

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2927712810

Smluvní strany

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226, plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039

bankovní spojení:

variabilní symbol: 2927712810

zastoupená

(dále jen „pronajímatel“)

a

Ladislav Večeřa

fyzická osoba nezapsaná v obchodním rejstříku, podnikající dle živnostenského zákona, živnostenský list vydal Okresní úřad Opava, okresní živnostenský úřad, pod č.j.: 97/0/1459, evid.č. 380600-48888/00 ze dne 14.10.1997, předmět podnikání: Hostinská činnost

bydliště (místo podnikání):

IČ: 47198729 DIČ: CZ7207134121, plátce DPH

bankovní spojení:

číslo účtu:

tel:

email:

adresa pro doručování všech písemností:

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „smlouva“):

I. Úvodní ustanovení

- 1) Předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran při pronájmu prostor, určených k provozování hostinské činnosti.
- 2) Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí specifikovaných v článku III. odst. 1) a je oprávněn tyto nemovitosti, či jejich části pronajmout.

II. Základní pojmy

- 1) Správce nemovitosti: Organizační složka ČD, a.s. -
která je pověřena pronajímatelem správou předmětu nájmu (předmět nájmu specifikován v čl. III.)
Kontaktní osoba správce nemovitosti: tel: e-mail:
- 2) Servisní organizace pro gastronomii: ČD Restaurant, a.s., se sídlem Praha 3, Prvního pluku 81/2a, PSČ 130 11, IČ: 27881415, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11738.
Kontaktní osoba servisní organizace pro gastronomii: tel:
email:

III. Předmět nájmu

- 1) Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor, níže specifikovaných, které se nacházejí v nemovitosti č.p. 691 na pozemku p.č. 769 v k.ú. Opava-Předměstí (č. ČSÚ 711578), obec Opava, která je zapsána u příslušného Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava na listu vlastnictví č. 11127. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLM pronajímatele pod názvem „Opava východ, Výpravní budova, čp.691“ (inv. č. IC5000253071, objekt v SAP 1000/13/151), ke kterému má pronajímatel vlastnické právo, vyplývající z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákona č. 77/2002 Sb. Uvedený objekt je vyznačen v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy
- 2) Pronajaté nebytové prostory podle odst. 1) jsou vyznačeny v půdorysu objektu, který tvoří přílohy č. 1a), 1b) a 1c) a jsou nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Celková výměra pronajatých prostor činí **657,85 m²**.
- 4) Uvádí-li se v dalších člancích smlouvy předmět nájmu obecně (nebo též „pronajaté prostory“), rozumí se tím nebytové prostory uvedené v odst.1), odst.2) a odst.3).
- 5) Specifikace pronajatých nebytových prostor podle odst. 1):

Pořadové číslo	Název místnosti	Využívaná plocha v m ²	Označení dle SAP	Označení v půdorysech
I. PP – vyznačeno v příloze č. 1a)				
1	sklad	12,30	1S11 ✓	1S11
2	sklad	7,29	1S13 ✓	1S13
3	sklad	9,18	1S14 ✓	1S14
4	chodba	14,20	1S15 ✓	1S15
5	ostatní technologie	10,17	1S16 ✓	1S16
6	sklad	30,54	1S17 ✓	1S17
7	chodba	8,11	1S18 ✓	1S18
8	sklad	13,10	1S19 ✓	1S19
9	úklidová místnost	1,26	1S21 ✓	1S21
10	chodba	14,81	1S22 ✓	1S22
11	sklad	11,77	1S23 ✓	1S23
12	ostatní technologie	5,64	1S24 ✓	1S24
13	sklad	15,59	1S25 ✓	1S25
14	umývárna nádobí	20,98	1S26 ✓	1S26
15	kuchyň	73,80	1S27 ✓	1S27
16	WC (zaměstnanci)	1,91	1S28 ✓	1S28
17	předsíň	1,39	1S29 ✓	1S29
18	kotelna	5,03	1S30 ✓	1S30
19	chodba	5,03	1S31 ✓	1S31
20	přípravná	11,54	1S32 ✓	1S32
21	sklad	6,61	1S33 ✓	1S33
22	chodba	17,50	1S34 ✓	1S34
23	výtah	2,22	1S35 ✓	1S35
24	sklad	7,50	1S36 ✓	1S36
Celkem I.PP:		307,47		
I.NP – vyznačeno v příloze č. 1b)				
25	restaurace	70,52	0P68 ✓	0P68
26	chodba	17,82	0P69 ✓	0P69
27	předsíň	1,21	0P71 ✓	0P71
28	WC (zaměstnanci)	1,12	0P72 ✓	0P72
29	jídelna	144,00	0P73 ✓	0P73
30	zádveří	9,11	0P74 ✓	0P74

II.NP – vyznačeno v příloze č. 1c)				
31	kancelář	15,47	1P45 ✓	1P45
32	kancelář	15,67	1P46 ✓	1P46
33	sklad	3,87	1P47 ✓	1P47
34	chodba	21,22	1P48 ✓	1P48
35	sprchy (ženy)	2,28	1P50 ✓	1P50
36	sprchy (muži)	2,27	1P51 ✓	1P51
37	WC (muži)	2,36	1P52 ✓	1P52
38	WC (ženy)	3,80	1P53 ✓	1P53
39	šatna	22,11	1P54 ✓	1P54
40	sklad	6,42	1P55 ✓	1P55
41	sklad	11,13	1P56 ✓	1P56
Celkem I.PP:		106,60		
Celková výměra předmětu nájmu:		657,85		

Celkem: 657,85 m²

- 6) Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit všechny povinnosti, spojené s provozováním technického zařízení, stanovené právními předpisy.
- 7) Právní úkony, týkající se předmětu nájmu, je jménem pronajímatele oprávněn činit vůči nájemci a třetím osobám správce. Ke dni předání předmětu nájmu nájemci vyhotoví správce písemný předávací protokol, na jehož základě předá pronajímatel nájemci do užívání ve smyslu této smlouvy specifikovaný a sjednaný předmět nájmu. Předávací protokol bude obsahovat identifikační označení pronajímatele, identifikační označení nájemce, specifikaci předmětu nájmu, včetně veškerého pronajímaného vybavení, popis technického stavu předmětu nájmu a fotodokumentaci předmětných prostor, bude datován s uvedením jména, příjmení a funkce osoby oprávněné jej za každou smluvní stranu podepsat, když za pronajímatele touto osobou bude oprávněná osoba, prokazatelně písemně určená správcem a za nájemce touto osobou bude oprávněná osoba prokazatelně písemně určená nájemcem. Zápis o předání nebytových prostor do užívání nájemci ke dni účinnosti této smlouvy nebude proveden, neboť nájemce užíval prostory specifikované v čl. III. odst. 5) již dříve na základě nájemní smlouvy č. 2927717807 ze dne 25.04.2002.
- 8) Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu, nebo jakoukoliv jeho část, do užívání jiným třetím osobám.

IV. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel předává dnem účinnosti této smlouvy do užívání nájemci předmět nájmu dle čl. III., určený podle posledního kolaudačního souhlasu k provozování hostinské činnosti. Kolaudační souhlas tvoří přílohu č. 4 a je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat výhradně ke sjednanému účelu, kterým je provozování hostinské činnosti v rozsahu živnostenského oprávnění. Platný výpis z živnostenského rejstříku, prokazující živnostenské oprávnění nájemce je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 5.
- 3) Účel nájmu lze změnit pouze na základě písemné dohody nájemce a pronajímatele dle článku XI. odst. 4) této smlouvy. Pokud bude třeba k činnosti, která je obsahem účelu nájmu, souhlasu Drážního úřadu či jiného orgánu, nájemce si takový souhlas předem opatří.

V. Cena nájmu.

Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

- 1) Smluvní strany se dohodly, že celkové roční nájemné za pronájem nebytových prostor podle čl. III. odst. 1) činí **413.412,-Kč** (slovy: čtyřistatřinácttisícčtyřistadvánáct korun českých) + DPH ve výši stanovené právním předpisem.
Nájemné je stanoveno na základě výpočtu nájemného, který je nedílnou přílohou této smlouvy a je označen jako příloha č. 8.
- 2) Nájemné za pronájem předmětu nájmu podle čl. III. odst.1) je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 3) Měsíční splátky nájemného jsou splatné vždy do 5. dne příslušného měsíce.
- 4) Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, podle platného splátkového kalendáře, anebo splátkového kalendáře, doručeného pronajímatelem nájemci, který nahrazuje předchozí splátkový kalendář; splátkový kalendář je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 6.
- 5) Povinnost hradit nájemné dle nového splátkového období počíná od splátkového období, následujícího po dni doručení nového splátkového kalendáře dle podmínek článku XI. odst. 4) a odst. 6) této smlouvy.
- 6) V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodloužení ve výši stanovené právními předpisy.
- 7) Nájemné, jeho finanční, nebo nepředplacenou část, má právo pronajímatel jednostranně upravit každoročně dosaženým indexem inflace za předchozí kalendářní rok (roční míra inflace, vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen CPI = Consumer Price Index). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index inflace za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem dle podmínek článku XI. odst. 4) a odst. 6) této smlouvy. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které nájemce zaplatil, nebo měl zaplatit v předcházejícím kalendářním roce v souladu s touto smlouvou. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů v platném splátkovém kalendáři.
Nájemné bude upravováno vždy od druhého čtvrtletí příslušného kalendářního roku s právními účinky ke dni 1. ledna příslušného kalendářního roku.
- 8) Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde ke změnám cenového předpisu, anebo ke změně v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu, s ohledem na místní podmínky (změna atraktivity předmětu nájmu). Následně nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran. Nedojde-li k dohodě stran nejpozději do 1 měsíce od zahájení jednání (za zahájení jednání se považuje doručení výzvy k jednání pronajímatelem, správcem nebo servisní organizací nájemci dle podmínek článku XI. odst. 6), bude nájemné stanoveno jako průměr cen navržených renomovanými realitními kanceláři, kdy každá ze stran určí jednu. Neurčí-li některá ze stran do 7 dnů od doručení výzvy k jmenování doručené druhou smluvní stranou, může druhá strana určit obě realitní kanceláře.
- 9) Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů při provozování drážní dopravy.
- 10) Jestliže se nájemce stane, nebo přestane být plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti bezodkladně písemně informovat pronajímatele.
V případě, že tak nájemce svou povinnost nesplní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit. Pronajímatel současně zašle doporučeným dopisem

nájemci úpravu splátkového kalendáře nájemného.

- 11) V okamžiku, kdy česká koruna přestane být zákonnou měnou (zákonným platidlem) v České republice, budou veškeré platební závazky podle této smlouvy uspokojovány v euru podle směnného kurzu stanoveného zákonem ke dni zavedení eura v České republice.
- 12) V případě úpravy, nebo zániku indexu dle odst. 7) tohoto článku a jeho náhrady indexem stejné, nebo odpovídající povahy, se bude na tuto smlouvu automaticky vztahovat nový index vyplývající z takové úpravy, nebo náhrady.
- 13) Nájemce je povinen ke dni první platby uhradit pronajímateli jako jistotu částku ve výši **34.451,-Kč** (slovy: třicetčtyřitisícčtyřístapadesátjedna korun českých), odpovídající jednomu (1) měsíčnímu nájemnému, zvýšenému o příslušnou sazbu DPH. Pokud nájemce kdykoliv za doby trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu splatnou podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn využít prostředky z této jistoty. Jestliže pronajímatel kdykoliv uplatní své právo na využití prostředků jistoty, nájemce je povinen doplnit jistotu do plné výše do čtrnácti (14) kalendářních dnů od doručení oznámení pronajímatele nájemci o uplatnění práva na čerpání jistoty. Pokud nebude jistota doplněna do plné výše, pronajímatel je oprávněn dle svého vlastního uvážení s okamžitou platností odstoupit od této smlouvy písemným oznámením nájemci. Nájemce se zavazuje, nejpozději k 30. červnu každého roku, po celou dobu trvání této smlouvy zvyšovat částku jistoty v závislosti na zvýšení nájemného, jak je stanoveno v této smlouvě.
Jistota bude nájemci vrácena po uplynutí doby trvání této smlouvy a po vyrovnání všech zbývajících částek splatných nájemcem pronajímateli.
Jistotu smluvní strany vyúčtují nejpozději do devadesáti (90) dnů od uplynutí doby trvání této smlouvy.

V.a) Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

- 1) Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem, resp. správcem, externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatek dle vyhl. č. 111/1981 Sb., poplatky za odvoz komunálního odpadu, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázící se k předmětu nájmu a účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.
- 2) V souvislosti s užíváním nebytových prostor - restaurace, včetně zázemí nájemce odebírá služby a na základě doložené uzavřené smlouvy se zavazuje hradit za následující plnění pronajímateli:
 - a) **dodávku pitné vody a odvádění a likvidace odpadních vod**, na základě „Dohody č. 54/2005 o odběru pitné vody a vypouštění odpadních vod a o platbách za vodné a stočné“ ze dne 22.11.2005. kontakt:
- 3) Od externích poskytovatelů nájemce odebírá a na základě doložených smluv se zavazuje řádně a včas poskytovatelům hradit v souvislosti s užíváním nebytových prostor - restaurace, včetně zázemí po dobu trvání nájmu tyto služby:
 - a) odpady a zneškodnění odpadů vznikající v pronajatých prostorech na základě smlouvy č. 1177/2005 ze dne 21.12.2005 o odvozu komunálního odpadu uzavřené s Technickými službami Opava s.r.o.
 - b) dodávku elektrické energie na základě „Smlouvy o připojení odběrného zařízení oprávněného zákazníka ze sítě nízkého napětí“, číslo smlouvy 38434-1 ze dne

31.12.2007 a „Smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny oprávněnému zákazníkovi – Kategorie C“, číslo smlouvy 38434-2 ze dne 31.12.2007, uzavřenými se Správou železniční dopravní cesty, s.o.,

- 4) V případě, že v budoucnu bude nájemce v souvislosti s užíváním předmětu nájmu odebírat další služby poskytované pronajímatelem, je povinen uzavřít s pronajímatelem do jednoho měsíce od počátku poskytování smlouvy na odběr těchto služeb.

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

VI. Práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce je povinen:

- a) dodržovat Provozní řád, který tvoří přílohu č. 7 a je nedílnou součástí této smlouvy;
- b) provozovat svoji činnost a užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy;
- c) při zásobování provozovny respektovat podmínky železničního provozu; doby vhodné pro zásobování (v rámci podmínek provozního řádu) dohodne písemně se správcem nemovitosti;
- d) písemně oznámit správci nemovitosti otevírací dobu v provozovně a tuto dodržovat;
- e) na pokyn správce nemovitosti přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám (nad rámec podmínek stanovených Provozním řádem) při provozování drážní dopravy; tyto podmínky mu budou v případě potřeby oznámeny pronajímatelem (např. zákaz prodávání alkoholických nápojů v určitý den);
- f) provozovat svoji činnost a užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím životní prostředí;
- g) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu;
- h) umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků nájemce konzumujících zboží prodávané v pronajatých prostorách (mimo jiné i před vstupem do předmětu nájmu) a zajišťovat úklid okolí;
- i) na svoje náklady zabezpečovat deratizaci, desinfekci či desinsekci pronajatých prostor;
- j) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí v čistotě, z přilehlých chodníků a komunikačních ploch (v minimální vzdálenosti 3 metrů od vnějšího obvodového pláště vymezující předmět nájmu) odstraňovat sníh, led, provádět jejich posyp, čistit je a zabezpečovat jejich schůdnost, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak;
- k) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu, zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, vodovodní baterie, ventily, odpady, zařizovací předměty, mechanismy otevírání dveří a oken, vzduchotechnické větrání a topení, radiátory ÚT, osvětlení včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných částí, výměna podlahové krytiny, výmalba, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu) a další srovnatelnou údržbu;

- l) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli (správci) potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
 - m) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení, nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodu údržby, nebo opravy, anebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne; při opravách v délce trvání nad 3 pracovní dny bude nájemce s časovým předstihem upozorněn;
 - n) provádět jakékoliv stavební úpravy, či opravy pronajatých prostor, nebo stavby v pronajatých prostorách nájmu, pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle platných právních předpisů; nutnost stavebních úprav, či oprav posuzuje správce; před započatím stavebních prací si nechat zástupcem pronajímatele vytyčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací i zabezpečovací a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení;
 - o) umožnit zaměstnancům pronajímatele, či jím určeným osobám, vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu.
- 2) Nájemce odpovídá za dodržování povinností stanovených právními předpisy na úseku ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, hygienických předpisů a dalších, a v pronajatých prostorách zejména je povinen:
- a) strpět a uhradit udělené sankce příslušnými správními orgány za porušení těchto povinností;
 - b) poskytnout správci na základě jeho vyžádání potřebné podklady pro účely statistických a dalších šetření, zpracování výkazů apod. na těchto úsecích;
 - c) zajišťovat v pronajatých prostorách požární ochranu i prevenci a v souvislosti s tím:
 - 1. ustanovit odpovědnou osobu,
 - 2. vybavit prostory potřebným počtem hasicích přístrojů a zajistit jejich pravidelnou kontrolu a revize,
 - 3. na výzvu poskytnout správci k nahlédnutí revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení umístěných v pronajatých prostorách,
 - 4. informovat správce o opatřeních předcházejících vzniku požárů a jejich rozšíření,
 - 5. hlásit pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
 - 6. v případě změny charakteru provozu, v případě stavebních úprav a dalších činností, kdy by mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení, je povinen (kromě dodržení ostatních povinností vyplývajících z této smlouvy) zajistit vyhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předložit k vyjádření správci a příslušnému stavebnímu úřadu,
 - 7. bez odkladu hlásit vznik požáru nejbližší jednotce hasičského záchranného sboru, Hasičskému záchrannému sboru Správy železniční dopravní cesty, státní organizace, Hasičskému záchrannému sboru kraje a správci. Následně učinit taková opatření, aby k požárům, popř. jejich rozšíření, ze stejných příčin nemohlo opakovaně dojít a o těchto opatřeních informovat správce;
 - d) seznámit se (prokazatelně seznámit své zaměstnance) s vnitřními předpisy a opatřeními přijatými v oblasti požární ochrany a jiných mimořádných událostí a zabezpečit jejich dodržování.
- 3) Je-li nájemce, či jeho zaměstnanec svědkem, či jinak se dozví o skutečnostech zakládajících podezření z možného útoku ohrožujícího život, zdraví či majetek v objektu

pronajímatele (projevy terorismu, vandalizmus, krádež, poškozování a ohrožování provozu zařízení apod.), učiní neprodleně oznámení složkám integrovaného záchranného systému (jednotné evropské telefonní číslo tísňového volání 112, tísňové linky Hasičského záchranného sboru 150, Policie České republiky 158, městské policie 156, zdravotnické záchranné služby 155) a pověřenému pracovníkovi správce pro provozně technické záležitosti.

- 4) Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady veškeré pravidelné revize a prohlídky vyžadované předpisy stanovujícími podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konstrukce pro zařízení, která jsou umístěna v pronajatých prostorách bez ohledu na to, zda jsou ve vlastnictví nájemce, pronajímatele, nebo servisní organizace pro gastronomii. Zjištěné závady je nájemce povinen ve stanovených lhůtách na vlastní náklady odstranit. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o provedených prohlídkách.
- 5) Pokud nájemce bude požadovat navýšení příkonu elektrické energie, je tento požadavek povinen projednat (spolu s předložením revizní zprávy) a sjednat smlouvu se Správou železniční dopravní cesty, státní organizace.
- 6) Nájemce je povinen podrobit se kontrolám prováděným servisní organizací pro gastronomii. Tyto kontroly provádí servisní organizace pro gastronomii minimálně dvakrát ročně a jsou zaměřeny na dodržování podmínek stanovených touto smlouvou, zejména Provozním řádem, na kvalitu poskytovaných služeb, úpravu a čistotu, dodržování hygienických a jiných stanovených standardů v gastroprovozech (restaurace, bistra, jídelny, bufety, výčepy, snack bary, kavárny, cukrárny, apod.). Osobám pověřeným ke kontrole, které se prokáží plnou mocí pronajímatele, je nájemce povinen poskytnout potřebnou součinnost a vytvořit podmínky, zejména umožnit vstup do všech pronajatých prostor, umožnit pořízení fotodokumentace a předložit potřebné doklady. Porušení tohoto ustanovení nájemcem bude považováno za hrubé porušení této smlouvy a užívání pronajatých prostor v rozporu se smlouvou; v takovém případě má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit s okamžitou platností.
- 7) Nájemce je povinen před započatím činnosti si zajistit souhlas příslušného orgánu státního hygienického dozoru ke způsobilosti předmětu nájmu k provozování hostinské činnosti a ten předložit servisní organizaci pro gastronomii.
- 8) Nájemce je povinen bezodkladně písemně informovat pronajímatele a správce o změně vlastnické struktury nájemce, změně jeho právní subjektivity a dalších, jakýchkoliv statutárních a korporálních změnách (včetně změny firmy, sídla, statutárních zástupců apod.). Jestliže dojde ke změně vlastnické struktury nájemce, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu ukončit podle čl. IX. odst. 3) písm. h); v takovém případě pronajímatel musí písemnou výpověď odeslat nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy se o změně vlastnické struktury prokazatelně dozvěděl.
- 9) Nájemce se zavazuje na své náklady uzavřít odpovídající pojištění, potřebná k provozování činnosti. Zejména je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám (včetně nároků třetích stran, vyplývajících, z újmy na zdraví, nebo ztráty, či poškození majetku v předmětu nájmu, odpovídající majetkové pojištění pro případ poškození a ztráty majetku vneseného do prostor). Takové pojištění bude uzavřeno u pojišťovny přijatelné pro pronajímatele. Nájemce bezodkladně doručí pronajímateli kopii příslušné pojistné smlouvy. Nájemce je povinen o kterékoli pojistné události informovat pronajímatele ihned, nejpozději však do 3 dnů od jejího vzniku.
- 10) V případě uplynutí doby nájmu, či ukončení nájmu jiným způsobem, je nájemce povinen:
 - a) vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a se zachováním technického zhodnocení, které pronajímatel, nebo jím zmocněný správce nemovitosti smluvně převezme v souladu s touto smlouvou a těch

oprav, či stavebních úprav, které pronajímatel schválil, pokud se smluvní strany výslovně nedohodnou jinak,

- b) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli (správci) nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, výpovědní lhůty, nebo v den nabytí účinnosti odstoupení od smlouvy.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
- 2) Pronajímatel má právo kontrolovat průběh stavebních prací, soulad s dokumentací stavby včetně kontroly účetních dokladů se zaměřením na posouzení oprávněnosti vynaložených nákladů.
- 3) Pronajímatel má právo provádět kontrolu dokladů, prokazujících výši celkových výdajů vynaložených nájemcem na provedení odsouhlasených stavebních úprav. V případě zjištění nesprávnosti dokladů požadovat, aby nájemce odstranil závady bez zbytečného odkladu.
- 4) Pronajímatel má právo po podané výpovědi, nebo tři měsíce před skončením nájmu, umístit a ponechat na jakékoliv části předmětu nájmu "Na prodej", nebo "K pronájmu", nebo jiné podobné nápisy, nebo oznámení a nájemce je povinen umožnit v přiměřené době prohlídku zájemci písemně oprávněnému pronajímatelem, nebo správcem.
- 5) Pronajímatel je povinen umožnit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 6) Pronajímatel je povinen umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu po celou dobu nájemního vztahu.

VIII. Smluvní pokuta

- 1) Pro každý případ porušení kterékoliv smluvní povinnosti vyplývající pro nájemce z ustanovení čl. III. odst. 8), čl. IV. odst. 3, čl. VI. odst. 1) písm. n), čl. VI. odst. 1) písm. o), nebo čl. VI. odst. 6), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného, platného v době porušení smluvní povinnosti, nebo počátku porušení, jedná-li se o porušení trvajících.
- 2) Pro případ porušení smluvní povinnosti uvedené v čl. VI. odst. 10) písm. b) je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 sjednaného ročního nájemného za každý den prodlení s předáním vyklizeného předmětu nájmu.
- 3) Pro případ porušení některé ze smluvních povinností neuvedených v odst. 1) nebo odst. 2) je smluvní strana, která tuto povinnost poruší, zavázána druhé smluvní straně zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 % ceny sjednaného ročního nájemného.
- 4) Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
- 5) Smluvní strana, která poruší smluvní povinnost, je zavázána smluvní pokutu zaplatit, i když druhé straně porušením povinnosti nevznikne škoda. Vedle smluvní pokuty má pronajímatel nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti sankcionované smluvní pokutou a to v plné výši. Výše smluvní pokuty se nezapočítává na náhradu škody.

IX. Doba nájmu

- 1) Tato smlouva se sjednává na **dobu neurčitou** s účinností od 1.1.2011 a nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

- 2) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět nebo odstoupit od smlouvy v případech, kdy to zákon, popř. smlouva stanoví. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Pronajímatel může vedle důvodů vyplývajících z odst. 2) smlouvu vypovědět též, jestliže nájemce
 - a) neuzavře smlouvy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle čl. Va. odst. 1) až odst. 4) a tyto smlouvy nepředloží pronajímateli, anebo je v prodlení s úhradou za tato plnění po dobu delší než 30 dnů;
 - b) je v prodlení s úhradou ceny nájemného, nebo služeb a energií dle čl. Va., odst. 1), po dobu delší než jeden měsíc;
 - c) užívá předmět nájmu v rozporu s účelem podle čl. IV.;
 - d) provádí jakékoliv stavební úpravy, či opravy, pronajatých prostor, nebo stavby v pronajatých prostorách nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - e) bez písemného souhlasu pronajímatele přenechá předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část do užívání třetí osobě;
 - f) neumožní servisní organizaci pro gastronomii výkon kontroly podle čl. VI. odst. 6);
 - g) podle závěrů kontrol prováděných servisní organizací pro gastronomii dosahuje opakovaně neuspokojivých výsledků;
 - h) dojde ke změně vlastnické struktury nájemce;
 - i) dojde-li z jakéhokoli důvodu k pozastavení živnostenského oprávnění hostinská činnost.Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a není-li ujednáno jinak, počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
- 4) Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit:
 - a) s okamžitou platností v případě, že nájemce poruší povinnosti uvedené v čl. V. odst. 13) a v článku VI. odst. 6);
 - b) v 30-ti denní lhůtě, dojde-li ke změně vlastnické smlouvy nájemce dle čl. VI. odst. 8);
 - c) v 90-ti denní lhůtě, dosahuje-li nájemce podle závěrů pravidelných kontrol, prováděných servisní organizací pro gastronomii (dle čl. VI. odst. 6), opakovaně neuspokojivých výsledků.

X. Zvláštní ujednání

- 1) V případě, že nájemce navrhne pronajímateli provedení stavebních úprav, či oprav pronajatých prostor, projedná předem záměr se správcem, servisní organizací pro gastronomii a pronajímatelem. Stavební úpravy, či opravy, přesně vymezí v projektové dokumentaci. Nájemce je investorem všech stavebních úprav, či oprav. Stavební práce se zavazuje nájemce zajišťovat v souladu s právními předpisy, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů od správce a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce, 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 nutné opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace

oprav a to dodatkem k této smlouvě. Konečná výše nákladů bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem a servisní organizací, vyrovnání bude řešeno formou věcného plnění nájemného v dodatku k této smlouvě. Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem i servisní organizací a řešena také dodatkem ke smlouvě. Účetní doklady na opravy musí být vždy vystaveny správci a za účetní období, ve kterém byly provedeny a to jen na dokončené a převzaté práce. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce, nebo servisní organizace pro gastronomii.

- 2) 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.
- 3) Nájemce jako investor stavebních úprav a oprav podle odst. 1 je oprávněn, po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, odepisovat hodnotu investice, i když bude v majetku pronajímatele, nebo by měla být věcným plněním nájemného. V případě ukončení této smlouvy (bez ohledu na důvod) bude hodnota zbývající investice okamžikem ukončení platnosti této smlouvy převedena do majetku pronajímatele bez jakékoliv náhrady nájemci.

XI. Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
- 2) Tato smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.
- 3) Smluvní strany se dohodly na ukončení účinnosti dřívější smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 2927717807, uzavřené mezi stranami dne 25.04.2002, a to ke dni nabytí účinnosti této smlouvy.
- 4) Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a to ve formě dodatků ke smlouvě, vyjma úprav ceny nájemného o inflaci, sazby DPH, termínu splatnosti dle článku V. vč. úpravy splátkového kalendáře a vyjma úpravy Provozního řádu, které oznámí pronajímatel nájemci postupem podle odst. 5). Podepsané dodatky, vzestupně číslované nepřerušovanou číselnou řadou, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
- 5) Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí českým právním řádem, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
- 6) Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, účtování DPH apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s dodejkou a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným pracovníkem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

7) Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

- č.1a) Půdorys nebytových prostor I.PP
- č.1b) Půdorys nebytových prostor I. NP
- č.1c) Půdorys nebytových prostor II. NP
- č. 2 Kopie katastrální mapy s vyznačením objektu
- č. 3 Neobsazeno
- č. 4 Kolaudační souhlas
- č. 5 Živnostenské oprávnění nájemce
- č. 6 Splátkový kalendář na rok 2011-č.01
- č. 7 Provozní řád
- č. 8 Výpočet nájemného

V Opavě dne 30 -11- 2010

V Praze dne 22 -12- 2010

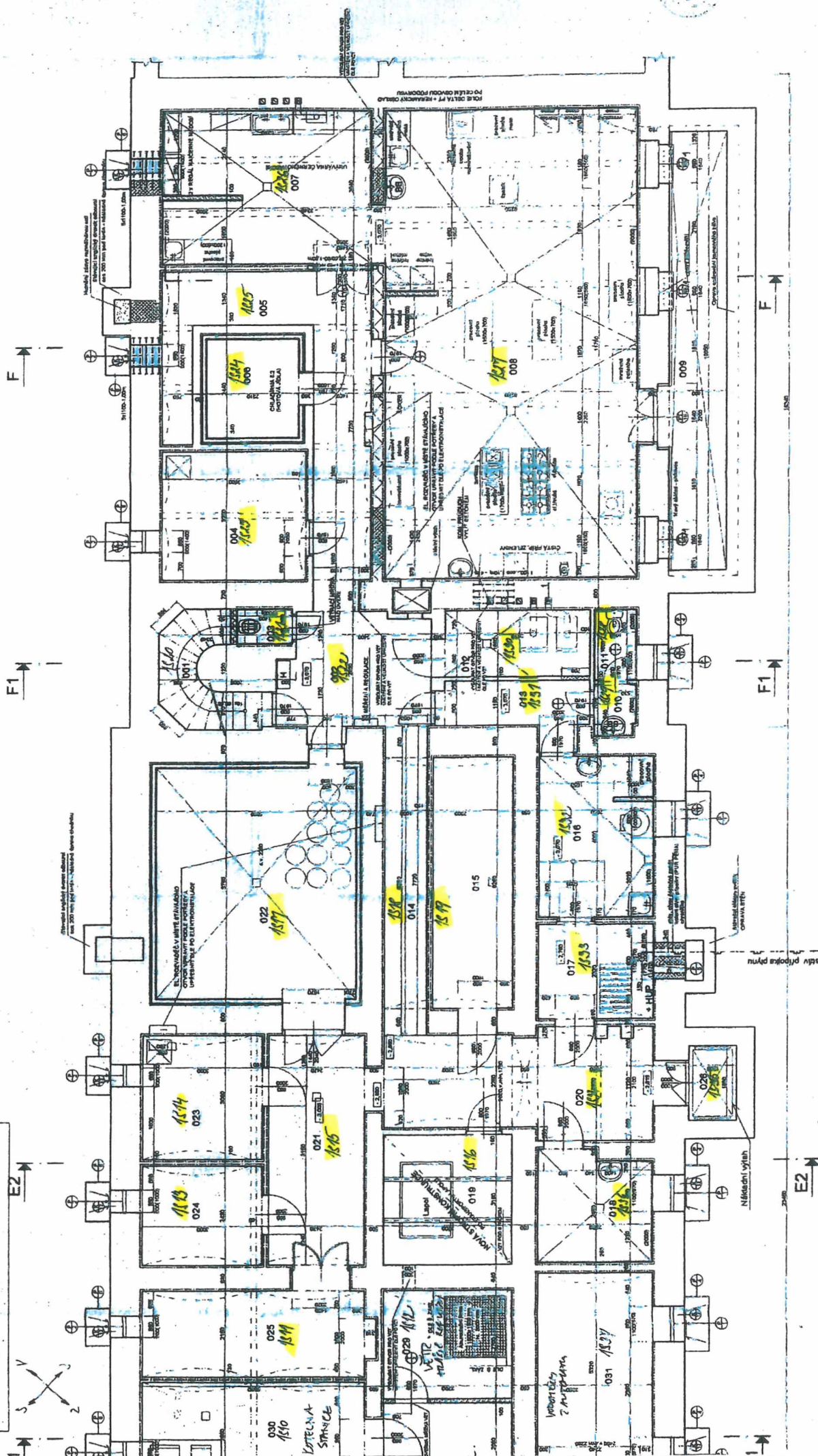
Za nájemce:

Za pronajímatele:

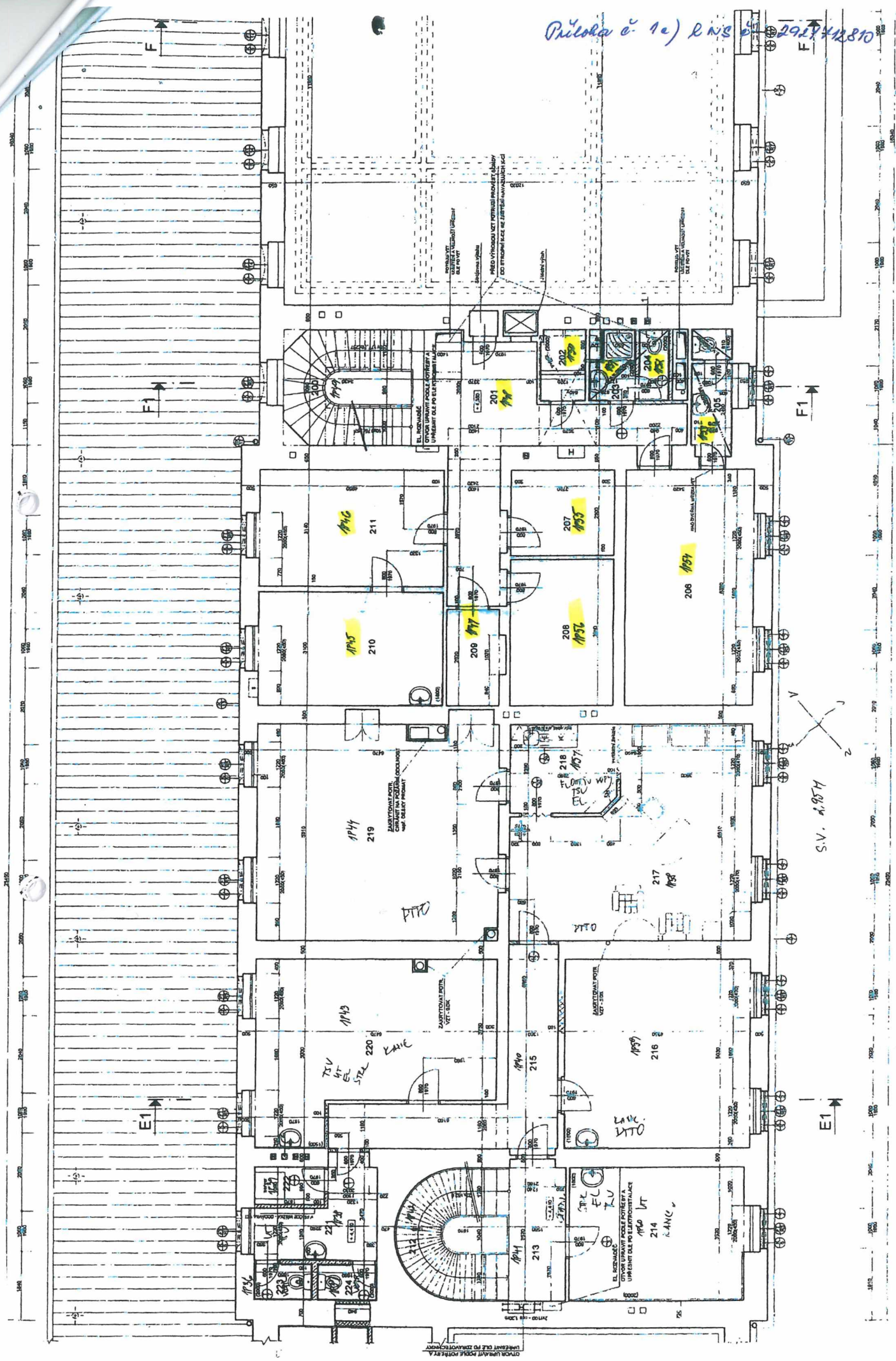
Ladislav Večeřa

Průloha č. 1a) LNS č. 2923/12 810

Ověřte přiměřenost a dimenz sálavých těles s obnovovanými okny.
 Při nevhodném uspořádání - při nepřiměřenosti požádáno z převážně 500-1000 m.
 Pokud možno akceptovat výškový umístění na ohyb dle výškových a okenních otvorů v 1.NP

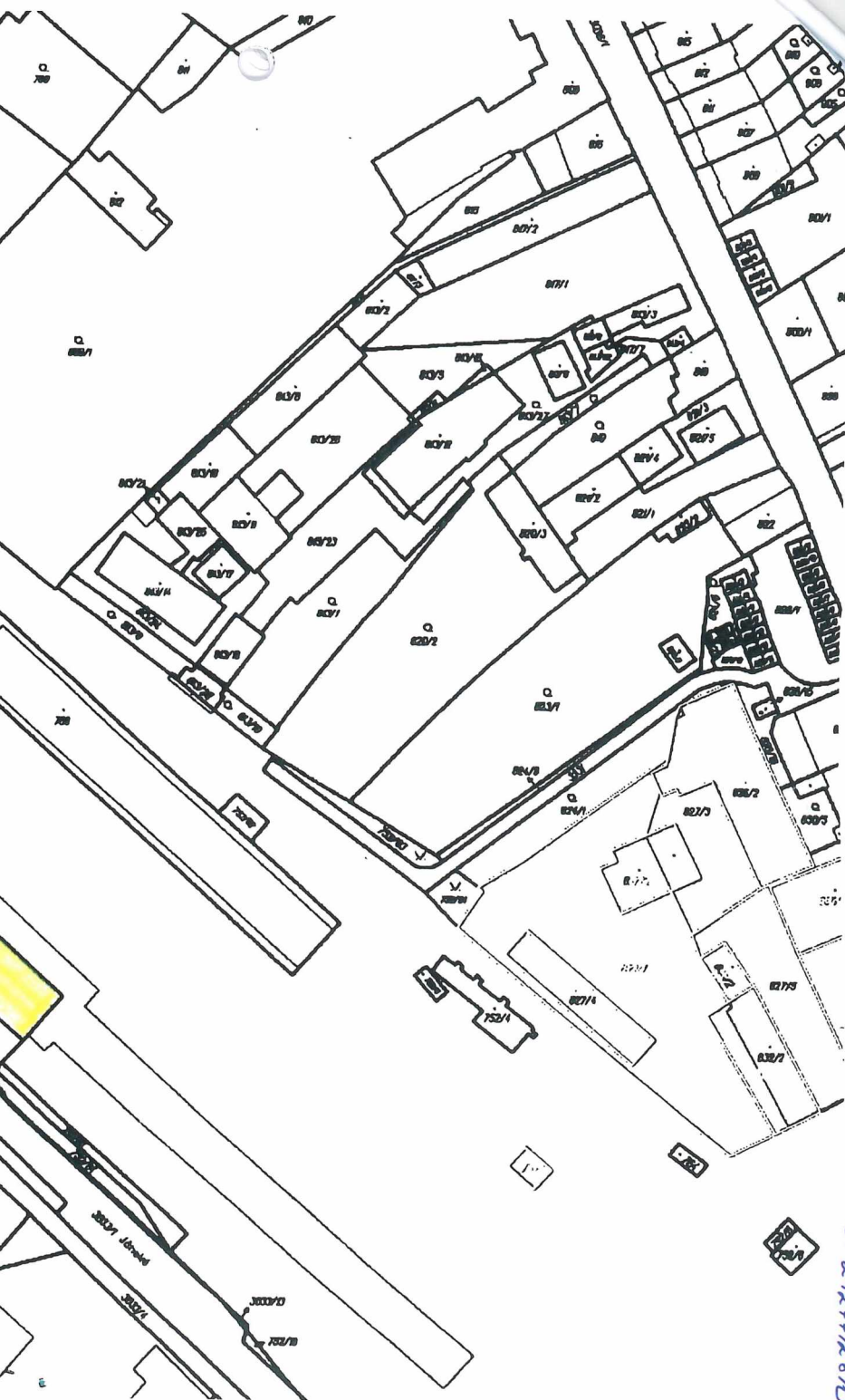


Příloha č. 1c) R.N.S. 29.12.87



S.V. 4.9.87





Сделано в. 2. 29.2.1912 810

Příloha č. 4 k NSČ 2924412810

**Drážní úřad
sekce stavební, oblast Olomouc
Nerudova 1, 772 58 Olomouc**

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne: <i>5. 12. 2008</i>	
Vyznačeno dne: 17. 12. 2008	Vyznačil:

Číslo došlého dokumentu : 5898/08
Č.j. : 20-0612/04-22421-DÚ/Bh
Oprávněná úřední osoba :
Telefon :
E-mail :

V Olomouci dne 09.09.2008

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Drážní úřad jako drážní správní úřad ve smyslu § 54 zákona č.266/1994 Sb., o dráhách ve znění pozdějších změn a doplňků a současně jako speciální stavební úřad pro stavby drah a stavby na dráze podle ust. §7 odst. 1 zákona o dráhách a ust. § 120 zák. čís. 50/76 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších změn a předpisů po provedeném kolaudačním řízení v souladu se zněním § 7 odst. 2) zákona o dráhách a §82 stavebního zákona

p o v o l u j e u ž í v á n í

stavby dráhy :

Oprava a stavební úpravy výpravní budovy v žst. Opava - východ

umístěné na pozemcích parc.č. :

**769, (zast. plocha a nádvoří), 752/1(ostatní plocha - dráha) 3033/3(ostatní plocha), k.ú. :
Opava - Předměstí, obec : Opava.**

Účastníci řízení :

**Stavebník : České dráhy a.s., Nábřeží L. Svobody 1222 110 15 Praha 1
zastoupení :**

Stručný popis stavby :

Stavebními úpravami byla provedena změna venkovního vzhledu objektu i vnitřního dispozičního řešení. Součástí byly i opravy vnitřních rozvodů sítí elektro, zdravotnické, vzduchotechniky, venkovní kanalizace.

Užívání stavby se povoluje za těchto podmínek :

- 1) Stavba bude užívána a provozována podle projektové dokumentace ověřené Drážním úřadem, provozního řádu a bezpečnostních předpisů, které se na tuto stavbu vztahují. Při užívání musí být zabezpečeny zájmy ochrany životního prostředí.

O d ů v o d n ě n í.

Drážní úřad vydává toto rozhodnutí na podkladě výsledku kolaudačního řízení konaného dne 19.06.2008. Kolaudační řízení bylo přerušeno a stavebník byl vyzván k doplnění podkladů rozhodnutí. Podklady byly doplněny 14.08.2008.

Ke kolaudačnímu řízení stavebník předložil tyto předepsané doklady :

- projekt opravený podle skutečného provedení
- vyhodnocení zkušebního provozu
- doklady k použitým materiálům
- průkazy způsobilosti UTZ č. PZ 0313/05, PZ 0175/00-S.52
- protokol o měření osvětlenosti ze dne 28.03.2007
- souhlasné stanovisko Hasičského záchranného sboru MSK, územní odbor Opava ze dne 02.07.2008, zn. : Prev-1577/OP-200/8
- závazné stanovisko Krajské hygienické stanice MSK, územní pracoviště Opava ze dne 19.06.2008, zn. : HP/OP-1713241.1/08

Stavba byla provedena podle schválené projektové dokumentace a podmínky stavebního povolení byly splněny. Stavební povolení vydal Drážní úřad rozhodnutím ze dne 23.08.2004 pod č.j. : 20-0612/04-11799-DÚ/Bh. Na stavbě byl povolen zkušební provoz postupně, tak jak byly jednotlivé části stavby dokončeny. Zkušební provoz prokázal, že stavba je způsobilá k trvalému užívání.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí má účastník řízení právo podle ust. § 83 odst. 1) zák.č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat odvolání do 15 dnů následujících po dni doručení tohoto rozhodnutí podáním učiněným u Drážního úřadu, sekce stavební, oblast Olomouc, Nerudova 1, 772 58 Olomouc. Odvolacím orgánem je Ministerstvo dopravy České republiky, Nábřeží L. Svobody 12, Praha (ust. §§ 81 až 86 zák.č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

Odvolání se podává s potřebným počtem vyhotovení tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu, a aby každá účastník dostal jeden stejnopis.

Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je Drážní úřad na náklady účastníka.

Včas podané a přípustné odvolání má odkladný účinek.

Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

OKRESNÍ ÚŘAD OPAVA
okresní živnostenský úřad

Č.j. : 97/0/1459

Ev.č. : 380600-48888/00

Živnostenský list

vydaný fyzické osobě

dle ustanovení § 47 odst. 1 a 2 zákona č. 455/1991 Sb.
o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů,
na základě ohlášení ze dne 13.10.1997 pro předmět podnikání :

Hostinská činnost

Jméno a příjmení : Ladislav Večeřa

Rodné číslo :

Datum narození : 13. 7.1972

Bydliště :

17. listopadu 35
747 06 Opava - Kylešovice

Obchodní jméno : Ladislav Večeřa

Identifikační č. : 471 98 729

Místo podnikání : 17. listopadu 35.

747 06 Opava - Kylešovice

Živnostenský list se vydává na dobu (do) : neurčitou

Datum vzniku živnostenského oprávnění : 13.10.1997

Datum vydání živnostenského listu : 14.10.1997



Splátkový kalendář na rok 2011 k nájemní smlouvě č. 2927712810 - č. 01
(daňový doklad č. 2927712810/2011/01)

Nájemce:

Ladislav Večeřa

fyzická osoba nezapsaná v obchodním rejstříku, podnikající dle živnostenského zákona, živnostenský list vydal Okresní úřad Opava, okresní živnostenský úřad, pod č.j.: 97/0/1459, evid.č. 380600-48888/00 ze dne 14.10.1997, předmět podnikání: Hostinská činnost
bydliště (místo podnikání):

IČ: 47198729 DIČ: CZ7207134121, plátce DPH

bankovní spojení:

číslo účtu:

tel:

email:

adresa pro doručování všech písemností:

Roční sjednané nájemné na rok 2011: 413 412,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem

Poř. č.	Termín úhrady	Základ daně v Kč	20% DPH v Kč	Celkem k úhradě v Kč s DPH	Období
2011					
1	05.01.2011	34 451,00	6 890,20	41 341,20	01 / 2011
2	05.02.2011	34 451,00	6 890,20	41 341,20	02 / 2011
3	05.03.2011	34 451,00	6 890,20	41 341,20	03 / 2011
4	05.04.2011	34 451,00	6 890,20	41 341,20	04 / 2011
5	05.05.2011	34 451,00	6 890,20	41 341,20	05 / 2011
6	05.06.2011	34 451,00	6 890,20	41 341,20	06 / 2011
7	05.07.2011	34 451,00	6 890,20	41 341,20	07 / 2011
8	05.08.2011	34 451,00	6 890,20	41 341,20	08 / 2011
9	05.09.2011	34 451,00	6 890,20	41 341,20	09 / 2011
10	05.10.2011	34 451,00	6 890,20	41 341,20	10 / 2011
11	05.11.2011	34 451,00	6 890,20	41 341,20	11 / 2011
12	05.12.2011	34 451,00	6 890,20	41 341,20	12 / 2011
2012					
1*)	05.01.2012	34 451,00	6 890,20	41 341,20	01 / 2012

- Dále v navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.
- Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP).

Pronajímatel

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226, plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039

zastoupená

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol: 2927712810

22.12.2010

V Praze dne:

Za pronajímatele

.....
České dráhy, a.s.

PROVOZNÍ ŘÁD

Nádražní restaurace a Jídelny v žst. Opava - východ

Nájemce souhlasí s tím, že bude dodržovat tento Provozní řád a bude jednat v souladu s následujícími pravidly:

1. Umístění 3 ks výherních hracích přístrojů (VHP) a 0 ks výherních loterijních terminálů (VLT) v předmětu nájmu pouze ve stavebně oddělené místnosti, určené pouze pro VHP a VLT.
2. Bude dodržovat „omezení kouření v předmětu nájmu v době podávání obědů od 11:00 do 14:30 hodin“ striktním rozdělením restaurace na kuřáckou a nekuřáckou zónu.
3. Otevírací doba provozovny je od 06:00 do 18:00 hodin. Platí omezení prodeje a rozlévání alkoholických nápojů typu tvrdého alkoholu a lihovin podnapilým osobám.
4. Veškeré zboží a vybavení předmětu nájmu bude nakládáno a vykládáno v době od 06:00 do 18:00 hodin a za použití nákladního výtahu určeného pro tyto účely pronajímatelem nebo správcem.
5. Veškerý odpad bude shromažďován v kontejneru, jehož typ určí externí poskytovatel služeb, pronajímatel, nebo správce a bude umístěn mimo prostory, připraven pro odvoz způsobem, v době a na místě určeném pronajímatelem, nebo správcem.
6. Uzavřít příslušné smlouvy dle zákona č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších předpisů,
7. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo správce, který je nutno obdržet pro každý jednotlivý případ, nesmí instalovat žádné reklamy, či nápisy na předmětu nájmu, nebo v předmětu nájmu. O rozhodnutí umístění reklamy, nápisu, či inzerce, větší než 2m² (resp. 3m² označení provozovny na prosklených plochách obvodového pláště budovy) a o návrhu smluvních podmínek, spojených se službou umístění reklamy, nápisu, či inzerce, bude nájemce jednat se společností RAILREKLAM, spol. s r.o., na kterou poskytne nájemci kontakt správce, nebo servisní organizace.
8. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo správce, který je nutno obdržet pro každý jednotlivý případ, nebudou na střeše ani na vnějších stěnách prostor předmětu nájmu instalovány žádné antény. Veškeré antény, instalované bez takového písemného souhlasu, mohou být kdykoliv, bez předchozího upozornění pronajímatelem, nebo správcem, odstraněny.

9. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo správce nebudou používány reproduktory, televize, fonografy, rozhlasové přijímače, ani jiná zařízení tak, aby byla slyšet, nebo vidět mimo prostory předmětu nájmu.
10. Pokud je předmět nájmu vybaven vytápěcím zařízením, jež bude odděleno od zařízení ve zbytku nemovitosti (budovy), nájemce je povinen v prostorách předmětu nájmu udržovat dostačující teplotu k tomu, aby se předešlo mrznutí vody ve veškerých trubkách a rozvodech.
11. Veškeré instalace v předmětu nájmu budou využívány pouze pro ty účely, pro které jsou určeny a nebudou do nich vypouštěny žádné cizí látky. Nájemce ponese náklady související s jakýmkoliv rozbitím, zablokováním, nebo poškozením plynoucím z porušení tohoto ustanovení nájemcem, jeho zaměstnanci, zástupci, nebo zákazníci, či jeho hosty.
12. Nájemce nesmí v předmětu nájmu ani v jejich blízkosti pálit odpad jakéhokoliv druhu.
13. Nájemce nesmí působit hluk, nebude obtěžovat ostatní nájemce, či uživatele budovy, ve které se nachází předmět nájmu a nebude vytvářet zápachy, které by mohly být nepříjemné ostatním nájemcům, či uživatelům, nebo jejich zaměstnancům, zástupcům, zákazníkům, nebo hostům.
14. Nájemce neoponechá v předmětu nájmu žádný odpad, nebude obtěžovat ostatní ani se nedopustí jiného jednání, které by mohlo narušovat nerušený výkon práv jakéhokoliv jiného nájemce či uživatele, ani nepovolí, aby byl v předmětu nájmu takový odpad ponechán, aby byl někdo takto obtěžován, nebo aby došlo k takovému jednání.
15. Nájemce na své náklady vyhoví všem požadavkům orgánů města a požadavkům státních, nebo jiných orgánů, které jsou v souvislosti s předmětem nájmu v platnosti nyní, nebo mohou být v platnosti po podpisu této smlouvy a bude při užívání předmětu nájmu svědomitě dodržovat veškeré právní předpisy, které jsou v platnosti nyní, nebo mohou nabýt platnosti po podpisu této smlouvy.
16. Pronajímatel si vyhrazuje právo výše uvedená pravidla kdykoliv upravit, nebo doplnit a přijmout a vyhlásit další vhodná pravidla způsobem dle článku XI. odst. 3) a odst. 5) smlouvy.

**Výpočet nájemného • žst. Opava východ • 3 ks VHP / VLT
Nádražní restaurace + Jídelna**

1NP, 2NP, 1PP

sazby

Název místnosti, účel využití	Č. místn. dle SAP	Plocha v m ²	Kč/m2/rok	Kč/rok
Restaurace	0P68	68,52	900	61 668
VHP / VLT	0P68	2,00	10000	20 000
Jídelna	0P73	143,00	900	128 700
VHP / VLT	0P73	1,00	10000	10 000
Zádveří restaurace a jídelny	0P74	9,11	900	8 199
Kancelář	1P45	15,47	900	13 923
Kancelář	1P46	15,67	900	14 103
Umývárna nádobí	1S26	20,98	900	18 882
Kuchyň	1S27	73,80	900	66 420
Přípravná	1S32	11,54	900	10 386
Chodba	0P69	17,82	450	8 019
Předsíň WC personál	0P71	1,21	450	545
WC personál restaurace	0P72	1,12	450	504
Sklad	1P47	3,87	450	1 742
Chodba	1P48	21,22	450	9 549
Sprchy	1P50	2,28	450	1 026
Sprchy	1P51	2,27	450	1 022
WC muži	1P52	2,36	450	1 062
WC ženy	1P53	3,80	450	1 710
Šatna	1P54	22,11	450	9 950
Sklad	1P55	6,42	450	2 889
Sklad	1P56	11,13	450	5 009
Sklad	1S11	12,30	90	1 107
Sklad	1S13	7,29	90	656
Sklad	1S14	9,18	90	826
Chodba	1S15	14,20	90	1 278
Ostatní technologie	1S16	10,17	90	915
Sklad	1S17	30,54	90	2 749
Chodba	1S18	8,11	90	730
Sklad	1S19	13,10	90	1 179
Úklidová místnost	1S21	1,26	90	113
Chodba	1S22	14,81	90	1 333
Sklad	1S23	11,77	90	1 059
Ostatní technologie	1S24	5,64	90	508
Sklad	1S25	15,59	90	1 403
WC personál	1S28	1,91	90	172
Předsíň	1S29	1,39	90	125
Kotelna	1S30	5,03	90	453
Chodba	1S31	5,03	90	453
Sklad	1S33	6,61	90	595
Chodba	1S34	17,50	90	1 575
Výtah	1S35	2,22	90	200
Sklad	1S36	7,50	90	675
		657,85		413 409

rekapitulace

Cena nájmu u za nebytové prostory bez DPH po zaokrouhlení	413 409 Kč
---	------------

konečné údaje o výši nájmu pro účely JNS Gastro

Měsíční nájemné bez DPH po zaokrouhlení	34 451 Kč
Celkové roční nájemné bez DPH po zaokrouhlení při měsíčních platbách	413 412 Kč
Čtvrtletní nájemné bez DPH po zaokrouhlení	103 353 Kč
Celkové roční nájemné bez DPH po zaokrouhlení při čtvrtletních platbách	413 412 Kč