

## Smlouva č. 842/05 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 XXXXXX, ředitel odboru majetkového podnikání  
IČ: 70994226, DIČ: CZ 70994226  
Bankovní spojení XXXXX,  
číslo účtu XXXXXXXXXXXXX  
variabilní symbol: 2558084205  
(dále jen pronajímatel)  
a

#### Jídelní a lůžkové vozy a.s.

se sídlem XXXXXXXXXXX, XXXXXX, PSČ XXXXXX

IČ: 45272298, DIČ: CZ45272298

zapsaná v obchodním rejstříku vedené Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1430 jednající na  
základě plné moci: XXXXXX, generální ředitel společnosti  
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXX číslo účtu: XXXXXXXXXXXXX  
(dále jen nájemce)  
uzavírají podle Občanského zákoníku a zákona č. 116/90 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor  
ve znění pozdějších předpisů tuto nájemní smlouvu.

### Preambule

Pronajímatel a nájemce uzavřeli spolu dne 3.10.2004 „Rámcovou smlouvu o vzájemné spolupráci“<sup>11</sup>.  
Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato nájemní smlouva je součástí dílčího plnění označené  
„Rámcové smlouvy o spolupráci“<sup>11</sup>

### I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytového prostoru a souvisejících částí budovy a inženýrských sítí, vymezeného projektovou dokumentací v prostoru ve výpravní budově železniční stanice Tábor, číslo popisné 525, číslo stavební parcely: 5841 v k.ú. Tábor ČSÚ: 764701
2. Celková výměra předmětu nájmu čím: 81,82 m
3. Předmět nájmu je vyznačen na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy
4. Správcem nemovitosti jsou České dráhy a.s., Správa dopravní cesty České Budějovice, Nádražní 12, PSČ: 370 21, dále jen SDC.
5. 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. Objekt je zapsán v katastru nemovitostí LV č. 320.  
Nebytový prostor o výměře 81,82 m<sup>2</sup> je umístěn v restaurační části bývalé vývařovny, části sociálního zařízení a dále v přístavbě železniční stanice Tábor vedené pod inventárním číslem budovy dle SAP: 5000190609.
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. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I, k zajištění změny účelu užívání na prodej smíšeného zboží PONT tj. (potravin, drogistické zboží, noviny, časopisy, papírnictví, hračky, balené květiny, teplé a studené nápoje, kopírovací služby, prodej vstupenek, sběrna foto a online terminál SAZKA) a prodejny rychlého občerstvení (rozpékaného pečivá). Detailní účel nájmu a předmět podnikání bude upřesněn po vydání kolaudačního rozhodnutí.

2. V případě, že k uskutečnění podnikatelského záměru nájemce bude nutné provést opravy nebo stavební úpravy předmětu nájmu, zavazuje se nájemce zahájit provoz ke sjednanému účelu nájmu po dokončených stavebních úpravách a opravách a po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí (nebo ohlášení stavebních úprav), které zajistí na vlastní náklady.

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

## III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce smluvní nájemné:

Pař. čísl	název	m2	cena za m2 v Kč bez DPH	cena nájemného celkem bez DPH
1.	bistro	17,75		XXXXXXXXKč
2.	prodejna	37,00		
0 J.	sklad	16,40		
4.	sociální zař.	1,32		
5.	ostatní plochy	9,35		

81,82

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

2. Ke sjednanému nájemnému je účtována DPH v zákonem stanovené výši. Celkové zaokrouhlené roční nájemné ve výši XXXXXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši XXXXXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši a to vždy do 15. dne prvního 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 výstavby střediska typu PONT do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí poskytne pronajímatel snížené nájemné ve výši XXX Kč/m<sup>2</sup>. Snížené nájemné bude po dobu výstavby činit XXXXXX Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši. Snížené nájemné poskytne pronajímatel maximálně do 31.3.2006. Po uplynutí této doby bude nájemné zvýšeno na částku XXXXX Kč/m<sup>2</sup>/rok bez ohledu na vydání kolaudačního rozhodnutí.

5. První mimořádná platba je splatná ke dni: 31.12.2005 ve výši XXXXXX + DPH v zákonem stanovené výši.

6. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodloužení. Výše úroků z prodloužení odpovídá ročně výši řepo sazby stanovené Českou národní bankou, zvýšené o 7 procentních bodů.

6. Nájemné, jeho finanční část nebo předplacenou část má právo pronajímatel upravit každoročně dosaženým indexem inflace za předchozí kalendářní rok (roční míra inflace vyjádřená přírůstkem pí úměrného 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

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb elektrické energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za následující plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytového prostoru:

El. energie - výše úhrady je dle právních předpisů

Vodné a stočné - výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá

Kromě toho od externích poskytovatelů bude nájemce odebírat, a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům hradit, po dobu trvání nájmu tyto další služby například likvidace odpadu vzniklého z činnosti nájemce.

Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít nejpozději k termínu kolaudace provozovny a předložit je pronajímateli do jednoho měsíce od nabytí účinnosti kolaudačního rozhodnutí.

Neuzavření smluv v termínu a nepředložení smluv pronajímateli bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo od nájemní smlouvy odstoupit. Stejně právo k odstoupení od smlouvy má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

#### IV. Zvláštní ujednání

1. Za účelem změny účelu předmětu nájmu na prodejnu PONT a bistro provede nájemce stavební úpravy, jejíž rozsah bude smluvní stranami dohodnut a odsouhlasen v projektové
2. Za stranu pronajímatele bude v těchto záležitostech oprávněná jednat SDC Leske
3. ÍXS práce budou nájemce prováděny v souladu s platnými právními předpisy Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební práce nepřesáhne cca. 2 6 m. a výše přímé vyvolané investice dle rozpočtu prací nepřesáhne částku XXXXXX Kč +OPH z toho nájemce uhradí částku XXX tis. Kč. (markýza, dveře), zbývající část plných vyvolaných investic bude předmětem věcného plnění po odsouhlasení a schválení SDC České Budějovic. Každá další změna nad rámec výše uvedených částek musí být odsouhlasena SDC a řešena ta dodatkem k této smlouvě.
4. Výdaje vynaložené nájemcem na opravy, které byly předem písemně schváleny SDC, budou věcným plněním nájemného nájemce v rámci sjednaného finančního nájemného. Technické zhodnocení bude nájemce po celou dobu nájemního vztahu odepisovat. Při ukončení nájemního vztahu se smluvní strany dohodly, že zůstatková hodnota technického zhodnocení a právo nájemce na úhradu je dána zůstatkovou cenou, kterou by měl majetek při rovnoměrném odpisování nebo znaleckým posudkem.

#### V. Práva a povinnosti nájemce

##### 1. Nájemce je povinen:

- a) před započítím činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru
- b) používat/předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na zaklade 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, 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 po dodržení postupu podle zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje SDC, před započítím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací, návěstmi místem a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení.
- e) případné navýšení příkonu el. energie projednat s příslušným energetikem v předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr elektrické energie.
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů 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 3pracovní dny bude g^ziJSovaTna svůj náklad odvoz pevného domovního odpadu a odpadu vzniklého z jeho
- h) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu v v
- i) chl 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 se zachováním technického zhodnocení, které pronajímatel smluvně převezme v souladu s touto smlouvou, a těch oprav, které pronajímatel schválil, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak
- j) 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 nájemce zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši 1/365 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 je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání společnosti JPServis, a.s., se sídlem XXXX, XXXXX, IČ 26431068 jako podnájemci. V ostatních případech je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na základě písemného souhlasu pronajímatele.
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 zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu
- e) nájemce se zavazuje hlásit bez odkladu vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti - SDC České Budějovice.
- 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 stanovit otevírací dobu provozovny tak, aby vyhovovala nej širšímu okruhu zákazníků a modernímu pojetí služeb pro zákazníky ČD.
6. Nájemce se zavazuje při zásobování a provozu respektovat podmínky železničního provozu.
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.

## VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
2. Pronajímatel má právo kontrolovat průběh 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. V případě, že bude pronajímatel realizovat jakékoliv stavební úpravy v budově či pozemcích, které omezí nájemce je povinen o této skutečnosti informovat písemně 10 dnů předem.
5. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k pronajatým prostorám (plochám).
6. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci i podnájemci (JPServis, a.s.) zřízení a provoz telefonní linky v pronajatých nebytových prostorech i v případě, že bude použito sdělovacích rozvodů a ústředny Českých drah, přičemž případný poplatek za využívání těchto zařízení je obsažen v ceně nájmu, viz. Čl.III této smlouvy. Při zřízení a provozování telefonní linky v pronajatých nebytových prostorech je nutné požádat o připojení firmu ČD- Telematika, a.s. tf.XXXXXXXX pí. XXXXXXXXtel je povinen bezplatně umožnit na střeše objektu případnou instalaci antény terminálu on-line SAZKA.
- 7.

## VII. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. bodu 1 a 2 této smlouvy a č. V bodu 1,2,3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXX Kč. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. VI. bodu 4, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V bodu 1 odst. d) 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

## VIII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu 5 (slovy pět) let ode dne její účinnosti. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem 15.12.2005.
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 odst. 6 této smlouvy v termínu a nepředložení pronajímateli.
  - b) v případě prodloužení 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.
6. Po uplynutí sjednané doby na dobu určitou se smlouva mění na smlouvu na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, pokud se strany nedohodnou jinak.

## IX. 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 v 6 stejnopisech z nichž pronajímatel obdrží 4 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení
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 plánec

V Praze dne  
za nájemce:

1 5. 12, 2005  
V Praze dne  
za pronajímatele:





