

**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č.2957012114**

**Obchodní firma:** České dráhy, a.s.  
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15  
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039  
zastoupena ve věcech Ing. Šárkou Cidlinskou, ředitelka odboru správy a prodeje majetku  
smluvních:  
adresa pro doručování České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha, Ukrajinská 304, 101 00  
písemnosti Praha 10  
zastoupena ve věcech Josef Šlehubr, [REDACTED]  
technických:  
IČ: [REDACTED]  
DIČ: [REDACTED]  
bankovní spojení: [REDACTED]  
číslo účtu: [REDACTED]  
**variabilní symbol:** 2957012114

( dále jen pronajímatel )

a

**Obchodní firma:** Pivovar Nymburk, spol. s r.o.  
Sídlo: Pražská 581, 288 02 Nymburk  
Jednající: Ing. Pavlem Benákem, jednatelem

zastoupena ve věcech Ing. Ladislavem Češpivou  
technických:

IČ: [REDACTED]  
DIČ: [REDACTED]  
Plátce DPH: ano  
bankovní spojení: [REDACTED]  
číslo účtu: [REDACTED]

*Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost.*

*(dále jen nájemce)*

*(společně uváděny jako smluvní strany)*

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (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 nemovitých věcí specifikovaných v článku III. odst. 1) a je oprávněn tyto nemovité věci, či jejich části pronajmout.

### II. Základní pojmy

- 1) Správce nemovité věci: Organizační složka pronajímatele - Regionální správa majetku Praha, Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10, která je pověřena pronajímatelem správou předmětu nájmu (dále jen „správce nemovité věci“). Kontaktní osoba/osoby správce nemovité věci (v době uzavření smlouvy):  
-ve věcech smluvních Ing. Jiřina Tůmová, [REDACTED]  
-ve věcech technických titul Josef Šlehubr, [REDACTED]

### III. Předmět nájmu

- 1) Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání, níže specifikovaných, které se nacházejí na pozemku p.č. st. 4114/1 s budovou č.p. 210 v k.ú. Poděbrady (č. ČSÚ: 723495), obec Poděbrady, které jsou zapsané u příslušného Katastrálního úřadu pro střeodočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk na listu vlastnictví č. 161.

Konkrétně se jedná o

objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC5000091355, (objekt v SAP 1000/2/132)

Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 1), která je nedílnou součástí této smlouvy. (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostory sloužící k podnikání“)

- 2) Pronajaté prostory sloužící podnikání podle odst. 1) jsou vyznačeny v půdorysu objektu, který tvoří přílohu č. 2; celková výměra pronajatých prostor sloužící podnikání v budově činí **524,87 m<sup>2</sup>**.
- 3) Celková výměra předmětu nájmu činí **524,87 m<sup>2</sup>**.
- 4) Specifikace pronajatých prostor sloužící podnikání podle odst. 1):

Označení funkce místn.	Podlaží	Označení arch.objektu	Místnost	Výměra [m2]
Chodba	0P	Přízemí	01	37,250
Kuchyň	0P	Přízemí	02	18,800
Chodba	0P	Přízemí	02A	16,500
Chodba	0P	Přízemí	02B	13,300
Umývárna nádobí	0P	Přízemí	02C	6,100
Sklad	0P	Přízemí	03	6,300
Sklad	0P	Přízemí	03A	7,000
Sklad	0P	Přízemí	04	6,500
Schodiště	0P	Přízemí	05	9,500
Sklad	0P	Přízemí	06	1,200
Šatna	0P	Přízemí	07	8,400
Umývárna	0P	Přízemí	08	3,200
Kotelna	0P	Přízemí	09	8,100
WC muži	0P	Přízemí	13	5,400
WC muži	0P	Přízemí	13A	1,800
Restaurace	0P	Přízemí	14	135,290
Předsíň	0P	Přízemí	15	6,000
WC bezbariérové	0P	Přízemí	15A	3,100
WC ženy	0P	Přízemí	15B	1,800
kancelář	1P	1.patro	11	19,430
kancelář	1P	1.patro	12	13,450
Schodiště	0S	Suterén	01	2,420
Chodba	0S	Suterén	02	36,180
Sklad	0S	Suterén	03	49,710
Chodba	0S	Suterén	04	4,500
Sklep	0S	Suterén	05	17,850
Sklad	0S	Suterén	06	18,370
Předsíň	0S	Suterén	07	6,750
Sklep	0S	Suterén	08	5,670
Sklad	0S	Suterén	09	14,510
Sklad	0S	Suterén	11	0,510
Sklad	0S	Suterén	12	14,510
Sklad	0S	Suterén	13	11,720
Sklad	0S	Suterén	14	6,930
Sklad	0S	Suterén	15	6,820

A/ Celkem: 524,87 m<sup>2</sup>

- 5) 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.

- 6) Otázky, týkající se této smlouvy, předmětu nájmu a jeho provozu, je za pronajímatele oprávněn řešit s nájemcem a třetími osobami správce nemovité věci. Ke dni předání předmětu nájmu nájemci vyhotoví správce nemovité věci 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 a technického zařízení dle odst.6), popis technického stavu předmětu nájmu, stavy měřidel médií v předmětu nájmu spotřebovávaných 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 nemovité věci a za nájemce touto osobou bude oprávněná osoba prokazatelně písemně určená nájemcem, nebo nájemce osobně. Návrh předávacího protokolu tvoří přílohu č. 3 a je nedílnou součástí této smlouvy.
- 7) Nájemce, ani níže uvedený podnájemce, nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu, nebo jakoukoliv jeho část, do užívání, či podnájmu, jiným podnikatelským subjektům.
- 8) Pronajímatel tímto uděluje souhlas s podnájmem části předmětu nájmu po dobu trvání této nájemní smlouvy pro subjekt: **RaJ s.r.o.**, zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městském soudem v Praze, oddíl C, vložka 187277, se sídlem Praha, podnikající dle živnostenského zákona, vedená u živnostenského úřadu Městského úřadu Nymburk, Místo podnikání: Nymburk, Bedřicha Smetany 55, 288 02, Předmět podnikání: Hostinská činnost, Doba platnosti živnostenského oprávnění: na dobu neurčitou, Odpovědná osoba: Jan Novák, IČ: [REDAKCE], plátce DPH. Výpis ze živnostenského rejstříku, prokazující živnostenské oprávnění podnájemce, je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 6B. Kontaktní údaje: mobil: [REDAKCE]

#### IV. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel předává dnem účinnosti této smlouvy do užívání nájemci předmět nájmu dle čl. III., určený k provozování hostinské činnosti (podávání teplých a studených rozlévaných nápojů, výroba, prodej a podávání teplé a studené kuchyně, prodej tabákových výrobků).
- 2) Pronajímatel předává dnem účinnosti této smlouvy do užívání nájemci předmět nájmu dle čl. III. a vymezený výkresovou dokumentací, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně ke sjednanému účelu, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost železniční dopravy v rozsahu živnostenského oprávnění. Platný výpis z živnostenského rejstříku, prokazující živnostenské oprávnění nájemce případně podnájemce, je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 5.
- 3) Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu a to ani v případě nepodstatné změny ve smyslu §2304 zák.č. 89/2012Sb., občanského zákoníku

#### V. Výše nájemného

##### Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

Smluvní strany se dohodly, že celkové roční nájemné za pronájem prostor sloužících podnikání podle čl. III. odst. 1) písm. dle výpočtu nájemného, který tvoří přílohu č. 9 této smlouvy, činí **204.000,-Kč** (slovy: dvěstěčtyřtisícekorun\_českých) + DPH ve výši stanovené příslušným právním předpisem.

- 1) Celkové roční nájemné za předmět nájmu dle výpočtu nájemného, který tvoří přílohu č. 9 této smlouvy, ve výši **204.000,-Kč** (slovy: dvěstěčtyřtisícekorun\_českých) + DPH ve výši stanovené právním předpisem je splatné v pravidelných měsíčních splátkách nájemného, které jsou splatné vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného měsíce, pokud není uvedeno ve Splátkovém kalendáři jinak. Povinnost hradit nájemné dle nového splátkového období počíná od splátkového období, následujícího po dni doručení nového Splátkového kalendáře.
- 2) 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.
- 3) V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodloužení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy.

- 4) Nájemné, 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. 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.
- Výše nájemného bude pronajímatelem upravována vždy s platností od 1. ledna a do plateb bude promítnuta od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí.
- 5) 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), bude nájemné stanoveno jako průměr cen navržených renomovanými realitními kancelářemi, 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.
- 6) Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů při provozování drážní dopravy.
- 7) 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 nemovité věci, externímu dodavateli spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za odvoz komunálního odpadu, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící 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.
- 8) Nájemce se zavazuje hradit následující plnění, poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a uzavřít smlouvy s dodavateli nejpozději do 1 měsíce ode dne nabytí účinnosti této smlouvy:
- a) **za odběr el. energie:** s místně příslušným dodavatelem, SŽDC s.o., SŽE Pardubice.  
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu (ceník ERÚ).
  - b) **za vodné, stočné a srážkovné:** s Regionální správou majetku Praha, Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10  
Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
  - c) **za vytápění a ohřev TUV:** s Regionální správou majetku Praha, Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10  
Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
  - d) **za odběr plynu:** s Regionální správou majetku Praha, Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10  
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu.
- 9) 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.
- Nájemce se zavazuje, že bude zajišťovat odběry vzorků vypouštěné odpadní vody z lapače tuků na odtoku z lapače v době provozu kuchyně. Sledován musí být ukazatel EL (extrahované látky). Typ vzorků stanovuje bodový vzorek. Minimální četnost kontroly míry znečištění předčištěné odpadní vody, vypouštěné z lapače tuků, se stanovuje 2x ročně, t.j. pravidelně 1x za 6 měsíců. Likvidace tuků i rozbory vzorků budou probíhat na náklady nájemce. Nájemce je povinen zasílat výsledky rozborů vzorků z lapače tuků a kopie faktur o pravidelné likvidaci tuků ekologovi RSM ČD, a.s. (v době uzavření smlouvy): Ing. Ondřej Pospíšil, Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10, tel: [REDACTED] email: [REDACTED]
- 10) Smlouvy s dodavateli, na plnění uvedená v odst. 7), 8) a odst. 9), se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a dát je neprodleně na vědomí pronajímateli prokazatelným způsobem (elektronická pošta, doporučený dopis).
- 11) Jestliže nájemce přestane být plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti bezodkladně písemně informovat pronajímatele.
- V případě, že tuto povinnost nájemce nesplní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny

správce daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.

- 12) V okamžiku, kdy česká koruna přestane být zákonnou měnou (zákonným platidlem) v České republice, budou veškeré platební závazky podle této smlouvy hrazeny ve měně, která českou korunu nahradí podle směnného kurzu stanoveného zákonem ke dni zavedení jiné měny v České republice.
- 13) V případě úpravy, nebo zániku indexu dle odst. 4) 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.
- 14) Nájemce je povinen ke dni první platby nájemného spolu s dohodnutým nájemným, uhradit pronajímateli prostředky (jistotu) k zajištění nájemného a ostatních služeb souvisejících s nájmem a to ve výši **68.000,-Kč** (slovy: šedesátosm tisíc korun českých), odpovídající třem (3) měsíčním nájemným. Pokud nájemce kdykoliv za doby trvání této smlouvy **neprovede** jakoukoliv platbu splatnou podle této smlouvy nebo činností nájemce vznikne pronajímateli škoda, je pronajímatel oprávněn využít tyto prostředky (jistotu). Jestliže pronajímatel kdykoliv uplatní své právo na využití prostředků (jistota), 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 vypovědět smlouvu bez výpovědní doby, výpověď je platná ode dne doručení písemného oznámení nájemci.

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.

## 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; neomezovat svou činností pronajímatele nebo další nájemce
  - c) při zásobování provozovny respektovat podmínky železničního provozu; doby vhodné pro zásobování (v rámci podmínek provozního řádu) dohodne písemně se správcem nemovité věci;
  - d) písemně oznámit správci nemovité věci otevírací dobu v provozovně a tuto dodržovat; provozní doba je součástí provozního řádu, který tvoří přílohu č. 7 této smlouvy;
  - e) na pokyn správce nemovité věci 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; veškerý odpad, který vznikne provozem pronajatých prostor, bude likvidován v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších zákonů, včetně návazných předpisů na náklady nájemce;
  - 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; v případě, že tuto činnost bude provádět pronajímatel v celé budově, zavazuje se nájemce ve stejném období zajistit deratizaci, desinfekci či desinsekci v předmětu pronájmu pokud se smluvní stran nedohodnou jinak.
  - 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; Soupis drobných udržovacích prací tvoří přílohu č. 8 této smlouvy
- l) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli (správci nemovité věci) 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 údržbě a 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 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 správce nemovité věci. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, od správce nemovité věci a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce nemovité věci, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. Před započítím stavebních prací si nechat zástupcem pronajímatele nebo vlastníka rozvodů vytyčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací a zabezpečovací. 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 nemovité věci. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce nemovité věci. Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem nemovité věci a řešena také dodatkem ke smlouvě.
- o) Rozpočtová dokumentace projektu stavby (stavebních prací prováděných nájemcem) 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.
- p) Ve všech místnostech předmětu nájmu musí zůstat zachovány stávající vnitřní telekomunikační rozvody. V případě potřeby musí být umožněn přístup k telekomunikačním rozvodům pracovníkům správce, či majitele telekomunikační sítě. Případný požadavek na přeložení stávajících vnitřních telekomunikačních rozvodů musí být vždy nejprve projednán s (v době uzavření smlouvy): ČD-Telematika, a.s., kontakt na zákaznické centrum č. tel. [REDACTED];
- q) umožnit zaměstnancům pronajímatele, či jím určeným osobám, vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu; musí být umožněn přístup k rozvodným zařízením vody, plynu a elektřiny;
- 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:
- neprodleně uhradit udělené sankce příslušnými orgány za porušení těchto povinností;
  - poskytnout správci nemovité věci na základě jeho vyžádání potřebné podklady pro účely statistických a dalších šetření, zpracování výkazů apod.
  - 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 nemovité věci k nahlédnutí revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení umístěných v pronajatých prostorách,
  4. informovat správce nemovité věci o opatřeních předcházejících vzniku požárů a jejich rozšíření,
  5. hlásit správci nemovité věci změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
  6. v případě změny charakteru provozu, také 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 nemovité věci příslušnému stavebnímu úřadu,
  7. bez odkladu hlásit vznik požáru nejbližší jednotce Hasičského záchranného sboru a správci nemovité věci. Následně učinit taková opatření, aby k požárům, popř. jejich rozšíření, ze stejných příčin nemohlo opakovaně dojít a o těchto opatřeních informovat správce nemovité věci;
- d) seznámit se (prokazatelně seznámit své zaměstnance) s vnitřními předpisy pronajímatele a s opatřeními přijatými pronajímatelem v oblasti požární ochrany a ochrany před jinými mimořádnými událostmi 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, vandalismus, krádež, poškozování majetku 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 nemovité věci 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 či pronajímatele. 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) se správcem nemovité věci. Revizní zprávy bude předkládat dle vyhlášky č.100/1995 Sb., která stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení) ve znění pozdějších předpisů. Revize vždy provádí pouze revizní technik s oprávněním skupiny „D“.
  - 6) Nájemce je povinen podrobit se kontrolám prováděným správcem nemovité věci. Tyto kontroly provádí správce nemovité věci minimálně jedenkrát 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, 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 smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
  - 7) Nájemce je povinen před započítáním činnosti si zajistit souhlas příslušného orgánu státního hygienického dozoru ke způsobilosti předmětu nájmu k provozování hostinské činnosti a ten předložit správci nemovité věci.
  - 8) Nájemce je povinen bezodkladně písemně informovat správce nemovité věci o každé změně související s jeho živnostenským oprávněním (např. změna IČ, změna bydliště, nebo místa podnikání, změna osoby oprávněné, zánik živnostenského oprávnění) a v případě právnické osoby nájemce je nájemce také povinen bezodkladně písemně informovat správce nemovité věci o každé

změně vlastnické struktury nájemce, změně jeho právní subjektivity a dalších, jakýchkoliv statutárních a korporačních změnách (včetně změny firmy, sídla, statutárních zástupců apod.).

Jestliže dojde ke změně vlastnické struktury nájemce bez vědomí pronajímatele je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu ukončit podle čl. IX. odst. 3) písm. g); 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, která je členem české asociace pojišťoven ([www.cap.cz](http://www.cap.cz)). 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 pronajímatelem odsouhlaseného technického zhodnocení, které pronajímatel, nebo jím zmocněný správce nemovité věci smluvně převezme v souladu s touto smlouvou a těch oprav, či stavebních úprav, které pronajímatel schválil, pokud se smluvní strany výslovně nedohodnou jinak. Vypořádání za nájemcem vložené investice do technického zhodnocení/(a)opravy bude řešeno dohodou smluvních stran v samostatném dodatku/v souladu s touto smlouvou především dle čl. IX.odst.6.
  - b) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli (správci nemovité věci) nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, výpovědní doby, nebo v den nabytí účinnosti výpovědi bez výpovědní doby.
- 11) Nájemce se zavazuje neposkytovat třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele údaje a jiné informace týkající se této smlouvy a jejího plnění, nepoužívat takové informace v rozporu s jejich účelem a používat je výhradně pro účely této smlouvy a plnění z ní vyplývajících. Porušení tohoto ustanovení se považuje za podstatné porušení smluvní povinnosti a je důvodem k okamžité výpovědi pronajímatele bez výpovědní doby.

## VII. Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájmného v rozsahu ve výši a způsobem stanoveným 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 nápisy, či oznámení "Na prodej", nebo "K pronájmu", nebo jiné podobné nápisy, nebo oznámení a nájemce je povinen umožnit v přiměřené době prohlídku případnému zájemci, který bude k prohlídce písemně oprávněn pronajímatelem, nebo správcem nemovité věci.
- 5) Pronajímatel je povinen umožnit nerušený výkon nájmních práv nájemce po celou dobu existence nájmního vztahu.
- 6) Pronajímatel je povinen umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu po celou dobu nájmního vztahu mimo dobu nezbytně nutnou k odstranění mimořádných událostí.

## VIII. Smluvní pokuta

- 1) Pro každý případ porušení kterékoliv smluvní povinnosti vyplývající pro nájemce z ustanovení čl. III. odst. 8), čl. IV. odst. 2 a 3, čl. VI. odst. 1) písm. n), čl. VI. odst. 1) písm. o), čl. VI odst. 1) písm. p



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 1,5 /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 určitou do 31.12.2019** a nabývá platnosti dnem uzavření.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že nájemce po dobu trvání této smlouvy v rámci zkvalitněného gastroprovozu vloží do svého vybavení (gastrotechnologie, vybavení interiéru a podobně) v průběhu prvních pěti let částku ve výši minimálně **500.000,-Kč** bez DPH. Požádá-li nájemce nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby podle odst. 1) pronajímatele o prodloužení doby nájmu, bude vyvoláno jednání, na základě kterého může být prodloužena doba trvání nájemního vztahu o dalších pět let. Nájemce se zavazuje na vyzvání pronajímatele do 30 dnů předložit řádné účetní doklady na proinvestovanou částku dle tohoto odstavce. Pronajímatel může vyzvat nájemce k předložení poměrné části z této celkové částky po uplynutí prvních 2 let nájemního vztahu a poté vždy v pravidelných intervalech po uplynutí každého dalšího roku nájmu.
- 3) Před uplynutím sjednané doby nájmu podle odst. 1) lze smlouvu vypovědět v souladu s ustanovením § 2308, nebo § 2309 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu.
- 4) 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. V. odst.9) až odst.11) 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.V., odst.9), 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) dosahuje podle závěrů pravidelných kontrol, prováděných správcem nemovité věci, opakovaně neuspokojivých výsledků,
  - g) provede změnu vlastnické struktury právnické osoby nájemce bez vědomí pronajímatele dle čl. VI. odst. 8).

Výpovědní doba činí jeden měsíc a není-li ujednáno jinak, počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

- 5) Pronajímatel má právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce nebude plnit povinnosti jistoty, uvedené v čl. V. odst. 15), nebo poruší ustanovení čl. VI. odst. 11), nebo pokud neumožní správci nemovité věci výkon kontroly podle čl. VI. odst. 6).

- 6) V případě prodlení s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 60 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy a smlouva bude v souladu s ustanovením § 1969 občanského zákoníku ukončena výpovědí bez výpovědní doby.
- 7) Smluvní strany se pro případ ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání za stavební práce provedené nájemcem na předmětu nájmu:
  - a. V případě skončení nájmu před uplynutím doby nájmu této smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů porušení smluvních povinností nájemce, stanovených v článku čl.V. odst. 1. až 15. této smlouvy, v čl. VI. této smlouvy, v čl. IX. odst. 2. až 5. této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu pronájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona 89/2012Sb občanský zákoník.
  - b. V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím odst. a), v období účinnosti nájemní smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se vypořádají náklady za Nájemcem provedené a Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem.
  - c. V případě skončení nájmu uplynutím doby nájmu této nájemní smlouvy, případně později, pokud bude smluvní vztah prodloužen, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona 89/2012Sb občanský zákoník.
  - d. V případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce 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. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona 89/2012Sb. občanský zákoník.

#### X. Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě svobodné vůle obou smluvních stran.
- 2) Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
- 3) 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, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
- 4) Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí českým právním řádem, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- 5) Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, 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 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) Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení tohoto dodatku i 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

- 7) Tato smlouva je vyhotovena v 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.
- 8) Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- č. 1 Kopie katastrální mapy s vyznačením pozemku a budovy
  - č. 2 Půdorys objektu s vyznačením předmětu nájmu
  - č. 3 Návrh předávacího protokolu
  - č. 4 Kolaudační souhlas
  - č. 5A Výpis z obchodního rejstříku nájemce/Živnostenské oprávnění nájemce
  - č. 5B Živnostenské oprávnění podnájemce
  - č. 6 Splátkový kalendář
  - č. 7 Provozní řád
  - č. 8 Drobné opravné a udržovací práce zajišťované nájemcem
  - č. 9 Výpočet nájemného

V Vyškově dne 10.2.2015

V Praze dne .....



**Ing. Pavel Benák**  
jednatel



**Ing. Šárka Cidlinská**  
ředitelka odboru správy a prodeje majetku  
České dráhy, a.s.

