. a), i) této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000.-Kč
2. Pro případ porušení povinností uvedené v čl. IV bodu 1 odst. e) a bodu 3 této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
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 Ostatní ujednání

1. Předmět nájmu bude předmětem stavebních úprav za účelem zajištění změny účelu užívání na provozovnu prodejny pečivá - pekárna a bude přesně vymezen v projektové dokumentaci. Investorem všech stavebních úprav je v tomto případě nájemce. Stavební práce se zavazuje nájemce zajišťovat v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (obecně „Stavební zákon“) a zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů od RSM a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude RSM, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce.

V rámci projednávání projektové dokumentace, budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto nutné opravy nepřesáhne částku, která **bude určena až na základě stavební dokumentace úprav a to dodatkem k této smlouvě.** Konečná výše nákladů bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena Regionální správou majetku, vyrovnání bude řešeno formou věcného plnění v dodatku k této smlouvě. Každá další změna musí být odsouhlasena Regionální správou majetku a řešena také dodatkem ke smlouvě. Účetní doklady na opravy musí být vždy vystaveny vůči Regionální správě majetku na dokončené a převzaté práce. V případě oprav v daném účetním období (kdy byly provedeny). Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení bude provádět Regionální správa majetku Plzeň pracoviště České Budějovice.

2. Dokumentace stavby bude vyhotovena v souladu se zák.č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v platném znění a předpisy jej provádějícími, přílohou č. 4 k vyhláše č. 503/2006 Sb., vyhl. č. 499/2006 Sb. a zároveň obdobně jako je uvedeno v příloze č. 2 a 3 Směrnice generálního ředitele Správy železniční dopravní cesty, s.o., dále jen SŽDC s.o. č. 11/2006 o Dokumentaci pro přípravu staveb na železničních drahách celostátních a regionálních, jejíž vydání bylo oznámeno ve věstníku dopravy č. 20/2006 a text této směrnice je k dispozici na internetových stránkách www.szdc.cz-záložka Činnosti SŽDC/Soubory ke stažení/SM 11.zip”.

Obsah dokumentace k územnímu řízení se řídí přílohou č. 4 k vyhl. č. 503/2006 Sb. a je rozšířen o část technologickou, stavební a ekonomickou.

Obsah dokumentace pro stavební povolení se řídí vyhl. č. 499/2006 Sb. a zároveň přílohou č. 3 Směrnice generálního ředitele SŽDC s.o., č. 11/2006 o Dokumentaci pro přípravu staveb na železničních drahách celostátních a regionálních a je rozšířen o položkový rozpočet.

Obsah dokumentace pro provedení stavby se řídí vyhl. č. 499/2006 Sb. a zároveň přílohou č. 2 Směrnice generálního ředitele SŽDC s.o., č. 11/2006 o Dokumentaci pro přípravu staveb na železničních drahách celostátních a regionálních a je rozšířen o položkový rozpočet.

Položkový rozpočet vychází z výkazu výměr v dokumentaci a z cen z ceníku stavebních prací a dodávek, které vydává URS Praha, a.s., jako orientační ceny, které jsou používány obecně ve stavební praxi a jsou cenami obvyklými.

