

Smlouva č. 401
o nájmu nebytových prostor ČD

Smluvní strany :

České dráhy, státní organizace

se sídlem nábr. Ludvíka Svobody 1222, Praha 1, PSČ 110 15

zastoupené [REDACTED]

IČ : 48118664

DIČ : 001- 48118664

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7764

Bankovní spojení : [REDACTED]

Variabilní symbol : 3701594012

(dále jen pronajímatel)

a

HDS Retail Czech Republic, a.s.,

se sídlem Pobřežní 16, Praha 8, PSČ 180 00

doručovací adresa: [REDACTED]

IČ: 25099167

DIČ: 008 - 25099167

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4494

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 nájmu jsou nebytové prostory o rozloze 15,42 m² v přízemí výpravní budovy železniční stanice Žďár nad Sázavou, Chelčického 1, PSČ 591 01, zapsané na LV č. 1040 u katastrálního úřadu Město Žďár kód ČSÚ 795232, inventární číslo dle SAP R3 5000108099. Předmětem nájmu jsou i navazující části výše uvedené výpravní budovy, na kterých budou nájemcem zajišťovány nutné stavební úpravy podle schválené projektové dokumentace za účelem změny účelu užívání výše uvedených nebytových prostor na účel užívání uvedený v čl. II této smlouvy.
2. Správcem předmětu nájmu je České dráhy státní organizace, [REDACTED] Pronajaté nebytové prostory jsou vyznačeny na plánu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
3. 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 nájemci předmět nájemní smlouvy dle čl. I, určený dle posledního kola dačnického rozhodnutí a značení dle přílohy č. 2 této smlouvy, jako prodejna zmrzliny (č. 1), prodejna tisku (č. 2), chodba (č. 3), prodejna tisku (č. 4), pro účel užívání:
 - zajištění změny účelu užívání všech výše uvedených nebytových prostor na **prodejnu tisku, knih a doplňkového sortimentu** (filmy, baterie, upomínkové předměty, balené potraviny – cukrovinky). Úpravy bude zajišťovat na vlastní náklady jako stavebník nájemce na základě vydaného stavebního povolení příslušným stavebním úřadem a projektové dokumentace schválené [REDACTED].
 - po vydání kola dačnického rozhodnutí příslušným stavebním úřadem následné užívání pro účel uvedený v novém kola dačnickém rozhodnutí. Stavebníkem, který bude zajišťovat potřebné stavební práce charakteru oprav i technického zhodnocení předmětu nájmu, bude nájemce.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy 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, [REDACTED]
3. Nájemce zajistí na vlastní náklady rekonstrukci přípojky NN, a to i pro napájení prostor Civilní obrany ve správě železniční stanice Žďár nad Sázavou, jako vyvolanou investici stavebními úpravami. Rekonstrukci zajistí na základě schválené projektové dokumentace od [REDACTED] a na základě vydaného stavebního povolení od příslušného stavebního úřadu. Tuto rekonstrukci bude nájemce odepisovat.
4. Nájemce se zavazuje zahájit provoz prodejny tisku, knih a doplňkového sortimentu po dokončených změnách a opravách, které zajistí na vlastní náklady, a po nabytí právní moci nového kola dačnického rozhodnutí.

III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájemní smlouvy uvedený v čl. I. zaplatí nájemce ročně smluvní cenu [REDACTED] Kč + DPH v zákonem stanovené výši.
2. Celkové roční nájemné ve výši [REDACTED] Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v pololetních splátkách ve výši [REDACTED] Kč + DPH v zákonem stanovené výši, a to vždy do 15. dne druhého měsíce příslušného kalendářního pololetí. 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. Úhrada nájemného za 1. pololetí 2002 bude provedena v termínu 31. 5. 2002 ve výši [REDACTED] Kč + 5 % DPH.
4. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že přestal být 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.

5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády číslo 142/1994 Sb., která činí dvojnásobek diskontní sazby stanovené Českou národní bankou platné k prvnímu dni prodlení s placením peněžitého dluhu.
6. Smluvní strany se dohodly, že sjednaná výše ročního nájemného může být 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 dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného, jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období, v souladu s § 2 odstavec 2, zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů. Nájemce se zavazuje na oznámenou úpravu nájemného přistoupit a takto upravenou výši nájemného hradit. Neprovedení úpravy nájemného oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Nájemné bude upravováno vždy ve druhém pololetí příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem indexu inflace spotřebitelských cen a životních nákladů od 1. ledna kalendářního roku.
7. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodu obvyklých negativních vlivů provozu železnice.
8. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (respektive organizační složce pronajímatele - dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné 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 jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Nesplnění těchto povinností se považuje za užívání nebytových prostor v rozporu se smlouvou ve smyslu § 9 odst. 2 písm. a) zák. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru,
- b) užívat pronajaté nebytové prostory 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 pronajatých nebytových prostorů zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřeбенých částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů

a provozem poškozených omítek, zasklívaní oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu,

- d) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 50/1976 Sb., (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů. Nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje [REDAKCE], a účetní doklady na opravy musí být vždy vystaveny vůči [REDAKCE] na dokončené a převzaté práce v daném účetním období (kdy byly provedeny). Vždy před započítáním stavebních prací si nechá nájemce písemně od [REDAKCE] schválit projektovou dokumentaci a vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací, návěštním mistrem.
 - e) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné,
 - f) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu,
 - g) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu,
 - h) udržovat na vlastní náklady pronajaté nebytové prostory v čistotě,
 - i) po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést najaté nebytové prostory na vlastní náklady do původního stavu, se zachováním technického zhodnocení, které pronajímatel smluvně převezme v souladu s touto smlouvou, a těch oprav, které pronajímatel schválil, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - j) vyklizené nebytové prostory předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty,
 - k) nájemce je povinen poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech), plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.
2. Nájemce přebírá odpovědnost 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 se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací.
3. [REDAKCE]
[REDAKCE]
4. Z hlediska požární ochrany :
- a) požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat na předmětu nájemní smlouvy nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, pokud se nedohodne s přednostou železniční stanice Žďár nad Sázavou písemně jinak,
 - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu zákona o požární, ochraně osoba za celý předmět nájemní smlouvy,
 - c) nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách, státní organizaci,
 - d) nájemce si vybaví předmět nájemní smlouvy 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 kraje (okresu) a ■■■■,
 - 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 Žďár nad Sázavou změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách.
5. Nájemce se zavazuje písemně projednat s přednostou železniční stanice Žďár nad Sázavou otevírací dobu a tuto dodržovat. Na pokyn přednosty železniční stanice Žďár nad Sázavou se nájemce zavazuje přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám na železnici, které mu budou oznámeny přednostou železniční stanice Žďár nad Sázavou (např. zákaz prodávání alkoholických nápojů v určitý den a podobně).
6. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu. Doby vhodné pro zásobování dohodne písemně s přednostou stanice.
7. Nájemce smí na provozovně umístit nápisy pro označení provozovny včetně reklamy na služby nebo zboží, které nájemce poskytuje nebo prodává. Toto označení provozovny, jakož i reklama mohou být umístěny pouze přímo na provozovně (jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Po souhlasu ■■■■ může nájemce za úhradu umístit výše uvedenou reklamu na ploše 2 m² mimo obvodový plášť provozovny. Pro účely tohoto smluvního ujednání se za odvodový plášť provozovny nepovažuje obvodový plášť (vnější stěny) budovy, ve které se provozovna nachází nebo do které je provozovna vestavěna, vyjma prosklených ploch (výkladních skříní a oken) z vnitřní strany. Na obvodovém plášti (vnější stěně) budovy a na prosklených plochách z vnější strany může po povolení ■■■■ a za úhradu umístit nájemce pouze označení provozovny nájemce do rozměru 3 m².
8. Pronajímatel je povinen:
- zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu,
 - zabezpečovat úklid a čistotu přístupových cest k pronajatým prostorám, jakož i přístup do žst. dle staničního řádu stanice.

V. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. IV. bod 1 až 8 této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši ■■■■ Kč. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.
2. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

VI. Opravy a technické zhodnocení

1. V případě, že nájemce navrhne pronajímateli provedení stavebních úprav či oprav v předmětu nájemní smlouvy, přesahujících rámec běžné údržby, projedná svůj záměr s ■■■■ a pronajímatelem a dohodne s nimi způsob výběru dodavatele a způsob financování. V projektové dokumentaci budou náklady rozděleny na opravy a technické zhodnocení a v rámci projednávání této dokumentace odsouhlaseny ■■■■.

2. Jestliže provedené práce, předem písemně povolené ■■■■, budou mít za následek vznik technického zhodnocení předmětu nájmu, bude toto technické zhodnocení, které nájemce hradil, odepisovat po dobu trvání nájemní smlouvy nájemce. Nájemce oznámí pronajímateli do 30 dnů po dokončení technického zhodnocení způsob odepisování technického zhodnocení a výši ročních odpisů. Smluvní strany se pro případ skončení nájemní smlouvy dohodly :
- Pokud bude nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany nájemce, nebo dojde-li ze strany pronajímatele k ukončení nájemní smlouvy z důvodu porušení povinností nájemce, vyplývajících z této smlouvy nebo zákona č. 116/1990 Sb., vyrovnají smluvní strany úhradu zůstatkové hodnoty technického zhodnocení odepisovaného nájemcem částkou ■■■■ Kč, slovy ■■■■ korun českých, kterou uhradí pronajímatel nájemci, bez ohledu na skutečnou výši zůstatkové hodnoty technického zhodnocení. Pokud bude zůstatková hodnota nájemcem odepisovaného technického zhodnocení nižší než ■■■■ Kč, slovy ■■■■ korun českých, uhradí pronajímatel nájemci ■■■■ Kč, slovy ■■■■ korun českých.
 - Pokud bude nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany pronajímatele, mimo případu ukončení nájemní smlouvy výpovědí z důvodu porušení povinností nájemce, vyplývajících z této smlouvy nebo zákona č. 116/1990 Sb., uhradí pronajímatel ke dni skončení nájemní smlouvy nájemci zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení, které odepisoval nájemce. Bude-li technické zhodnocení předmětu smlouvy plně odepsáno nájemcem, není povinen pronajímatel nájemci nic hradit.
 - Provede-li nájemce jiný rozsah technického zhodnocení, než měl předem písemně potvrzen od ■■■■, bude po skončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele uhrazena zůstatková hodnota technického zhodnocení částkou ■■■■ Kč, slovy ■■■■ korun českých, resp. technického zhodnocení se zůstatkovou hodnotou pod ■■■■ Kč částkou ■■■■ Kč, slovy ■■■■ korun českých.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení tohoto článku o úhradě technického zhodnocení mají pro ně účinky dohody o vyrovnání a zaplacením smluvené ceny pronajímatelem uspokojí nájemce všechna svoje práva na úhradu, vyplývající z § 667 Občanského zákoníku (zákona č.40/1964 Sb, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů) s konečnou platností.
4. Jestliže realizací podnikatelského záměru nájemce vzniknou náklady charakteru oprav související části budovy a inženýrských sítí, provedené dle schválené dokumentace ve výši odsouhlasené ■■■■, budou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. O tyto částky bude upravena výše nájemného a splátkový kalendář za příslušné účetní období. O ■■■■ povolených a nájemcem provedených opravách účtuje ■■■■. ■■■■ účtuje o nájemném ve stejné výši, na kterou zní účetní doklady od nájemce za opravy.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na ■■■■ s platností dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinností od 1. března 2002 ■■■■.

■■■■
■■■■
■■■■
■■■■
■■■■

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 souvisejících se změnou účelu užívání nebo v případě nutnosti provádění rozsáhlých oprav či stavebních úprav části budovy související s předmětem nájmu se předmět nájmu stal pro pronajímatele potřebným [REDACTED]
[REDACTED] V tom případě se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci prokazatelně vzniklé ztráty na vnitřním zařízení prodejny.
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. 8 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 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 a vážně projevené vůle obou smluvních stran.
2. Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dvě vyhotovení a pronajímatel čtyři. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.
3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, 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 podpisu poslední smluvní stranou 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 plán

V Praze dne: 28. 2. 2002

Za pronajímatele:

Za nájemce:

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NA ROK 2002

ke smlouvě č. 401

Nájemce:

HDS Retail Czech Republic, a.s.

Sídlo: Pobřežní 16, Praha 8, PSČ 180 00, doruč.adresa.

IČ: 25009167 DIČ: 005-25009167

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4494

Bankovní spojení: XXXXXXXXXX číslo účtu:

Roční sjednané nájemné:

Kč + 5% DPH

Nájemné hrazené v r. 2002:

Kč + 5% DPH

Termín úhrady (= DUZP)	Základ daně	5% DPH	Celkem k úhradě s DPH	Za období
1. 15/05/2002	██████ Kč	██████	██████ Kč	III- VI/2002
2. 15/08/2002	██████ Kč	██████	██████ Kč	VII- XII/2002
3. 15/02/2003	██████ Kč	██████	██████ Kč	I- VI. 2003

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

Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP).

Pronajímatel:

České dráhy, státní organizace

Sídlo: nábřeží Ludvíka Svobody 1222, 110 15 Praha 1

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 7764

IČ: 48118664, DIČ: 001-48118664

Bankovní spojení :

číslo účtu

Variabilní symbol: 3701594012

V Praze dne 28. 2. 2002

Za pronajímatele: