

Dodatek č. 4
k nájemní smlouvě 2937500404 původní číslo č. 2398500404
o nájmu nebytových prostor
uzavřené dne 23.2.2004

mezi:

Smluvními stranami:

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsány v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039,
jejichž jménem jedná [REDAKCE]
IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

Adresa pro doručování písemností:
[REDAKCE]

bankovní spojení: KB, a.s. pobočka Brno-město, číslo účtu: [REDAKCE]

variabilní symbol: **2398500404**

(pronajímatel)

a

HDS Retail Czech Republic a.s.

se sídlem Pobřežní 16, Praha 8, PSČ 180 00

doručovací adresa: [REDAKCE]

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

IČ: 25099167, DIČ: CZ25099167

jejímž jménem jednají společně: Ing. Richard Kalhous, předseda představenstva
Ing. Ondřej Rošický, člen představenstva

Bankovní spojení: KB Praha 7, č. účtu: [REDAKCE]

(nájemce)

V souladu s dodatky č. 1 a 2 k rámcové smlouvě o vzájemné spolupráci ze dne 9.8.2004 uzavřenými mezi smluvními stranami se předmětná smlouva převádí do režimu dílčího plnění rámcové smlouvy a v souvislosti s novým organizačním uspořádáním správy majetku v rámci ČD, a.s., a vznikem regionálních správ majetku od 1. 3.2007, kdy se mění číslo smlouvy, variabilní symbol, číslo účtu, bankovní spojení a označení správce majetku uvedené v záhlaví smlouvy.

smluvní strany uzavírají tento dodatek č. 4
k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor ze dne 23.02.2004:

I.

Smluvní strany v zájmu upravit své vzájemné vztahy vyplývající z Nájemní smlouvy č. 4/04 o nájmu nebytových prostor ze dne 23.02.2004 (dále též jen Smlouva) a zároveň v zájmu snazší orientace a vyloučení všech pochybností přijímají toto úplné znění Smlouvy, kterým zároveň nahrazují dosavadní znění Smlouvy, včetně dodatků č. 1, 2 a 3 takto:

----- nové úplné znění Smlouvy -----

Smlouva č. 2937500404 o nájmu

ČESKÉ DRÁHY, a.s.

se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222, 110 15 Praha 1
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039
IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

jejímž jménem jedná [redacted]

Bankovní spojení: KB a.s., pobočka Brno-město, účet č. [redacted]

VS 2937500404

(dále jen pronajímatel)

kontaktní adresa pro doručování:

České dráhy, a.s.
[redacted]
[redacted]

a

HDS Retail Czech Republic a.s.

se sídlem Pobřežní 16 ,Praha 8, PSČ 180 00

doručovací adresa: [redacted]

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

IČ: 25099167, DIČ: CZ25099167

jejímž jménem jednají společně: Ing. Richard Kalhous, předseda představenstva

Ing. Ondřej Rošický, člen představenstva

Bankovní spojení: KB Praha 7, č. účtu: [redacted]

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako "smluvní strany")

Preambule

Pronajímatel a nájemce uzavřeli spolu dne 9.8. 2004 „Rámcovou smlouvu o vzájemné spolupráci“. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato nájemní smlouva je součástí dílčího plnění označené „Rámcové smlouvy o spolupráci“.

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy jsou nájemní vztahy mezi smluvními stranami při dočasném užívání nebytových prostor. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v obci Vyškov v objektu na ul. Nádražní, č.p. 128, na pozemku p.č. 3601, inventární číslo budovy dle SAP: 5000308536 ke které má pronajímatel vlastnické právo dle LV č. 6852, vedeného u

Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Vyškov, kat. území: Vyškov č. ČSÚ (788571).

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

| | | |
|--|----------|---------------------|
| - prodejna | o výměře | 8,21 m ² |
| - část podlahové plochy před prodejnou | o výměře | 5,47 m ² |
| - část podlahové plochy pro umístění držáku na noviny | o výměře | 0,50m ² |
| - část podlahové plochy pro umístění pojízdného vozíku na tisk | o výměře | 1,05m ² |
| - část podlahové plochy pro umístění mrazicího boxu „Algida“ | o výměře | 0,65m ² |

Celková výměra **15,88 m²**

Specifikace předmětu nájmu je vyznačena v situačním plánu, který je přílohou č. 2.

3. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a.s., [redacted]
[redacted]

II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. ke sjednanému účelu užívání: „Prodejna tisku a časopisů Relay v žst. Vyškov na Moravě“

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně za účelem prodeje tabáku, tisku a doplňkového sortimentu v omezeném množství (filmy, baterie, upomínkové předměty, on line SAZKA a balené potraviny, tj. cukrovinky, zmrzlina, nápoje a sendviče), a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

3. V provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru bude nájemce provozovat následující předmět podnikání:

- koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej (vyjma činností uvedených v příloze 1-3 živnostenského zákona)
- reklamní a propagační činnost
- hostinská činnost
- zprostředkování služeb
- zprostředkování obchodu

III. Cena nájmu

1. Za pronájem předmětu nájmu zaplatí nájemce smluvní nájemné:

za 1 m² [redacted] Kč ročně, tj. za 15,88 m² [redacted] Kč

Celkem roční nájemné činí [redacted] + DPH v zákonem stanovené výši.

2. **Ke sjednanému nájemnému je účtována DPH v zákonem stanovené výši.** Celkové roční nájemné ve výši [redacted] + DPH v zákonem stanovené výši splatné ve čtvrtletních splátkách ve výši [redacted] Kč + DPH v zákonem stanovené výši a to vždy do 5. dne prvního měsíce aktuálního čtvrtletí.

3. V případě prodloužení s úhradou nájemného může pronajímatel vyúčtovat nájemci úrok z prodloužení ve výši určené předpisy práva občanského. Takto vyúčtovaný úrok z prodloužení je nájemce povinen uhradit.

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. ledna příslušného kalendářního roku.

5. Nájemce má uzavřeny smlouvy na úhrady služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje hradit spotřeby elektrické a tepelné energie, vodné a stočné vázající se předmětu nájmu.

Pronajímatel má právo smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

6. 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.

IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

a) 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,

b) 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,

c) 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. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje [redacted], před započítím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a může začít užívat stavbu po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu § 119-122 stavebního zákona..

d) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem [redacted]. Revizní zprávy předkládat dle platné vyhlášky 100/1995 každých 5 let. Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“.

e) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni 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,

f) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu,

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

h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,

ch) po uplynutí sjednané doby nájmu (výpovědní lhůty) 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, které pronajímatel schválil, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,

i) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty

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. 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 (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), pokud se nedohodne s přednostou železniční stanice písemně jinak,

b) nájemce bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných v Českých drahách,

c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích 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 kraje a Hasičskému záchrannému sboru ČD a správci nemovitosti ,

5. Nájemce se zavazuje při zásobování respektovat podmínky železničního provozu.

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

7. 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 zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO ČD příslušné organizační složky správce majetku, popř., Odboru krizového řízení a bezpečnosti GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu,

8. Nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné organizační složce pronajímatele, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v

prostorách příslušné organizační složky pronajimatele) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem,

9. 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, vandalizmus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce IZS (tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě OS, ve které je nájemcem *nebo na určené místo uzlové železniční stanice (telefonní spojení oznámí příslušná uzlová železniční stanice).*
10. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti, včetně požární bezpečnosti vydaná příslušnou organizační složkou pronajimatele, se kterými se prokazatelně seznámil, může být tato skutečnost důvodem k vypovězení smlouvy.
11. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu, jakož i jiné doklady prokazující dodržování technických podmínek a návodů vztahujících se k požární bezpečnosti jím užívaných výrobků nebo provozovaných činností.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
2. Pronajímatel má právo kontrolovat průběh stavebních prací, soulad s dokumentací stavby včetně kontroly účetních dokladů se zaměřením na posouzení oprávněnosti vynaložených nákladů.
3. Pronajímatel má právo provádět kontrolu dokladů prokazujících výši celkových výdajů vynaložených nájemcem na provedení odsouhlasených stavebních úprav. V případě zjištění nesprávnosti dokladů, požadovat, aby Nájemce odstranil závady bez zbytečného odkladu.
4. Pronajímatel je povinen zajistit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
5. Pronajímatel je povinen umožnit přístup k pronajatým prostorám (plochám).

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení povinností uvedených v článku IV. Bodu 1,2 a 3 smlouvy, vyjma bodu 1, písmene c) a vyjma článku IV. bodu 3 této smlouvy může pronajímatel požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši ■■■■■ Kč.
2. Pro případ porušení povinností uvedené v článku IV. bodu 1 písmene c) a článku IV. bodu 3 této smlouvy může pronajímatel požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení. Smluvní pokuta nemá vliv na povinnost nájemce hradit částky odpovídající výši nájemného.

4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu může pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel.

5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za zavinění nájemce, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu [REDAKCE].

2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případech dle § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb.

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. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v případech dle § 9 odst. 3 zákona 116/1990 Sb. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě:

- a) v případě, kdy nájemce odebere spotřeby a služby vázající se k nájmu a nezplatí je ve sjednaném termínu
- b) v případě prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc

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.

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. 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.

3. 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 15ti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

----- konec nové úplné znění Smlouvy -----

Tento dodatek je vyhotoven v 5 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.

Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.

Smluvní strany prohlašují, že tento dodatek uzavírají svobodně a vážně a na důkaz této skutečnosti připojují své podpisy.

Přílohy : č. 1 Splátkový kalendář


V Praze dne: 22. 10. 2007
Za nájemce:

Ing. Richard Kalhous
Předseda představenstva

Ing. Ondřej Rošický
člen představenstva

V Praze dne: 22. 10. 2007
Za pronajímatele:

H **HDS Retail**
Czech Republic, a.s.
Pobřežní 16, 180 00 Praha 8
Pracoviště: Jankovcova 1569/2c, 170 00 Praha 7
Tel.: 234379300, Fax: 234379315
DIČ: CZ225099167


Generální ředitelství
ODBOR MAJETKOVÉHO PODNIKÁNÍ
Nabřeží L. Svobody 1222
110 15 Praha 1
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226