

**Smlouva o nájmu prostor a místností sloužících k podnikání  
VS 2968003118**

**Pronajímatel:**

**Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

Se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČ: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

Oblastní jednotka: Oblastní ředitelství Ústí nad Labem

Zastoupena: [REDACTED]

Bank. spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

Variabilní symbol: **2968003118**

Adresa pro doručování písemností: Oblastní ředitelství Ústí nad Labem, Železničářská 1386/31, 400 03 Ústí nad Labem

Kontaktní osoba: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Statutární město Karlovy Vary**

Se sídlem: Moskevská 2035/21, Karlovy Vary, PSČ 361 20

IČO: 00254657

DIČ: CZ00254657

Pronajímatel č. 2 v zastoupení pronajímatelem č. 1 na základě Dohody o užívání společné věci č. E 296-S-677/2017

a

**Z-Group a.s.**

Se sídlem: tř. Tomáše Bati 258, Louky, Zlín, PSČ 763 02

IČO: 63487799

DIČ: CZ63487799

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle B., vložka 1786

Pronajímatel č. 3 v zastoupení pronajímatelem č. 1 na základě Dohody o užívání společné věci č. E 296-S-677/2017

a

**Nájemce:**

**Techa spol. s r.o.**

Se sídlem: Borová 544/39, Rybáře, PSČ 360 05 Karlovy Vary

IČO: 499 00 790

DIČ: CZ49900790

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 32048

zastoupena: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

Kontaktní osoba: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

## I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou:

A) vymezené prostory ve výpravní budově **žst. Karlovy Vary dolní nádraží**, ulici Západní č.p. 2080, v obci Karlovy Vary, k.ú. Karlovy Vary (ČSÚ 663433), která je součástí pozemku p.č. 2374/1, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na listu vlastnictví č. 5124. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC6000388579, objekt v SAP ZDC/41/25097 a inv. č. IC6000388460, objekt v SAP ZDC/41/25098.

B) vymezené části pozemku p. č. 2374/1 a části pozemku p. č. 2379 v katastrálním území Karlovy Vary, (ČSÚ 663433), v obci Karlovy Vary, vedle výpravní budovy železniční stanice Karlovy Vary dolní nádraží. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví č. 5124, vedených u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC6000389019, objekt v SAP ZDC/41/59989 a inv. č. IC6000387394, objekt v SAP ZDC/41/62067.

Celková specifikace předmětu nájmu a rozklad cen je dána přílohou č. 1 této Smlouvy.

(dále jen „předmět nájmu“)

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Předmět nájmu podle odst. 1. A) je vyznačen v situačním plánu stavby, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 2a. Celková výměra pronajatých prostor činí 670,36 m<sup>2</sup>.

3. Předmět nájmu podle odst. 1. B) je vyznačen v situačním plánu stavby, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 2b. Celková výměra pronajatých prostor činí 70 m<sup>2</sup>.

4. Uvádí-li se v dalších člancích smlouvy předmět nájmu obecně (nebo též „pronajaté prostory“), rozumí se tím prostory uvedené v odst. 1) písm. A) i část pozemků uvedená v odst. 1) písm. B). Celková výměra předmětu nájmu (pronajatých prostor) činí **740,36 m<sup>2</sup>**.

5. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly, nejpozději však do 01.01.2019. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.

6. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.

7. Správcovskou činnost vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: [REDACTED]

[REDACTED] (dále jen „správce majetku“).

## II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku vydaném u Krajského soudu v Plzni, oddíl C, vložka 32048 mimo jiné oprávnění k podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Dále dle zápisu v Živnostenském rejstříku oprávnění k podnikání:

- hostinská činnost

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

### **restaurace, rychlé občerstvení, prodej potravin a nápojů**

a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

3. Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce uvedeném v čl. II odst. 1 smlouvy.

## III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy nájemné ve výši:

**CELKEM [REDAKCE] Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši**  
(slovy: [REDAKCE] korun českých)

Měsíční nájemné činí [REDAKCE] Kč + DPH v zákonem stanovené výši.

Rozklad cen je uveden v příloze č. 1 této smlouvy, která je zároveň nedílnou součástí smlouvy.

2. Celkové roční nájemné ve výši [REDAKCE] Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je **splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy 15. dne daného měsíce** na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 704411/0710 pod variabilním symbolem 2968003118 dle splátkového kalendáře, který bude nájemci zaslán po uzavření smlouvy a zaúčtování zaplacené jistoty a bude vždy aktualizován samostatně na každé období.

První periodická splátka nájemného za období od 01.01.2019 do 31.01.2019 ve výši [REDAKCE] Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatná dne 15.01.2019.

3. **Nájemce se zavazuje uhradit dne 01.01.2019 jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného včetně DPH, tj. [REDAKCE] Kč (zaokrouhleno) na účet pronajímatele číslo účtu [REDAKCE] pod variabilním symbolem 2969003118.** Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto jistotou dle předcházejícího odstavce do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neuhradí stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do dne 15.01.2019, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota uhrazena. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla jistota čerpána, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla jistota čerpána. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

O skutečnosti čerpání z jistoty bude pronajímatel nájemce informovat formou oznámení zaslaného na doručenkou (popř. elektronicky).

Po ukončení nájemní smlouvy bude nevyčerpaná část jistoty vrácena nájemci do 30 dnů.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1) občanského zákoníku, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

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 uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.

7. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude 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 roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavce 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.



8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájmného. Nájemce se zavazuje uhradit příslušnému dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a další případné platby vzájemně se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Pokud budou v předmětu nájmu neměřené odběry elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a dalších služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu, budou tyto náklady rozúčtovány. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít před započítáním odběrů a do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy předložit kopie smluv pronajímateli zastoupenému správcem majetku. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií může být považováno za zvlášť závažný způsob porušení povinnosti a pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby.

**vodné a stočné** – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s vodohospodářem pronajímatele, T: [REDAKCE]. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o přeúčtování nákladů spojených s dodávkou vody a odvodem odpadních vod.

**tepelná energie** - výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s energetikem pronajímatele, T: [REDAKCE]. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o dodávce tepelné energie.

**elektrické energie** – v případě požadavku na odběr el. energie nebo zvýšení stávajícího rezervovaného příkonu v daném místě je nutné, aby budoucí odběratel – zákazník podal vyplněnou žádost o připojení k lokální distribuční soustavě železnice na SŽE ÚS Ústí nad Labem (možno dohodnout předem na tel. [REDAKCE]). Tiskopis žádosti o připojení, případně žádosti o krátkodobé připojení je možné stáhnout z internetových stránek SŽE Hradec Králové <http://www.sze.szdc.cz/>, nebo lze obojí získat přímo na SŽE ÚS Ústí nad Labem, [REDAKCE]. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o dodávce elektrické energie, kterou je nájemce povinen uzavřít s SŽE ÚS Ústí nad Labem.

**odvoz a likvidaci odpadu** - nájemce se zavazuje sjednat (tj. uzavřít příslušnou smlouvu) s externím dodavatelem a dále řádně a včas hradit služby: kompletní odpadové hospodářství – odvoz a likvidaci komunálního odpadu, tříděného odpadu, včetně biologicky rozložitelného odpadu, tukového odpadu z lapače tuků a použitých tuků z uchovávacích nádob.

Nájemce se zavazuje, že bude zajišťovat odběry vzorků vypouštěné odpadní vody z lapače tuků na odtoku z lapače v době provozu kuchyně. Sledován musí být ukazatel EL (extrahované látky). Typ vzorků stanovuje bodový vzorek. Minimální četnost kontroly míry znečištění předčištěné odpadní vody, vypouštěné z lapače tuků, se stanovuje 1x ročně, tj. pravidelně 1x za 12 měsíců. Likvidace tuků i rozborů vzorků budou probíhat na náklady nájemce. Nájemce je povinen zasílat výsledky rozborů vzorků z lapače tuků a kopie faktur o pravidelné likvidaci tuků ekologovi Správy železniční dopravní cesty, státní organizaci: Bc. [REDAKCE].

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za výše uvedené služby (tj. např. elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od poskytnutých dodávek za služby.

9. Nájemce nemá nárok na slevu nájmného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, (tj. např. prašnost, hlučnost, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

10. Nájemce prohlašuje, že s předchozím nájemcem předmětu nájmu, [REDAKCE] (dále jen „předchozí nájemce“), uzavřel dne 8. 11. 2018 dohodu o převzetí předmětu nájmu včetně stánku, již předmětem je

převzetí předmětu nájmu tak, jak je definován touto smlouvou, a to včetně veškerých závazků, pohledávek a případně vzniklých dluhů. Nájemce se tímto zavazuje za předchozího nájemce uhradit veškeré nevypořádané závazky, pohledávky, dluhy, případné škody, které vznikly na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor a části pozemku č. 2967202113 uzavřené dne 31.12.2013 mezi předchozím nájemcem a pronajímatelem.

#### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu, pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodlení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Pro běh výpovědní doby platí v takovém případě čl. VI. odst. 4 smlouvy.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je omezena jedním násobkem měsíčního nájemného.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži níže uvedenou užitelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu:

a) podle věcného vymezení

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, dodávka a montáž nových podlahových krytin (PVC, koberce, laminované krytiny), výměny prahů a lišt, obložení stěn, čištění podlah a podlahových krytin;
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, výměna zámků, kování, klik, štítků, ovládacích klíčků, olivy, zasklívání, tmelení, čištění výplní okenních a dveřních, obnova nátěrů, dodávky, montáže a opravy rolet a žaluzií;
- opravy, resp. dodávky a montáže vypínačů, zásuvek, jističů, pojistek, zvonků, osvětlovacích těles (včetně krytů) včetně dodávek a likvidace zářivek, žárovek a výbojek, opravy, dodávky a montáže zvonků, domácích telefonů a elektrických zámků, dodávky, montáže a opravy pasivních i aktivních prvků počítačových sítí, telefonních rozvodů a rozvodů jednotného času (koncových rozvodů, které se nacházejí v prostorách užívaných nájemcem a jsou v užívání nájemce);
- výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajímaný předmět nájmu;
- opravy čištění a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, zástěn sprchových koutů, ohřivačů vody, bidetů, WC mís, sedátek WC, umyvadel, van, výlevek, dřezů, sifonů, lapačů tuků, podlahových vpustí, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;

- opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ústředního topení), termoventilů, dodávka a výměna roštu, táhla roštu, šamotové vyzdívky, opravy jejich dílů, výměna odnímatelných ploten, oprava a výměna popelníku, čištění a výměna kouřových rour, související čištění komínových průduchů, kolen a komínové růžice, které bude na adresu správce nemovité věci nejpozději do konce října aktuálního roku;
  - Plynová topidla, plynové kotle do 50 kW (pokud je provozuje nájemce) a plynové průtokové ohřívače (karmy): Čištění a výměna prvků spalinové cesty, včetně výměny rour a kolen na odvod spalinových plynů, servisní prohlídka dle vyhlášky 85/1978 Sb. a její úpravy, která bude doložena kopií protokolu na adresu správce nemovité věci nejpozději do konce října aktuálního roku;
  - za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
  - desinfekce, desinsekce, deratizace, při povinné celoplošné deratizaci a dezinfekci úhrada poměrných nákladů za pronajaté prostory;
  - běžnou údržbou a opravnou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce, svodů dešťových vod, kouřovodů a jejich čištění.
- b) podle výše nákladů
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují též další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku ██████████ Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
  - za uživatelskou údržbu, jejíž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici ██████████ Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;
  - opravu nebo výměnu předmětu či zařízení je nájemce povinen uhradit i v případech, kdy tato údržba není vyspecifikována pod bodem a), ale kdy prokazatelně došlo k poškození vinou neodborného užívání nebo násilného poškození nebo nést náklady na uvedení do původního stavu;
  - provedení oprav společně užívaných prostor nárokují uživatelé u pronajímatele. O nutnosti provedení nárokových oprav společných prostor rozhoduje pronajímatel;
  - nájemce odpovídá za ekologickou likvidaci veškerých materiálů a demontovaných komponentů po jím provedených opravných a údržbových pracích a výměnách zařizovacích předmětů, a to bezprostředně po jejich realizaci.

V případě pochybností o tom, že náklady na údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 12 tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku písemně nedohodne jinak. Především s odpadními tuky a oleji bude nakládáno jako s odpadem (nebudou vylévány do kanalizace). Všechny povinnosti původce odpadu přebírá nájemce.

6. Nájemce se zavazuje, že bude v předmětu nájmu používat odsavače par a digestoře, které budou technicky a kapacitně odpovídat nárokům provozu v odvětrávaných prostorech.



7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce. Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.

8. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajišťovat revize el. instalace – revizním technikem odborně způsobilým k provádění revizí UTZ elektrických v provozu podle § 48 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva dopravy č. 16/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

9. Nájemce je povinen pronajímateli zaslat na doručovací adresu platné revizní zprávy a případné protokoly o odstranění závad.

10. Nájemce je povinen správci majetku předat platné revizní zprávy a případné protokoly o odstranění závad neprodleně po jejich obdržení.

11. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v odst. 4 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v předmětu nájmu dle této smlouvy, zejména pak v prostoru staveb vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

12. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 11 smlouvy - jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrevizích. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

13. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

14. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.

15. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu.

Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.



16. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.

17. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice, dohodnout způsob přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování.

18. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jejich okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m), umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků nájemce konzumujících zboží prodávané v předmětu nájmu.

19. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

20. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

21. Nájemce je povinen dodržet stanovisko požárního specialisty a je povinen se seznámit s dokumentací požární ochrany (dále jen PO), vztahující se k objektu. Nájemce je povinen plnit platné předpisy o PO, obzvláště § 5 zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a je považován za odpovědnou osobu ve smyslu § 2 zákona o PO.

22. Při realizaci pronájmu dojde ke styku se sítí elektronických komunikací, která je chráněna ochranným pásmem dle § 102 Zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích. Je nutné, aby byly zachovány a ochráněny stávající sdělovací rozvody v místnostech a nájemce k tomuto zařízení umožní přístup a svévolně do něho nebude zasahovat. Nájemce je povinen dodržet „Všeobecné specifické podmínky“ ČD-Telematika a.s, viz příloha č. 3 nájemní smlouvy.

23. Nájemce se zavazuje, že nebude ohrožena bezpečnost v provozovaném tělese dráhy a nedojde k poškozování technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele.

24. Je-li nájemce, či jeho zaměstnanec svědkem, či jinak se dozví o skutečnostech zakládajících podezření z možného útoku ohrožujícího život, zdraví či majetek v objektu pronajímatele (projevy terorismu, vandalismus, krádež, poškozování majetku a ohrožování provozu zařízení apod.), učiní neprodleně oznámení složkám integrovaného záchranného systému (jednotné evropské telefonní číslo tísňového volání 112, tísňové linky Hasičského záchranného sboru 150, Policie České republiky 158, městské policie 156, zdravotnické záchranné služby 155) a pověřenému pracovníkovi správce předmětu nájmu pro provozně technické záležitosti.

25. Není-li právními předpisy stanoveno jinak, není nájemce oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umístit v předmětu nájmu své sídlo.

26. Na předmětu nájmu uvedeném v čl. 1 B) jsou umístěny 2 dřevěné stánky, které jsou ve vlastnictví nájemce a jsou stavbou dočasnou do 31.12.2018 dle rozhodnutí Spis.zn.: 11662/SÚ/14/Ha, č.j. 12118/SÚ/14 vydaným Magistrátem města Karlovy Vary, Úřadem územního plánování a stavebního úřadu. Nájemce je povinen si zajistit prodloužení stavby „2 dřevěné stánky (Dolní nádraží Karlovy Vary)“. Souhlas s prodloužením stavby zašle nájemce pronajímateli.

## V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 10 000,00 Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován),
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu,
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,
- nájemce neprovedl úhradu nájemného,
- nájemce neprovedl úhradu zálohy za poskytnuté energie a služby.

2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst.6 smlouvy.

3. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje nájemce povinností, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

## VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu *neurčitou* s účinností od 01.01.2019 s 3 měsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu bez uvedení výpovědního důvodu i částečně, tzn. že se skončení nájmu může vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem předmětu nájmu.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinností nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu, o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinností nájemce.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo

stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení).

4. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.

6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou ■■■■■ Kč/den. Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

7. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 11 smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany berou na vědomí, že nájemní smlouva, vč. jejích dodatků podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“), a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci smluvních stran, předmětu nájemní smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této smlouvy.

2. Zaslání nájemní smlouvy vč. jejích dodatků správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel. Nebude-li tato smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není nájemce oprávněn požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by mu v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla.



3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v nájemní smlouvě vč. jejích dodatků, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce tohoto dodatku, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní tajemství“), a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ust. § 3 odst. 1 ZRS.

4. Jestliže smluvní strana označí za své obchodní tajemství část obsahu nájemní smlouvy vč. jejích dodatků, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato smluvní strana odpovědnost, pokud by nájemní smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze stran nájemní smlouvy v registru smluv uveřejnila. S částmi nájemní smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením této smlouvy příp. jejího dodatku, nebude pronajímatel jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu takovým postupem vzniklou. Označením obchodního tajemství ve smyslu předchozí věty se rozumí doručení písemného oznámení druhé smluvní strany pronajímateli obsahujícího přesnou identifikaci dotčených částí smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Druhá smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své obchodní tajemství, naplňují současně všechny definiční znaky obchodního tajemství, tak jak je vymezeno v ustanovení § 504 občanského zákoníku, a zavazuje se neprodleně písemně sdělit pronajímateli skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky obchodního tajemství.

5. Osoby uzavírající tuto smlouvu za smluvní strany souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů, které jsou uvedeny v této smlouvě, spolu s touto smlouvou, v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou.

6. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.

7. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem 01.01.2019. Smlouva však nenabude účinnosti přede dnem uveřejnění v registru smluv.

8. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

9. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

10. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

11. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.



12. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, splátkový kalendář, změna bankovní účtu apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

13. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1.

Přílohy:           č. 1 – Specifikace předmětu nájmu a rozklad cen;  
                      č. 2a – Situační plánek místností;  
                      č. 2b – Situační plánek pozemků;  
                      č. 3 - Všeobecné podmínky ČD Telematika a.s.;

V Ústí nad Labem dne: 3. 12. 2018

Za Pronajímatele:

Správa železniční dopravní cesty,  
státní organizace  
Oblastní ředitelství Ústí nad Labem

V Karlových Varech dne: 10. 12. 2018

Za Nájemce:

Techa spol. s r.o.

*Tato smlouva byla uveřejněna prostřednictvím registru smluv dne: .....*

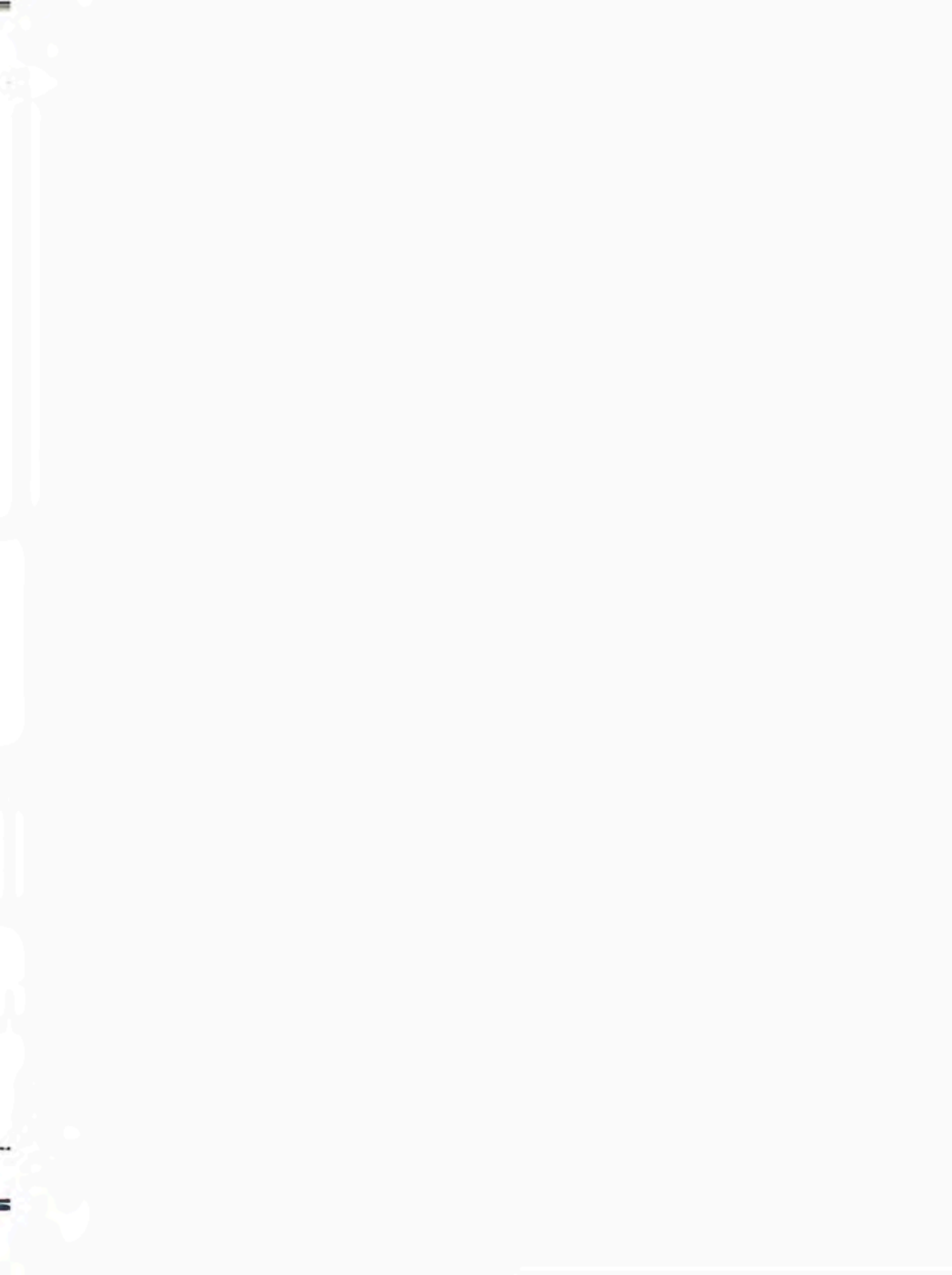








Piloha 2a











**Ověřovací doložka transformace komponenty**

Ověřuji pod pořadovým číslem **154660**, že tato komponenta je konverzí původní komponenty do PDF/A.

UUID původní komponenty: 000ac86e-df23-4a8f-b2aa-b05276d1d03a

Ověřující osoba: **System**

Vystavil: **Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

Datum: **12.12.2018 15:25:14**



851aa0e2-23b5-43f5-9b69-4150c2e6b3f9