

S M L O U V A č . 5090

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

Česke dráhy statní organizace, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, IČO: 4S118664, DIČ: 001- 4S118664

Organizační jednotka: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

zastoupené : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Variabilní symbol: **7610285090**

(dále jen pronajímatel)

a

HDS Retail Czech Republic, a.s.

Sídlo : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pracoviště: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Zastoupené : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IČO: 250 99 167 DIČ: 008 - 25099167

bankovní spojem: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

číslo 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:

L Předmět smlouvy

Předmětem nájemní smlouvy jsou nebytové prostory ve vstupní hale železniční stanice Strakonice vymezené výkresovou dokumentací (která je součástí této smlouvy jako příloha č.2), na kterých budou prováděny nutné stavební úpravy za účelem změny účelu užívám stávajících nebytových prostor - Železniční stanice Strakonice Nádražní ul.č. 337 Strakonice, KXJ 755915 parcelní.č.430 .

Specifikace nebytových prostor - 12.90 prodejna

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.

Vzhledem k tomu, že nájemce má záměr provádět v předmětu nájemní smlouvy stavební úpravy a modernizaci přesahující rámec běžné údržby, projedná záměr podle C1.II. odstavce 2, této smlouvy a dohodne s SDC a pronajímatelem způsob výběru dodavatele a způsob financování.

Správou dopravní cesty České Budějovice předem písemně povolené technické zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, hrazené nájemcem, bude odepisovat po dobu trvání nájemní smlouvy nájemce. 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, 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 5.000 Kč, slovy pět tisíc korun českých. Pokud bude odepsaná zůstatková hodnota technického zhodnocení nižší než 5.000 Kč, slovy pět tisíc korun českých, převede nájemce toto zhodnocení na pronajímatele za 100 Kč, slovy stokorun českých.
- 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 zůstatkovou nenulovou hodnotu technického zhodnocení, které odepisoval nájemce. Bude-li technické zhodnocení předmětu smlouvy

Jestliže je nájemce v prodlení s úhradou nájemného podle článku EL 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.

Nájemce má pronajímatel právo upravit každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím plně odepsáno nájemcem, bude převedeno na pronajímatele za 100 Kč, slovy stokorun českých.

- Provede-li nájemce jiný rozsah technického zhodnocení, než měl předem písemně potvrzeno SDC České Budějovice, bude po skončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele převedena hodnota neodepsaného technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy za 5.000 Kč, slovy pět tisíc korun českých, resp. odepsaného technického zhodnocení za 100 Kč, slovy stokorun českých.
- * Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení má pro ně účinky smlouvy o budoucí kupní smlouvě. Kupní smlouvou uzavřenou na základě tohoto ustanovení uspokojí nájemce všechna svoje práva vyplývající z § 667 Občanského zákoníku (zákon č.40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci CSÚ. 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 1. čtvrtletí, nejdříve však od roku 2002.

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 znečištění 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

pisemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu

1. Nájemce je povinen

- užívat pronajaté nebytové prostory ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě
- 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 opotřebených 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 ;
- provádět jakékoliv stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu SDC a při dodržení postupu podle stavebního zákona., před započítím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací návěsním mistrem;
- nav v sem příkonu el. energie projednat s SEE České Budějovice (tel.038/8235616) včetně předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie (tel.038/8235659);
- strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodu údržby, oprav a úprav prováděných pronajímatelem, jakožto i v důsledku mimořádných událostí. V případě větších oprav se běh nájemní smlouvy na dobu nezbytně nutnou přerušuje;
- zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu a odpadu z jeho činnosti, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak ;
- umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu;
- udržovat 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 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 činnosti 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 Strakonice;

3. Nájemce nesmi

- 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 přednostou železniční stanice Strakonice 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 statní 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 - SDC,
- 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 Strakonice 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 xxxxxxxxxx Kč. Narok 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.

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 xxxxxxxxxxxxxxxx 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 drahé smluvní straně.

VII. Závěrečná ustanovení

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

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 Otonského zákoníku.

Přílohy: 1 - splátkový kalendář, 2 - situační plán

V Českých Budějovicích

dne: 21.3.2000

Za nájemce:

