

NÁJEMNÍ SMLOUVA
na pronájem části odpočívky, dálnice

Ředitelství silnic a dálnic ČR, státní příspěvková organizace

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

IČ: 65993390

DIČ: CZ 65993390

Bankovní spojení:

číslo účtu č.

zastoupené:

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

R&P investments s.r.o.

se sídlem: Václavské náměstí 819/43, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČ: 08919437

DIČ: CZ08919437

Bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupená:

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze

spisová značka: C 327541

(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 1. 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 D1, tedy zejména potřeby odpočinku 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 D1, jejíž součástí je v souladu s § 12 odst. 5 ZPK dálniční odpočívka „Střechov“ situována v km 52,6 vlevo dálnice D1 umístěná mimo jiné na pozemcích:
 - parc. č. st. 265, o výměře 235 m², zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Pozemek 265**“);
 - parc. č. st. 225, o výměře 75 m², zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**Pozemek 225**“)
 - parc. č. 2190/5, o výměře 1.285 m², ostatní plocha, způsob využití jiná plocha (dále jen „**Pozemek 2190/5**“);
 - parc. č. 2190/1, o výměře 152.905 m², ostatní plocha, způsob využití jiná plocha (dále jen „**Pozemek 2190/1**“),to vše zapsané na listu vlastnictví č. 151 v k. ú. Střechov nad Sázavou, obec Trhový Štěpánov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov
(dále jen „**Odpočívka**“).
- 2.2 Nájemce nabyde na základě kupní smlouvy uzavřené se společností Zajíček, spol. s r.o., IČ: 47548525, se sídlem U Vorliny 1026, 258 01 Vlašim (dále jen „**společnost Zajíček**“) vlastnické právo ke stavbě č. p. 58, objekt občanské vybavenosti, umístěné na části Odpočívky umístěné na Pozemku 265, zapsané na listu vlastnictví č. 201 v k. ú. Střechov nad Sázavou, obec Trhový Štěpánov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov (dále jen „**Stavba Motořestu**“) (dále jen „**Kupní smlouva – Motořest**“).
- 2.3 Nájemce nabyde na základě kupní smlouvy uzavřené s Jaroslavem Zajíčkem, narozeným 30. ledna 1952, bytem U Vorliny 1026, 258 01 Vlašim (dále jen „**Jaroslav Zajíček**“) vlastnické právo ke stavbě bez č. p./ev. č., objekt občanské vybavenosti, umístěné na části Odpočívky umístěné na Pozemku 225, zapsané na listu vlastnictví č. 180 v k. ú. Střechov nad Sázavou, obec Trhový Štěpánov, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov (dále jen „**Stavba Bufetu**“) (dále jen „**Kupní smlouva – Bufet**“).
- 2.4 Pronajímatel přenechává na základě této Smlouvy Nájemci do nájmu část Odpočívky uvedené v odst. 2.1 této Smlouvy výlučně za účelem uvedeným v odst. 2.5 a 2.7 této

Smlouvy, přičemž konkrétní část pronajímané Odpočívky je vyznačena barevně (červeně) a specifikována na situačním plánu připojeném k této Smlouvě jako její příloha č. 1 (dále jen „**Stavba**“, či „**Předmět nájmu**“) a Nájemce Předmět nájmu ke sjednanému účelu do úplatného a dočasného užívání přijímá a zavazuje se hradit Pronajímateli sjednané nájemné. Kromě části pronajímané Odpočívky vyznačené a specifikované na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, Smluvní strany prohlašují, že Předmětem nájmu je též část Odpočívky umístěná na Pozemku 225, a to s ohledem na umístění Stavby bufetu na této části Odpočívky.

- 2.5 Účelem přenechání Předmětu nájmu Nájemci dle této Smlouvy je výlučně rekonstrukce, stavební úpravy a provoz Stavby Motořestu včetně výstavby reklamního pylonu, reklamního značení a navigačního systému na části Odpočívky nacházející se mimo Předmět nájmu (dále společně jen „**Zařízení**“) jako restauračního zařízení určeného k službám motoristů. V rámci rekonstrukce a stavebních úprav Stavby Motořestu dojde též k výstavbě souvisejících obslužných a podmiňujících objektů nutných k provozu Zařízení a k odstranění Stavby Bufetu Nájemcem.
- 2.6 Smluvní strany tímto ujednávají, že odstraněním Stavby Bufetu z části Odpočívky umístěné na Pozemku 225 dojde k zúžení rozsahu Předmětu nájmu, a to o část Odpočívky umístěnou na Pozemku 225. Část Odpočívky umístěné na Pozemku 225 bude po odstranění Stavby Bufetu v rozsahu vymezeném situačním plánem, který tvoří přílohu č. 1 Smlouvy, Plochou k údržbě. Zúžení Předmětu nájmu o část Odpočívky umístěné na Pozemku 225 nemá vliv na výši nájemného stanoveného touto Smlouvou.
- 2.7 Smluvní strany pro vyloučení veškerých pochybností výslovně sjednávají, že účelem, pro který je Předmět nájmu dáván do užívání Nájemci, je rekonstrukce a stavební úpravy Zařízení, a to za účelem provozu restauračního zařízení, který musí být v souladu s platnými právními předpisy.
- V rozporu s tímto účelem je taková činnost, která nesouvisí s běžným provozem restauračního zařízení, zejména, nikoliv však výlučně:
- a) provozování směnářské činnosti;
 - b) provozování hazardních her a jiných podobných her podle zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, ve znění pozdějších předpisů; a/nebo
 - c) prodej zejména střelných zbraní.
- 2.8 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.

III.

Nabytí platnosti a účinnosti Smlouvy

- 3.1 Smluvní strany tímto výslovně uvádí, že mezi Pronajímatelem, Nájemcem, Jaroslavem Zajíčkem, společností Zajíček a společností HVH LEGAL advokátní kancelář s.r.o., IČ: 25702599, se sídlem Korunní 1302/88, Vinohrady, 101 00 Praha 10 jako schovatelem (dále jen „**Schovatel**“) byla společně s touto Smlouvou uzavřena též smlouva o advokátní úschově (dále jen „**Smlouva o úschově**“).
- 3.2 Smlouvou o úschově došlo mezi smluvními stranami Smlouvy o úschově k ujednání o složení a vyplacení kupní ceny za Stavbu Bufetu a za Stavbu Motořestu dle Kupní smlouvy – Motořest a Kupní smlouvy - Bufet, jakož i k ujednání o složení finančních nároků Pronajímatele vůči Jaroslavu Zajíčkovi a společnosti Zajíček do úschovy ze strany Nájemce a jejich vyplacení Pronajímateli z úschovy Schovatelem, a to dle Dohody o vedlejších ujednání ke kupní smlouvě uzavřené mezi Nájemcem a společností Zajíček

a Dohody o vedlejších ujednání ke kupní smlouvě uzavřené mezi Nájemcem a Jaroslavem Zajíčkem.

3.3 Smluvní strany uvádí, že Pronajímatel vůči Jaroslavu Zajíčkovi eviduje následující nároky:

- právo na zaplacení bezdůvodného obohacení z titulu užívání Odpočívky umístěné na Pozemku 225 bez právního důvodu za období od 1. května 2019 do dne, ve kterém nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva Nájemce ke Stavbě Bufetu do katastru nemovitostí, přičemž toto bezdůvodné obohacení činí za období od 1. května 2019 do 31. května 2021 částku ve výši 83.231,25 Kč a za následující měsíce v roce 2021 částku ve výši 3.456,25 Kč měsíčně

(dále jen „**Nároky ŘSD – Bufet**“).

3.4 Smluvní strany uvádí, že Pronajímatel vůči společnosti Zajíček eviduje následující nároky:

- právo na zaplacení bezdůvodného obohacení z titulu užívání Odpočívky umístěné na Pozemku 265 a části Pozemku 2190/5, v rozsahu 801 m², bez právního důvodu za období od 1. února 2020 do dne, ve kterém nastanou právní účinky vkladu vlastnického práva Nájemce ke Stavbě Motořestu do katastru nemovitostí, přičemž toto bezdůvodné obohacení činí za období od 1. února 2020 do 31. května 2021 částku ve výši 899.453,50 Kč a za následující měsíce v roce 2021 částku ve výši 57.271,50 Kč měsíčně;
- právo na zaplacení smluvní pokuty dle čl. 8.1 Smlouvy o výstavbě objektu cestovní kanceláře a uzavření smlouvy o nájmu stavebního pozemku ve smyslu ustanovení § obchodního zákoníku č. 513/91 Sb. a § 663 a následujících občanského zákoníku, č. smlouvy 21/93 uzavřené mezi společností Zajíček a Pronajímatelem dne 14. června 1993, která zanikla na základě výpovědi ze dne 30. září 2019 uplynutím tříměsíční doby ke dni 31. ledna 2020, vzniklé neodstraněním závadného stavu ze strany společnosti Zajíček na předmětu nájmu ve výši 46.800,- Kč;
- právo na zaplacení právních služeb, které musel Pronajímatel vynaložit na právní spory týkající se společnosti Zajíček ve výši 1.367.500,- Kč

(dále jen „**Nároky ŘSD – Motořest**“).

3.5 Smluvní strany sjednávají, že tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smlouvy Smluvními stranami.

3.6 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.

3.7 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 zákona o registru smluv vyplývající.

3.8 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.

3.9 Smluvní strany tímto sjednávají, že tato Smlouva nabude účinnosti v okamžiku, kdy dojde kumulativně ke splnění všech následujících podmínek:

- Nárok ŘSD – Bufet bude za podmínek Smlouvy o úschově vyplacen Pronajímateli způsobem stanoveným Smlouvou o úschově;

- Nárok ŘSD – Motorest bude za podmínek Smlouvy o úschově vyplacen Pronajímateli způsobem stanoveným Smlouvou o úschově;
- Nájemce nabyde vlastnické právo ke Stavbě Bufetu;
- Nájemce nabyde vlastnické právo ke Stavbě Motoarestu;
- Smlouva bude za podmínek Zákona o registru smluv uveřejněna v registru smluv Pronajímatelem.

IV.

Doba trvání nájmu

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že doba trvání nájemního vztahu a této Smlouvy se sjednává na dobu určitou v trvání osmi (8) let, a to ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy na základě splnění podmínek stanovených v čl. 3.9 této Smlouvy.
- 4.2 Doba nájmu může být prodloužena pouze na základě písemné dohody Smluvních stran a v délce nejvýše přípustné, a to pouze pokud bude takovéto prodloužení přípustné dle právních předpisů účinných v době uzavření takové dohody. Na prodloužení doby nájmu není právní nárok.
- 4.3 Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 odst. 1 či § 2285 OZ se pro jejich smluvní vztah nepoužije.

V.

Předání předmětu nájmu, rekonstrukce

- 5.1 Nájemce převezme Předmět nájmu do 30 dnů od doručení výzvy Pronajímatele k převzetí Předmětu nájmu, a to na základě písemného předávacího protokolu podepsaného Smluvními stranami. Pronajímatel smí tuto výzvu doručit nejdříve ke dni, kdy tato Smlouva nabyde účinnosti. V případě, že nedojde k faktickému předání Předmětu nájmu, má se za to, že k předání došlo nejpozději 30. dnem poté, co tato Smlouva nabyla účinnosti.
- 5.2 Zařízení, jakož i jejich plánovaná rekonstrukce a stavební úpravy, jsou vyznačeny na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy. Příloha č. 2 této Smlouvy zobrazuje další specifikaci a vizualizaci Zařízení a lokalizaci reklamního pylonu Nájemce a navigačního systému k Zařízení na Odpočívce. Zařízení budou v souladu s touto Smlouvou rekonstruována, budou provedeny stavební úpravy, a to v souladu s projektovou dokumentací, kterou Nájemce na vlastní náklady zpracuje a předloží Pronajímateli ke schválení před podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení k realizaci rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení. Pronajímatel se zavazuje udělit Nájemci souhlas s projektovou dokumentací, bude-li projektová dokumentace na rekonstrukci a stavební úpravy Zařízení odpovídat příloze č. 1 a 2 této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje udělit souhlas Nájemci s vybudováním reklamního pylonu a navigačního systému na Odpočívce, budou-li odpovídat této Smlouvě a obecně závazným právním předpisům, a to jde-li o reklamní pylon zejména tak, aby splňoval požadavky reklamního zařízení dle § 31 odst. 2 a 3 ZPK a sloužil k označení provozovny Nájemce, která se nachází v silničním ochranném pásmu ve vzdálenosti do 200 m od reklamního zařízení. V rámci rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení bude Stavba Bufetu Nájemcem odstraněna. Smluvní strany sjednávají, že bez předchozího písemného souhlasu ze strany Pronajímatele nesmí Nájemce projektovou dokumentaci na Zařízení jakkoliv použít pro potřeby realizace rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení. Porušení této povinnosti Nájemce je výpovědním důvodem dle odst. 10.4 písm. k) této Smlouvy. Pronajímatel nebude bez závažného důvodu udělení souhlasů dle tohoto odst. 5.2 Smlouvy odpírat či zdržovat.

- 5.3 Pronajímatel je oprávněn určit a zajistit na Odpočívce vymezení pojižděných a parkovacích ploch, osvětlení a odvodnění Odpočívky. V případě, že Nájemce bude mít zájem na provedení jakýchkoliv úprav vymezení pojižděných a parkovacích ploch, osvětlení a odvodnění Odpočívky, je povinen tyto změny provést na své náklady, zajišťovat následnou údržbu na své náklady a pouze na základě předchozího písemného souhlasu osoby oprávněné jednat za Pronajímatele.
- 5.4 Nájemce je povinen získat potřebná povolení a zahájit stavební práce k realizaci rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení nejpozději do dvou let od předání Předmětu nájmu. Zahájením stavebních prací a rekonstrukce se rozumí započetí s fyzickými stavebními pracemi a/nebo rekonstrukcí po získání všech potřebných povolení, souhlasů či vyjádření.
- 5.5 Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel má právo se v rámci územního řízení a stavebního řízení na realizaci stavebních úprav a rekonstrukce Zařízení vyjádřit ke stavební dokumentaci a udělit či odmítnout udělit souhlas s realizací těchto stavebních úprav a rekonstrukce Zařízení, jakož i odstranění Stavby Bufetu. Nájemce je v případě připomínek či nesouhlasu Pronajímatele s dokumentací k Zařízení povinen tuto dokumentaci upravit dle připomínek Pronajímatele. Porušení této povinnosti je výpovědním důvodem dle odst. 10.4 písm. k) této Smlouvy.
- 5.6 Nájemce je povinen realizovat stavební úpravy a rekonstrukci Zařízení, jakož i odstranění Stavby Bufetu, včetně kolaudace, a zahájit provoz Zařízení do dvou (2) let od zahájení stavebních prací a/nebo rekonstrukce, nejpozději však do čtyř (4) let od předání Předmětu nájmu.
- 5.7 Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele o postupu realizace stavebních úprav a rekonstrukce Zařízení a zaslat Pronajímateli zejména (i) pravomocné územní rozhodnutí na umístění Zařízení (bude-li pro účely stavebních úprav a rekonstrukce Zařízení nezbytné), (ii) pravomocné rozhodnutí o udělení stavebního povolení na zahájení stavebních úprav a rekonstrukce Zařízení a (iii) kolaudační souhlas na provoz/užívání Zařízení, a to nejpozději do 15 dnů ode dne získání/obdržení takového dokumentu.
- 5.8 Přivedení sítí, které nejsou na Odpočívce k dispozici, zajistí Nájemce, jenž rovněž vybuduje vlastní napojení na sítě, které jsou na Odpočívce dostupné.
- 5.9 Nájemce je povinen provést rekonstrukci a stavební úpravy Zařízení, jakož i odstranění Stavby Bufetu, v souladu s obecně závaznými právními předpisy, stavebními povoleními a jejich příp. změnami, územním rozhodnutím a jeho změnami, technickými normami ČSN, příp. souvisejícími normami ČSN-EN, dále technickými normami platnými a účinnými v místě a době rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení v částech závazných i směrných či informativních stejně tak jako relevantními normami a předpisy EU a podle a v souladu s projektovou dokumentací a dokumentací odsouhlasenou Pronajímatelem. Nájemce odpovídá za dodržení a prokázání parametrů hluku, intenzity osvětlení, které jsou předepsány ve vyjádřeních příslušných orgánů a za dodržení hodnot stanovených hygienickými normami a stavebním povolením. Nájemce plně odpovídá za splnění této povinnosti a za veškeré případné škody plynoucí z jejího porušení. Porušení povinností dle tohoto odstavce je výpovědním důvodem dle odst. 10.4 písm. k) této Smlouvy.
- 5.10 Smluvní strany tímto prohlašují, že rozsah a výměra Předmětu nájmu byla ke dni uzavření této Smlouvy stanovena dle projektové dokumentace Nájemce k rekonstrukci a stavebním úpravám Zařízení, a nikoli dle skutečného zaměření užívaných ploch Odpočívky. Nájemce se po dokončení rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení zavazuje na své náklady provést geodetické zaměření Zařízení ve formě geometrického plánu a předat jedno vyhotovení tohoto geometrického plánu Pronajímateli. O uskutečnění zaměření Nájemce Pronajímatele informuje v dostatečném předstihu, přičemž Pronajímatel je oprávněn být přítomen tomuto zaměření. Na základě tohoto geodetického zaměření dojde mezi Smluvními stranami k novému vymezení Předmětu

nájmu, a to tak, aby Předmět nájmu zcela odpovídal skutečnému zaměření veškerých Zařízení po dokončení rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení, a skutečně užívané ploše Odpočívky Nájemcem. V případě, že na základě skutečného zaměření po dokončení rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení bude zjištěno, že rozsah Předmětu nájmu byl změněn o více než 10 % oproti původnímu rozsahu, výše nájemného stanovená Znaleckým posudkem specifikovaným v odst. 7.1 této Smlouvy bude upravena tak, aby odpovídala rozsahu Předmětu nájmu po skutečném zaměření provedeném dle tohoto odstavce Smlouvy. Nová výše nájemného bude vycházet z ceny nájemného stanovené Znaleckým posudkem a bude určena poměrně podle zjištěné výměry. Smluvní strany s takto nově určenou výší nájemného a vymezením Předmětu nájmu souhlasí. V případě, že na základě skutečného zaměření po dokončení rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení bude zjištěno, že rozsah Předmětu nájmu byl změněn maximálně o 10 % oproti původnímu rozsahu Předmětu nájmu, nájemné sjednané touto Smlouvou zůstává stejné. K části Odpočívky umístěné na Pozemku 225 není pro účely zjištění změny rozsahu Předmětu nájmu přihlíženo.

- 5.11 Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil s faktickým i právním stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu jej převezme a výslovně prohlašuje, že Předmět nájmu je bez dalšího zcela způsobilý ke splnění účelu této Smlouvy. Nájemce není oprávněn po Pronajímateli požadovat jakékoliv úpravy Předmětu nájmu či odstranění vad, které nejsou výslovně uvedeny v této Smlouvě. Stejně tak není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli jakékoliv nároky za případné vady Předmětu nájmu nebo slevu z nájemného a výslovně se veškerých obdobných nároků vzdává.

VI. Právní režim Zařízení

- 6.1 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 Odpočívku či nikoli. Smluvní strany mají zájem a sjednávají, že Zařízení zůstávají ve vlastnictví Nájemce.
- 6.2 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.
- 6.3 Smluvní strany konstatují, že Zařízení nejsou součástí dálnice, a to vzhledem k ustanovení § 14 odst. 2 písm. d) ZPK, který tak výslovně stanoví.
- 6.4 Smluvní strany sjednávají, že pojem Zařízení přitom zahrnuje jak Stavbu motorestu, kde dochází k provozu restauračního zařízení, tak i veškeré další stavby navazující na tuto budovu a technická zařízení na ni napojená, jakož i všechny obslužné a podmiňující objekty nutné k provozu Stavby motorestu ve vlastnictví Nájemce. Žádná z nich tudíž není součástí dálnice, tedy ani Odpočívky.
- 6.5 Smluvní strany sjednávají, že Zařízení budou připojena pouze z Odpočívky a nebudou žádnou svou částí zasahovat mimo stavbu Odpočívky.
- 6.6 Nájemce se výslovně zavazuje provést stavební úpravy a rekonstrukci na Zařízení, tak, aby dostal požadavku odst.6.5 této Smlouvy.
- 6.7 Smluvní strany proto sjednávají, že Zařízení zůstanou ve vlastnictví Nájemce.
- 6.8 Pronajímatel poskytne Nájemci takovou součinnost pro zápis Zařízení do katastru nemovitostí, kterou lze na něm spravedlivě požadovat, a to k písemné výzvě Nájemce.
- 6.9 Smluvní strany souhlasí, že Nájemce mimo ujednaný Předmět nájmu vybuduje veřejné plochy pro účastníky dálničního provozu na Odpočívce, které jsou vyznačeny barevně

(žlutě) na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy a které se stanou součástí Odpočívky. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Nájemci nenáleží jakýkoliv nárok za realizaci těchto vybudovaných ploch Odpočívky a nenáleží mu též jakýkoliv nárok za případné zhodnocení Odpočívky.

VII.

Výše a splatnost nájemného, způsob jeho úhrady

- 7.1 Nájemné se sjednává ve výši 827.370,- Kč (slovy: osm set dvacet sedm tisíc tři sta sedmdesát korun českých) za jeden kalendářní rok, a to na základě znaleckého posudku č. 1366-16/2021 vypracovaného EXPERTS - Znalci s.r.o., IČ: 25211935, se sídlem Praha 5 - Motol, U Hrušky 55/13, PSČ 15000 (dále jen „**Znalecký posudek**“). Nájemné se sjednává bez daně z přidané hodnoty. V případě, že Nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, nebude Pronajímatel daň uplatňovat.
- 7.2 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.
- 7.3 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.
- 7.4 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. Nevystavení či neobdržení faktury nemá vliv na okamžik splatnosti nájemného a Nájemce je v takovémto případě povinen uhradit nájemné nejpozději v termínech uvedených v odst. 7.2 Smlouvy.
- 7.5 V rámci nájemního vztahu dle této Smlouvy Pronajímatel umožní Nájemci užívat objekty technické vybavenosti vybudované Pronajímatelem (části inženýrských sítí, trafostanice, vymezené pojížděné plochy na Odpočívce umístěné mimo Předmět nájmu), část Odpočívky za účelem umístění pylonu Nájemce s reklamním označením provozovatele Zařízení a jeho naváděcího systému, které typově odpovídají vizualizaci tvořící přílohu č. 2 této Smlouvy a platným právním předpisům, a to za podmínek této Smlouvy, provozovat na Předmětu nájmu své podnikatelské aktivity tak, aby byla zajištěna rekonstrukce a stavební úpravy a řádný provoz Zařízení podle projektové dokumentace schválené dle odst. 5.2 této Smlouvy. Úhrada za toto užívání je zahrnuta v nájemném. Jiná reklamní značení mohou být Nájemcem na Odpočívku umístěna pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 7.6 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.
- 7.7 Nájemné je považováno za řádně uhrazené připsáním příslušné peněžní částky v plné výši na účet Pronajímatele.

- 7.8 Smluvní strany sjednávají, že nebude-li nájemné zaplacen ve stanoveném termínu splatnosti ve sjednané výši, je Nájemce povinen uhradit za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužného nájemného.
- 7.9 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 1,5 násobku zákonného úroku z prodlení, který by se na takovou pohledávku jinak vztahoval.

VIII. Úprava nájemného

- 8.1 Pronajímatel má právo upravit výši nájemného každoročně s ohledem na změnu ekonomických podmínek 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.

IX. Povinnosti Nájemce a Pronajímatele

- 9.1 Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu včetně všech součástí a příslušenství do podnájmu či vztahu obdobným podnájem 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. Podnájemce musí splňovat alespoň podmínky uvedené v příloze č. 3 této Smlouvy. Dá-li Nájemce Předmět nájmu do podnájmu, bude odpovídat za užívání Předmětu nájmu ze strany podnájemce, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám. Souhlas Pronajímatele dle tohoto ustanovení Smlouvy se považuje za daný Nájemci v případě, že Předmět nájmu bude přenechán do podnájmu provozovateli rychlého občerstvení pro značku KFC, Burger King, McDonald's nebo Bageterie Boulevard. V takovém případě je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli přenechání Předmětu nájmu do podnájmu alespoň 30 dnů předem.
- 9.2 Nájemce není dále oprávněn pronajmout Zařízení nebo jejich část, a to bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Případně sjednaný nájem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je neplatný. Nájemce je povinen případného nájemce Zařízení zavázat k plnění povinností odpovídajícím podmínkám této Smlouvy a bude plně odpovídat za takového nájemce, jako kdyby Zařízení užíval sám. Souhlas Pronajímatele dle tohoto ustanovení Smlouvy se považuje za daný Nájemci v případě, že Zařízení bude přenecháno do nájmu provozovateli rychlého občerstvení pro značku KFC, Burger King, McDonald's nebo Bageterie Boulevard. V takovém případě je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli přenechání Zařízení do nájmu alespoň 30 dnů předem.
- 9.3 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 restauračního zařízení. Nájemce je povinen na vlastní náklad zajistit veškerá nezbytná správná povolení k provozování Zařízení.

- 9.4 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 či třetích osob.
- 9.5 Nájemce se zavazuje provádět pravidelnou údržbu i té části Odpočívky, jejíž rozsah je vyznačen barevně (modře) v situačním plánu (dále jen „**Plocha k údržbě**“), který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této Smlouvy. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany prohlašují, že Plocha k údržbě není součástí Předmětu nájmu a Nájemce se zavazuje provádět pravidelnou údržbu Plochy k údržbě bez nároku na jakoukoliv finanční či jinou kompenzaci.
- 9.6 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 a Plochy k údržbě, zimní údržbu pojezdných ploch a ploch pro pěší na Předmětu nájmu a na Ploše k údržbě;
 - c) úklid Předmětu nájmu a Plochy k údržbě v rozsahu a v dostatečném počtu a/nebo četnosti vzhledem k množství uživatelů Odpočívky, minimálně však 3x týdně vývoz košů a kontejnerů, sběr odpadků na Předmětu nájmu a na Ploše k údržbě; je-li na Odpočívce více nájemců, sdílí tuto povinnost týkající se Plochy k údržbě a rozdělení plnění povinností je na jejich vzájemné dohodě. Každý z nájemců však odpovídá za porušení této povinnosti. Součástí úklidu je zajištění odvozu odpadu popelářskými vozy a jeho likvidace. Situační plán tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy;
 - d) zmetání Předmětu nájmu a Plochy k údržbě, čištění přilehlých příkopů a ostatních částí odvodňovacího systému Odpočívky, tj. čištění uličních vpustí a štěrbinových žlabů;
 - e) pravidelným úklidem Předmětu nájmu a Plochy k údržbě 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.
- 9.7 Nájemce je dále povinen zajistit na Předmětu nájmu a Ploše k údržbě na svůj náklad čištění dešťové kanalizace včetně dešťové usazovací nádrže a odvoz pevného a tekutého odpadu. Rovněž se zavazuje na svůj náklad odstraňovat odpady, které vzniknou na Předmětu nájmu a na Ploše k údržbě. Veškerou činnost vztahující se k odpadům zajišťuje Nájemce v souladu s právními předpisy upravujícími odpadové hospodářství a v takových časových intervalech, aby byl na Předmětu nájmu a na Ploše k údržbě soustavně zachováván pořádek, čistota, jakož i funkčnost usazovacích a odvodňovacích zařízení na Odpočívce.
- 9.8 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/nebo na Ploše k údržbě a/nebo bude mít původ na Předmětu nájmu a/nebo na Ploše k údržbě a/nebo v důsledku činnosti Nájemce a/nebo v důsledku zanedbání či porušení jeho povinností dle této Smlouvy. Nájemce je případné sankce povinen nést sám.
- 9.9 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/nebo na Ploše k údržbě a/nebo bude mít původ na Předmětu nájmu a/nebo na Ploše k údržbě a/nebo bude souviset se zanedbáním či porušením povinností Nájemce dle této Smlouvy, zavazuje se ji Nájemce Pronajímateli nahradit v plné výši nejpozději do 30 dní od doručení příslušné výzvy.

- 9.10 Nájemce je povinen na Předmětu nájmu a Ploše k údržbě pravidelně sekat trávu a dále řádně pečovat o údržbu silniční vegetace na Předmětu nájmu a na vymezené Ploše k údržbě. 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. Situační plán tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.
- 9.11 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 v provozních hodinách Zařízení, stejně jako jeho pravidelnou údržbu a udržování v čistotě. Provoz toalet je poskytován uživatelům bezplatně.
- 9.12 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.
- 9.13 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.
- 9.14 Nájemce se zavazuje nezřizovat placená stání pro motorová vozidla uživatelů Odpočívky na její pronajaté části.
- 9.15 Nájemce je povinen veškeré případné stavební úpravy prováděné na pronajaté části Stavby, nebo na Zařízení v jeho vlastnictví, jakož i změny v provozování Zařízení předem oznámit Pronajímateli. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí být žádné úpravy či změny prováděny.
- 9.16 Nájemce si svým jménem a na svůj účet zajistí dodávky všech energií, vody a plynu a bude hradit veškeré náklady v tomto směru pro svou provozní a obchodní činnost. Nájemce rovněž zajistí pravidelné revize měřičů spotřeb energií a výměny vodoměru.
- 9.17 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.
- 9.18 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.
- 9.19 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.
- 9.20 Pronajímatel se zavazuje provádět údržbu a úklid přístupových pojezdných 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. Mimo průjezdní komunikace se Pronajímatel stará i o ostatní plochy vozovek (úklid odpadu na komunikacích je součástí povinnosti úklidu Odpočívky, zodpovědnost nese Nájemce). Pronajímatel udržuje svislé a vodorovné dopravní značení, rovněž tak dopravní zařízení a svodidla umístěná na Odpočívce. Parkovací plochy udržuje Pronajímatel, plochy pro pěší udržuje Nájemce. Pronajímatel zajišťuje odtah vozidel v kooperaci s policií ČR.

- 9.21 Pronajímatel se zavazuje na žádost Nájemce zřídit ve prospěch Nájemce práva obdobná věcným břemenům k tíži Odpočívky, resp. dálničního tělesa, jejíž je Odpočívka součástí, případně k pozemkům pod Odpočívkou, odpovídající právu na uložení a provoz inženýrských sítí Nájemce nezbytně potřebných k provozu Zařízení, včetně práva přístupu a příjezdu k nim za účelem jejich oprav, údržby, kontroly a výměny. Uvedená práva budou zřízena na základě smlouvy, a to minimálně na dobu odpovídající době nájmu podle této Smlouvy.
- 9.22 Pronajímatel udržuje 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.
- 9.23 Nájemce je povinen strpět veškerá omezení související se zásahem IZS, Policie České republiky a složek Ministerstva vnitra České republiky.

X.

Ukončení nájemního vztahu

10.1 Nájemní vztah končí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
- b) dohodou Smluvních stran;
- c) výpovědí; a/nebo
- d) odstoupením od Smlouvy.

10.2 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) má-li být Předmět nájmu odstraněn nebo přestavěn tak, že to brání jeho dalšímu užívání ke sjednanému účelu;
- d) 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;
- e) v případě porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy, zejména povinností uvedených v odst. 9.4, 9.5, 9.6, 9.9, 9.10, 9.11, a/nebo 9.12 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, a/nebo
- f) z jakéhokoli důvodu stanoveného výslovně zákonem, zejména OZ.

10.3 Nájemce má právo vypovědět tuto Smlouvu pouze 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 povinnosti nebo nezjednání nápravy přes písemné upozornění Nájemce.

10.4 Pronajímatel má právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, a to z následujících důvodů:

- a) 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 a Nájemce nezjedná okamžitou nápravu;
- b) umožní-li Nájemce na Předmětu nájmu v rozporu s touto Smlouvou podnikatelské či jiné aktivity třetímu subjektu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- c) jestliže ani do 2 let ode dne předání Předmětu nájmu nedoručí k vydání pravomocného stavebního povolení k realizaci rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení a odstranění Stavby Bufetu nebo jestliže Nájemce nepřistoupil k realizaci uvedených stavebních prací a rekonstrukce Zařízení do 2 let ode dne předání Odpočívky, ačkoli pravomocné stavební povolení k realizaci Zařízení již bylo vydáno;
- d) Nájemce sice přistoupil k realizaci rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení, ale od zahájení této realizace uplynuly více než dva roky a Zařízení nebyla dosud zkolaudována nebo alespoň povolena k předčasnému užívání či zkušebnímu provozu;
- e) Nájemce Zařízení nezprovozní (tj. nezačne nabízet služby restauračního zařízení a s tím související služby) do 2 let ode dne zahájení rekonstrukce a stavebních prací, nejpozději však do 4 let ode dne předání Předmětu nájmu;
- f) 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 (s výjimkou případů, kdy se souhlas Pronajímatele podle této Smlouvy nevyžaduje);
- g) Nájemce provede stavební úpravy na Zařízeních 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);
- h) Nájemce či třetí osoba zřídí či provozuje na Předmětu nájmu placené stání pro motorová vozidla uživatelů Odpočívky;
- i) Nájemce ukončí provoz provozovny v Zařízení na Předmětu nájmu;
- j) z jakéhokoli důvodu stanoveného výslovně zákonem, zejména OZ; a/nebo
- k) v dalších případech stanovených touto Smlouvou.

- 10.5 Nájemce má právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby pouze z následujících důvodů:
- a) Nájemce nikoli svým zaviněním neobdrží pravomocné stavební povolení k realizaci rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení podle projektové dokumentace dle odst. 5.2 této Smlouvy ani do 2 let ode dne předání Předmětu nájmu,
 - b) Nájemce nikoli svým zaviněním neobdrží kolaudační souhlas (nebo alespoň rozhodnutí o předčasném užívání či zkušebním provozu) povolující užívání Zařízení, a to nejpozději do 4 let ode dne předání Předmětu nájmu.
- 10.6 Bez ohledu na výše uvedené má Pronajímatel právo tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže Předmět nájmu přestane být pro Pronajímatele dočasně nepotřebným ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 ZMS.
- 10.7 Výpovědní lhůta při podání výpovědi Pronajímatelem dle odst. 10.2 Smlouvy nebo Nájemcem dle 10.3 Smlouvy činí tři (3) měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.
- 10.8 Ukončení nájemního vztahu výpovědí bez výpovědní doby či odstoupením nastává doručením výpovědi či odstoupení druhé Smluvní straně.
- 10.9 V případě ukončení Smlouvy Pronajímatelem neodpovídá Pronajímatel za případné škody, které Nájemci v souvislosti s tímto ukončením vzniknou, a Nájemce se výslovně vzdává jakýchkoliv takovýchto svých nároků.

XI.

Povinnosti smluvních stran po ukončení nájmu

- 11.1 Skončí-li nájemní vztah založený touto Smlouvou jakýmkoli z možných způsobů, řídí se práva a povinnosti Smluvních stran tímto článkem Smlouvy.
- 11.2 Smluvní strany se zavazují nejpozději dvanáct měsíců před skončením trvání této Smlouvy vstoupit do společného jednání o nové nájemní smlouvě.
- 11.3 Po skončení nájemního vztahu Nájemce odstraní na své náklady veškerá Zařízení a uvede Předmět nájmu do původního stavu.
- 11.4 Smluvní strany jsou oprávněny dohodnout se na jiném způsobu vypořádání než způsobu vymezeném v odst. 11.3 Smlouvy, jež bude v souladu s platnými právními předpisy, a to zejména na převodu Zařízení na budoucího nového nájemce.
- 11.5 Bude-li možných více postupů podle tohoto článku Smlouvy, náleží právo volby Pronajímateli.
- 11.6 Po skončení nájemního vztahu není Nájemce oprávněn Předmět nájmu dále jakkoli užívat, ani provozovat restaurační zařízení, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, nebo není-li jinak stanoveno touto Smlouvou.
- 11.7 Nájemci (tj. dosavadnímu Nájemci jako Smluvní straně této Smlouvy) nevzniká vůči Pronajímateli nárok na zaplacení náhrady či kupní ceny za Zařízení, a to při aplikaci kteréhokoliv z postupů podle tohoto článku Smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemci nevzniká nárok na úhradu nákladů spojených s vybudováním, rekonstrukcí ani odstraněním Zařízení a ani nárok na vyrovnání za zhodnocení Předmětu nájmu, pokud by k jeho zhodnocení došlo, a to při jakémkoliv způsobu skončení nájmu. Nájemce se výslovně vzdává veškerých takovýchto svých obdobných nároků či práv.
- 11.8 V případě postupu podle odst. 11.3 Smlouvy, je Nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu, odstranit veškerá Zařízení (tj. rovněž i Stavbu Motořestu) a uvést Předmět nájmu

do původního stavu, a to ve lhůtě šesti (6) měsíců ode dne skončení nájemního vztahu. Tato povinnost zahrnuje odstranění Zařízení včetně všech součástí a příslušenství, jakož i dalších věcí ve vlastnictví Nájemce či třetích osob a umístěných na Odpočívce, ledaže tam jsou umístěny podle samostatné smlouvy (dále jen „**Vyklizení**“). Nájemce smí Předmět nájmu a v nutném rozsahu Odpočívku užívat za účelem Vyklizení. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci při vyklizení součinnost, kterou lze na něm spravedlivě vyžadovat.

- 11.9 V případě, že Nájemce svá Zařízení z Předmětu nájmu neodstraní a Předmět 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 Pronajímateli uhradit, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem ve lhůtě splatnosti 30 dnů od jejího doručení.
- 11.10 Pokud Nájemce Zařízení z Předmětu nájmu neodstraní a Předmět nájmu nevyklidí (bude v prodlení s Vyklizením) ve lhůtě sjednané či touto Smlouvou stanovené lhůtě, je Nájemce Pronajímateli povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení s Vyklizením. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany výslovně sjednávají, že právo na tuto smluvní pokutu vzniká i za běhu dodatečné lhůty k odstranění Zařízení podle odst. 11.9 Smlouvy.
- 11.11 Pro vyloučení veškerých pochybností sjednávají Smluvní strany výslovně, že náhrada nákladů na vyklizení a smluvní pokuta za pozdní Vyklizení jsou dva samostatné nároky.

XII. Sankce

- 12.1 Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je povinen za každý jednotlivý případ porušení jakékoliv povinnosti Nájemce dle této Smlouvy, zejména povinností podle odst. 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.9, 9.10, 9.11, 9.12, 9.13, 9.14, 9.16, 9.17 a/nebo 13.2 této Smlouvy zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý případ porušení a za každý započatý den porušení. Právo na úhradu této smluvní pokuty vzniká Pronajímateli pouze tehdy, pokud Pronajímatel Nájemce na takové neplnění písemně upozornil a Nájemce nesjednal nápravu ani ve lhůtě 3 kalendářních dní od obdržení písemného upozornění Pronajímatele. Nájemce se zavazuje takto stanovenou smluvní pokutu uhradit na základě výzvy či faktury vystavené Pronajímatelem s termínem splatnosti 30 dnů.
- 12.2 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.

XIII. Změna vlastnictví za trvání nájmu

- 13.1 Dojde-li ke změně v osobě vlastníka Předmětu nájmu, vstupuje nabyvatel Předmětu nájmu do právního postavení pronajímatele z této Smlouvy. Pronajímatel je povinen práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy převést na nabyvatele a Nájemce s tímto převodem souhlasit.
- 13.2 Smluvní strany sjednávají, že Nájemce není oprávněn Zařízení zcizit nebo zatížit bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento zákaz se sjednává jako věčný váznoucí na Zařízení, tj. zavazuje každého vlastníka Zařízení, a je zřízený na dobu trvání této Smlouvy (dle § 1761 OZ). Smluvní strany souhlasí s jeho zápisem do katastru

nemovitostí. Návrh na vklad podá a správní poplatek uhradí Nájemce, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne účinnosti této Smlouvy. Porušení této povinnosti je výpovědním důvodem dle odst. 10.4 písm. k) této Smlouvy.

- 13.3 Udělení či neudělení souhlasu se zcizením nebo zatížením Zařízení je zcela na úvaze Pronajímatele a nelze ho vyžadovat. Předpokladem vyslovení souhlasu se zcizením Zařízení je mimo jiné, že dojde k uhrazení veškerých závazků Nájemce vůči Pronajímateli a/nebo převzetí všech dluhů a závazků (dosavadního) Nájemce vyplývajících či vzniklé z této Smlouvy nájemcem novým. Podmínkou udělení souhlasu je dále uzavření nové nájemní smlouvy na Předmět nájmu mezi novým nájemcem a Pronajímatelem, a to s účinností nejdříve ke dni přechodu vlastnických práv k Zařízení. K převzetí dluhů a závazků je nutný předchozí souhlas Pronajímatele 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. 13.2 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 Pronajímatele důvod k výpovědi Smlouvy bez výpovědní doby dle ustanovení odst. 10.4, písm. k) této Smlouvy. Budou-li splněny předpoklady pro vyslovení souhlasu Pronajímatele se zcizením nebo zatížením Zařízení dle této Smlouvy, nebude Pronajímatel udělení souhlasu dle odst. 13.2 Smlouvy odmítat bezdůvodně.
- 13.4 Smluvní strany sjednávají, že podmínka předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dle odst. 13.2 této Smlouvy je považována za splněnou v případě zatížení Zařízení ve prospěch Ing. Jana Knoblocha, nar. 3. ledna 1967, bytem Pařížská 1076/7, Staré město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Jan Knobloch**“). Nájemce se zavazuje Pronajímatele o zatížení Zařízení informovat alespoň 30 dnů předem.
- 13.5 Pronajímatel souhlasí s refinancováním úvěru poskytnutého Janem Knoblochem Nájemci a zatížením Zařízení ve prospěch osoby, která poskytne Nájemci úvěr, jímž bude splacen úvěr Nájemce poskytnutý Janem Knoblochem, a to za podmínky, že nový úvěr Nájemci poskytne a Zařízení bude zatíženo ve prospěch úvěrové instituce, která k výkonu své činnosti disponuje licencí udělenou Českou národní bankou. Souhlas se zatížením Zařízení ve prospěch uvedeného subjektu Pronajímatel poskytne Nájemci i písemně, požádá-li ho o to Nájemce na základě důvodné žádosti.
- 13.6 Nájemce se zavazuje o zamýšleném prodeji Zařízení informovat Pronajímatele, a to nejméně 30 dní před plánovaným uskutečněním prodeje jeho Zařízení a současně se zavazuje informovat o ustanovení tohoto článku Smlouvy nového vlastníka Zařízení.
- 13.7 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.

XIV. Doručování

- 14.1 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.

14.2 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 doručenkou 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.

XV.

Zánik Smlouvy nabytím účinnosti nájemní smlouvy na 20 let

- 15.1 Smluvní strany zároveň s touto Smlouvou uzavřely též nájemní smlouvu, jejíž předmět nájmu je shodný s Předmětem nájmu vymezeným v čl. 2.4 této Smlouvy (dále jen „**Nájemní smlouva na 20 let**“). Nájemní smlouva na 20 let je uzavřena na dobu nájmu 20 let a z toho důvodu Nájemní smlouva na 20 let vyžaduje ke své platnosti a účinnosti dle § 44 odst. 4 ZMS udělení výjimky Ministerstva financí ve smyslu § 27 odst. 4 ZMS.
- 15.2 Dnem udělení výjimky Ministerstvem financí nabývá Nájemní smlouva na 20 let platnosti. Účinnosti Nájemní smlouva na 20 let nabyde až v okamžiku, kdy dojde kumulativně ke splnění všech následujících podmínek:
- Ministerstvo financí udělí k Nájemní smlouvě na 20 let výjimku ve smyslu ustanovení § 27 odst. 4 ZMS z doby užívání stanovené v § 27 odst. 2 ZMS;
 - Nárok ŘSD – Bufet bude za podmínek Smlouvy o úschově vyplacen Pronajímateli způsobem stanoveným Smlouvou o úschově;
 - Nárok ŘSD – Motorest bude za podmínek Smlouvy o úschově vyplacen Pronajímateli způsobem stanoveným Smlouvou o úschově;
 - Nájemce nabyde vlastnické právo ke Stavbě Bufetu;
 - Nájemce nabyde vlastnické právo ke Stavbě Motorestu;
 - Nájemní smlouva na 20 let bude za podmínek Zákona o registru smluv uveřejněna v registru smluv Pronajímatelem.
- 15.3 Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že tato Smlouva, jakož i nájemní vztah založený touto Smlouvou, zanikne v okamžiku nabytí účinnosti Nájemní smlouvy na 20 let.
- 15.4 V okamžiku nabytí účinnosti Nájemní smlouvy na 20 let a zánikem této Smlouvy se tak nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem bude řídit pouze na základě Nájemní smlouvy na 20 let.

XVI.

Závěrečná ustanovení

- 16.1 Smluvní strany sjednávají, že Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky vůči pohledávkám Pronajímatele vzniklé z této Smlouvy a stejně tak není Nájemce oprávněn započíst jakékoliv své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči Pronajímateli na jakékoliv pohledávky Pronajímatele.
- 16.2 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.

- 16.3 Nájemce nese riziko podstatné změny okolností ve smyslu § 1765 OZ.
- 16.4 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.
- 16.5 Nájemce tímto bere na vědomí, že označení provozovny či reklamní zařízení na Zařízení či Předmětu nájmu 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 podnikajícím v dotčeném prostoru, tím není dotčena povinnost dodržení zákonných ustanovení vztahujících se na reklamní zařízení.
- 16.6 Podmínky sjednané v této Smlouvě lze změnit jen písemnou dohodou obou Smluvních stran, a to formou vzestupně číslovaných listinných dodatků k této Smlouvě.
- 16.7 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.
- 16.8 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.
- 16.9 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.
- 16.10 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.
- 16.11 Tato Smlouva je vyhotovena v pěti (5) vyhotoveních, po dvou pro každou Smluvní stranu; jedno zbývajících vyhotovení, které bude opatřeno úředně ověřenými podpisy stran, bude přiloženo k návrhu do katastru nemovitostí podle odst. 13.2 této Smlouvy.
- 16.12 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- (a) Příloha č. 1: Situační plán vymezující Stavbu jako předmět nájmu a plánované umístění Zařízení na předmětu nájmu a plochy pro úklid a údržbu.
 - (b) Příloha č. 2: Specifikace rekonstrukce a stavebních úprav Zařízení, lokalizace a vizualizace reklamního pylonu a navigačního systému na části Odpočívky.
 - (c) Příloha č. 3: Požadavky na podnájemce.
 - (d) Příloha č. 4: Znalecký posudek.
 - (e) Příloha č. 5: Plná moc pro Ing. Jana Knoblocha.
 - (f) Příloha č. 6: Pověření Ing. Jiřího Hvězdy ze dne 26. března 2018 od Bc. Františka Sedláčka, ředitele provozního úseku Ředitelství silnic a dálnic ČR.
- 16.13 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.

[PODPISY SMLUVNÍCH STRAN NÁSLEDUJÍ NA DALŠÍ STRANĚ]

Pronajímatel

V Praze dne 3.8.2021

Nájemce

V Praze dne 3.8.2021