

Smlouva o nájmu C. 3/1

České dráhy, státní organizace,

se sídlem Praha 1, nář. L. Svobody 1222, PSČ 110 15

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7764

IČ: 48118664 DIČ: 001-48118664

zastoupená XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXX

Variabilní symbol: 7327593772

(dále jen pronajímatel)

a

Jídelní a lůžkové vozy, a.s.

se sídlem Chodovská 228/3, Praha 4

IČ: 45272298 DIČ: 004 - 45272298

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1430

zastoupené XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXX číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník, a zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytových prostor, včetně navazujících inženýrských sítí a částí budovy, na kterých budou prováděny stavební úpravy nutné ke zřízení servisního střediska PONT změnou účelu užívání stávajících nebytových prostor a vyvolanými dalšími stavebními úpravami v železniční stanici Plzeň hlavní nádraží, Nádražní 9, 301 47 Plzeň, na stavební parcele č. 5644 v k.ú. Plzeň 1, č. ČSÚ 722049, se kterou pronajímatel hospodaří (jak je zapsáno na LV 327 pro KU Plzeň 1).
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory bývalé šatny a sociálního zařízení uklízeček včetně navazujících inženýrských sítí a částí výpravní budovy, na kterých budou prováděny stavební úpravy nutné ke zřízení servisního střediska PONT změnou účelu užívání stávajících nebytových prostor. Nebytové prostory pro prodejnu PONT s vchodem ze vstupní haly jsou umístěny při vstupu do haly vpravo.
3. Inventární číslo budovy dle SAP: XXXXXXXXXXXXXXX.
4. Správcem nemovitosti jsou XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
5. Celková výměra všech pronajímaných nebytových prostor činí XXXX m².

6. Po ukončení výstavby, do 14-ti dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, bude vypracován dodatek k této smlouvě s vymezením prostor dle skutečnosti a úpravou čl. II. odst. 1 a 2.
7. Umístění nebytových prostor ve stanici je zakresleno na situačních plánech v příloze č. 2 této smlouvy, včetně navazujících částí budovy, na které budou prováděny stavební úpravy.
8. 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

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako sociální zařízení a šatnu, za dohodnutým účelem užívání:
 - zajištění změny účelu užívání nebytových prostor na prodejnu smíšeného zboží PONT - potraviny, drogistické zboží, noviny, časopisy, papírnictví, hračky, teplé nápoje a rozpékání pečivá, prodejní automaty,
 - sběrna SAZKA a FOTOLAB,
 - po vydání kolaudačního rozhodnutí příslušným stavebním úřadem následné užívání pro účel uvedený v novém kolaudačním rozhodnutí;
 - stavebníkem, který bude zajišťovat potřebné stavební práce charakteru oprav i technického zhodnocení předmětu nájmu, bude nájemce.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem uvedeným v bodě 1. tohoto článku a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Na základě nájemní smlouvy požádá nájemce o povolení změny účelu užívání nebytových prostor vymezených v čl. I, Drážní úřad, sekci stavební, oblast Plzeň, Škroupova 11, PO BOX 258, 305058 Plzeň.
3. Nájemce se zavazuje zahájit provoz k navrhovanému účelu nájmu po dokončených stavebních úpravách, které zajistí na vlastní náklady, až po nabytí právní moci nových kolaudačních rozhodnutí.

III. Cena nájmu

1. Za pronájem nebytových prostor zaplatí nájemce smluvní nájemné:
za 1 m² XXXXXX Kč, ročně, tj. za XXXXX m² celkem 120.109,50 Kč ročně + DPH v zákonem stanovené výši.
2. Celkové roční nájemné ve výši 120.109,50 Kč + DPH je splatné v měsíčních splátkách a to vždy 20 den příslušného měsíce.
Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy podle splátkového kalendáře uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že od 15. 10. 2002 do doby vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí, nejpozději však do 31. 12. 2002, poskytne pronajímatel nájemci za předmět nájmu uvedený v článku I odstavec 2 snížené nájemné 24.354,00 Kč ročně + 5% DPH, splatné dle splátkového kalendáře, který přílohou č. 1. této smlouvy. První splátka je splatná mimořádně 31. 12. 2002.
4. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., která činí XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

5. Nájemné má právo pronajímatel upravit každoročně dosaženým indexem čisté inflace za předchozí kalendářní rok (roční klouzavý průměr). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index čisté 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 předcházejícím 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 dubna příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem indexu za 1. čtvrtletí.
6. Úhrada služeb a spotřeb 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 účelu užívání. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby, se zavazuje nájemce uzavřít do dvou měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Neuzavření smluv v termínu nepředložení pronajímateli bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve sjednaném termínu.
7. Nájemné bude zčásti uhrazeno provedením nutných oprav, písemně povolených pronajímatelem, vyvolaných technickým stavem souvisejících částí budovy, které navazují na vestavěnou prodejnu PONT. Maximální výše nákladů nepřesáhne XXXXXXX Kč včetně DPH. O nájemném a nákladech na výše uvedené opravné práce ve stejné výši bude účtovat SDC. V případě, že nebude výše nákladů uhrazená nájemcem rovna nájemnému v příslušném kalendářním roce bude celá tato výše nákladů započtena proti nájemnému naúčtovanému nájemci dopředu od SDC.
8. Opravné práce, vyvolané vestavbou prodejny PONT, budou součástí technického zhodnocení, odepisovaného nájemcem.

IV. Zvláštní ujednání

1. Nebytové prostory, které budou předmětem stavebních úprav za účelem zajištění změny účelu užívání nebytových prostor na provozovnu servisního obchodního centra typu PONT budou vymezeny v projektové dokumentaci. Na základě návrhu SDC Plzeň a ŽST Plzeň hl.n. budou práce spojené s obnovou šaten prováděny dodatečně v rámci dalších úprav železniční stanice. Stavební práce se zavazuje nájemce zajišťovat v souladu se zákonem č. 50/1976 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 SDC a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude SDC, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce.
2. Nájemce, jako stavebník, bude zajišťovat potřebné nutné stavební práce, které budou mít za následek technické zhodnocení budovy ČD, související s nebytovými prostoty

zřízení servisního střediska typu PONT v železniční stanici Plzeň hlavní nádraží a zajištění obnovy šaten se sociálním zařízením za prostory, kde bude středisko PONT.

3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu dle č. I této smlouvy do užívání společnosti JP- Servis, a.s., se sídlem Praha 4, Chodovská 228/3, IČ: 26 43 10 68, zastoupená XXXXXXXX.
4. Nájemce se zavazuje:
 - po zpracování projektové dokumentace projednat s SDC předpokládanou výši nákladů na technického zhodnocení, která však nepřesáhne XXXXX Kč včetně DPH. Tyto náklady hradí nájemce ze svého a pronajímatel dává nájemci souhlas s jejich odepisováním.
 - po dokončení technického zhodnocení projedná nájemce s SDC skutečnou výši nákladů:
 - a) technického zhodnocení a opravné práce, které byly vyvolány vestavbou prodejny PONT a
 - b) na opravné práce, vyvolané technickým stavem souvisejících částí budovy kde bude středisko PONT.Náklady rozdělí nájemce podle bodů a) a b) a doloží je jednotlivými fakturami.
 - Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace včetně výše nákladů vynaložených na opravy i technické zhodnocení bude provádět SDC.
5. Smluvní strany se pro případ ukončení nájemního vztahu dohodly na vypořádání dokončeného technického zhodnocení takto:
 - Smluvní strany mohou ukončit tuto smlouvu dohodou k datu uvedenému v písemném vyhotovení dohody. Smlouvu lze ukončit také výpovědí a to za podmínek a ve lhůtách uvedených v článku VII této smlouvy.
 - V případě, že dojde k ukončení smlouvy v době kratší než 5 let ode dne účinnosti smlouvy, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci náklady spojené se stavebními úpravami předmětu nájmu, snížené o hodnotu odpisů technického zhodnocení. Způsob odepisování bude v souladu se zákonem o dani z příjmu. Dojde-li k ukončení smlouvy po uplynutí této doby, uhradí pronajímatel nájemci poměrnou část nákladů na provedené stavební úpravy. V případě výpočtu poměrné částky bude základem daňová zůstatková hodnota na konci 5 roku, která bude snížena o 20 % za každý započatý rok užívání nájemcem nad dobu 5 let.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- předložit pronajímateli pravomocné kolaudační rozhodnutí na stavební úpravy prodejny PONT do 7 dnů ode dne nabytí právní moci,
- užívat pronajaté nebytové prostory a na ně navazující inženýrské sítě ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran,
- provádět na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor zahrnující drobné opravy vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklí vání oken a dveří, deratizaci a další srovnatelnou údržbu),
- provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při 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, a účetní doklady na opravy musí být vždy vystaveny vůči SDC na dokončené a převzaté práce v daném účetním období (kdy byly provedeny),
- respektovat souhrnné stanovisko Českých drah zastoupených Stavební správou Plzeň č.j. XXXXXXXXX a souhrnné stanovisko SDC s připomínkami dotčených složek k pronájmu nebytových prostor pro prodejnu PONT, č.j. XXXXXXXXXXXX. Souhrnná stanoviska byla předána nájemci při podpisu této smlouvy.
 - strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodů údržby, oprav a úprav prováděných pronajímatelem, jakožto i v důsledku mimořádných událostí. V případě větších oprav má nájemce nárok na slevu z nájemného úměrně rozsahu omezení užívání,
 - zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak,
 - umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu,
 - udržovat na vlastní náklady pronajaté prostory v čistotě,
 - umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků konzumujících zboží prodávané v pronajatých prostorách a zajišťovat úklid okolí košů - minimálně v okruhu 3 m,
 - po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést najaté nebytové prostory na vlastní náklady do stavu po provedení rekolaudace pronajatých prostor s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - vyklizené a čisté prostory předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty,
 - 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 organizace vykonávající právo hospodaření,
 - nájemce přebírá odpovědnost v souvislosti s vlastní činností za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů,
 - nájemce je oprávněn označit svou provozovnu, jakož i reklamu své provozovny pouze na provozovně (jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny nebo 2 m mimo obvodový plášť provozovny. Pro účely tohoto smluvního ujednání se za obvodový plášť provozovny nepovažuje obvodový plášť (vnější stěny) budovy, ve které se provozovna nachází nebo do které je vestavěna, vyjma prosklených ploch (výkladních skříní a oken) z vnitřní strany. Na obvodovém plášti (vnější stěny) budovy a na prosklených plochách z vnější strany mohou ČD nájemci povolit umísťovat pouze označení provozovny nájemce do rozměru 3 m na každou provozovnu,
 - na směrových tabulích nájemce, směřujících zákazníky k místu prodeje nebo poskytované služby, je maximální výměra navigačních tabulí 2 m² na každý kus. Pronajímatel je oprávněn uvedená ustanovení kontrolovat.

2. Pronajímatel je povinen

- zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu,
- zabezpečovat úklid a čistotu přístupových chodeb k pronajatým prostorám, jakož i přístup do železniční stanice dle staničního řádu železniční stanice,
- do 5 - ti dnů od nabytí účinnosti smlouvy provede zástupce pronajímatele (SDC) se zástupcem nájemce zápis o předání a stávajícím stavu předmětu nájmu.

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXX Kč.
2. Nárok na náhradu škody tím není dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává **na dobu určitou** s platností dnem podpisu poslední smluvní stranou a **účinností od 15 10. 2002 do 14. 10. 2012.**
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě
 - v případech daných zákonem č. 116/1990 Sb., podle § 9 odst. 2 písm. a), d) až i),
 - v případě, že z provozních důvodů se předmět nájmu stal pro pronajímatele potřebným před uplynutím sjednaného desetiletého cyklu.
3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případech daných zákonem č. 116/1990 Sb., podle § 9 odst. 2 písm. b) a c) a při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. III. odst. 6 této smlouvy v stanoveném termínu a jejich nepředložení pronajímateli. Stejné právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.
4. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případech daných zákonem č. 116/1990 Sb., podle § 9 odst. 3.
5. Výpovědní lhůta, není-li ujednáno jinak, počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

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 vyhotoveních, 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 úpravy o 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 zaměstnancem 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 plány
 č. 3 Plná moc

V Praze dne 14.10. 2002

za nájemce: