

NÁJEMNÍ SMLOUVA

na pronájem části odpočívky Mitrovce km 63,3, vpravo, dálnice D3

Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace

se sídlem: Na Pankráci 546/56, PSČ 140 00 Praha 4 – Nusle

zastoupena:

IČ: 65993390

DIČ: CZ 65993390

Bankovní spojení:

číslo účtu

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

UNIPETROL RPA, s.r.o.

se sídlem Litvínov - Záluží 1, PSČ 43670

IČ: 27597075

DIČ: CZ27597075, DIČ k DPH: CZ699000139

Bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupená: UNIPETROL RPA, s.r.o. – BENZINA, odštěpný závod, Milevská 2095/5, Nusle, 140 00 Praha 4

zastoupena:

spisová značka:

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce budou v této Smlouvě označováni jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ a společně jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jen „**Smlouva**“)

ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ**“) a § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZMS**“), a příslušných ustanovení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZPK**“), a po bedlivém zvážení všech ustanovení a z nich plynoucích ujednání obsažených

v této Smlouvě, s úmyslem být touto Smlouvou právně vázáni, se účastníci Smlouvy dohodli takto:

I. Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel je na základě své zřizovací listiny č. j. 12164/1996-KM, vydané Ministerstvem dopravy dne 4. prosince 1996, ve znění všech pozdějších dodatků (dále jen „**Zřizovací listina**“), příslušný hospodařit s níže vymezenými pozemky a stavbou dálnice. Součástí dálnice je přitom níže specifikovaná odpočívka dle § 12 odst. 5 ZPK jako stavebně a provozně vymezená plocha dálnice určená k bezúplatnému stání silničního motorového vozidla na dobu potřebnou pro zajištění bezpečnosti a plynulosti silničního provozu a k odpočinku uživatelů, popřípadě k jejich občerstvení a k doplnění pohonných hmot.
- 1.2 Pronajímatel má zájem o využití níže specifikované odpočívky takovým způsobem, aby byly plně zabezpečeny potřeby uživatelů tohoto úseku dálnice D3, tedy zejména potřeby odpočinku, doplnění pohonných hmot a občerstvení.
- 1.3 Nájemce má zájem tyto potřeby v rámci své podnikatelské činnosti zajišťovat.

II. Předmět Smlouvy a účel nájmu

- 2.1 Pronajímatel je na základě Zřizovací listiny příslušný hospodařit mimo jiné se stavbou dálnice D3, jejíž součástí je v souladu s § 12 odst. 5 ZPK dálniční odpočívka Mitrovice situována v km 63,3, vpravo, dálnice D3 umístěná mimo jiné na pozemcích:

- parcela č. 766/45, o výměře 5440 m², orná půda;
- parcela č. 766/46, o výměře 7945 m², orná půda;
- parcela č. 766/47, o výměře 12 353 m², orná půda;
- parcela č. st. 59, o výměře 282 m², zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Pozemek 59**“),

to vše zapsané na LV 390 v k. ú. Mitrovice, obec Mezno vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov

(dále jen „**Odpočívka**“).

- 2.2 Nájemce je vlastníkem stavby č. p. 51, jiná stavba, umístěné na části Předmětu nájmu vymezeného v odst. 2.3 tohoto článku Smlouvy, umístěném na Pozemku 59, zapsané na LV 421 v k. ú. Mitrovice, obec Mezno vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov (dále jen „**Stavba č. p. 51**“) a dalších zařízení umístěných na části Odpočívky sloužících výlučně k účelu vymezeném v čl. II. odst. 2.4. a 2.5. této Smlouvy (dále společně se Stavbu č.p. 51 jen „**Zařízení**“). Zařízení podle předchozí věty zahrnuje kromě Stavby č.p. 51 také stojany čerpací stanice, přestřešení stojanů, cenový totem, odlučovač pohonných hmot, septik, nádrže pohonných hmot, jako i veškeré další zařízení, které slouží provozu čerpací stanice.
- 2.3 Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do nájmu část Odpočívky uvedené v odst. 2.1 této Smlouvy výlučně za účelem uvedeným v odst. 2.4 a 2.5 této Smlouvy, přičemž konkrétní část pronajímané Odpočívky je vyznačena a specifikována na situačním plánu připojeném k této Smlouvě jako její příloha č. 1 (dále jen „**Předmět nájmu**“) a Nájemce Předmět nájmu ke sjednanému účelu do úplatného a dočasného užívání přijímá a zavazuje se hradit Pronajímateli sjednané nájemné.

- 2.4 Účelem přenechání Předmětu nájmu do dočasného užívání Nájemci dle této Smlouvy je provoz čerpací stanice pohonných hmot v prostorách Stavby č. p. 51 včetně souvisejících obslužných a podmiňujících objektů nutných k jeho provozu.
- 2.5 Smluvní strany pro vyloučení veškerých pochybností výslovně sjednávají, že účelem, pro který je Předmět nájmu dáván do užívání Nájemci, je provoz čerpací stanice pohonných hmot a poskytování souvisejících služeb uživatelům Odpočívky. V souladu s tímto účelem je rovněž prodej obvyklého sortimentu zboží v Zařízení a provoz restaurace rychlého občerstvení v Zařízení.
- V rozporu s tímto účelem je taková činnost, která nesouvisí s běžným provozem čerpací stanice pohonných hmot, zejména, nikoliv však výlučně:
- provozování směnářenské činnosti;
 - provozování hazardních her a jiných podobných her podle zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, ve znění pozdějších předpisů; a/nebo
 - prodej zejména střelných zbraní.
- 2.6 Nájemce se zavazuje provozovat Zařízení v souladu s právním řádem České republiky. Smluvní strany shodně prohlašují, že výše uvedené vymezení Předmětu nájmu považují za dostatečně určité a nevyvolávající mezi nimi pochybnosti o tom, co je Předmětem nájmu. Smluvní strany dále prohlašují, že výše uvedené vymezení Odpočívky považují za dostatečně určité.

III. Doba trvání nájmu

- 3.1 Smluvní strany se dohodly, že doba trvání nájemního vztahu a této Smlouvy se sjednává na dobu určitou v trvání 8 let (slovy: osmi let), a to ode dne účinnosti této smlouvy.
- 3.2 Nájemné dle této smlouvy je hrazeno ode dne 2. 10. 2020.
- 3.3 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 odst. 1 či § 2285 OZ se pro jejich smluvní vztah nepoužije.

IV. Předání Předmětu nájmu

- 4.1 S ohledem na skutečnost, že nájemce užíval předmět nájmu na základě předchozí smlouvy, nedochází v souvislosti s uzavřením této smlouvy k předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci. Předmět nájmu se považuje za řádně předaný nájemci ke dni 2.10.2020.
- 4.2 Zařízení umístěné na Předmětu nájmu je závazně vyznačeno na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 4.3 Pronajímatel je oprávněn určit a zajistit na Odpočívce vymezení pojižděných a parkovacích ploch, osvětlení a odvodnění Odpočívky.
- 4.4 Nájemce prohlašuje, že je plně seznámen s faktickým i právním stavem Předmětu nájmu a výslovně prohlašuje, že Předmět nájmu je bez dalšího zcela způsobilý ke splnění účelu této Smlouvy.

V. Právní režim Zařízení

- 5.1 Vzhledem k zásadě, že stavby jsou součástí pozemku, vyjádřené v § 506 OZ, sjednávají Smluvní strany zvláštní režim Zařízení, a to tak, aby bylo zřejmé, zda se Zařízení stávají

součástí pozemku pod Odpočívkou či nikoli. Smluvní strany mají zájem a sjednávají, že Zařízení zůstávají ve vlastnictví Nájemce.

- 5.2 Smluvní strany konstatují, že dálnice je samostatnou věcí, a to vzhledem k ustanovení § 9 odst. 1 ZPK, podle něhož je vlastníkem dálnic stát, ve spojení s § 498 odst. 1 OZ, podle něhož je samostatnou věcí i taková věc, o které jiný zákon než OZ stanoví, že není součástí pozemku. Odpočívka je přitom podle § 12 odst. 1 písm. a) ZPK součástí dálnice, a tudíž není ani samostatnou věcí, ani součástí pozemku.
- 5.3 Smluvní strany konstatují, že čerpací stanice pohonných hmot není součástí dálnice, a to vzhledem k ustanovení § 14 odst. 2 písm. d) ZPK, který tak výslovně stanoví.
- 5.4 Smluvní strany sjednávají, že pojem „čerpací stanice pohonných hmot“ přitom zahrnuje jak vlastní stavbu, kde dochází k zaplacení pohonných hmot, tak veškeré další stavby navazující na tuto budovu a technická zařízení na ni napojená. Žádná z nich tudíž není součástí dálnice, tedy ani Odpočívky.
- 5.5 Smluvní strany tímto konstatují, že Zařízení jsou připojena pouze z Odpočívky a žádnou svou částí nezasahují mimo stavbu Odpočívky.
- 5.6 Smluvní strany proto sjednávají, že Zařízení zůstanou ve vlastnictví Nájemce.

VI.

Výše a splatnost nájemného, způsob jeho úhrady

- 6.1 Výše nájemného za pronájem Předmětu nájmu se sjednává jako cena v místě a čase obvyklá na základě znaleckého posudku č. 1314-39/2020/1 ze dne 23. srpna 2020, vypracovaného společností EXPERTS-Znalci s.r.o., IČ: 25211935, sídlem U hrušky 55/13, 150 00 Praha, a to v celkové výši **1 226 176,- Kč** (slovy: jeden milion dvě stě dvacet šest tisíc jedno sto sedmdesát šest korun českých) za jeden kalendářní rok. Nájemné se sjednává bez daně z přidané hodnoty. V případě, že Nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, nebude Pronajímatel daň uplatňovat.
- 6.2 Nájemné za příslušný rok je splatné ve čtyřech (4) splátkách, a to vždy:
 - a) 1/4 nájemného nejpozději do 31. 3. zpětně za období prvního čtvrtletí každého kalendářního roku;
 - b) 1/4 nájemného nejpozději do 30. 6. zpětně za období druhého čtvrtletí každého kalendářního roku;
 - c) 1/4 nájemného nejpozději do 30. 9. zpětně za období třetího čtvrtletí každého kalendářního roku; a
 - d) 1/4 nájemného nejpozději do 31. 12. zpětně za období čtvrtého čtvrtletí každého kalendářního roku.
- 6.3 Nájemné za v pořadí první čtvrtletí prvního roku nájmu (v případě neúplného čtvrtletí v poměrné výši) je splatné dopředu do třiceti dnů ode dne předání Předmětu nájmu Nájemci. Pokud skončí nájem v průběhu kalendářního roku, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli poměrnou část nájemného.
- 6.4 Nájemné bude Nájemcem hrazeno na základě faktur vystavených Pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje vystavit Nájemci fakturu nejpozději do konce měsíce, který předchází poslednímu měsíci příslušného čtvrtletí. Faktury budou doručovány výhradně elektronicky na e-mailovou adresu faktury.benzina@unipetrol.cz ve formátu pdf. Na fakturách bude uvedeno číslo objednávky nájemce: 4300000245.
- 6.5 V rámci nájmu Předmětu nájmu Pronajímatel umožní Nájemci užívat objekty technické vybavenosti vybudované Pronajímatelem (části inženýrských sítí, trafostanice, vymezené pojižděné plochy na Odpočívce umístěné mimo Předmět nájmu), provozovat na Předmětu

nájmu své podnikatelské aktivity tak, aby byl zajištěn řádný provoz Zařízení. Úhrada za toto užívání je zahrnuta v nájemném.

- 6.6 V nájemném není zahrnuta úhrada za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, odvod odpadních vod, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby, nákladů na provoz obslužného zařízení a ostatních služeb souvisejících s provozní a obchodní činností. Nájemce si tyto služby bude zajišťovat sám na vlastní náklady.
- 6.7 Nájemné je považováno za řádně uhrazené připsáním příslušné peněžní částky v plné výši na účet Pronajímatele.
- 6.8 Smluvní strany sjednávají, že nebude-li nájemné zapláceno ve stanoveném termínu splatnosti ve sjednané výši, je nájemce povinen uhradit za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužného nájemného.
- 6.9 Smluvní strany sjednávají smluvní úrok z prodlení za jakékoliv pozdní úhrady pohledávek Pronajímatele z této Smlouvy (zejména nájemné, smluvní pokuty a náhrady škody), a to ve výši zákonného úroku z prodlení, který by se na takovouto pohledávku jinak vztahoval.

VII. Úprava nájemného

- 7.1 Pronajímatel má právo upravit výši nájemného každoročně tak, aby relace úhrady vzhledem k růstu cen zůstala zachována, a to tak, že výše nájemného se každoročně, vždy s účinností k 1. lednu každého roku, zvýší dle koeficientu inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zjištěného dle vyhlášených údajů Českého statistického úřadu. Nájemce se zavazuje takto upravené nájemné na příslušný kalendářní rok hradit. Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné. Pronajímatel oznámí takto provedenou úpravu nájemného Nájemci písemně, a to nejpozději s doručením faktury na úhradu nájemného za období prvního čtvrtletí příslušného kalendářního roku.

VIII. Povinnosti Nájemce a Pronajímatele

- 8.1 Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu včetně všech součástí a příslušenství do podnájmu či vztahu obdobným podnájemem třetí osobě, a to bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Případně sjednaný podnájem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je neplatný. Pro udělení souhlasu dle předchozí věty musí Nájemce uzavřít s podnájemcem příslušnou podnájemní smlouvu, která bude odpovídat podmínkám této Smlouvy, zejména bude obsahovat závazek podnájemce neužívat předmět podnájmu způsobem, který by byl v rozporu s povinnostmi Nájemce vyplývajícími z této Smlouvy. Dá-li Nájemce Předmět nájmu do podnájmu, bude odpovídat za užívání Předmětu nájmu ze strany podnájemce, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.
- 8.2 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jen pro účel, který je sjednán v této Smlouvě. Nájemce je povinen provozovat Zařízení v souladu se všemi relevantními předpisy souvisejícími s provozováním čerpací stanice pohonných hmot.
- 8.3 Nájemce je povinen se o Předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře a zajišťovat zamezení vzniku jakýchkoliv škod na Předmětu nájmu bez nároku na jakoukoliv náhradu takto vynaložených nákladů. Nájemce nese odpovědnost za škody, které budou způsobeny na Předmětu nájmu jednáním Nájemce.
- 8.4 Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit:
 - a) koše a kontejnery na odpad, a to komunální a tříděný (samostatně sklo, plast, papír), jejich odvoz a likvidaci takto uloženého odpadu;

- b) úklid Předmětu nájmu, zimní údržbu pojižděných ploch a ploch pro pěší na Předmětu nájmu;
 - c) zametání Předmětu nájmu, čištění přilehlých příkopů a ostatních částí odvodňovacího systému Předmětu nájmu, tj. čištění uličních vpustí a šterbinových žlabů;
 - d) pravidelným úklidem Odpočívky musí být zamezeno vzniku černých skládek. V případě, že přesto taková situace nastane, je černá skládka likvidována buď Nájemcem, anebo prostřednictvím Pronajímatele, vždy však na náklady Nájemce.
 - e) Nájemce bude tyto povinnosti plnit ve spolupráci s provozovatelem restauračního zařízení na Odpočívce.
- 8.5 Nájemce bude plně odpovědný za znečištění či jiné poškození jakékoli složky životního prostředí (například povrchových či podzemních vod, půdy, okolní krajiny), které vznikne na Předmětu nájmu a bude mít původ na Předmětu nájmu a/nebo v důsledku činnosti Nájemce a v důsledku zanedbání či porušení jeho povinností dle této Smlouvy. Nájemce je případné sankce povinen nést sám.
- 8.6 Bude-li Pronajímateli uložena jakákoli sankce ze strany orgánů veřejné moci za znečištění či jiné poškození životního prostředí (jakékoli jeho složky), které bude souviset s činností Nájemce na Předmětu nájmu a bude mít původ na Předmětu nájmu a/nebo bude souviset se zanedbáním či porušením jeho povinností dle této Smlouvy, zavazuje se ji Nájemce Pronajímateli nahradit v plné výši nejpozději do 30 dní od doručení příslušné výzvy.
- 8.7 Nájemce je povinen řádně pečovat o údržbu silniční vegetace na Předmětu nájmu. Kromě nízkých porostů má nájemce povinnost kontrolovat i vysoké dřeviny a jejich stav; v případě ohrožení účastníků silničního provozu je nutné, aby nájemce zajistil jejich odstranění či údržbu.
- 8.8 Nájemce se zavazuje v Zařízení provozovat sociální zařízení v dostatečném počtu vzhledem k množství uživatelů Odpočívky, s obvyklým vybavením, a zajistit jeho nepřetržitou a bezplatnou přístupnost pro uživatele Odpočívky, stejně jako jeho pravidelnou údržbu a udržování v čistotě. Provoz toalet je poskytován uživatelům bezplatně, provoz sprch může být poskytován za poplatek.
- 8.9 Nájemce umožní, aby Pronajímatel mohl na nebo v Zařízení umístit svou informační desku a/nebo stojan, přičemž kterékoli z toho může být opatřeno košem na distribuci letáků.
- 8.10 Nájemce je povinen poskytnout nezbytnou součinnost pro výkon finanční kontroly ve smyslu § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.11 Nájemce se zavazuje nezřizovat placená stání pro motorová vozidla uživatelů Odpočívky na její pronajaté části.
- 8.12 Nájemce je povinen veškeré případné stavební úpravy prováděné na Předmětu nájmu, nebo na Zařízení, tj. i na Stavbě č. p. 51, v jeho vlastnictví, jakož i změny v provozování Zařízení předem oznámit Pronajímateli. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí být žádné úpravy či změny prováděny. Pronajímatel se zavazuje souhlas podle předchozí věty neodmítnout bez váženého důvodu.
- 8.13 Nájemce zajistí pravidelné revize měřičů spotřeb energií a výměny vodoměru.
- 8.14 Nájemce je povinen umožnit a strpět vstup Pronajímatele, případně jím pověřených osob, na Předmět nájmu či Zařízení za účelem provedení místního šetření nebo provedení geodetických prací na Předmětu nájmu. Ohledně úmyslu provést místní šetření v Zařízení musí být Nájemce upozorněn alespoň tři (3) dny před plánovaným datem místního šetření.
- 8.15 V případě, že v důsledku nutných oprav, rekonstrukcí či mimořádných událostí bude nutné na nezbytnou dobu uzavřít Odpočívku, nebo na ní omezit provoz, je Nájemce

povinen takto vzniklé omezení strpět; Nájemce přitom nemá nárok na jakoukoliv náhradu případných ztrát či škody, jež mu v důsledku toho vzniknou. Nájemci nevznikne ani právo na slevu z nájemného. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje, že omezení provozu na Odpočívce z titulu nutných oprav či rekonstrukce oznámí nájemci minimálně 30 dnů předem.

- 8.16 Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci a jeho zákazníkům přístup z dálnice na Předmět nájmu. Výjimkou jsou případy, kdy příslušný úsek dálnice bude uzavřen z důvodů plánovaných oprav a rekonstrukcí, popřípadě vyšší moci nebo havárie.
- 8.17 Pronajímatel se zavazuje provádět údržbu a úklid přístupových pojezděných ploch Odpočívky podle účinných předpisů, ke dni uzavření této Smlouvy dle pořadí důležitosti stanoveném § 43 vyhlášky Ministerstva dopravy a spojů č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Ostatní plochy vozovek udržuje a uklízí Nájemce. Pronajímatel udržuje svíslé a vodorovné dopravní značení, rovněž tak dopravní zařízení a svodidla umístěná na Odpočívce. Pronajímatel zajišťuje odtaž vozidel v kooperaci s policií ČR. V případě více nájemců na odpočívce se tito nájemci vzájemně dohodnou tak, aby každý z nich uklízel poměrnou část odpočívky. Toto rozdělení zakreslí a předají podepsané Pronajímateli. Nájemce má za povinnost opravovat a rekonstruovat plochy v areálu čerpací stanice, které sám vybuodoval.
- 8.18 Pronajímatel udržuje na celé Odpočívce, včetně Předmětu nájmu, provoz veřejného osvětlení, kterým je myšlena sestava výbojek, svítidel, stožárů a jejich krytů a kabelů a kterou má za povinnost Pronajímatel pravidelně kontrolovat. Údržba zahrnuje výměnu výbojek, výměnu poškozených svítidel či krytů stožárů. Dále musí být pravidelně obnovován nátěr stožárů a seřizovány časy spínání a vypínání osvětlení.
- 8.19 Nájemce je povinen strpět veškerá omezení související se zásahem IZS, Policie České republiky a složek Ministerstva vnitra České republiky.
- 8.20 Označení provozovny lze zřídit jen se souhlasem Pronajímatele, který nemůže být Pronajímatelem odepřen bez vážných důvodů, přičemž vydání souhlasu a podoby reklamního zařízení bude řešeno stejným způsobem a bude vázáno na splnění stejných podmínek, za kterých byl souhlas udělen ostatním subjektům podnikajících v dotčeném prostoru.
- 8.21 Nájemce je oprávněn na Předmětu nájmu zřídit dobíjecí stanice pro elektroauta nebo stojan pro doplňování LNG nebo vodíku. Pronajímatel se zavazuje Nájemci poskytnout veškerou potřebnou součinnost při vybudování této dobíjecí stanice, zejména udělit veškerá potřebná povolení pro výstavbu, úpravu komunikace a zřízení věcných břemen, které jsou pro výstavbu dobíjecí stanice nezbytné.
- 8.22 Pronajímatel se zavazuje opravovat Odpočívku, tj. parkovací, pojezděné plochy Odpočívky, plochy pro pěší, nebo jakéhokoli jiný povrch Odpočívky tak, aby Odpočívka odpovídala veškerým dopravním a bezpečnostním předpisům. Pronajímatel není oprávněn jakýkoli náklad oprav Odpočívky podle předchozí věty jakkoli přenášet na Nájemce.
- 8.23 Všechny postavené a zřízené objekty nájemcem zůstávají v jeho vlastnictví a užívání; tento je povinen provádět na své náklady jejich údržbu, opravy i rekonstrukce, a to včetně ploch u areálu ČSPH, které vybuodoval. To platí i pro objekty podnájemce.

IX.

Ukončení nájemního vztahu

9.1 Nájemní vztah končí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;

- b) dohodou Smluvních stran;
- c) výpovědí; a/nebo
- d) odstoupením od Smlouvy.

9.2 Pronajímatel má právo vypovědět tuto Smlouvu (s výpovědní dobou) z následujících důvodů:

- a) při nezaplacení nájemného, jeho části či úroku z prodlení nejpozději do 30 dnů od jeho splatnosti, ačkoli byl Nájemce na své prodlení s takovou platbou nájemného, jeho části či úroku z prodlení Pronajímatelem písemně upozorněn;
- b) při nezaplacení případně vzniklé škody Pronajímateli dle této Smlouvy nebo při nezaplacení smluvních pokut stanovených touto Smlouvou, ačkoli byl Nájemce na své prodlení s takovou platbou Pronajímatelem písemně upozorněn a nezjednal nápravu ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) pracovních dní od obdržení písemné upomínky Pronajímatele k úhradě splatné částky náhrady škody nebo smluvní pokuty;
- c) v případě vstupu Nájemce do likvidace, vydání rozhodnutí o úpadku Nájemce nebo v případě, ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nájem sjednán;
- d) užívá-li Nájemce sjednaný Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu stanoveným touto Smlouvou anebo užívá-li Předmět nájmu takovým způsobem, že hrozí vznik škody či došlo ke vzniku škody na Předmětu nájmu, Pronajímateli či třetím osobám;
- e) dá-li Nájemce Předmět nájmu do podnájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele, případně dá-li Nájemce bez písemného souhlasu Pronajímatele do nájmu Zařízení nebo jejich část;
- f) Nájemce provede stavební úpravy na Zařizích nebo jejich části a/nebo na Odpočívce, nebo změní účel Zařízení bez písemného souhlasu Pronajímatele; za stavební úpravu nebo změnu provozování Zařízení se nepovažuje změna, která navenek není zjevná vůbec nebo jen nepatrně a nezasahuje do Odpočívky (např. vnitřní rozčlenění prostoru Zařízení);
- g) v případě porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy uvedených v odst. 8.5, 8.6, 8.9, 8.10, 8.11, nebo 8.12 této Smlouvy, ačkoli byl Nájemce na porušení své povinnosti Pronajímatelem písemně upozorněn a nezjednal nápravu ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) pracovních dní od obdržení písemné výzvy Pronajímatele ke zjednání nápravy;

9.3 Nájemce má právo vypovědět tuto Smlouvu z následujících důvodů:

- a) Předmět nájmu se bez zavinění Nájemce trvale stane nepřístupný pro automobily nebo jinak nezpůsobilý ke sjednanému účelu užívání (to neplatí v případě nutných oprav, rekonstrukcí či mimořádných uzavírek Stavby);
- b) Nájemce trvale pozbude oprávnění nezbytné pro výkon podnikatelské činnosti, pro niž je Smlouva uzavírána; a
- c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své smluvní povinnosti vůči Nájemci, za hrubé porušení povinností Pronajímatele se považuje opakované porušení povinností nebo nezjednání nápravy přes písemné upozornění Nájemce.

9.4 Bez ohledu na výše uvedené má Pronajímatel právo tuto Smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou, jestliže Předmět nájmu přestane být pro Pronajímatele dočasně nepotřebným ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 ZMS.

- 9.5 Výpovědní lhůta při podání výpovědi Pronajímatelem dle odst. 9.2 Smlouvy nebo Nájemcem dle 9.3 Smlouvy činí tři (3) měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
- 9.6 Ukončení nájemního vztahu výpovědí či odstoupením nastává doručením výpovědi či odstoupení druhé Smluvní straně.
- 9.7 V případě ukončení Smlouvy Pronajímatelem neodpovídá Pronajímatel za případné škody, které Nájemci v souvislosti s tímto ukončením vzniknou.

X.

Povinnosti smluvních stran po ukončení nájmu

- 10.1 Skončí-li nájemní vztah založený touto Smlouvou jakýmkoliv z možných způsobů dle této Smlouvy a kteroukoli ze stran této Smlouvy, řídí se práva a povinnosti Smluvních stran tímto článkem Smlouvy.
- 10.2 Po skončení nájemního vztahu Nájemce na své náklady veškerá Zařízení (tj. i Stavbu č. p. 51) odstraní. Pronajímatel je povinen Nájemci při vyklizení Předmětu nájmu poskytnout veškerou potřebnou součinnost a umožnit mu vstup za účelem vyklizení Předmětu nájmu.
- 10.3 Smluvní strany jsou oprávněny dohodnout se na jiném způsobu vypořádání než způsobu vymezeném v článku X. odst. 10.2 Smlouvy, jež bude v souladu s platnými právními předpisy.
- 10.4 Po skončení nájemního vztahu nejsou Nájemce ani třetí osoba, jež v souladu s touto Smlouvou bude provozovat Zařízení, oprávněni Předmět nájmu dále jakkoliv užívat, ani prodávat jakýkoliv sortiment, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, nebo není-li jinak stanoveno touto Smlouvou.
- 10.5 V případě postupu dle čl. X. odst. 10.2 této Smlouvy, je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a uvést jej do původního stavu v přiměřené lhůtě sjednané s Pronajímatelem, která nebude kratší než 6 měsíců. Tato povinnost zahrnuje odstranění Zařízení včetně všech součástí a příslušenství, jakož i dalších věcí ve vlastnictví Nájemce umístěných na Odpočívce, ledaže jsou tam umístěny na základě samostatné smlouvy (dále jen „Vyklizení“).
- 10.6 Za účelem Vyklizení smí Nájemce Předmět nájmu dále užívat, stejně jako v nutném rozsahu Odpočívku. Pronajímatel je povinen Nájemci, resp. jeho subdodavatelům nebo kontraktorům umožnit vstup na Předmět nájmu za účelem Vyklizení. Neumožní-li Pronajímatel Nájemci, resp. jeho subdodavatelům nebo kontraktorům, vstup na Předmět nájmu za účelem Vyklizení, začne plynout lhůta sjednaná pro Vyklizení až v okamžiku, kdy Pronajímatel nájemci umožní vstup na Předmět nájmu za účelem Vyklizení.
- 10.7 Nebude-li k Vyklizení lhůta sjednaná, činí šest (6) měsíců ode dne skončení nájemního vztahu. V případě, že Nájemce svá Zařízení z Předmětu nájmu nevyklidí a neuvede jej do původního stavu ve sjednané či stanovené lhůtě, je Pronajímatel oprávněn Zařízení a veškeré další věci ve vlastnictví Nájemce odstranit, a to po předchozí výzvě Nájemci s uvedením lhůty 30 dní k dodatečnému odstranění. Po marném uplynutí této dodatečné lhůty je Pronajímatel oprávněn odstranit Zařízení a další věci umístěné na Předmětu nájmu, a to na náklady Nájemce. Nájemce je povinen a touto Smlouvou se zavazuje náklady na vyklizení Pronajímatelem uhradit, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem ve lhůtě splatnosti 30 dnů od jejího doručení.
- 10.8 Pokud Nájemce Předmět nájmu nevyklidí ve lhůtě sjednané či stanovené podle čl. X. odst. 10.7. této Smlouvy, je Pronajímatelem povinen hradit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč

za každý započatý den prodlení. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany sjednávají výslovně, že právo na tuto smluvní pokutu vzniká i za běhu dodatečné lhůty k odstranění Zařízení podle čl. X. odst. 10.7. této Smlouvy.

- 10.9 Pro vyloučení veškerých pochybností sjednávají Smluvní strany výslovně, že náhrada nákladů na vyklizení a smluvní pokuta za pozdní Vyklizení jsou dva samostatné nároky.
- 10.10 V případě ukončení Smlouvy Pronajímatelem neodpovídá Pronajímatel za případné škody, které Nájemci v souvislosti s tímto ukončením vzniknou.
- 10.11 Nájemce je povinen a touto Smlouvou se zavazuje hradit Pronajímately od ukončení Smlouvy náhradu ve výši nájemného, a to až do úplného vyklizení jeho Zařízení.

XI. Sankce

- 11.1 Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je povinen za každý jednotlivý případ porušení jakékoliv povinnosti Nájemce dle této Smlouvy, **zejména povinností podle čl. VIII.** této Smlouvy zaplatit Pronajímately smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý případ porušení a za každý započatý den porušení. Právo na úhradu této smluvní pokuty vzniká Pronajímately pouze tehdy, pokud Pronajímatel Nájemce na takové neplnění písemně upozornil a Nájemce nesjednal nápravu ani ve lhůtě 3 kalendářních dní od obdržení písemného upozornění Pronajímately. Nájemce se zavazuje takto stanovenou smluvní pokutu uhradit na základě výzvy či faktury vystavené pronajímately s termínem splatnosti 30 dnů.
- 11.2 Je-li podle této Smlouvy kdekoli ujednána smluvní pokuta, náleží i v případě, že nevznikla škoda. Právo na náhradu škody není případnou úhradou smluvní pokuty dle této Smlouvy dotčeno a Smluvní strany tak pro tuto Smlouvu vylučují aplikaci § 2050 OZ.

XII. Změna vlastnictví za trvání nájmu

- 12.1 Dojde-li ke změně v osobě vlastníka Předmětu nájmu, vstupuje nabyvatel Předmětu nájmu do právního postavení pronajímately z této Smlouvy. Pronajímatel je povinen práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy převést na nabyvatele a Nájemce s tímto převodem souhlasit.
- 12.2 Smluvní strany sjednávají, že Nájemce není oprávněn Zařízení zcizit nebo zatížit bez předchozího písemného souhlasu Pronajímately.
- 12.3 Udělení či neudělení souhlasu se zcizením nebo zatížením Zařízení je zcela na úvaze Pronajímately a nelze ho vyžadovat. Předpokladem vyslovení souhlasu se zcizením Zařízení je mimo jiné, že dojde k uhrazení veškerých závazků Nájemce vůči Pronajímately a/nebo převzetí všech dluhů a závazků (dosavadního) Nájemce vyplývajících či vzniklých z této Smlouvy nájemcem novým. Podmínkou udělení souhlasu je dále uzavření nové nájemní smlouvy na Předmět nájmu mezi novým nájemcem a Pronajímately, a to s účinností nejdříve ke dni přechodu vlastnických práv k Zařízení. K převzetí dluhů a závazků je nutný předchozí souhlas Pronajímately na žádost dosavadního Nájemce. Na nového nájemce tak přejdou zejména dluhy a případné další závazky dosavadního Nájemce, nového nájemce musí rovněž vázat zákaz zcizení a zatížení podle odst. 12.2 této Smlouvy. Nový vlastník je povinen uznat dluhy a případné další závazky písemně co do důvodu a výše, a to přinejmenším s odkládací podmínkou ke dni nabytí Zařízení. Pokud tak neučiní, je to na straně Pronajímately důvod k výpovědi Smlouvy bez výpovědní doby.
- 12.4 Nájemce se zavazuje o zamýšleném prodeji Zařízení informovat Pronajímately, a to nejméně 30 dní před plánovaným uskutečněním prodeje jeho Zařízení a současně se zavazuje informovat o ustanovení tohoto článku Smlouvy nového vlastníka Zařízení.

12.5 V případě změny vlastníka Zařízení se Smluvní strany zavazují učinit všechna právní jednání tak, aby byl nový vlastník Zařízení oprávněným a povinným z věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí podle této Smlouvy. Nesjednají-li Smluvní strany jinak, pak případný návrh či návrhy na vklad do katastru nemovitostí podává nový vlastník Zařízení, který též hradí příslušné správní poplatky.

XIII. Doručování

13.1 Jakákoliv výzva, oznámení, žádost, výpověď, odstoupení či jiné sdělení, jež má být učiněno či dáno Smluvní straně dle této Smlouvy, bude učiněno či dáno písemně. Toto oznámení, žádost či jiné sdělení bude, pokud z této Smlouvy nevyplývá jinak, považováno za řádně dané či učiněné druhé Smluvní straně, bude-li doručeno osobně nebo doporučenou poštou na adresu druhé Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Tyto adresy mohou být měněny jednostranným písemným oznámením doručeným druhé Smluvní straně s tím, že se taková změna stává účinnou uplynutím deseti (10) dnů od doručení oznámení o změně.

13.2 Jakékoli oznámení podle této Smlouvy bude považováno za doručené:

- a) okamžikem fyzického předání oznámení, je-li oznámení doručováno osobně; nebo
- b) okamžikem, kdy bylo fyzické předání oznámení příjemcem odmítnuto; nebo
- c) dnem doručení potvrzeným na doručence, bylo-li oznámení zasíláno prostřednictvím provozovatele poštovních služeb; nebo v případě, že doručenku nelze získat
- d) třetím (3.) dnem po odeslání, bylo-li oznámení zasláno prostřednictvím provozovatele poštovních služeb; nebo
- e) dnem, kdy byla zpráva doručena do datové schránky příjemce.

XIV. Platnost a účinnost

14.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

14.2 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je subjektem, jenž nese v určitých případech zákonnou povinnost uveřejňovat smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“) v registru smluv vedeném pro tyto účely Ministerstvem vnitra.

14.3 Nájemce souhlasí se zveřejněním této Smlouvy včetně veškerých příloh a všech případných dodatků v registru smluv v případě, kdy Pronajímatel ponese v souladu s uvedeným Zákonem o registru smluv povinnost uveřejnění, a to v rozsahu a způsobem ze Zákonu o registru smluv vyplývající.

14.4 V případě, že bude Pronajímatel povinen za podmínek Zákonu o registru smluv zveřejnit tuto Smlouvu v registru smluv, zavazuje se Pronajímatel zveřejnit tuto Smlouvu včetně všech jejích příloh v registru smluv za podmínek Zákonu o registru smluv.

XV. Závěrečná ustanovení

15.1 Smluvní strana není oprávněna jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky vůči pohledávkám druhé smluvní strany vzniklé z této Smlouvy.

- 15.2 Smluvní strany v souladu s ust. § 630 odst. 1 OZ, sjednávají, že promlčecí lhůta pro jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající nebo související s touto Smlouvou činí 4 roky.
- 15.3 Nájemce nese riziko podstatné změny okolností ve smyslu § 1765 OZ.
- 15.4 Nájemce tímto bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn při zásahu složek IZS a složek Ministerstva vnitra ČR z důvodu zajištění bezpečnosti České republiky uzavřít veškeré pronajaté objekty, včetně soukromých objektů.
- 15.5 Podmínky sjednané v této Smlouvě lze změnit jen písemnou dohodou obou Smluvních stran, a to formou vzestupně číslovaných listinných dodatků k této Smlouvě.
- 15.6 Žádné zpoždění nebo shovívavost jakékoliv Smluvní strany při výkonu jakéhokoliv práva podle Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se tohoto práva, ani nemůže takové právo ohrozit. Jakékoliv vzdání se práva některou ze Smluvních stran, které implikuje zánik povinnosti jiné Smluvní strany, musí být v písemné formě a podepsané Smluvní stranou, která se práva vzdává, a neovlivňuje jiné povinnosti žádné jiné Smluvní strany, které nejsou v listině o vzdání se práv uvedeny.
- 15.7 Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce a tato verze bude rozhodující bez ohledu na jakýkoli její překlad, který může být pro jakýkoli účel pořízen.
- 15.8 Tato Smlouva se řídí českým právem. Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy vyplývající z této Smlouvy se řídí zejména úpravou OZ, ZMS a ZPK.
- 15.9 Všechny spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, a které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy České republiky v souladu s ustanoveními zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů.
- 15.10 Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, a to po dvou pro každou smluvní stranu.
- 15.11 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- (a) Příloha č. 1: Situační plán vymezující Předmět nájmu a umístění Stavby č. p. 51 na Předmětu nájmu.

Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je jejich shodnou, souhlasnou a svobodnou vůlí a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jiných nepříznivých podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

Pronajímatel
V PRAZE dne 19. 01. 2021

Nájemce
V Praze dne - 9 -12- 2020

