

NÁJEMNÍ SMLOUVA

na pronájem části odpočívky Staré Sedlo na dálnici D6 v km 140,3 vlevo
(dále jen „smlouva“)

Smluvní strany:

Ředitelství silnic a dálnic ČR

se sídlem: Na Pankráci 546/56, 145 05 Praha 4 - Nusle
zastoupené [REDACTED], ředitelem ŘSD ČR Správa Karlovy Vary
IČO: 65993390
DIČ: CZ65993390
Bankovní spojení: [REDACTED]
Č. účtu: [REDACTED]
jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

ORLEN Unipetrol RPA s.r.o.

se sídlem: Záluží 1, 436 01 Litvínov
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,
oddíl C, vložka 24430
zastoupená: ORLEN Unipetrol RPA s.r.o. – BENZINA, odštěpný závod
se sídlem Milevská 2095/5, Krč, 140 00 Praha 4
zastoupená [REDACTED], vedoucím odštěpného závodu ORLEN Unipetrol RPA
s.r.o. – BENZINA, odštěpný závod
IČO: 275 97 075
DIČ: CZ27597075, DIČ k DPH: CZ699000139
Bankovní spojení: [REDACTED]
Č. účtu: [REDACTED]
jako „nájemce“ na straně druhé

po pečlivém zvážení všech ustanovení a z nich plynoucích ujednání obsažených v této smlouvě, s úmyslem být touto smlouvou právně vázány, uzavřely smluvní strany dne, měsíce a roku uvedeného před podpisovými doložkami v souladu s § 8 a § 27 a násl. zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „ZMS“) a v souladu s příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu, v platném znění, a podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „OZ“), a dle příslušných ustanovení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění (dále jen „ZPK“)



tuto
NÁJEMNÍ SMLOUVU

I. Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel je na základě zřizovací listiny vydané Ministerstvem dopravy a spojů České republiky pod č. j. 12164/1996 – KM ze dne 4. prosince 1996, ve znění pozdějších dodatků a v souladu se ZMS příslušný hospodařit se stavbou dálnice D6, jejíž součástí je v souladu s § 12 odst. 5 ZPK dálniční odpočívka Staré Sedlo D6 v km 140,2 vlevo u „Transmotelu“ (dále jen „**Odpočívka**“). Odpočívka je umístěna mimo jiné na následujících pozemcích: pozemek parc. č. 590/12 a pozemek parc. č. 590/4, katastrální území Staré Sedlo u Sokolova, okres Karlovy Vary, které jsou zapsány na LV č. 554 (dále jen „**Pozemky**“), vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.
2. Nájemce je vlastníkem stavby bez čp./č.ev. na pozemku parc. č. 590/12 v katastrálním území Staré Sedlo u Sokolova, tvořící společně se všemi součástmi a příslušenstvím objekt čerpací stanice pohonných hmot (dále jen „**Zařízení**“).
3. Pronajímatel za podmínek uvedených v této smlouvě přenechává nájemci do dočasného užívání (do nájmu) část Odpočívky, a to v rozsahu vyznačeném v situačním plánu, který je jako příloha č. 1 této smlouvy její nedílnou součástí (dále též jen „**Předmět nájmu**“), a to za účelem zajištění provozování čerpací stanice pohonných hmot a poskytování doplňkových služeb určených motoristům. Provozování Zařízení musí být v souladu s právním řádem České republiky.
4. Smluvní strany pro vyloučení veškerých pochybností výslovně sjednávají, že účelem, pro který je Předmět nájmu dáván do užívání nájemci, je provoz čerpací stanice a poskytování souvisejících služeb uživatelům Odpočívky, v žádném případě však provozování takové činnosti, která nesouvisí s běžným provozem čerpací stanice nebo občerstvení, například:
 - a) provozování směnářské činnosti; nebo
 - b) provozování loterií a jiných podobných her podle § 2 zákona č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách, ve znění pozdějších předpisů; nebo
 - c) prodej zejména střelných zbraní.
5. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany prohlašují, že část Odpočívky, která je Předmětem nájmu podle této smlouvy a která je vyznačena v situačním plánu, který je jako příloha č. 1 této smlouvy její nedílnou součástí, je dostatečně určitě vymezena a nevyvolává mezi nimi pochybnosti o tom, co je Předmětem nájmu.
6. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn Předmět nájmu nájemci pronajmout za podmínek a pro účel uvedený v této smlouvě, a že se Předmět nájmu v době uzavření této smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k užívání pro daný účel. Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu tak, jak je specifikován v odst. 3 tohoto článku smlouvy a v příloze č. 1 této smlouvy do dočasného užívání (do nájmu) přijímá, a zavazuje se za to pronajímateli platit dále uvedené nájemné.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou v trvání osmi let, počínaje dnem 1. 9. 2023.
2. Smluvní strany ve smyslu § 27 odst. 2 ZMS vylučují pokračování smluvního vztahu formou automatické prolongace tím, že by se v něm pokračovalo i po dni, kdy měl smluvní vztah skončit.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2230 OZ se pro jejich smluvní vztah nepoužije.

III. Právní režim Zařízení

1. Vzhledem k zásadě, že stavby jsou součástí Pozemku, vyjádřené v § 498 OZ, sjednávají smluvní strany zvláštní režim Zařízení, a to tak, aby bylo zřejmé, že Zařízení není součástí pozemku pod Odpočívkou ani Odpočívky. Smluvní strany mají zájem a je jejich přáním, aby Zařízení zůstalo ve vlastnictví nájemce.
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 předpis 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.
3. Smluvní strany proto sjednávají, že Zařízení zůstane ve vlastnictví nájemce.

IV. Výše nájemného a jeho splatnost

1. Výše nájemného za pronájem Předmětu nájmu se sjednává ve výši 1 231 767,00 Kč bez DPH (slovy: jeden milion dvě stě třicet jedna tisíc sedm set šedesát sedm korun českých) za jeden kalendářní rok. Výše nájemného se stanovuje jako cena v místě a čase obvyklá podložena znaleckým posudkem č. 1372 - 5/2022 (dále jen „**Znalecký posudek**“). Znalecký posudek na určení obvyklé ceny nájmu vypracovala [REDAKCE] 5. Nájemné je osvobozeno od DPH.
2. 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 zařízení a ostatních služeb souvisejících s provozní a obchodní činností. Nájemce si tyto služby bude zajišťovat sám na vlastní náklady.
3. V rámci nájmu Předmětu nájmu pronajímatel umožní nájemci užívat objekty technické vybavenosti vybudované pronajímatelem (částí inženýrských sítí, vymezené pojižděné plochy na Odpočívce umístěné mimo Předmět nájmu) a provozovat na Předmětu nájmu své podnikatelské aktivity tak, aby byl zajištěn účel provozu Zařízení vymezený v této smlouvě. Úhrada za toto užívání je zahrnuta v nájemném specifikovaném v tomto článku smlouvy.
4. Nájemné je splatné pololetně, a to vždy nejpozději ke dni 30. 3. a 30. 9. každého roku převodem na účet pronajímatele. Toto nájemné bude nájemcem hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem v termínu shora uvedeném. Pronajímatel se zavazuje vystavit nájemci tuto fakturu nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci, který předchází příslušnému pololetí. Faktura bude mít náležitosti daňového

dokladu a bude na ní uvedeno č. objednávky nájemce: 4300012584 Splatnost faktur se sjednává na 30 dnů ode dne vystavení.

5. První část (aliquótní) nájemného bude splatná na základě faktury vystavené do 30 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
6. Nebude-li nájemné zapláceno ve stanoveném termínu splatnosti ve sjednané výši, je nájemce povinen uhradit za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužného nájemného. Pro takový případ se nájemce zavazuje smluvní pokutu uhradit, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci v termínu její splatnosti. Úhrada smluvní pokuty nezbavuje nájemce odpovědnosti za případné škody, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s pronájmem Předmětu nájmu v důsledku neplnění povinností na straně nájemce sjednaných touto smlouvou. Takto vzniklou případnou škodu pronajímatel vyčíslí a písemně o její výši vyrozumí nájemce. Nájemce se zavazuje takto vzniklou škodu pronajímateli uhradit, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem s termínem splatnosti 30 dnů ode dne doručení.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit výši nájemného každoročně od 1. 1. 2024 s ohledem na vývoj inflace v České republice tak, aby relace úhrady vzhledem k růstu cen zůstala zachována. Výše nájemného se upraví dle koeficientu průměrné roční inflace vydávaného Českým statistickým úřadem. 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.
8. V případě nezaplacení nájemného v dohodnuté lhůtě má pronajímatel právo účtovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení ode dne marného uplynutí lhůty uvedené v tomto článku.

V. Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah skončí na základě následujících skutečností:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b) výpovědí (s výpovědní dobou);
 - c) výpovědí bez výpovědní doby;
 - d) dohodou smluvních stran.
2. Pronajímatel má právo vypovědět tuto smlouvu (s výpovědní dobou) z následujících důvodů:
 - a) Má-li být Předmět nájmu odstraněn nebo přestavěn tak, že to brání jeho dalšímu užívání ke sjednanému účelu.
 - b) V případě vstupu nájemce do likvidace, úpadku, prohlášení konkursu na majetek Nájemce nebo v případě, ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nájem sjednán.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby (tj. okamžitě ukončit), v případě, že nájemce:
 - a) Při nezaplacení nájemného, jeho části či úroku z prodlení ani v dodatečné lhůtě 30 dní od obdržení listinné upomínky pronajímatele k úhradě těchto plateb.
 - b) Při nezaplacení případně vzniklé škody pronajímateli dle této smlouvy nebo při nezaplacení smluvních pokut stanovených v této smlouvě, ačkoli byl nájemce na své prodlení s takovou platbou pronajímatelem písemně upozorněn a nezjednal nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů od obdržení písemné upomínky pronajímatele k úhradě splatné částky náhrady škody nebo smluvní pokuty.
 - c) Užívá-li nájemce Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu a nezjedná přes písemné upozornění pronajímatele nápravu ve lhůtě stanovené v písemném

- upozornění, která nesmí být kratší než 30 dní od obdržení písemného upozornění pronajímatele ke zjednání nápravy.
- d) Pokud Nájemce poruší některou ze svých povinností dle této smlouvy a nezjedná přes písemné upozornění pronajímatele nápravu ve lhůtě stanovené v písemném upozornění, která nesmí být kratší než 30 dní od obdržení takového upozornění pronajímatele ke zjednání nápravy.
 - e) Pokud přestanou být ve vztahu k Předmětu nájmu splněny podmínky uvedené v § 27 odst. 1 ZMS, zejména pak podmínka účelnějšího nebo hospodárnějšího využití.
 - f) Dá-li Nájemce Předmět nájmu nebo jeho část a/nebo Zařízení nebo jeho část do podnájmu v rozporu s podmínkami Smlouvy, vyjma případů podnájmu umožněných touto smlouvou.
 - g) Nájemce provede stavební úpravy na Předmětu nájmu nebo jeho části a/nebo na Zařízení nebo jeho části, nebo změni účel Zařízení bez písemného souhlasu pronajímatele a nezjedná přes písemné upozornění pronajímatele nápravu ani v dodatečné lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů od obdržení písemné upomínky pronajímatele; za stavební úpravu Zařízení nebo změnu provozování Zařízení se nepovažuje oprava Zařízení, změna, která navenek není zjevná vůbec nebo jen nepatrně a nezasahuje do Odpočívky (např. vnitřní rozčlenění prostoru Zařízení).
 - h) Nájemce zřídí na Předmětu nájmu placené stání pro motorová vozidla uživatelů odpočívky; a
 - i) v dalších případech stanovených touto smlouvou.
4. Nájemce má právo vypovědět tuto smlouvu (s výpovědní dobou) z následujících důvodů:
- a) Nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nájem podle této smlouvy sjednán.
 - b) Nájemce ukončí provoz provozovny v Zařízení na Předmětu nájmu.
 - c) Porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci a pronajímatel nezjednal nápravu ani v dodatečné lhůtě min. v délce 30 (slovy: třiceti) dnů od obdržení písemného upozornění Nájemce.
 - d) Předmět nájmu se bez zavinení nájemce stane nepřístupný pro automobily nebo jinak nezpůsobilý ke sjednanému užívání (to neplatí v případě nutných oprav, rekonstrukcí či mimořádných uzavírek Odpočívky).
5. Výpověď (ať již bez výpovědní doby nebo s výpovědní dobou) musí mít písemnou formu a musí v ní být uveden důvod výpovědi. Účinky výpovědi bez výpovědní doby nastávají dnem, kdy byla výpověď bez výpovědní doby doručena druhé smluvní straně.
6. Výpovědní doba u výpovědi s výpovědní dobou činí 3 měsíce. Výpovědní doba začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
7. V případě ukončení smlouvy pronajímatelem neodpovídá pronajímatel za případné škody, které nájemci v souvislosti s tímto ukončením vzniknou.

VI. Povinnosti smluvních stran po ukončení nájmu

1. Skončí-li nájemní vztah založený touto smlouvou jakýmkoliv z možných způsobů dle této smlouvy a kteroukoli ze stran této smlouvy, řídí se práva a povinnosti smluvních stran tímto článkem smlouvy.
2. Po skončení nájemního vztahu nájemce na své náklady veškerá jím vybudovaná Zařízení odstraní. Pronajímatel je povinen nájemci při vyklizení Předmětu nájmu poskytnout veškerou potřebnou součinnost a umožnit mu vstup za účelem vyklizení Předmětu nájmu.

3. Smluvní strany jsou oprávněny dohodnout se na jiném způsobu vypořádání než způsobu vymezeném v článku VI. odst. 2 smlouvy, jež bude v souladu s platnými právními předpisy.
4. Po skončení nájemního vztahu nejsou nájemce ani třetí osoba, jež v souladu s touto smlouvou bude provozovat Zařízení, oprávněni Předmět nájmu dále jakkoliv užívat, ani prodávat jakýkoliv sortiment, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, nebo není-li jinak stanoveno touto smlouvou.
5. V případě postupu dle čl. VI odst. 2 této smlouvy, je nájemce povinen vyklidit Předmět nájmu a uvést jej do původního stavu v přiměřené lhůtě sjednané s pronajímatelem, která nebude kratší než 6 měsíců ode dne skončení nájemního vztahu. Tato povinnost zahrnuje odstranění Zařízení včetně všech součástí a příslušenství, jakož i dalších věcí ve vlastnictví nájemce umístěných na Odpočívce, ledaže jsou tam umístěny na základě samostatné smlouvy (dále jen „vyklizení“).
6. Za účelem vyklizení smí nájemce Předmět nájmu dále užívat, stejně jako v nutném rozsahu Odpočívku. Pronajímatel je povinen nájemci, resp. jeho subdodavatelům nebo kontraktorům umožnit vstup na Předmět nájmu za účelem vyklizení. Neumožní-li pronajímatel nájemci, resp. jeho subdodavatelům nebo kontraktorům, vstup na Předmět nájmu za účelem vyklizení, začne plynout lhůta sjednaná pro vyklizení až v okamžiku, kdy pronajímatel nájemci umožní vstup na Předmět nájmu za účelem vyklizení.
7. Nebude-li k vyklizení lhůta sjednána dle odst. 5 výše, činí šest měsíců ode dne skončení nájemního vztahu. V případě, že nájemce svá Zařízení z Předmětu nájmu nevyklidí a neuvede jej do původního stavu ve sjednané či stanovené lhůtě, je pronajímatel oprávněn Zařízení a veškeré další věci ve vlastnictví nájemce odstranit, a to po předchozí výzvě nájemci s uvedením lhůty 30 dní k dodatečnému odstranění. Po marném uplynutí této dodatečné lhůty je pronajímatel oprávněn odstranit Zařízení a další věci umístěné na Předmětu nájmu, a to na náklady nájemce. Nájemce je povinen a touto smlouvou se zavazuje náklady na vyklizení pronajímateli uhradit, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem ve lhůtě splatnosti 30 dnů od jejího doručení.
8. Pokud nájemce Předmět nájmu nevyklidí ve lhůtě sjednané či stanovené podle čl. VI. odst. 7. této smlouvy, je pronajímateli povinen hradit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý započatý den prodlení. Pro vyloučení veškerých pochybností smluvní strany sjednávají výslovně, že právo na tuto smluvní pokutu vzniká i za běhu dodatečné lhůty k odstranění Zařízení podle čl. VI. odst. 7. této smlouvy.
9. Pro vyloučení veškerých pochybností sjednávají smluvní strany výslovně, že náhrada nákladů na vyklizení a smluvní pokuta za pozdní vyklizení jsou dva samostatné nároky.
10. V případě ukončení smlouvy pronajímatelem neodpovídá pronajímatel za případné škody, které nájemci v souvislosti s tímto ukončením vzniknou.
11. Nájemce je povinen a touto smlouvou se zavazuje hradit Pronajímateli od ukončení nájemní smlouvy náhradu ve výši nájemného, a to až do úplného vyklizení jeho Zařízení.

VII. Povinnosti Nájemce a Pronajímatele

1. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu včetně všech součástí a příslušenství do podnájmu či vztahu obdobným podnájmu 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 podnájmů způsobem, který by byl v rozporu s povinnostmi nájemce vyplývajícími z této Smlouvy. Dá-li nájemce Předmět nájmu do podnájmů, bude odpovídat za užívání Předmětu nájmu ze strany podnájemce, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.

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. Předchozí dvě věty se neuplatní v případě, kdy Zařízení provozuje franšizový nebo obdobný partner nájemce a pod obchodním označením nájemce. V obou případech je nájemce povinen případného uživatele Zařízení zavázat k plnění povinností odpovídajícím podmínkám této Smlouvy a bude plně odpovídat za takového nájemce, jako kdyby Zařízení užíval sám.
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 čerpací stanice pohonných hmot/restauračního zařízení apod. Nájemce je povinen na vlastní náklad zajistit veškerá nezbytná správní povolení k provozování Zařízení. Nájemce je povinen se o Předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře a zajišťovat zamezení vzniku jakýchkoliv škod na Předmětu nájmu bez nároku jakoukoliv náhradu takto vynaložených nákladů. Nájemce nese odpovědnost za škody, které budou způsobeny na Předmětu nájmu jednáním nájemce či třetích osob.
4. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit:
 - a) koše a kontejnery na odpad, a to komunální a tříděný (samostatně sklo, plast, papír), jejich odvoz a likvidaci takto uloženého odpadu, a to jak na Předmětu nájmu, tak na jím uklízených plochách definovaných situačním plánem;
 - b) úklid Předmětu nájmu, spočívající ve sběru odpadků na Odpočívce, vývoz košů a kontejnerů (komunální, separované) a dalších činností nezbytných k udržení pořádku na Odpočívce, v četnosti odpovídající množství uživatelů Odpočívky, minimálně však 3x týdně, zimní údržbu pojezděných ploch a ploch pro pěší na Předmětu nájmu, tak aby byla zajištěna schůdnost těchto ploch; Součástí úklidu je zajištění odvozu odpadu popelářskými vozy a jeho likvidace;
 - c) zametání Odpočívky, čištění přilehlých příkopů a ostatních částí odvodňovacího systému Odpočívky, tj. čištění uličních vpustí a šterbinových žlabů, tak aby byla zachována jejich bezvadná funkčnost;
 - d) pravidelným úklidem Odpočívky musí být zamezeno vzniku černých skládek. V případě, že přesto taková situace nastane, je černá skládka likvidována buď nájemcem, anebo prostřednictvím pronajímatele, vždy však na náklady nájemce.
5. Nájemce je dále povinen zajistit na Odpočívce 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 Odpočívce. 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 soustavně zachováván pořádek, čistota, jakož i funkčnost usazovacích a odvodňovacích zařízení na Odpočívce.
6. 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 bude mít původ na Předmětu nájmu a/nebo v důsledku činnosti nájemce a/nebo v důsledku zanedbání či porušení jeho povinností dle této Smlouvy. Nájemce je případně sankce povinen nést sám.
7. 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 bude mít původ na Předmětu nájmu a/nebo bude souviset se zanedbáním či porušením jeho povinností dle této

Smlouvy, zavazuje se ji nájemce pronajímateli nahradit v plné výši nejpozději do 30 dní od doručení příslušné výzvy.

8. Nájemce je povinen řádně pečovat o údržbu silniční vegetace na pronajaté části Odpočívky a na části Odpočívky dané mu dle vyznačení v situačním plánu do údržby. 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.
9. Nájemce se zavazuje v Zařízení provozovat sociální zařízení v dostatečném počtu vzhledem k množství uživatelů Odpočívky, s obvyklým vybavením, a zajistit jeho nepřetržitou a bezplatnou přístupnost pro uživatele Odpočívky, stejně jako jeho pravidelnou údržbu a udržování v čistotě. Provoz toalet je poskytován uživatelům bezplatně.
10. 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.
11. 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.
12. Nájemce se zavazuje nezřizovat placená stání pro motorová vozidla uživatelů Odpočívky na její pronajaté části.
13. Nájemce je povinen veškeré případné stavební úpravy prováděné na pronajaté části Odpočívky, 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.
14. 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.
15. Nájemce je povinen umožnit a strpět vstup pronajímatele, případně jím pověřených osob, na Předmět nájmu či Zařízení za účelem provedení místního šetření, kontroly plnění povinností 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.
16. Správu a údržbu dětských hřišť a cvičebních prvků (pokud jsou či budou zřízeny) zajišťuje Nájemce. Tyto činnosti zahrnují pravidelné kontroly stavu zařízení; kontroly musí být prováděny vizuálně 1x denně, důkladnější revize pak dle potřeby v takové frekvenci, aby zařízení byla funkční a nebyla nebezpečná jejich uživatelům, minimálně však 1x ročně. Nájemcem je zajišťována revize jednotlivých prvků. Opravu a výměnu součástí dětské hřiště, cvičebních prvků pro dospělé, tak jako veškerého mobiliáře zajišťuje pronajímatel, nájemce je povinen veškeré zjištěné nedostatky neprodleně hlásit pronajímateli.
17. 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.
18. 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.

19. Pronajímatel se zavazuje provádět údržbu a úklid přístupových pojižděných 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.
20. 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.
21. Nájemce je povinen strpět veškerá omezení související se zásahem IZS, Policie České republiky a složek Ministerstva vnitra České republiky.

VIII. Sankce

1. Smluvní strany sjednávají, že nájemce je povinen za každý případ porušení povinností podle čl. VII. odst. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17 této Smlouvy zaplatit 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 nezjednal nápravu ani ve lhůtě 3 kalendářních dní od obdržení písemného upozornění pronajímatele. Nájemce se zavazuje takto stanovenou smluvní pokutu uhradit na základě faktury vystavené pronajímatelem s termínem splatnosti 30 dnů.
2. V případě neplnění povinností vyplývajících nájemci z této Smlouvy, jakož i z právních předpisů týkajících se užívání Předmětu nájmu nájemcem, jejichž porušení není předmětem smluvní pokuty dle předchozího odst. 1, vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč, a to za každý případ a každý den trvání takového neplnění. Nájemce se zavazuje tuto smluvní pokutu pronajímateli zaplatit. Uvedenou smluvní pokutu je nájemce povinen uhradit i v případě, že ke škodě na straně pronajímatele nedojde. Právo na úhradu této smluvní pokuty vzniká pronajímateli pouze tehdy, pokud pronajímatel nájemce na takové neplnění povinností písemně upozornil a nájemce nezjednal nápravu ani ve lhůtě 14 kalendářních dní od obdržení písemného upozornění pronajímatele. Nájemce se zavazuje takto stanovenou smluvní pokutu uhradit na základě faktury vystavené pronajímatelem s termínem splatnosti 30 dnů ode dne doručení.
3. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 1 odst. 2 OZ dohodly, že úhradou smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na náhradu za případné škody v celém jejich rozsahu, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s pronájmem Předmětu nájmu a/nebo v důsledku neplnění povinností na straně nájemce stanovených touto smlouvou (např. neprovádění odvozu pevného a tekutého odpadu, neprovádění úklidu na Předmětu nájmu).
4. Je-li podle této smlouvy kdekoli ujednána smluvní pokuta, náleží i v případě, že nevznikla škoda. Právo na náhradu škody není úhradou smluvní pokuty dotčeno.

IX. Změna vlastníka za trvání nájmu

1. Dojde-li ke změně vlastnictví Předmětu nájmu, vstupuje nabyvatel do právního postavení pronajímatele. Pronajímatel je povinen práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy převést na nabyvatele a nájemce je povinen s tímto převodem souhlasit.
2. Smluvní strany sjednávají, že nájemce není oprávněn Zařízení zcizit nebo zatížit bez souhlasu pronajímatele. Tento zákaz platí na dobu nájmu podle této smlouvy.
3. Předpokladem vyslovení souhlasu se zcizením Zařízení je, že nový nájemce převezme všechna práva a povinnosti (dosavadního) nájemce vyplývající či vzniklé z této smlouvy. K převzetí udělí pronajímatel na žádosti dosavadního nájemce svůj písemný souhlas. Na nového nájemce tak přejdou i dluhy a případné další závazky dosavadního nájemce, včetně zákazu zcizení a zatížení podle čl. IX. odst. 2 této smlouvy.
4. Dosavadní nájemce se zavazuje o zamýšleném prodeji Zařízení informovat pronajímatele, a to nejméně 30 dní před uskutečněním prodeje jeho Zařízení, a současně se zavazuje informovat o ustanovení tohoto článku smlouvy nového vlastníka Zařízení. 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 dle ustanovení čl. V. odst. 3, písm. i) této smlouvy.

X. Doručování

1. Jakákoliv výzva, oznámení, žádost, výpověď, 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.
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.

XI. Ustanovení závěrečná a přechodná

1. Smluvní strany souhlasí, že nájemné dle této smlouvy se bude hradit ode dne 1. 9. 2023.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je subjektem, jenž nese v určitých případech zákonnou povinnost uveřejňovat smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv

- a o registru smluv (zákon o registru smluv) (dále též jen „Zákon o registru smluv“) v registru smluv vedeném pro tyto účely Ministerstvem vnitra České republiky.
3. Nájemce souhlasí se zveřejněním této smlouvy včetně veškerých příloh a všech případných dodatků v registru smluv.
 4. Zjistí-li se, že některé ustanovení této smlouvy je zcela nebo částečně neplatné, neúčinné, nevymahatelné či zdánlivé nebo se neplatným, neúčinným, nevymahatelným či zdánlivým stane, platnost, účinnost či vymahatelnost ostatních ustanovení této smlouvy od něj oddělitelných tím nebude dotčena. Smluvní strany se bezodkladně po zjištění uvedené neplatnosti, neúčinnosti, nevymahatelnosti či zdánlivosti ustanovení této smlouvy (nejpozději však do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí soudu, kterým byla neplatnost, neúčinnost, nevymahatelnost či zdánlivost konstatována) zavazují nahradit toto neplatné, neúčinné, nevymahatelné či zdánlivé ustanovení ustanovením novým, které bude platné, účinné a vymahatelné, a které bude svým významem nejbližší odpovídat významu ustanovení původního.
 5. Nájemce a pronajímatel se v souladu s ust. § 630 odst. 1 OZ dohodli, že promlčecí lhůta pro jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající nebo související s touto smlouvou činí 4 roky.
 6. Pronajímatel se zavazuje písemně informovat nájemce o termínech plánovaných úprav, oprav a rekonstrukcí týkajících se Odpočívky D6 Staré Sedlo, km 140,2 vlevo, a jejich trvání nejpozději při zahájení přípravy projektové dokumentace týkající se těchto úprav, oprav a rekonstrukce v každém jejím stupni.
 7. Pronajímatel je oprávněn při zásahu složek IZS a složek Ministerstva vnitra České republiky z důvodu zajištění bezpečnosti České republiky uzavřít veškeré pronajaté objekty, včetně soukromých objektů.
 8. Označení provozovny lze zřídit jen se souhlasem pronajímatele, který nemůže být pronajímatelem odepřen bez vážných důvodů, přičemž vydání souhlasu a podoby reklamního zařízení bude řešeno stejným způsobem a bude vázáno na splnění stejných podmínek, za kterých byl souhlas udělen ostatním subjektům podnikajícím v dotčeném prostoru. Nájemce je oprávněn v rámci užívání Odpočívky na základě této smlouvy užívat veškerá jím doposud vybudovaná označení provozovny umístěná na Odpočívce.
 9. Nájemce nese riziko podstatné změny okolností ve smyslu § 1765 OZ.
 10. 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.
 11. Smlouva může být měněna či doplňována pouze se souhlasem obou smluvních stran vždy jen písemnou formou dodatků.
 12. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, po dvou pro každou smluvní stranu.
 13. Smluvní strany prohlašují, že údaje této smlouvy jsou pravdivé, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují níže svými podpisy.
 14. Smlouva je platná dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinná dnem jejího zveřejnění v registru smluv.

15. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1: Situační plán

V Karlových Varech dne 29-08-2023

.....
Ředitelství silnic a dálnic ČR

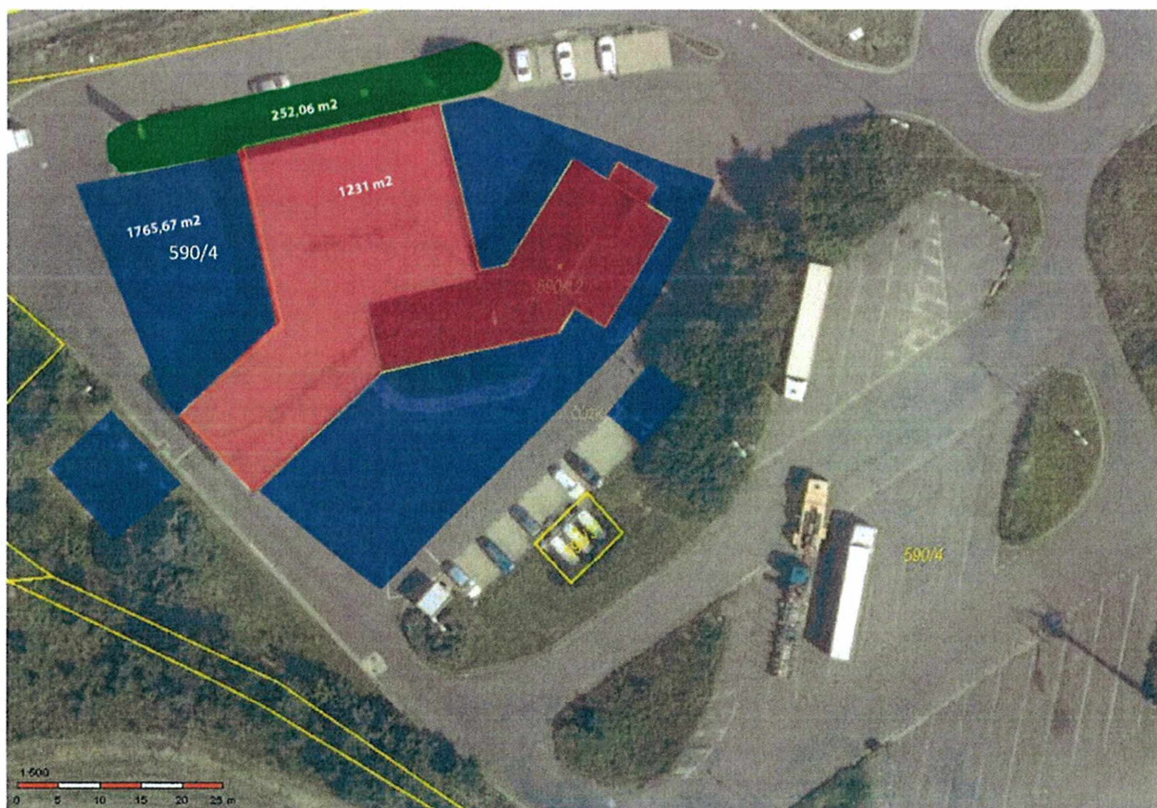
ředitel ŘSD ČR Správa Karlovy Vary

V Praze dne 29-08-2023

ORLEN Unipetrol RPA s.r.o.

vedoucí odštěpného závodu
ORLEN Unipetrol RPA s.r.o. –
BENZINA, odštěpný závod

PŘÍLOHA č. 1 : Situační plán



Vyznačené plochy nájmu

Modře vyznačená plocha je část p. č. 590/4

Červená plocha p. č. 590/12 ČSSPH

Vyznačená plocha zeleně na části p. č. 590/4
bude dána do údržby a z celkové plochy nájmu se odečítá.