

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2957002913

Smluvní strany

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039

IČ: [REDACTED]

Zastoupená: Ing. Stanislavem Bytnarem, ředitelem odboru správy nemovitostí

Bankovní spojení: [REDACTED]

Variabilní symbol: 2957002913

(dále jen „pronajímatel“)

a

Lafa a.s.

se sídlem Husovo náměstí 10, 250 87 Mochov
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6564

IČ: [REDACTED]

Zastoupená Františkem Boučkem, předsedou představenstva [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

tel: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor 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 a kosmetického salonu.
- 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 pronajímatele - Regionální správa majetku Praha, Ukrajinská 304, PSČ 101 00, Praha 10, která je pověřena pronajímatelem správou předmětu nájmu (dále jen „správce nemovitosti“). Kontaktní osoby správce nemovitosti: ve věcech smluvních Ing. Jaroslav Andrlé, [REDACTED] ve věcech technických Petr Líbal, [REDACTED]
- 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 (dále jen „servisní organizace pro gastronomii“). Kontaktní osoba servisní organizace pro gastronomii: Radek Škrobánek, [REDACTED]

III. Předmět nájmu

- 1) Předmětem nájmu jsou projektovou dokumentací vymezené nebytové prostory ve výpravní budově železniční stanice Čelákovice, ulice Masarykova 53, v obci Čelákovice, v katastrálním území Čelákovice (ČSÚ 619159), na pozemku stavební parc. číslo 3229. Budova je zapsána na LV pronajímatele č. 4279, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-východ (Inventární číslo budovy žst. Čelákovice dle SAP: IC 5000117330).
- 2) Pronajaté nebytové prostory podle odst. 1) jsou vyznačeny v půdorysu objektu, který tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Celková výměra pronajatých prostor činí **100,30 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):

1 NP (přízemí)

Název místnosti	Číslo místnosti dle SAP	Plocha v m ²
kavárna	0P32	43,30
přípravna	0P33	21,70
masážní salon	0P14	35,30

Celkem: 100,30 m²

Smluvní strany se dohodly, že nájemce (včetně jeho dodavatelů, nebo zákazníků) je oprávněn využívat jako přístup k předmětu nájmu chodby výpravní budovy, konkrétně místnost označenou jako 0P17. Tato místnost je rovněž vymezena v příloze č. 1 této nájemní smlouvy jako místnosti spoluužívané. Smluvní strany se dále dohodly, že se pro užívání těchto společných nebytových prostor uplatňují přiměřeně všechna práva a povinnosti zakotvené v této nájemní smlouvě.

- 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) Otázky, týkající se této smlouvy, předmětu nájmu a provozu, je za pronajímatele oprávněn řešit s nájemcem a třetími osobami správce nemovitosti. Ke dni předání předmětu nájmu nájemci vyhotoví správce nemovitosti 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 nemovitosti a za nájemce touto osobou bude oprávněná osoba prokazatelně písemně určená nájemcem, nebo nájemce osobně. Předávací protokol bude po jeho podepsání tvořit přílohu č. 3 a stane se nedílnou součástí této smlouvy.
- 8) Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu, nebo jakoukoliv jeho část, do užívání, či podnájmu, jiným podnikatelským subjektům.

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 a kosmetického salonu. 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 a kosmetického salonu 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. 3) této smlouvy. Pokud bude třeba k činnosti, která je obsahem účelu nájmu, souhlasu Drážního úřadu či jiného orgánu, nájemce si takový souhlas předem, tedy před formálním zahájením činnosti, k níž je třeba souhlasu Drážního úřadu, 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) dle výpočtu nájemného, který tvoří přílohu č. 8 této smlouvy, činí **116.652,-Kč** (slovy: jednošestnáctitřicetšestsetpadesát dva korun českých) + **DPH** ve výši stanovené příslušným právním předpisem .
- 2) Celkové roční nájemné za pronájem předmětu nájmu je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách podle Splátkového kalendáře (příloha č.6), pokud se strany nedohodnou jinak.
- 3) Pravidelné čtvrtletní splátky nájemného jsou splatné vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí, 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 dle podmínek článku XI. odst. 3) a odst. 5) této smlouvy.
- 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) Jestliže je nájemce opakovaně v prodlení s úhradou nájemného, nebo je v prodlení s úhradou nájemného, trvajícím déle než čtyři týdny, je pronajímatel oprávněn změnit splatnost podle odstavce 3. ze čtvrtletních splátek na splátky měsíční; o změně splatnosti pronajímatel vyrozumí nájemce písemně v souladu s čl. XI. odst. 3) a odst. 5).
- 6) V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy.
- 7) 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 dle podmínek článku XI. odst. 3) a odst. 5) 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.

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.

- 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. 5), 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) 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 nemovitosti, 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.
Nájemce se zavazuje hradit následující plnění, poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, uzavřít a předložit pronajímateli nejpozději do 1 měsíce ode dne nabytí účinnosti této smlouvy tyto následující smlouvy:
- a) **za odběr el. energie:** s dodavatelem dle místně příslušné organizace.
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu (ceník ERÚ).
 - b) **za vodné, stočné a srážkovné:** s Regionální správou majetku Praha, Ukrajinská 304, PSČ 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, PSČ 101 00, Praha 10.
Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
 - d) **za odběr plynu:** s dodavatelem dle místně příslušné organizace.
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu.
- 11) 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.

- 12) Smlouvy s dodavateli, na plnění uvedená v odst. 10) a odst. 11), 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).
- 13) Jestliže se nájemce stane, nebo 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. Pronajímatel současně zašle doporučeným dopisem nájemci úpravu Splatkového kalendáře nájemného.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) Nájemce je povinen ke dni první platby nájemného spolu s dohodnutým nájemným, t.j. nejpozději do 5.1.2013, uhradit pronajímateli jako jistotu částku ve výši **29.163,-Kč** (slovy: dvacetdevěttisícjednostošedesát tři korun českých), odpovídající třem (3) měsíčním nájemným, zvýšeným 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.

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; provozní doba je součástí provozního řádu, který tvoří přílohu č. 7 této smlouvy;
- 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; veškerý odpad, který vznikne provozem pronajatých prostor, bude likvidován v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb. 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;
- 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 opotřebených 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 pronajímátele (správci nemovitosti) potřebu oprav, které má pronajímátele provést a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- m) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování, 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 pronajímátele a při dodržení postupu podle platných právních předpisů; nutnost stavebních úprav, či oprav posuzuje správce nemovitosti; před započítím stavebních prací si nechat zástupcem pronajímátele vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací i zabezpečovací a přizvat pronajímátele ke kolaudačnímu řízení. 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. 972110000;

- o) 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:
- a) neprodleně uhradit udělené sankce příslušnými 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 nemovitosti 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, 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 nemovitosti a příslušnému stavebnímu úřadu,
 7. bez odkladu hlásit vznik požáru nejbližší jednotce Hasičského záchranného sboru a správci nemovitosti. Následně učinit taková opatření, aby k požárům, popř. jejich rozšíření, ze stejných příčin nemohlo opakovaně dojít a o těchto opatřeních informovat správce nemovitosti;
 - 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, vandalizmus, 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 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) s energetikem pronajímatele. Revizní zprávy bude předkládat dle platné vyhlášky, která stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení). Revize vždy provádí pouze revizní technik s oprávněním skupiny „D“.
- 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 prokážou 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 nemovitosti 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 pronajímatele o každé změně vlastnické struktury nájemce, změně jeho právní subjektivity a dalších, jakýchkoliv statutárních a korporacních změnách (včetně změny firmy, sídla, statutárních zástupců apod.).

Jestliže dojde ke změně vlastnické struktury nájemce bez vědomí pronajímatele (bez předchozího oznámení dle čl. XI odst. 5) této smlouvy), 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). 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. Vypořádání za nájemcem vložené investice do technického zhodnocení bude řešeno dohodou smluvních stran v souladu s touto smlouvou především dle čl. X. odst. 3);
 - b) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli (správci nemovitosti) nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, výpovědní lhůty, nebo v den nabytí účinnosti odstoupení od smlouvy.
- 11) Nájemce se zavazuje neposkytovat třetí osobě (vyjma servisní organizace pro gastronomii) 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 vyplývající. Porušení tohoto ustanovení se považuje za podstatné porušení smluvní povinnosti a je důvodem k okamžitému odstoupení pronajímatele od smlouvy.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného 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 nemovitosti.
- 5) Pronajímatel je povinen umožnit nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu existence 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 trvajícím.
- 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 určitou do 31.3.2018** a nabývá platnosti dnem uzavření. Smluvní strany se řídí ustanoveními této smlouvy již od 1.4.2013. Smluvní strany se dohodly, že nájemce po dobu trvání této smlouvy podle odst. 1) v rámci zkvalitnění gastroprovozu vloží do svého vybavení nebo modernizace provozu (gastrotechnologie, vybavení interiéru, stavebních úprav a podobně) v průběhu prvních pěti let částku ve výši minimálně **600.000,-Kč** (slovy: šestsettisíc korun českých) bez DPH. Do této částky se započítávají již vložené finanční prostředky nájemce, které uhradil předchozímu nájemci za modernizaci provozu v předchozím období v celkové částce 453.880,-Kč bez DPH, přičemž seznam položek tvoří přílohu č. 9 této smlouvy. Tyto položky budou předem odsouhlaseny technickou složkou pronajímatele. Nájemce se zavazuje na vyzvání pronajímatele do 30-ti dnů předložit řádné účetní doklady na proinvestovanou částku v zůstatkové minimální výši 146.120,-Kč bez DPH tj. po započtení modernizace. Pronajímatel může vyzvat nájemce k předložení poměrné části z této částky po uplynutí prvních 2 let nájemního vztahu a poté vždy v pravidelných intervalech po uplynutí každého dalšího roku nájmu.
- 2) Před uplynutím sjednané doby nájmu podle odst. 1) lze smlouvu vypovědět v souladu s ustanovením § 9 odst. 2), nebo odst. 3) zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů. 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. V. odst. 10) až odst. 12) 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. 10), 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 servisní organizací pro gastronomii (dle čl. VI. odst. 6), opakovaně neuspokojivých výsledků,

- g) provede změnu vlastnické struktury právnické osoby nájemce bez vědomí pronajímatele dle čl. VI. odst. 8).

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 s okamžitou platností v případě, že nájemce nebude plnit povinnosti jistoty, uvedené v čl. V. odst. 16), nebo poruší ustanovení čl. VI. odst. 11), nebo pokud neumožní servisní organizaci pro gastronomii výkon kontroly podle čl. VI. odst. 6).

X. Zvláštní ujednání

- 1) V případě, že nájemce navrhne pronajímateli provedení stavebních úprav, či oprav pronajatých prostor, projedná předem záměr se správcem nemovitosti, servisní organizací pro gastronomii a pronajímatelem. Stavební úpravy, či opravy, přesně vymezí v projektové dokumentaci. Nájemce je investorem všech jím navržených 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 dráhách ve znění pozdějších předpisů. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů od správce nemovitosti a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce nemovitosti, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto 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 nemovitosti a servisní organizací pro gastronomii, vzájemné vyrovnání může být řešeno formou zápočtu pohledávky nájemce za provedení stavebních prací oproti nájemnému, respektive pohledávce, v dodatku k této smlouvě. Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem nemovitosti i servisní organizací pro gastronomii a řešena také dodatkem ke smlouvě. Účetní a daňové doklady na opravy musí být vždy vystaveny správci nemovitosti a za účetní období, ve kterém byly provedeny a to jen na dokončené a převzaté práce. Vystavením účetních/daňových dokladů nájemcem na pronajímatele, se pronajímatel stává vlastníkem technického zhodnocení. Pronajímatel po převzetí účetních/daňových dokladů zajistí ve svém účetnictví odepisování vložené investice dle odpisového plánu. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce nemovitosti.
- 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, nebo může být řešena formou zápočtu pohledávky nájemce za provedení stavebních prací oproti nájemnému, respektive pohledávce. Způsob hrazení a odepisování vložených investic

bude řešen samostatným dodatkem. Smluvní strany se pro případ předčasného ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání:

- a. V případě skončení nájmu před uplynutím doby nájmu této smlouvy výpovědí nebo odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodů porušení smluvních povinností nájemce, stanovených v článku III., v článku V. odst.1) až 11) a článku IX. odst.3) této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu pronájmu. Po skončení nájmu není nutné mezi smluvními stranami uzavřít dohodu, na jejímž základě se veškeré nájemcem provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy stanou součástí nemovitosti a vlastnictvím pronajímatele, neboť uvedené stavební úpravy se stanou vlastnictvím pronajímatele nejpozději ke dni skončení nájmu ve smyslu tohoto odstavce.
 - b. V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím odst.a), v období do pěti let od účinnosti nájemní smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se veškeré nájemcem provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy stanou součástí nemovitosti a vlastnictvím pronajímatele a vypořádají se náklady na jejich provedení. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem. Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení má charakter smlouvy o budoucí kupní smlouvě,
 - 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. Po skončení nájmu není nutné mezi smluvními stranami uzavřít dohodu, na jejímž základě se veškeré nájemcem provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy stanou součástí nemovitosti a vlastnictvím pronajímatele, neboť uvedené stavební úpravy se stanou vlastnictvím pronajímatele nejpozději ke dni skončení nájmu ve smyslu tohoto odstavce.
 - d. V případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce z důvodu, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu pronájmu. Po skončení nájmu není nutné mezi smluvními stranami uzavřít Dohodu, na jejímž základě se veškeré nájemcem provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy stanou součástí nemovitosti a vlastnictvím pronajímatele, neboť uvedené stavební úpravy se stanou vlastnictvím pronajímatele nejpozději ke dni skončení nájmu ve smyslu tohoto odstavce.
- 4) V případě odepisování technického zhodnocení nájemcem se nájemce zavazuje odepisovat vloženou investici dle vyhlášky č. 500/2002 Sb. §56/7.

XI. 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) Tato smlouva je vyhotovena v 6 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení, servisní organizace pro gastronomii 1 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.
- 3) 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. včetně 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.

- 4) 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. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení této Smlouvy v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena.
- 5) 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 patnácti (15) dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
- 6) Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- č. 1 Půdorys objektu s vyznačením předmětu nájmu
 - č. 2 Kopie katastrální mapy s vyznačením předmětu nájmu
 - č. 3 Předávací protokol
 - č. 4 Kolaudační souhlas
 - č. 5 Výpis z obchodního rejstříku nájemce
 - č. 6 Splátkový kalendář
 - č. 7 Provozní řád
 - č. 8 Výpočet nájemného
 - č. 9 Odsouhlasený seznam již vložených finančních prostředků nájemce do zlepšení stavu

V Mochově dne _____

V Praze dne 17 -09- 2013

Za nájemce:

Za pronajímatele:



předseda představenstva
LAFA a.s.



Ing. Stanislav Bytnar
ředitel odboru správy nemovitostí
České dráhy, a.s.

Handwritten mark