

## Smlouva č. 4/05 o nájmu

### 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, xxxxxxxxxxxxxxxx  
xx  
IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226  
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, účet č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
variabilní symbol: 2398300405

(dále jen pronajímatel)

a

#### Karlova pekárna. s r.o.

se sídlem Židlochovice, Brněnská 158, PSČ 667 01,  
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 22084  
jejímž jménem jedná Dr. Ing. Karel Kraus, jednatel  
IČ : 00568431, DIČ: CZ00568431  
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
č.úctu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen nájemce)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších právních předpisů a zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu.

### I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytového prostoru a souvisejících částí budovy a inženýrských sítí ve výpravní budově Uzlové železniční stanice Znojmo, v obci: Znojmo, na ul.: Dr. M. Horákové, č.p.:2239, č.or.: 10, inventurní číslo budovy pronajímatele dle SAP:5000182025, postavené na pozemku p.č. 5635 v katastrálním území Znojmo-město (ČSÚ 793418), zapsané na listu vlastnictví č. 10419 (vlastník České dráhy, akciová společnost), vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Znojmo, pro obec Znojmo, katastrální území Znojmo-město, kraj Jihomoravský.

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:

č.m. 29. prodejna pečiva v odbavovací hale UŽST Znojmo	o výměře 38,28 m <sup>2</sup>
č.m. 30A šatna zaměstnanců	o výměře 5,02m <sup>2</sup>
č.m. 30B zázemí	o výměře 10,72m <sup>2</sup>

Celková výměra předmětu nájmu činí 54,02 m<sup>2</sup>.

3. Předmět nájmu je blíže vyznačen na situačním plánu, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy.

4. Nájemce smí spolužívat WC (o výměře 2,5m<sup>2</sup>)v suterénu UŽST Znojmo.

5. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a.s., Správa dopravní cesty Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno, dále jen "SDC". Ke dni předání vyhotoví SDC předávací protokol.

6. 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.

7. 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 dnem účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu dle čl. I, ke sjednanému účelu užívání, tj. prodej pečiva, cukrárenských výrobků, nápojů.
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.

## III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce smluvní nájemné:

prodejna pečiva za 1 m<sup>2</sup> 3.000,- Kč ročně, tj. za 38,28 m<sup>2</sup> 114.840,00Kč  
zázemí za 1 m<sup>2</sup> 430,- Kč ročně, tj. za 15,74 m<sup>2</sup> 6.768,20Kč

**Celkem roční nájemné činí 121.608,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši.**

2. Ke sjednanému nájemnému je účtována DPH v zákonem stanovené výši. Celkové roční nájemné ve výši 121.608,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na výše uvedený účet a variabilní symbol a to vždy do 5. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy. První splátkový kalendář bude nájemci zaslán do 10 dnů od účinnosti smlouvy.
3. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodloužení určené předpisy práva občanského.
4. Nájemné, jeho finanční nebo nepředplacenou část, má právo pronajímatel upravit každoročně dosaženým indexem inflace za předchozí kalendářní rok (roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného 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 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 druhého čtvrtletí příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1. 1. příslušného kalendářního roku.

5. Nájemné bude zčásti zapláceno věcným plněním, které bude v kalendářním roce dosahovat do výše 50% sjednaného ročního nájmu. Věcné plnění tvoří náklady nájemce ve výši 739.648,50Kč (slovy: sedm set třicet devět tisíc šest set čtyřicet osm korun českých, padesát haléřů) + DPH v zákonem stanovené výši na provedení stavebních úprav předmětu nájmu realizované za účelem změny účelu užívání nebytových prostor na provozovnu květin. Za provedené práce vystaví nájemce do 31. 7. 2005 daňový doklad na SDC. Finanční vztahy vzniklé vystaveným daňovým dokladem budou vyrovnány formou věcného plnění, popř. dle čl. VII. odst. 4 této smlouvy.
6. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu 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 a jejich nepředložení pronajímateli z důvodů na straně nájemce 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 nezaplatí ani 30 dnů po uplynutí sjednaného termínu.
7. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Sjednané roční nájemné určené podle bodu 1 a 2 tohoto článku bude platné po dobu trvání předplatby nájemného. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran nebo stanoveno jako průměr cen navržených renomovanými realitními kanceláři, kdy každá ze stran určí jednu.

#### **IV. Práva a povinnosti nájemce**

##### 1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti v předmětu nájmu sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru,
- b) užívat předmět nájmu 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,
- 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 dveří 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 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, před započítáním stavebních prací si nechat vytyčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací, návštěvním mistrem a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení,

- e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem železniční stanice, včetně předložení revizní zprávy a sjednání smlouvy na odběr el. energie,
  - f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné, při opravách v délce trvání nad 3 pracovní dny bude nájemce s časovým předstihem upozorněn,
  - g) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu,
  - h) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
  - ch) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
  - i) po uplynutí doby nájmu 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 či stavebních úprav, 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 pronajímateli 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) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vedou České dráhy jako vlastník.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených jeho činnostmi nebo činnostmi jeho zákazníků a obchodních partnerů po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám.
4. 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, 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, se kterými ho pronajímatel seznámil
  - 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 - SDC,

- f) v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce 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 tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH, do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen zaplatit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle § 37 odst. 1. zákona ČNR č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších právních předpisů.
  6. Nájemce se zavazuje písemně projednat s přednostou železniční stanice otevírací dobu a tuto dodržovat. Na pokyn přednosty železniční stanice se nájemce zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny přednostou železniční stanice (např. zákaz prodávání alkoholických nápojů v určitý den a podobně).
  7. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou stanice.
  8. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
  9. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

## **V. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
2. Pronajímatel je povinen umožnit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
3. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k pronajatým prostorám (plochám).

## **VI. Smluvní pokuta**

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. III. odst.6., v čl. IV. odst. 1 písm. a) až c), písm. e) až k), v čl. IV. odst. 2 a odst. 5 této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč.
2. Pro případ porušení povinnosti uvedené v čl. IV. odst. 1 písm. d) a odst. 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 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 5 let (slovy:pět) ode dne její účinnosti**. Po uplynutí doby nájmu se smlouva změní na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinnosti dnem předání nemovitosti dle předávacího protokolu.

2. Smluvní strany jsou oprávněny smlouvu vypovědět dle ust. § 9 zákona č. 116/1990Sb. v platném znění. 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 smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě :

a) při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. III odst. 6 této smlouvy v termínu a nepředložení pronajímateli. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ani 30 dnů po uplynutí sjednaného termínu,

b) v případě prodloužení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc.

Výpovědní lhůta, není-li ujednáno jinak, počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

4. Smluvní strany se pro případ předčasného ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání:

a) Pokud bude nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany nájemce do doby započtení předplatby nájmu formou věcného plnění, nebo dojde-li ze strany pronajímatele k ukončení nájemní smlouvy z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemcem stanovených v čl. III. odst. 2) a 6) této smlouvy, v čl. IV odst. 1) písm a) až k), odst. 2) a odst. 3) této smlouvy do doby započtení předplatby nájmu formou věcného plnění, zavazuje se nájemce, že ke dni skončení nájemní smlouvy zaplatí pronajímateli smluvní pokutu odpovídající nezapočtené výši předplatby nájmu s daňovým dokladem za provedené práce dle čl. III. odst. 5 této smlouvy. Smluvní pokutu pronajímatel započte s daňovým dokladem dle čl. III. odst. 5 této smlouvy.

b) Pokud bude nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany pronajímatele do doby započtení předplatby nájmu formou věcného plnění, mimo případu ukončení nájemní smlouvy z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemcem stanovených v čl. III. odst.2) a 6) této smlouvy, v čl. IV odst. 1) písm a) až k), odst. 2) a odst. 3) této smlouvy, zavazuje se pronajímatel, že ke dni skončení nájemní smlouvy zaplatí nájemci nezapočtenou výši předplatby nájmu s daňovým dokladem za provedené práce dle čl. III. odst. 5 této smlouvy.

## VIII. 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 5 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 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 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 Situační pláněk

V Brně dne 29. 6. 2005

.....  
Za nájemce: Karlova pekárna s r.o.  
Dr. Ing. Karel Kraus  
jednatel

.....  
Za pronajímatele: České dráhy, a.s.  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
vrchní přednosta SDC Brno