

o n á j m u n e b y t o v ý c h p r o s t o r

PSČ 110 15 P R A H A , IČO: 48118664, DIČ: 001-48118664 Organizační

jednotka: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX zastoupené:

[illegible]

Bankovní spojení: xxx

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Variabilní symbol: 7362285249

(dále jen pronajímatel)

a

HDS Retail Czech Republic, a.s.

Sídlo: xxx

[illegible][illegible]

IČO: 230 99 167 DIČ: 008 - 25099167

bankovní spojem: xxxxxxxxxxxxxxxxxx

č. účtu: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(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 ve vstupní hatě železniční stanice Tábor (část vyznačená na výkresové dokumentaci, která je součástí této smlouvy jako příloha č.2, objekt na parcelním čísle 5841, KÚ 764701.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory do nájmu nájemci ve smyslu § 3 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění.

II. Účel nájmu

Pronajímatel předá nájemci předmět nájemní smlouvy určený podle posledního kola dačního rozhodnutí jako výpravní budova železniční stanice, k dohodnutému užívání:

® zajištění změny účelu užívání vyznačených nebytových prostor na účel provozovny samoobslužného prodeje tisku, knih a časopisů, papírových a tabákových výrobků, cukrářských výrobků a nápojů,

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, Ing. Frycek, č.t 019/7014098). Za výše uvedeným účelem smí nájemce využívat prostory ode dne vydání změny účelu užívání.

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.

Oprávnění k této činnosti je v souladu s Výpisem z obchodního rejstříku č.8227/99 ze dne 2. IV.1999.

Při realizaci prodejny nedojde ke zhodnocení pronajaté nemovitosti ve správě SDC České Budějovice, protože systém výstavby plánované prodejny je montovaný a po ukončení nájemního vztahu se rozebráním odstraní. Proto souhlasí pronajímatel s odepisováním vynaložených finančních prostředků nájemcem.

III. Cena nájmu

Za pronájem předmětu nájemní smlouvy - nebytového prostoru - zaplatí nájemce smluvní cenu :

poř. číslo	nebytový prostor	výměra	výměra	cena	cena celkem
			celkem	nr	za m2/rok (roční)
1.	prostor v hale 2,78x7,90	13,62 m2	xxxxxxxxxxxxx	Kč	

Pronajímatel má právo jed nestranně rozhodnout, že k nájemnému bude účtováno DPH . V tom případě nájemné zvýší o tolik kolik bude sazba DPI i stanovená zákonem.

Celkové roční nájemné ve výši _____ je splatné ve čtvrtletních splátkách a to vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí.

Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v žáhl smlouvy podle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č. 1.
První platba je splatná ke dni 5.1.2000 ve výši xxxxxxxxx Kč.

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb. a to je dvojnásobek diskontní sazby České národní banky. V případě změny předpisu, ve výši podle novely nebo změny předpisu.

Jestliže je nájemce v prodlení s úhradou nájemného podle článku IU. po dobu minimálně dvou měsíců může pronajímatel vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě.

Pronajímatel má právo upravit výši nájemného pokud dojde ke změně cenových předpisů upravujících nájemné nebo ke změně atraktivity prostředí. Nájemce se zavazuje na úpravu nájemného přistoupit.

Nájemné má pronajímatel právo upravit každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen 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 bylo naposled sjednané, a jinak nájemné, které měl nájemce podle smlouvy zaplatit nebo zaplatil.

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 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu za i. Čtvrtletí, nejdříve však od roku 2001.

Úhrada služeb a energií spojených s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázající se k předmětu nájemní smlouvy a k účelu užívání. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby 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, pronajímatel má právo smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené potřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen

- 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
- 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, zasklívaní oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a udrži srovnatelnou údržbu, ■ provádět jakékoliv stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu SDC a při dodržení ikisupu podle stavebního zákona, před započatím stavebních prací si nechal vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací návěsiním mistrem.
- navýšení příkonu el. energie projednat s SEN Ceske Budějovice ían.G38/B2356l6) včetně předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie (Td.0oS/R23
- strpět nu dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezením užívání pronajatých prostor z důvodů údržby, oprav a úprav prováděných pronajímatelem, jakožto i v důsledku mimořádných událostí, v přípíu versích oprav se běh nájemní smlouvy na dobu nezbytně nutnou přerušují ■ zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu a odpadu z jeho činnosti, pokud se ííCuoíKHme s pronajímatelem jinak
- umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu
- udržiovat na vlastní náklady pronajaté nebytové prostory v čistotě

- po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést pronajaté nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu odpovídajícího předávacímu protokolu - zrealizovaná prodejna bude provedena z rozebíratelných materiálů - pokud se smluvní strany nedohodnou jinak
- vyklizené nebytové prostory předat pronajímateli nejpozději následující den po dni sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty.
- 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 č.7/95) jako majitel a statutární zástupce.

2. Nájemce se zavazuje

- že přebírá odpovědnost vyplývající z jeho činností za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemní smlouvy a zavazuje se 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.
- nájemce se zavazuje při provozu a zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro provoz a zásobování dohodne písemně s přednostou stanice

3. Nájemce nesmí

- bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám

4. Z hlediska požární ochrany

- 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 přednostou železniční stanice Pízen hlavní nádraží písemně jinak,
- 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,
- nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídících aktů vydaných v Českých drahách státní organizací.
- nájemce si vybaví předmět nájemní smlouvy dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
- nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti - SDC.
- nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popí. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít.
- nájemce se zavazuje nahlašovat přednostovi železniční stanice Tábor změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.

V. Smluvní pokuta

- Případ porušení povinností uvedených v čl. IV. této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč. Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

2. 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 neurčitou s účinností od xxxxx s tím, že každá ze smluvních stran může tuto smlouvu vypovědět bez udání důvodu písemnou výpovědí s 6 měsíční výpovědní lhůtou, není-li v této smlouvě uvedeno jinak. Výpovědní lhůta začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VII. Závěrečná ustanovení

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení. Každé vyhotovení této smlouvy má platnost originálu.

Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, vyjma úpravy cen nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou Splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dohody vzestupně číslované se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušným ustanovením Občanského zákoníku.

Přílohy: 1 - splátkový kalendář, 2 - situační plán

V Českých Budějovicích

dne: 4.11.1999

