

5

SAP 5093236

VRS 9/10/09,
lu

Smlouva č.2957013909 o nájmu nebytových prostor.

České dráhy, a.s.

se sídlem: Praha I, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994 226, DIČ: CZ70994226

zapsány v obch.rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

jejímž jménem jedná Ing.Václav Petrášek MBA, ředitel odboru správy nemovitostí

kontaktní adresa pro doručování:

Organizační složka: Regionální správa majetku Praha, 101 00 Praha 10, Ukrajinská 304,

Bankovní spojení: [redacted]

Variabilní symbol: 2957013909

(dále jen pronajímatel)

a

Firma: Wellness Harmonia s.r.o.

Sídlo: 170 00 Praha 7, Bubenská 1160/13

Zapsána v obchod.rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 131530

IČ: 28187181

DIČ: CZ28187181

Její jménem jednají jednatelé p.Vladimír Malák a p.Marek Šťastný

(dále jen nájemce)

uzavírají dle zák.č.116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

I.Předmět smlouvy.

1.Předmětem nájemní smlouvy je nájem nebytových prostor.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v obci :**Praha 5 Smíchov**

Ulice Nádražní.. čp.279, PSČ 150 00, patro přízemí, č.místností dle přílohy č.2

Inventurní číslo budovy dle SAP: 5000145241, zapsané na LV 549, vedeného u KÚ 729051,

katastrální úřad pro hl.m.Prahu, pracoviště Praha .

2.Specifikace nebytových prostor se situačním plánem je uvedena v příloze č.2

3.Správcem budovy je organizační složka pronajímatele, Regionální správa majetku Praha, Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10 – Vršovice.

II.Účel nájmu .

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl.I této smlouvy ke sjednanému účelu:

prodej smíšeného zboží, kanceláře a sklady,

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu.

2. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

III. Výše nájemného.

1. Smluvní strany sjednaly roční nájemné ve výši **492 025,18 Kč .**

a) za 1 m2 prodejny ... **2 920,--Kč,tj. za.....58,94.....m2....172 104,80 Kč ročně**

b) za 1 m2 kancelářů..... **2 370,--Kč,tj. za.....118,25.....m2... 280 252,50 Kč ročně**

c) za 1 m2 ostatních..... **.592,50Kč,tj. za.....66,95.....m2.....39 667,88 Kč ročně**

2. Celkové roční nájemné ve výši **492 025,18 Kč** je splatné ve čtvrtletních splátkách, a to vždy do 16.dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy.

První splátka je splatná ke dni 16.10.2009 ve výši...123 006,29Kč.

[redacted]

3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že se stal plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit. Nájemné se považuje za uhrazené dnem jeho připsání na účet pronajímatele, nebo dnem jeho složení hotovosti do pokladny RSM Praha.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo na přehodnocení ceny nájmu a to v souvislosti s případnou změnou cenového předpisu, možným pohybem cen v případě změny atraktivity v lokalitě.
5. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI–Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12-ti měsíců roku tomuto roku předcházejícího uvedený ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku, s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí.
6. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nad rámec běžné údržby jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolování a zúčtování je povinen nájemce řešit s organizační složkou pronajímatele, která je správcem nemovitosti, která bude o věcném plnění nájemného účtovat.
7. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

IV. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru.

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 a tepelné 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 pr. předpisu - Správa železniční energetiky Hradec Králové, pracoviště Praha 4, Chodovská ul.

Vodné, stočné – *dle směr. čísla nebo dle vodoměru – RSM Praha*

Odvoz odpadků – *dle účtování jednotlivých firem – RSM Praha*

Odvod dešťové vody – *dle směrných čísel – RSM Praha*

ÚT – *dle práv. předpisu – RSM Praha*

Kromě toho od externích poskytovatelů bude nájemce odebírat, a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům hradit, po dobu trvání nájmu hradit další služby: Smlouvy na plnění poskytované

v souvislosti s užíváním nebytového prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.

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 nezplatí ve sjednaném termínu.

V. Povinnosti nájemce.

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru,
- b) v případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním nebytových prostor je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č.142/1994 Sb. , v platném znění.
- c) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatných způsobem využití nebytových prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho písemný souhlas,
- d) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující i drobné výměny části vybavení vnitřního zařízení (kohouty, ventily, odpady, mechanizmy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří) a další srovnatelnou údržbu,
- e) 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 povinnosti vznikla,
- f) 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 RSM, před započítáním 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,
- g) navýšení příkonu el.energie projednat se Správou železniční energetiky, vč.předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el.energie,
- h) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby budovy nebo oprav nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne,
- i) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu,
- j) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti,
- k) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě, z přilehlých chodníků a komunikačních ploch odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak,
- l) po skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak,

- m) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájmního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájmného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení,
- n) nájemce je povinen 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 majitel.
- o) nájemce se zavazuje zabezpečovat na svůj náklad deratizaci, desinfekci či dezinfekci pronajatých nebytových prostor,
- p) v případě nutnosti samostatného měření dodávané energie jakéhokoliv typu, zajistí si nájemce úpravy potřebného zařízení – sítí na vlastní náklady

Nájemce se zavazuje

1. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů na úseku ochrany životního prostředí, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů atd., po dobu trvání nájmní smlouvy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodů porušení výše uvedených předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací a uhradit všechny škody vzniklé porušením těchto ustanovení.

Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat majetek do užívání třetím osobám..

2. Z hlediska požární ochrany:

- a) požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany,
- 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 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 RSM Praha,
- 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 dokumentaci požární ochrany (např.změna tel.čísels odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.

3. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

4. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu.

5. 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 příslušné OS správce majetku, popř. 030 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.

6. 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.
7. 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 IZS (tel. 112, 150, 155, 158) a na určené místo UŽST (telefonní spojení oznámí příslušná UŽST).
8. Označení provozovny nájemce, včetně reklamy na služby, nebo zboží, které zde nájemce prodává nebo poskytuje, může být umístěno přímo na provozovně (jejím obvodovém plášti) nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Pro účely tohoto smluvního ujednání se za obvodový plášť nepovažuje obvodový plášť (vnější stěny) budovy, ve které se provozovna nachází, nebo do které je provozovna vestavěna, vyjma prosklených výloh (výkladních skříní a oken) z vnitřní strany. Toto označení (navigační tabule) nesmí přesáhnou výměru 0,5 m² na kus, až do celkového součtu 2 m². Navigační tabule musí být umístěny tak, aby nedošlo ke kolizi s reklamou ČD, v případě, že se tak stane, musí nájemce přemístit navigační tabuli na jiné vhodné místo.

VI.Smluvní pokuta.

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. II. , III., IV. V. této smlouvy, vyjma čl.V, bodu 1. písm.f) a čl.V. bodu 3 této smlouvy sjednávají smluvní strany pokutu ve výši 5% z ročního nájemného, nejméně však 1.000,-- Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl.V., bod 1., písm.f) a čl.V. bodu 3 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

VII.Doba nájmu.

1. Tato smlouva se uzavírá **od 1.10.2009** na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.
2. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl.V, bude každé porušení považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo po předchozím písemném upozornění a neodstranění závadného stavu v termínu, který určí smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

VIII. Zvláštní ujednání o kauci.

1. Nájemce je povinen nejpozději do patnácti dnů ode dne podpisu této smlouvy složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE], specifický symbol 3799 peněžní prostředky (dále jen kauce) k zajištění pohledávek pronajímatele vyplývajících z titulu nájemného nebo služeb a plateb s nájmem souvisejících.
2. Výše kauce je dohodou smluvních stran stanovena jako trojnásobek měsíčního nájemného tedy 123 006,29 Kč.

3. Strany výslovně sjednávají právo pronajímatele jednostranně kdykoli započíst kauci oproti dluhu nájemce vyplývajících z této smlouvy nebo ze smluv souvisejících s užíváním předmětu nájmu, jakož i oproti oprávněné pohledávce pronajímatele z jiného titulu (například náhrada škody).
4. Strany dále sjednávají povinnost nájemce, v případě započtení kauce dle ujednání odst.3 tuto, doplnit do sjednané výše nejpozději do jednoho měsíce po odčerpání pronajímatelem.
5. Nesplnění povinnosti nájemce popsané v odst. 1 a 3 je hrubým porušením smlouvy a v tomto případě je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.
6. Po ukončení platnosti smlouvy je pronajímatel povinen kauci nájemci vrátit nejpozději do jednoho měsíce. Pronajímatel je oprávněn kauci v tomto případě ponížít (započíst vůči dluhu) ve smyslu ujednání odst.3.

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, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou Splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zák.č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů. Podepsané dohody se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zástupcem 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.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce rovněž jeden výtisk. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost a účinnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.
5. Přílohy : 1. Splátkový kalendář
2. Situační plánek

Vdne

V Praze dne..... - 7. 09. 2009

Za nájemce:

[Redacted signature area]

Za Český dráhy a.s.:

[Redacted signature area]

Ing.Václav Petrášek MBA

Ředitel odboru správy nemovitostí

Příloha I.

Splátkový kalendář na rok 2009 k nájemní smlouvě č. 2957013909

Nájemce: Wellness Harmonia s r.o.

Sídlo: 170 00 Praha 7, Bubenská 1160/13

IČ: 28187181

DIČ: CZ28187181

Zapsaný v obchod. rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 131530

Roční nájemné: 492 025,18Kč

Poř. číslo	Termín úhrady	Základ daně	19 % DPH	Celkem k úhradě s DPH	Za období:
1.	16/01/2009	Kč	Kč	Kč	01.01.09-31.03.2009
2.	16/04/2009	Kč	Kč	Kč	01.04.09-30.06.2009
3.	16/07/2009	Kč	Kč	Kč	01.07.09-30.09.2009
4.	16/10/2009	123 006,29 Kč	Kč	123 006,29 Kč	01.10.09-31.12.2009
*	16/01/2010	123 006,29 Kč	Kč	123 006,29 Kč	01.01.10-31.03.2010

Dále v navazujících termínech a podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

Termín úhrady je dnem zdanitelného plnění.

Pronajímatel:

Firma:

České dráhy a.s., Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

Zapsány v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039.

IČ: 70994226

DIČ: CZ70994226

Adresa pro doručování písemností:

České dráhy a.s.

Regionální správa majetku Praha ,101 00 Praha 10 – Vršovice, Ukrajinská 304

Bankovní spojení: [redacted]

VS: 2957013909

KS: 308

V Praze, dne

- 7. 09. 2009

z [redacted]

Ing. Václav Petrášek MBA
Ředitel odboru správy nemovitostí

