

Dodatek č. 7

k nájemní smlouvě č. 2937101906 ze dne 30.4.2003, v p



Smluvní strany:

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
Zastoupena ve věcech smluvních: [redacted]
Zastoupena ve věcech technických: [redacted]
adresa pro doručování písemnosti: [redacted]
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted] 100
variabilní symbol: 2937101906

(dále jen Pronajímatel)

a

Obchodní firma: JLV, a.s.
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1430
sídlo: Chodovská 228/3, Praha 4, PSČ 141 00
Zastoupena ve věcech smluvních: Bohumír Bárta, generální ředitel a člen představenstva na základě Plné moci 26.6.2007
Zastoupena ve věcech technických: [redacted]
IČO: 45272298
DIČ: CZ45272298 (plátce DPH)
bankovní spojení: [redacted]
číslo účtu: [redacted]

(dále jen Nájemce)

(společně uváděny Smluvní strany)

Preambule

Na základě částečné výpovědi Pronajímatele z nájmu, žádosti Nájemce o změnu doby nájmu a **udělení předchozího souhlasu Dozorčí rady Českých drah, a.s. č. 2032 - položka č. 1 žádost č. 55, ze dne 19.9.2013** se tímto Dodatkem č. 7 upravuje Předmět nájmu, Cena nájmu, Práva a povinnosti smluvních stran, Smluvní pokuta a Doba nájmu, Přílohy č. 1 a 2 a zároveň se mění znění následujících článků a jejich odstavců takto:

F1

I.

Článek I. Předmět nájmu se mění a nově zní takto:

1. Předmětem této nájemní smlouvy je závazek Pronajímatele předat předmět nájmu do dočasného užívání Nájemci a současně závazek Nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v budově Břeclav – výpravní budova, v železniční stanici Břeclav, v obci Břeclav, na ulici Sady 28. října, budova bez č.p. nebo č.e., postavená na pozemku p.č. st. 589, číslo budovy dle SAP 1000-11-88, IC5000308449, stavba zapsaná na LV č. 391, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, katastrální území Břeclav (ČSÚ 613584), dále jen „předmět nájmu“.

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

| | | |
|--------------------------------------|----------|----------------------|
| místnost č. 0P37 prodejna | o výměře | 40,58 m ² |
| místnost č. 0P36 manipulační prostor | o výměře | 8,24 m ² |
| místnost č. 0P36A úklidová místnost | o výměře | 0,82 m ² |
| místnost č. 0P36B předsíň WC | o výměře | 1,12 m ² |
| místnost č. 0P35 šatna | o výměře | 4,31 m ² |
| místnost č. 0P34 WC | o výměře | 1,66 m ² |

Celkem pronajato 56,73 m² nebytových prostor.

3. Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.

4. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu.

5. Správcem nemovitosti jsou ke dni podpisu této smlouvy [redacted]
Brno (dále jen [redacted]).

II.

Článek III. Cena nájmu odst.1) se mění a nově zní takto:

1. Nájemce zaplatí Pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí:
za 1 m² 2.168,20 Kč/rok, tj. za 56,73 m² 123.001,98 Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši.

Zaokrouhleně 123.002,00 Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši.

Celkové roční nájemné ve výši 123.002,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši (slovy: jedno sto dvacet tři tisíce dva korun českých) je splatné v pravidelných pololetních splátkách na bankovní účet Pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 20. dne prvního měsíce daného pololetí dle splátkového kalendáře, pro daný kalendářní rok.

III.

Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran se mění a nově zní takto:

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 a doložit Pronajímateli,

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 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 [redacted], před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona.

Stavební práce mohou být započaty až po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na stavební úpravy a opravu, od správce nemovitosti (RSM) a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce nemovitosti, o konečném výběru dodavatele rozhoduje Nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a stavební úpravy.

2

Maximální výše nákladů vynaložených Nájemcem na tyto stavební práce nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této smlouvě. Konečná výše nákladů bude opět rozdělena na opravy a stavební úpravy a odsouhlasena správcem nemovitosti.

Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy Pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha, a.s. formou položkových rozpočtů; takto zpracované celkové náklady stavby budou pro účely této smlouvy považovány za cenu obvyklou. Tato metodika je závazná pro obě smluvní strany za předpokladu, že se nedohodnou jinak.

Stavební úpravy, které uhradí Nájemce, zůstanou po dobu nájmu majetkem Nájemce a Nájemce se zavazuje, že je bude odepisovat v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, s čímž Pronajímatel souhlasí. Pronajímatel se zároveň zavazuje, že po dobu trvání nájemní smlouvy nenavýší svůj majetek o hodnotu stavebních úprav (technického zhodnocení) odepisovaných Nájemcem,

e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem ■■■■■ Revizní zprávy předkládat dle platné vyhlášky, kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení). Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“,

f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je nutné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; Pronajímatel je povinen Nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušeni nebo omezení užívání předmětu nájmu ze shora citovaných důvodů. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,

g) umožnit zaměstnancům Pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,

h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností Nájemce. Dále je oprávněn k umístění reklamy a inzerce na služby nebo zboží, které Nájemce poskytuje nebo prodává (v souladu s platnou smlouvou mezi ČD, a.s. a společností RAILREKLAM, spol. s r.o.),

ch) ke dni skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do stavu v době provedení rekolaudace pronajatých prostor, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,

i) vyklizený předmět nájmu předat Pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu z důvodů zaviněných výlučně ze strany Nájemce se Nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení,

j) 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 výlučně jeho činností nebo výlučně činností 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 nájemci nebo pronajímateli 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 je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání společnosti JPServis, a.s., se sídlem Praha 4, Chodovská 228/3, IČ 26431068. V ostatních případech nesmí bez písemného souhlasu Pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či 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, (zejména zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru,

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 si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasičích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,

d) Nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti,

e) 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,

f) Nájemce se zavazuje nahlašovat správci majetku změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,

g) 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 posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO (odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany ve smyslu § 11 Zákona o požární ochraně) ČD příslušné OS (organizační složky) správce majetku, popř. O30 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.

5. 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, vandalismus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce IZS (integrováný záchranný systém tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě Pronajímatele, zástupce ve věcech technických.

6. Předáním předmětu nájmu se Nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

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

8. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s článkem I. této smlouvy.

9. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.

10. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku dohodnutých služeb

11. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat Nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázány nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.

12. Pronajímatel se zavazuje, že v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu Nájemce (zástupce ve věcech technických).

IV.

Článek VI. Smluvní pokuta se mění a nově zní takto:

1. V případě porušení povinností Nájemce stanovených v článku III. odst.6) a článku V. této smlouvy (s výjimkou odst. 1. písm. d) a odst. 3.), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 13.000,- Kč.

2. Pro případ porušení povinností Nájemce uvedené v článku V. této smlouvy odst. 1. písm. d) a odst. 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.

3. Smluvní pokuta za nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy odst. 1. písmeno i).

4. Nárok Pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.

5. V případě, že Pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty v důsledku prokazatelného zaviněného porušení povinností Nájemcem, je Nájemce povinen tyto sankce a pokuty Pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

V.

Článek VII. Doba nájmu se mění a nově zní takto:

1. Nájemní smlouva se sjednává **na dobu určitou do 18.9.2018.**

2. Před uplynutím sjednané doby nájmu podle odst. 1) tohoto článku může kterákoli ze smluvních stran vypovědět smlouvu v souladu s ustanovením § 9 odst. 2), nebo odst. 3) zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a

R

podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel může vedle důvodů vyplývajících z odst. 2) tohoto článku smlouvu vypovědět 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 a v případě neuzavření smluv dle článku III. odst.6) nájemní smlouvy. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. V případě prodlení s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 30 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy dle § 517 občanského zákoníku a od smlouvy bude odstoupeno. Pronajímatel může rovněž odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud Nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst.1) v článku V. odst. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) a pokud nedojde k dohodě s Nájemcem dle článku V. odst.1) písm.f) této smlouvy. Odstoupením od smlouvy je smlouva ukončena dnem doručení písemného odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

5. V případě prodlení s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 30 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy dle § 517 zákona č.40/1964 Sb. občanského zákoníku a od smlouvy může být odstoupeno.

6. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat Pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se Pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

6. Ostatní články a ustanovení smlouvy zůstávají v platnosti.

7. Tento dodatek se podpisem obou smluvních stran stává nedílnou součástí výše uvedené nájemní smlouvy, je vyhotoven v 6 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 4 výtisky a nájemce 2 výtisky.

8. Dodatek č.7 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Smluvní strany prohlašují, že se ve věci rozsahu předmětu (článek č.1. tohoto dodatku) a ceny nájmu (článek č. 2 tohoto dodatku) v plném rozsahu řídí ode dne 1.9.2013.

**9. Příloha: č. 1 Opravný daňový doklad ke Splátkovému kalendáři č. 02 na rok 2013
č. 2 Púdorysný plánec pronájmu**

V Praze dne 4.11.2013

Za nájemce :
Jídelní a lůžkové vozy, a.s.

Bohumír Bárta
generální ředitel a člen představenstva



Chodovská 3/228, 141 00 Praha 4
IČ: 45272298, DIČ: CZ45272298

V Praze dne 16.10.2013

Za pronajímatele :
České dráhy, a.s.

[Redacted signature area]

[Redacted line]

[Redacted line]

[Redacted line]

Handwritten signatures and initials:
J. Kepp
Dm
[Other illegible signatures]