

# SMLOUVA č.: 2927400614 o nájmu prostor sloužících podnikání

## České dráhy, a.s.

sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994226 DIČ: CZ70994226

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

zastoupen

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol: 2927400614

(dále jen pronajímatel)

a

## Dušan Vlček

obchodní jméno: Dušan Vlček

místo podnikání: Grygov, Masarykova náves 81, PSČ 783 73

bydliště: Grygov, Masarykova náves 81, PSČ 783 73

IČ: 74855573 DIČ: CZ8104165366 (plátce DPH)

a

## Pavel Kopečný

obchodní jméno: Pavel Kopečný

místo podnikání: Olomouc – Hodolany, Tovačovského 375/7, PSČ 772 00

IC: 47190965 DIC: CZ6808142066 (plátce DPH)

(dále jen nájemci)

Nájemce je plátcem DPH a předmět nájmu bude užívat pro svou ekonomickou činnost.

uzavírají podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto smlouvu:

## I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání, níže specifikovaných, které se nacházejí na **pozemku p.č. st. 143/2, jehož součástí je budova bez č.p./č.e., stavba pro dopravu, v k.ú. Hodolany (č. ČSÚ: 710873), obec Olomouc**, která je zapsaná u příslušného Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc na listu vlastnictví č. 3047. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC5000206124, (objekt v SAP 1000/12/59), ke které má pronajímatel vlastnické právo, vyplývající z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákona č. 77/2002 Sb. Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 1b), která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Předmětem této smlouvy je nájem **prostor nacházejících se v I.NP** výše uvedené budovy, o celkové výměře **79,54 m<sup>2</sup>**. Prostory jsou zakresleny v půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 1a) této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Jednotlivé prostory jsou specifikovány následovně:

Číslo místnosti	Označení místností	Výměra v m <sup>2</sup>
OP207	Kancelář	17,76
OP208	Kancelář	55,17
OP209	Archiv	6,61
<b>Celkem</b>		<b>79,54</b>

- Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě. Stav předmětu nájmu bude uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí prostor do nájmu, který bude podepsán oběma smluvními stranami. Kontaktní osobou pověřenou sepsáním zápisu o odevzdání a převzetí předmětu nájmu je pracovník pronajímatele.  
Pokud nebude zápis o odevzdání a převzetí předmětu nájmu sepsán do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy se zaviněním na straně nájemce, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené prostory k dočasnému užívání nájemci ve smyslu ust. § 2302 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Správcovskou činnost vykonává: České dráhy, a.s.,

## II. Účel nájmu a předmět podnikání

- Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy ke sjednanému účelu jako:
  - do termínu změny účelu užívání prostor (do dne vydání rozhodnutí o změně stavebního určení prostor, jež jsou specifikovány v čl. I. smlouvy) jako:  
**kanceláře a archiv**
  - po vyřízení změny účelu užívání (ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o změně stavebního určení prostor, které jsou předmětem nájmu dle čl. I smlouvy) jako:  
**prodejna masa a uzeniny**

Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

- Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.
- Předmětem podnikání v pronajatém prostoru je činnost uvedená ve výpisu Živnostenského listu vydaném panu Kopečnému: Hostinská činnost a činnost uvedená ve výpisu Živnostenského listu vydaném panu Vlčkovi: Řeznictví a uzenářství, Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

## III. Výše nájemného

- Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné **ve výši 280 000,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.**

Výše smluvního nájemného vyplývá z následujícího výpočtu:

Číslo místnosti	Označení místnosti	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /rok	Kč/rok	DPH
OP207	Kancelář	17,76	3 520,24	62 519,45	+ DPH
OP208	Kancelář	55,17	3 520,24	194 211,65	+ DPH
OP209	Archiv	6,61	3 520,24	23 268,80	+ DPH
<b>Celkové roční nájemné</b>		<b>79,54</b>		<b>280 000,00 Kč</b>	<b>+ DPH</b>

Celkové roční nájemné je splatné v měsíčních splátkách, a to vždy do pátého dne příslušného měsíce daného roku příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy dle splátkového kalendáře, který bude nájemci vystaven na základě předávacího protokolu.

Nájemné za období 3 měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy, tj. ode dne předání předmětu nájmu dle písemného předávacího protokolu bude sníženo, a to na 10 % výše uvedeného sjednaného nájemného. Snížené nájemné za období **3 měsíců** od nabytí účinnosti této smlouvy bude nájemce hradit v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného měsíce ve výši **2 333,33Kč** (tj. 1/12 z částky 28 000,00 Kč) + DPH ve výši stanovené příslušným právním předpisem.

Po uplynutí 3 měsíců ode dne předání předmětu nájmu dle předávacího protokolu bude účtováno nájemné v plné výši, tj. 280 000,00 Kč/rok.

2. Smluvní strany se dohodly, že tento peněžitý závazek, placený prostřednictvím banky, je splněn připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli. Případný přeplatek nájemného bude považován za nájemné přijaté předem.
3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
4. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal (přestal být) plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správce daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
5. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12-ti měsíců roku tomuto roku předcházejícího uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného, jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 20d odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí.
6. Sepsání této nájemní smlouvy **neznamená udělení souhlasu** pronajímatele se **změnou na pronajatém předmětu** nájmu. K tomu, aby byl souhlas udělen je zapotřebí, aby si nájemce vyžádal předchozí samostatný písemný souhlas ve formě sepsání samostatné smlouvy, nebo dodatku k této smlouvě, která bude řešit nejen podmínky udělení souhlasu s technickým zhodnocením, ale i podmínky případného finančního vyrovnání za provedené technické zhodnocení. Pokud tedy nájemce provede změnu na pronajatém majetku ČD (technické zhodnocení), aniž by si vyžádal předchozí písemný souhlas pronajímatele v souladu s čl.V., bodu 1. písm. e), považuje se takové jednání nájemce za jednání učiněné bez souhlasu pronajímatele, a při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést věc do původního stavu. Taktéž veškeré úpravy, včetně stavebních, vztahující se k zajištění změny účelu užívání předmětu nájmu, musí být předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem.
7. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn se souhlasem pronajímatele č.j. **RSM OL-813/2014-UPT** ze dne **11.3.2014** provést změnu užívání části stavby a na vlastní náklady v předmětu nájmu provést stavební práce, konkrétně: vybourání parapetu a osazení vstupních dveří z přednádražního prostoru včetně zapravení fasády, vybourání stávajících vnitřních dveří, vybourání otvorů v příčkách pro osazení nových dveří, vyzdění části nových příček, vyspravení stávajících podlah, nové podlahy z keramické dlažby, vnitřní omítky na nových stěnách, vyspravení stávajících omítek stěn a stropů, nové obklady stěn a osazení zařizovacích předmětů, nové vnitřní rozvody kanalizace a vody (napojené na stávající rozvody), vymalování místností, nová elektroinstalace se samostatným měřením, vytápění stávající, pouze v prostoru šatny bude instalován el. konvektor, osazení ventilátoru pro větrání šatny a soc. zařízení, osazení el. akumulárního ohříváče vody, za cenu předpokládaných nákladů, které jsou v maximální výši **240 000,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem** dle doloženého položkového rozpočtu.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nájemce hradit po doručení daňového dokladu za provedené a odsouhlasené stavební práce na předmětu nájmu takto: od měsíce následujícího po vzájemném odsouhlasení vynaložených nákladů na dokončené stavební úpravy předmětu nájmu (dle doručení daňového dokladu), bude nájemce hradit v dohodnutých termínech v penězích pouze 50% částky měsíčního nájemného uvedeného ve Splátkovém kalendáři. Zbýlých 50% částky měsíčního nájemného bude představovat pohledávku, která bude finančně započtena proti pohledávce nájemce za provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební práce na

předmětu nájmu nájemcem. Takto budou obě smluvní strany postupovat až do doby, kdy bude zcela započtena pohledávka nájemce za pronajímatelem z titulu provedených a odsouhlasených stavebních prací na předmětu nájmu, tj. investice do technického zhodnocení nemovitosti v předpokládané maximální výši 240 000,00 Kč + DPH. Účetní a daňové doklady za provedené a odsouhlasené stavební práce musí být vždy vystaveny správcí nemovitosti a za účetní období, ve kterém byly provedeny a to jen na dokončené a převzaté práce. Vystavením účetních/daňových dokladů Nájemcem na Pronajímatele, se pronajímatel stává vlastníkem technického zhodnocení/(a) opravy. Pronajímatel po převzetí účetních/daňových dokladů zajistí ve svém účetnictví odepisování vložené investice do technického zhodnocení dle odpisového plánu.

#### IV.

#### Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním prostor není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu poskytovateli) spotřeby služeb, tepelné energie, vodné a stočné, poplatků dle nařízení vlády č. 91/2010 Sb., a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání.
3. Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem příslušné smlouvy a hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor takto:
  - a) dodávku pitné vody a odvádění a likvidace odpadních vod, na základě Smlouvy o dodávce vody a odvádění a likvidaci odpadních vod, kterou sjedná s pronajímatelem -
  - b) dodávku tepelné energie a TUV na základě smlouvy o dodávce tepelné energie, kterou sjedná s pronajímatelem -
4. Dále od externích poskytovatelů bude nájemce odebírat, a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům hradit, po dobu trvání nájmu tyto služby:
  - a) odpady a zneškodnění odpadů vznikající v pronajatých prostorech řeší nájemce ve smyslu zák. č. 185/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.  
dodávku elektrické energie na základě Smluv týkajících se dodávky elektrické energie, kterou je nájemce povinen sjednat a uzavřít se  
lo jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli.
5. Úklidové práce si nájemce zajistí na své náklady.
6. Smlouvy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.
7. Neuzavření smluv s pronajímatelem a externími dodavateli v termínu a nepředložení smluv pronajímateli bude považováno za užívání prostoru v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Stejně právo k jednoměsíční výpovědní lhůtě má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.
8. Nájemce se současně zavazuje k zaplacení „Měrného podílu žadatele o připojení odběrného zařízení k distribuční soustavě nebo k lokální distribuční soustavě železnic na nákladech spojených s připojením a zajištěním požadovaného rezervovaného příkonu“ podle vyhlášky č. 51/2006 Sb. v platném znění.

#### V.

#### Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
  - a) před započtím činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru, je-li to s ohledem na účel a předmět nájmu z hlediska příslušných právních předpisů nutné;
  - b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas;

- c) provádět na vlastní náklady běžnou uživatelskou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu, zahrnující i drobné výměny vnitřního vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání a zavírání oken a dveří, těsnění, větrání, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří a další srovnatelnou údržbu.
  - d) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla;
  - e) provádět stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje Regionální správa majetku Olomouc. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, od správce nemovitosti a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce nemovitosti, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy, či opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této smlouvě. Předložená konečná výše nákladů na stavební práce bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem nemovitosti. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce nemovitosti,  
Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem nemovitosti a řešena také dodatkem ke smlouvě. Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha, a.s. formou položkových rozpočtů; takto zpracované celkové náklady stavby budou pro účely této smlouvy považovány za cenu obvyklou. Tato metodika je závazná pro obě smluvní strany za předpokladu, že se nedohodnou jinak.
  - f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby, oprav či rekonstrukce budovy nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady škody, která nájemci vznikne;
  - g) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti – za původce odpadu je považován nájemce;
  - h) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu;
  - i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu a jeho nejbližší okolí v čistotě a pořádku;
  - j) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak;
  - k) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám.
4. Z hlediska požární ochrany:
- a) požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, nebude-li písemně dohodnuto jinak;
  - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu;
  - c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasičích přístrojů ve vhodných druzích v počtu odpovídajícím §2 odst. 5 vyhl. 246/2001 Sb. o požární prevenci a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu;
  - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě SŽDC, Hasičskému záchrannému sboru kraje a správci nemovitosti – RSM Olomouc;
  - e) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít;

- f) nájemce se zavazuje nahlašovat pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách;
  - g) pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovitosti nebo celku, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO ČD (osoba odborně způsobilá v oblasti požární ochrany) příslušné organizační složce (dále jen OS) správce majetku, popř., O30 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu;
  - h) nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné OS, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné OS) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem.
5. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na (v) předmětu nájmu.
6. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně oznámit takovou změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovou změnu se považuje např.: **změna označení obchodní firmy, změna sídla firmy, případně podnikatelského oprávnění, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, změny v poskytování služeb v souvislosti s užíváním prostor, zamýšlený vstup do likvidace či prohlášení konkurzu, změnu z plátce DPH na neplátce DPH a jiné změny, které mají vztah k druhé smluvní straně, apod.**
7. Nájemce je povinen, v případě násilného poškození zařízení, které je součástí pronajímaného předmětu nájmu a bude uvedeno v zápise o fyzické předávce, vždy provést nahlášení způsobené škody Policii ČR i pronajímateli a poskytnout řádnou součinnost při zjištění a dopadení pachatele. V opačném případě je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody po nájemci.
8. Nájemce je povinen umístit na předmětu nájmu označení provozovny. Dále je oprávněn k umístění reklamy a inzerce na služby, které nájemce poskytuje. Toto označení, reklama a inzerce mohou být umístěny pouze přímo na provozovně (jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Pro účely tohoto smluvního ujednání se za obvodový plášť nepovažuje obvodový plášť (vnější stěny) budovy, ve které se provozovna nachází nebo do které je provozovna vestavěna, vyjma prosklených ploch (výkladních skříní a oken) z vnitřní strany. Nájemci nebo dopravci navazující na ČD jsou oprávněni umístit směrové tabule v objektu navádějící zákazníky k místu poskytované služby a to do maximální výměry navigačních tabulí 0,5 m<sup>2</sup> na každý kus a až do celkového součtu 2 m<sup>2</sup>. Za obsah reklamy a inzerce odpovídá nájemce.

## VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. IV. a V. této smlouvy, vyjma uvedených v čl. V., bod 1., písm. e) a čl. V., bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 % ceny ročního nájemného.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V., bod 1., písm. e) a čl. V., bodu 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel. Termín odstranění závadného stavu bude termínem obvyklým dle charakteru závady a jeho stanovení nesmí nepřiměřeným způsobem zvyšovat náklady nebo rizika při odstranění.

## VII. Doba nájmu

1. Doba nájmu Tato smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní dobou**, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední smluvní stranou a účinností dnem předání předmětu nájmu dle předávacího protokolu.
2. Tuto smlouvu nelze vypovědět do doby započtení pohledávky nájemce za pronajímatelem odsouhlasené investice do technického zhodnocení nemovitosti, a to jak ze strany nájemce, tak ze strany pronajímatele. Toto ustanovení se nevztahuje na výpověď z důvodu porušení povinností nájemcem stanovených touto smlouvou.
3. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu ve sjednané jednoměsíční výpovědní době, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

4. V případě porušování povinností nájemce uvedených v čl. V. bude každé porušení považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo po předchozím písemném upozornění a neodstranění závadného stavu v přiměřeném termínu, který určí, smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
5. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena výpověď v případě, že nájemce ztratí způsobilost k činnosti, kterou provozuje v předmětu nájmu.
6. Vypovídána strana se tímto vzdává práva vznést proti výpovědi námitky.
7. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání smlouvy předat předmět nájmu pronajímateli zpět v dobrém technickém stavu, o čemž bude pořízen písemný zápis o odevzdání prostor zpět pronajímateli.
8. V případě výpovědi se nájemce tímto vzdává práva na náhradu za ztrátu zákaznické základny dle § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
9. Pro případ ukončení nájemního vztahu do doby započtení pohledávky nájemce za provedené a odsouhlasené stavební úpravy předmětu nájmu oproti nájemnému se smluvní strany dohodly na vypořádání dokončených a odsouhlasených stavebních úprav dle Čl. III. bodu 10. takto:
  - a) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů porušení smluvních povinností nájemcem, stanovených v článku III., v článku IV. a článku V. a čl. VII nájemní smlouvy, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu, a to ani doplatek nezapočtené pohledávky za provedené a odsouhlasené stavební práce. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2220
  - b) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené a odsouhlasené stavební úpravy předmětu pronájmu, a to ani doplatek nezapočtené pohledávky za provedené a odsouhlasené stavební práce. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
  - c) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, mimo případu ukončení nájemního vztahu z důvodů podstatného porušení smluvní povinnosti nájemcem, stanovených v článku III., v článku IV. a článku V., a čl. VII bude mezi smluvními stranami do jednoho měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se vypořádají náklady za Nájemcem provedené a Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem a bude maximálně ve výši zůstatku nezapočtené části pohledávky za provedené stavební práce.
  - d) V případě skončení nájmu výpovědí z důvodu, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu, a to ani doplatek nezapočtené pohledávky za provedené a odsouhlasené stavební práce. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2220.

### VIII.

#### Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz. splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. var. symbol 2927400614 prostředky (jistotu) k zajištění nájemného a ostatních služeb souvisejících s nájmem a to ve výši 84 700,00 Kč.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto peněžní prostředky použít k úhradě závazků (dluhů) nájemce vůči pronajímateli, které vzniknou v souvislosti s nájmem a případně ostatními službami s nájmem souvisejících a tyto závazky (dluhy) jsou po jejich splatnosti. Nečerpanou jistotu vrátí pronajímatel nájemci ke dni ukončení nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (jistotu) do její původní výše (viz. odst. 1), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.

### IX.

#### Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že veškeré podmínky plnění, zejména práva a povinnosti, sankce za porušení smlouvy, které byly mezi nimi v souvislosti s předmětem plnění ujednány, jsou obsaženy v textu této smlouvy. Smluvní strany výslovně prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy se ruší veškerá případná ujednání a dohody,

kteře by se týkaly shodného předmětu plnění a tyto jsou v plném rozsahu nahrazeny ujednáními obsaženými v této smlouvě, tj. neexistuje žádné jiné ujednání, které by tuto smlouvu doplňovalo nebo měnilo.

2. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem.
3. Jakékoli písemnosti předvídané v této smlouvě, musí učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoli jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
4. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Smluvní strany se zavazují doručovat veškeré písemnosti na adresu určenou pro doručování písemností, jež je uvedena v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy (v případě, že není uvedena odlišná adresa, je doručovací adresou místo podnikání). Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a nájemce obdrží jedno (2) vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.
7. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
8. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení této smlouvy v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena.
9. Nedílné přílohy:
  - č. 1a) Půdorys prostor sloužících podnikání
  - č. 1b) Snímek katastrální mapy

V Olomouci dne: 11-06-2014

V Olomouci dne: 11-06-2014

Za nájemce:

Za pronajímatele:

\_\_\_\_\_  
Dušan Vlček

\_\_\_\_\_  
Pavel Kopečný