



## Smlouva č. 0143/03 o nájmu nebytových prostor ČD

### Smluvní strany :

#### České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15  
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039  
zastoupena panem [REDACTED]

IČ: 70994226

DIČ: 001- 70994226

Bankovní spojení: [REDACTED]

variabilní symbol: **9149014303**

( dále jen pronajímatel )

a

#### Jídelní a lůžkové vozy, a.s.

se sídlem Chodovská 3, Praha 4  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1430  
zastoupená na základě plné moci panem Bohumírem Bártou  
generálním ředitelem

IČ: 45272298

DIČ: 004 - 45272298

Bankovní spojení: [REDACTED]

( dále jen nájemce )

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

### I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu nebytového prostoru, vymezeného projektovou dokumentací, na kterém budou prováděny nutné stavební úpravy za účelem změny užívání tohoto nebytového prostoru ve výpravní budově železniční stanice Břeclav, číslo stavební parcely 589 v k.ú. Břeclav ( ČSÚ 613584 ).

2. Pronajímatel je vlastníkem objektu, jehož část touto smlouvou pronajímá. Vlastnictví pronajímatele vyplývá z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákon č. 77/2002 Sb. Dosud však nebyl proveden záznam v katastru nemovitostí předpokládaný zákonem č. 77/2002 Sb., takže není možné identifikovat dotčený objekt dle údajů v KN. Smluvní strany se zavazují, že ihned po provedení záznamu v KN uzavřou dodatek k této nájemní smlouvě, kterým bude objekt, jehož část je touto smlouvou pronajímána, identifikován v souladu se zápisem v KN. Nebytový prostor o výměře 38 m<sup>2</sup> je umístěn v přízemí výpravní budovy a složil jako prodejna rychlého občerstvení.

3. Inventurní číslo budovy dle SAP: 5000308449.

4. Celková výměra pronajímaného nebytového prostoru činí **38 m<sup>2</sup>**.

5. Nebytový prostor je vyznačen na situačním plánu - příloha č.2.

6. Správcem nemovitosti jsou [REDACTED]

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.

8. 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. III. odst. 1 a 2.

## II. Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I, určený podle posledního kolaudačního rozhodnutí jako ( prodejna rychlého občerstvení ), 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 pečiva,

- 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. Obě strany se dohodly, že od 7. 5. 2003 do zahájení stavebních prací za účelem zajištění změny účelu užívání nebytových prostor na provozovnu servisního obchodního centra typu PONT zde bude nájemce provozovat prodejnu rozpékaného pečiva a občerstvení. Po tuto dobu bude nájemce platit nájemné ve výši podle čl. III bodu. 1 této smlouvy.

3. 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, bodu 1, Drážní úřad Olomouc, Nerudova ul. 1, PSČ 772 57.

4. Nájemce se zavazuje zahájit provoz k navrhovanému účelu nájmu po dokončených změnách a opravách, které zajistí na vlastní náklady, až po nabytí právní moci nového kolaudačního rozhodnutí.

## III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce smluvní nájemné:

prodejna rychlého občerstvení za 1 m<sup>2</sup> 4 626,00 Kč ročně, tj. za 38 m<sup>2</sup> 175 788,00 Kč

**Celkem roční nájemné činí 175 788,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši.**

2. **Ke sjednanému nájemnému je účtována DPH v zákonem stanovené výši.** Celkové roční nájemné ve výši 175 788,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši splatné v měsíčních splátkách ve výši 14 649,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši a to vždy do 20. dne aktuálního měsíce.

První splátka nájemného bude uhrazena do 31. 5. 2003 ve výši 12 642,28 Kč včetně DPH.

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 zahájení výstavby střediska typu PONT do doby vydání kolaudačního rozhodnutí poskytne pronajímatel nájemci snížené nájemné 240,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Po vydání kolaudačního rozhodnutí na středisko typu PONT bude nájemné činit 1 140,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

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 dvojnásobek

diskontní sazby stanovené Českou národní bankou platné k prvnímu dni prodlení s placením peněžního dluhu.

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 druhého měsíce příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1. 1. příslušného kalendářního roku.

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 služby a spotřeby, se zavazuje nájemce uzavřít do dvou měsíců 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 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 ve sjednaném termínu.

7. Nájemné bude zčásti zapláceno provedením případných nutných oprav stávajících nebytových prostor ve výpravní budově železniční stanice Břeclav, provedených za účelem změny účelu užívání nebytových prostor na provozovnu servisního obchodního centra typu PONT. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto nutné opravy nepřesáhne cca 350 000,00 Kč včetně DPH. Každá další změna musí být odsouhlasena správcem –

#### **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. Stavební práce se zavazuje nájemce zajišťovat v souladu se zákonem č. 50/1976, 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. V rámci projednávání projektové dokumentace, budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy, technické zhodnocení.

2. Nájemce, jako stavebník, bude zajišťovat potřebné nutné stavební práce, které budou mít za následek technické zhodnocení budovy ČD, související s nebytovými prostory pro zřízení servisního střediska typu PONT v železniční stanici Břeclav.

3. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu dle č. I. smlouvy do užívání třetí osobně do doby výstavby střediska typu PONT. Od vydání kolaudačního rozhodnutí na středisko typu

PONT je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání společnosti JP- Servis, a.s., se sídlem Praha 4, Chodovská 228/3, IČ: 26 43 10 68, zastoupená členem představenstva p. Markem Cagáškem. V ostatních případech je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na základě písemného souhlasu pronajímatele.

4. Nájemce se zavazuje:

- po zpracování projektové dokumentace projednat s SDC Brno předpokládanou výši technického zhodnocení, ~~kteřá však nepřesáhne 350 000,00 Kč včetně DPH.~~ Tyto náklady nese nájemce ze svého a pronajímatel dává nájemci souhlas s jejich odepisováním.

- nájemce provede na předmětu nájmu opravné práce jejichž výše bude dodatečně stanovena a které            odsouhlasí. Opravné práce budou rozděleny na opravné práce vyvolané vestavbou prodejny PONT a tyto budou součástí technického zhodnocení odepisovaného nájemcem a opravné práce vyvolané technickým stavem souvisejících částí budovy a tyto budou předplatbou nájemného.

- po dokončení technického zhodnocení projedná nájemce s            skutečnou výši nákladů na technické zhodnocení, opravné práce vyvolány vestavbou prodejny PONT a opravné práce vyvolány technickým stavem souvisejících částí budovy a doloží je jednotlivými fakturami. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace včetně výše nákladů vynaložených na opravy i technické zhodnocení bude provádět SDC Brno.

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 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 snižena o 20 % za každý započatý rok užívání nájemcem nad dobu 5 let.

## **V. Práva a povinnosti smluvních stran**

### **1. Nájemce je povinen :**

- 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 prostorů zahrnující drobné opravy vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří),

- 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 ■■■■, a účetní doklady na opravy musí být vždy vystaveny vůči ■■■■ na dokončené a převzaté práce v daném účetním období (kdy byly provedeny),

- strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodů údržby, oprav a úprav prováděných pronajímatelem, jakožto i v důsledku mimořádných událostí. V případě větších oprav má 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 při uzavření nájemní smlouvy, po provedení rekolaudace pronajatých prostor do stavu v době jejího provedení, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Ve sjednaný den provede zástupce pronajímatele ( SDC ) se zástupcem nájemce zápis o předání a stávajícím stavu předmětu nájmu,

- vyklizené nebytové prostory předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty,

- ve stanovených termínech poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí z zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, s orgány životního prostředí, týkající se této problematiky, povede pronajímatel (ve smyslu Věstníku ČD, a.s. č.7/2003),

- 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,

- předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platně revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

## **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 ŽST. dle staničního řádu stanice,

- zajišťovat údržbu a revize technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele.

## **VI. Smluvní pokuta**

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V. této smlouvy, s výjimkou bodu 1 první odrážky ( účel nájmu ), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000,-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 neurčitou účinností od 7. 5. 2003, kterou lze oboustranně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, platnost smlouvy nastává dnem podpisu.

2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě :  
- při neuzavření smluv na odběr služeb a spotřeb dle čl. III. odst. 6 této smlouvy v stanoveném termínu a jejich nepředložení pronajímateli. Stejně právo k výpovědi má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve sjednaném termínu,

3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případech daných zákonem č. 166/1990 Sb., podle § 9 odst. 3.

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

## 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 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 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 plánek  
          č. 3 Plná moc

V Praze dne: 30. 4. 2003

Za pronajímatele:





České dráhy, a.s.

Generální ředitelství  
ODBOR MAJETKOVÉHO PODNIKÁNÍ  
Nábřeží L. Svobody 1222  
110 15 Praha 1  
IČ: 70994226  
DIČ: 001-70994226



6

Praze dne: 30. 4. 2003

Za nájemce:

Bohumír BARTA  
generální ředitel

**JÍDELNÍ A LŮŽKOVÉ VOZY, a.s.**  
vedení společnosti  
Chodovská 3/228, 141 00 Praha 4