

**Nájemní smlouva č. 2958016116 o nájmu prostor a místností sloužících k podnikání  
VS2958016116**

**Pronajímatel:**

**Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

se sídlem Praha 1, Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00

IČO: xxxxxxxx

DIČ: xxxxxxxx

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena: Ing. Pavlem Surým, generálním ředitelem

bankovní spojení: xxxxxx, č.ú. xxxxxx

variabilní symbol: **2958016116**

adresa pro doručování písemností: Správa osobních nádraží Praha, Ukrajinská 304, 101 00  
Praha 10

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:**

**AUTOGRILL Czech s.r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118003  
sídlo: Klimentská 1652/36, 110 00 Praha 1

**IČO: xxxxxx DIČ: xxxxxxxx**

zastoupena: Mauro Lovascio, jednatel

bankovní spojení:

tel.: xxxxxx

e-mail: xxxxxx

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

**I. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu je **jednotka č. 22** o velikosti 393 m<sup>2</sup> (číslo místnosti dle SAP pronajímatele 1P34) umístěná v 1. podzemním podlaží (1. suterénu) budovy v obci: Praha, na ul.: Wilsonova, bez č.p., jež je součástí pozemku p. č. 2314, k.ú Nové Město, část obce Nové Město, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP IC6000386218.

Předmětem nájmu je dále **jednotka č. 56** o velikosti 63,2 m<sup>2</sup> (číslo místnosti dle SAP pronajímatele 0S32 a 0S33) umístěná v 1. podzemním podlaží (1. suterénu) budovy v obci: Praha, na ul.: Wilsonova, č.p. 300, jež je součástí pozemku p. č. 4354/1, k.ú Vinohrady, část obce Vinohrady, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP IC6000386217.

(dále jen „předmět nájmu“)

Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za podmínek v této smlouvě stanovených a nájemce touto smlouvou přijímá od

pronajímatele předmět nájmu k dočasnému užívání za podmínek v této smlouvě stanovených. Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu a je oprávněn jej přenechat nájemci do nájmu za podmínek v této smlouvě stanovených. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Předmět nájmu je graficky vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

3. Předmět nájmu je ke dni nabytí účinnosti této smlouvy již v držení a užívání nájemce, kterému byl předán již dříve na základě podnájemní smlouvy ze dne 11.6.2009 s Grandi Stazioni Česká republika, s.r.o., IČO xxxxxx. S ohledem na tuto skutečnost není prováděno ke dni vzniku nájmu dle této smlouvy protokolární předání. Při vzniku nájmu dle této smlouvy není nájemce povinen odstranit technické zhodnocení předmětu nájmu provedené nájemcem v předchozím období podnájemního vztahu nájemce k předmětu nájmu.

4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je s ohledem na skutečnosti uvedené výše v odstavci 3. podrobně seznámen se stavem předmětu nájmu, který je zcela způsobilý k jeho užívání nájemcem dle této smlouvy a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.

5. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává: Správa osobních nádraží Praha, Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10, (dále též jen „**správce majetku**“), která je organizační jednotkou pronajímatele.

6. Předmětem nájmu nejsou movité věci představující vnitřní vybavení předmětu nájmu, a to včetně technologických zařízení instalovaných do předmětu nájmu nájemcem, která nenaplnují definici technického zhodnocení předmětu nájmu ve smyslu ustanovení § 33 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, jež slouží výlučně k zajištění provozu jednotky v souladu se sjednaným účelem nájmu a které jsou a nadále zůstávají v majetku nájemce.

## II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku oprávnění k podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, hostinská činnost a prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: provoz hostinské činnosti, restaurace, fast foodu, prodej občerstvení a nápojů, velkoobchod a maloobchod, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin a další činnosti v rozsahu platného živnostenského oprávnění.

Ke dni uzavření této smlouvy nájemce v předmětu nájmu provozuje restaurace a provozovny rychlého občerstvení v rámci konceptů Burger King, Brioche Doree a Picnic, a sklady s těmito provozovny související. Nájemce je oprávněn změnit výše uvedené koncepty za jiné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel mu neposkytuje ani negarantuje výhradní právo k provozu provozoven rychlého občerstvení v prostorách budov, jejichž součástí je předmět nájmu. Nájemci je výslovně zakázáno umístit do předmětu nájmu bankomat, poskytovat jakékoli finanční služby včetně směnářských služeb, půjčovnu či pronájem automobilů a jakékoli služby v oblasti turismu. Dále je nájemci zakázáno prodávat tabákové výrobky, noviny, časopisy a další podobné zboží. Nájemce není oprávněn prodávat či poskytovat jiné služby a zboží, než je uvedeno výše, bez písemného souhlasu pronajímatele, ustanovení § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nepoužije. Pokud nájemce

nevykonává některou z činností, ke které jej tato smlouva opravňuje, nezakládá to žádný nárok na snížení nebo slevu z nájemného.

Nájemce bude užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného smluvního užívání třetí osobě. V případě, že by nájemce užíval předmět nájmu k jinému, než touto smlouvou sjednanému účelu nebo by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude to považováno za závažné porušení nájemcových povinností a pronajímatel může z takového důvodu vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

Pronajímatel bere na vědomí, že předmět nájmu nebo jeho část je a bude užívána nájemcem v režimu franšízové smlouvy, uzavřené mezi nájemcem a poskytovatelem franšízy. Tím však není dotčeno ujednání o tom, že nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného smluvního užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

### III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy základní nájemné v roční výši:

**xxxxxx Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem  
(slovy: xxxxxxkorun českých, sedmdesát sedm haléřů) + DPH**

Základní nájemné je vyčísleno na základě níže uvedené kalkulace

<b>Prostor</b>	<b>Základní roční nájemné</b>
Jednotka č. 22 o velikosti 393 m <sup>2</sup> (číslo místnosti dle SAP pronajímatele 1P34) umístěná v 1. podzemním podlaží – část připadající na provozovnu <b>Burger King</b>	xxxxxx Kč
Jednotka č. 22 o velikosti 393 m <sup>2</sup> (číslo místnosti dle SAP pronajímatele 1P34) umístěná v 1. podzemním podlaží – část připadající na sklad provozovny <b>Burger King</b>	xxxxxx Kč
Jednotka č. 22 o velikosti 393 m <sup>2</sup> (číslo místnosti dle SAP pronajímatele 1P34) umístěná v 1. podzemním podlaží – část připadající na provozovnu <b>Brioche Doree</b>	xxxxxx Kč
Jednotka č. 56 o velikosti 63,2 m <sup>2</sup> (číslo místnosti dle SAP pronajímatele 0S32 a 0S33) umístěná v 1. podzemním podlaží – část připadající na sklad provozovny <b>Brioche Doree</b>	xxxxxx Kč
Jednotka č. 56 o velikosti 63,2 m <sup>2</sup> (číslo místnosti dle SAP pronajímatele 0S32 a 0S33) umístěná v 1. podzemním podlaží – provozovna <b>Picnic</b>	xxxxxx Kč

2. Celkové základní roční nájemné ve výši **xxxxxx Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši po xxxxxx Kč + DPH ve výši stanovené zákonem, a to vždy 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí** na účet pronajímatele vedený u České národní banky číslo účtu xxxxxx pod variabilním symbolem 2958016116.

Smluvními stranami bylo sjednáno, že ve shodné výši bude vypořádána úhrada za užívání předmětu nájmu nájemcem za dobu od 1. 1. 2017 do doby nabytí platnosti této smlouvy. Úhrada za užívání předmětu nájmu nájemcem za období celého prvního čtvrtletí roku 2017 bude proto uhrazena jednou platbou ve výši xxxxxx Kč, a to se splatností do 30.5.2017.

Úhrada za užívání předmětu nájmu nájemcem za dobu od 17. 10. 2016 do 31.12.2016 ve výši xxxxxx Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatná do 14 dnů od uzavření této smlouvy a bude uhrazena započtením proti zálohové platbě ve stejné výši uhrazené nájemcem dne 20.12.2016.

Konkrétní splatnost a výše jednotlivých splátek nájemného bude vždy specifikována pro období každého kalendářního roku ve splátkovém kalendáři zpracovaném pronajímatelem v souladu s obsahem jednotlivých odstavců článku III. této smlouvy s tím, že splátkový kalendář pro období kalendářního roku 2017 tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Povinnost nájemce k úhradě každé jednotlivé splátky nájemného je podmíněna vystavením a doručením příslušného daňového dokladu ze strany pronajímatele.

**3. Nájemce se zavazuje do 15 dnů od uzavření této smlouvy poskytnout bankovní záruku na zaručenou částku xxxxxx Kč** k zajištění finančních pohledávek pronajímatele vůči nájemci níže specifikovaných, jež bude vystavena bankou, která je držitelem licence udělené ČNB a která bude schválena pronajímatelem. Záruční listina, jež musí být vystavena minimálně s trváním na dobu trvání této smlouvy, musí obsahovat neodvolatelný a bezpodmínečný závazek banky k poskytnutí finančního plnění pronajímateli do výše zaručené částky xxxxxx Kč s vyloučením možnosti uplatnění zkoumání souvisejícího závazku klienta banky (nájemce) a bez možnosti práva uplatnit jakékoliv námítky týkající se tohoto závazku vůči bance. Poskytnutím bankovní záruky se rozumí předání záruční listiny vystavené bankou pronajímateli. Bankovní záruka slouží k zajištění úhrady nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých dle této smlouvy či z jejího porušení. Pronajímatel je oprávněn použít finanční prostředky čerpané z bankovní záruky k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto bankovní zárukou do 10 pracovních dnů od termínu splatnosti, a tato platba nebude uhrazena ani v dodatečně přiměřené lhůtě poskytnuté písemně pronajímatelem nájemci, která nebude kratší než 15 pracovních dnů, je pronajímatel oprávněn čerpat finanční prostředky z bankovní záruky až do celé výše zaručené částky k úhradě všech jeho splatných pohledávek z této smlouvy nebo z jejího porušení.

V případě, že nájemce neposkytne výše uvedenou bankovní záruku do 15 dnů od uzavření této smlouvy, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Zanikne-li bankovní záruka v době trvání nájemního vztahu jejím vyčerpáním či v důsledku jiné právní skutečnosti a není-li do 15 dnů od takového zániku bankovní záruky poskytnuta nová bankovní záruka splňující podmínky stanovené touto smlouvou, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

**4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí, že povinnost zaplatit je splněna** připsáním placené částky na bankovní účet pronajímatele.

**5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu.** V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli

výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a úhradou za služby poskytované s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

7. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem počínaje 1. 1. 2018 každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího kalendářního roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ (dále též jen „**index**“). Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Pronajímatel má povinnost zaslat nájemci písemné oznámení o upravené výši nájemného bez zbytečného odkladu po publikaci nového indexu ČSÚ. Rozdíl mezi původním nájemným zaplaceným nájemcem za první čtvrtletí kalendářního roku před obdržením oznámení o úpravě nájemného a upraveným nájemným dle indexu je splatný k datu splatnosti nájemného za druhé čtvrtletí kalendářního roku.

Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a dodávaných médií spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Současně s uzavřením této smlouvy uzavírají smluvní strany dohodu o úhradě za poskytované služby (dále též jen „**dohoda o službách**“). Pronajímatel je povinen zajišťovat pro nájemce dodávku služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v rozsahu upraveném v dohodě o službách a nájemce je povinen cenu těchto služeb hradit pronajímateli v souladu s uzavřenou dohodou o službách. Předmětem dohody o službách nejsou dodávky elektrické energie do předmětu nájmu, které již aktuálně jsou a nadále budou realizovány na základě zvláštní smlouvy o dodávce elektrické energie, kterou je nájemce povinen uzavřít, resp. již má uzavřenu s pronajímatelem (jeho organizační složkou Správa železniční energetiky) a dle níž je nájemce povinen hradit cenu dodané elektrické energie.

Ze strany pronajímatele budou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu účtovány v souladu s dohodou o službách následující služby:

- Vodné, stočné, srážková voda, teplo, vzduchotechnika
- Další služby specifikované v dohodě o službách.

Ze strany pronajímatele budou především v souvislosti se zajištěním provozu a správy společných technických prostor a bezpečnostních zařízení umístěných uvnitř i vně předmětu nájmu účtovány v souladu s dohodou o službách následující služby:

- Energie a služby: dodávka, spotřeba, měření a řádná správa všech energií a služeb nezbytných pro provoz všech technologických systémů umístěných ve společných prostorech Hlavního nádraží Praha, včetně likvidace odpadu. Energie a služby znamenají veškeré zdroje energie jako je elektřina a plyn, dodávky vody a ostatní. Technologické systémy znamenají veškerou infrastrukturu, jako je topení, větrání, klimatizace, osvětlení, atd.
- Technická správa budov: údržba a provoz, provoz helpdesk/dispečinku, nakládání s odpady, údržba venkovní zeleně, úklid, hubení škůdců, dispoziční řešení prostoru,

ostraha, požární ochrana a další služby, které pronajímatel zajistí za účelem řádného fungování společných a technických prostor železniční stanice Hlavní nádraží Praha.

- Správa služeb: odhad poměrné výše úhrady připadající na nájemce a koordinace dodávek energií a služeb technické správy budov.

Výše uvedené služby budou účtovány ve výši a dle zásad uvedených v samostatné dohodě o službách.

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, pokud již nebyly pro určité odběrné místo zaplacený před uzavřením této smlouvy. Smlouvy s externími dodavateli služeb, které jsou potřebné k provozu předmětu nájmu a jejichž dodávku nezajišťuje pronajímatel, má nájemce uzavřeny již k datu uzavření této smlouvy a zavazuje se do 5 pracovních dnů od uzavření této smlouvy předložit jejich kopie pronajímateli (správci majetku).

Nájemce je povinen po celou dobu nájmu mít uzavřeny s pronajímatelem v souladu s touto smlouvou dohodu o službách, smlouvu o dodávce elektrické energie do předmětu nájmu a dále smlouvy s externími dodavateli služeb, pokud jde o služby neposkytované pronajímatelem, které však jsou potřebné k provozu předmětu nájmu. Pokud by nájemce kdykoliv po dobu trvání této smlouvy neměl uzavřenu některou z výše uvedených smluv a dohod po dobu delší 14 dnů, bude to považováno za zvlášť závažný způsob porušení povinnosti a pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou plateb za služby poskytované pronajímatelem (tj. např. elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od dodávek těchto služeb.

9. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

10. Do konce měsíce února každého roku, nebo do dvou měsíců od skončení této nájemní smlouvy, je nájemce povinen předložit písemné prohlášení o prodejním obratu za předešlý rok, způsobem a s obsahem, jaký je specifikován v příloze č. 5 této smlouvy. Toto prohlášení slouží ke stanovení celkového obratu nájemce, který je základem pro určení poplatku z obratu. Poplatek z obratu je stanoven jako 13 % z celkového obratu nájemce v provozovnách Brioche Doree a Picnic a 13,5 % z celkového obratu nájemce v provozovně Burger King. Pokud je vypočtená částka poplatku z obratu pro příslušnou provozovnu vyšší než výše základního nájemného uvedená v čl. III této smlouvy (v tabulce dle jednotlivých provozoven), je nájemce povinen zaplatit rozdíl těchto částek do 31. března daného roku nebo do tří měsíců od skončení této smlouvy, a to na základě písemné výzvy pronajímatele, jehož přílohou musí být příslušný daňový doklad. Pokud je vypočtená částka nižší než výše základního nájemného, nájemné se o rozdíl nesnižuje. Pokud nájemce nepředloží prohlášení o prodejním obratu v daném termínu, je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši xxxxxx,- Kč za každý den prodlení s touto povinností a pronajímatel má právo stanovit poplatek z obratu nájemce jako 150 % výše základního nájemného. Pronajímatel je povinen výzvu k úhradě poplatku z obratu s daňovým dokladem doručit nájemci nejpozději 14 dnů před dnem splatnosti poplatku z obratu. V případě prodlení pronajímatele se splněním této povinnosti se prodlužuje lhůta splatnosti poplatku z obratu o dobu takového prodlení.

V kontextu s ustanoveními čl. III. odst. 2 a čl. VI. odst. 1 této smlouvy, vztahujícími obchodní podmínky touto smlouvou sjednané i na užívání předmětu nájmu nájemcem již počínaje datem 17. 10. 2016, se strany dohodly na tom, že poplatek z obratu za celý předmět nájmu za období od 17.10.2016 do 31.12.2016 činí 13% z obratu nájemce v předmětu nájmu a nájemce je povinen dle tohoto odstavce 10 podat prohlášení o prodejním obratu za období

od 17. 10. 2016 do 31. 12. 2016 do 15 dnů od uzavření této smlouvy s tím, že pronajímatel je povinen do 30 dnů od obdržení uvedeného prohlášení zaslat nájemci písemnou výzvu k úhradě poplatku z obratu za období od 17. 10. 2016 do 31. 12. 2016 s příslušným daňovým dokladem, a to za podmínky, že nárok na poplatek z obratu ve smyslu výše uvedených ustanovení tohoto odstavce vznikl a Nájemce bude povinen uhradit poplatek z obratu za období od 17. 10. 2016 do 31. 12. 2016 do 14 dnů od obdržení příslušného daňového dokladu k jeho úhradě. Povinnost dle tohoto odstavce 10 podat prohlášení o prodejním obratu a uhradit poplatek z obratu za rok 2017 pak dopadá na celé období kalendářního roku 2017, tedy od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017, a to již v běžných lhůtách stanovených v tomto odstavci 10.

11. Nájemce je povinen platit pronajímateli roční příspěvek za propagaci ve výši 5 % ze základního ročního nájemného bez DPH, platba příspěvku bude součástí splátkového kalendáře. Příspěvek zahrnuje náklady na prezentaci Hlavního nádraží Praha, kdy bude prostor zahrnující i předmět nájmu prezentován potenciálním zákazníkům jako klidné a bezpečné místo vhodné k nákupu. Prezentace zahrnuje uveřejňování tiskových prohlášení a článků v médiích, zajištění reklamy apod. Rozsah prezentace je plně v kompetenci pronajímatele a příspěvek na propagaci je neměnný bez ohledu na výši nákladů spojených s propagací. Pro úhrady poplatků za propagaci je pronajímatel povinen zaslat nájemci vždy příslušný daňový doklad, a to nejpozději do 14 dnů před datem jeho splatnosti. Smluvními stranami bylo sjednáno, že příspěvek za propagaci za období od 17.10.2016 do 31.12.2016 v částce xxxxxx,- Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatný do 14 dnů od uzavření této smlouvy a bude uhrazen započtením oproti zálohové platbě ve stejné výši uhrazené nájemcem dne 20. 12. 2016.

12. Všechny částky uváděné v této smlouvě jsou částky bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.

#### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu za podmínek v této smlouvě sjednaných.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů. Nájemce je dále povinen z důvodů oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv s tím, že ze strany pronajímatele bude postupováno při provádění uvedených úkonů, včetně plánování doby jejich realizace tak, aby přerušení nebo omezení nájemních práv byla v možném rozsahu minimalizována. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu, pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodloužení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Pro běh výpovědní doby platí v takovém případě čl. VI. odst. 2 této smlouvy.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je omezena výší jednoho měsíčního nájemného.

Nájemce si je vědom toho, že na Hlavním nádraží Praha probíhají rekonstrukční práce, které jsou rozdělené do několika fází, přičemž pronajímatel se zavazuje minimalizovat dopad těchto rekonstrukčních prací na obchodní aktivity nájemce. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o veškerých podstatných změnách vzniklých z důvodu rekonstrukce.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži níže uvedenou užitelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu:

a) podle věcného vymezení

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
- výměny sifonů a lapačů tuku;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů;
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace;
- běžnou údržbou a opravou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce.

b) podle výše nákladů

- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují též další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku xxxxxx,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;

K provedení výše uvedených oprav, úprav a údržby není potřebný souhlas pronajímatele (souhlas se považuje za udělený na základě této smlouvy). Nájemce nemá právo na náhradu nákladů vynaložených na výše uvedené opravy, úpravy a údržbu.

Nájemce je povinen zajišťovat užitelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem (správcem majetku) písemně nedohodne jinak.

6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

7. Nájemce je po dobu trvání této smlouvy odpovědný za porušení obecně závazných a jiných právních předpisů, tj. zejména předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi, dále chovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, skladovat a manipulovat s ropnými látkami (netýká se podnikatelů s tímto předmětem podnikání).

Nájemce při porušení výše uvedených právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále



povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to v termínech stanovených pronajímatelem.

8. Jsou-li technická zařízení předmětem nájmu, je nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

9. Nájemce je povinen zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrovizy, kontroly a revize pronajatých technických zařízení ve vlastnictví či správě pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

10. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

11. Veškeré opravy a změny předmětu nájmu (mimo činnosti uvedené v odst. 4 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem, vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to na základě písemné žádosti nájemce. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce má právo daňově a účetně odepisovat veškeré technické zhodnocení předmětu nájmu provedené s písemným souhlasem pronajímatele v souladu s touto smlouvou. Pro účely daňových odpisů je pronajímatel povinen do 10 dnů od uzavření této smlouvy sdělit písemně nájemci, do jaké odpisové skupiny jsou zařazeny budovy, v nichž se nachází předmět nájmu.

12. Nájemce nemá nárok na to, aby mu pronajímatel poskytl náhradu za nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy, údržbu nebo technické zhodnocení nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených v čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 11 této smlouvy, a to ani při skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu, včetně jeho skončení z důvodu uplynutí sjednané doby nájmu. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen odstranit neoprávněně provedenou úpravu neprodleně poté, co jej o to pronajímatel požádá s tím, že nájemci nenáleží žádná náhrada za náklady v souvislosti s tím vynaložené. Neodstraní-li nájemce na žádost pronajímatele neoprávněně provedenou úpravu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

13. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele a ostatních nájemců v budově. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré závazné normy a nařízení, stejně jako vnitřní předpisy pronajímatele uvedené v přílohách této smlouvy.

14. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít, po celou dobu trvání této smlouvy, uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu, kterou je povinen kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy, na písemnou žádost pronajímatele, předložit pronajímateli. Pojištění musí kryt škody způsobené z provozní činnosti zaměstnanci nájemce, pojištění proti přerušení provozu Hlavního nádraží Praha a pojištění odpovědnosti zaměstnance za škodu způsobenou zaměstnavateli vše v minimálním rozsahu xxxxxx,- Kč. Vzhledem k takto stanovenému limitu bere nájemce výslovně na

vědomí, že nemá nárok požadovat po pronajímateli jakékoliv plnění v případě, že škodnou událostí dojde k překročení uvedeného limitu.

Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

15. Za zboží a majetek umístěný v předmětu nájmu nenese pronajímatel odpovědnost.

16. Nájemce je povinen po dobu trvání této nájemní smlouvy předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem. Pronajímatel souhlasí s umístěním štítů, nápisů a emblémů nájemce dle jejich stavu ke dni uzavření této smlouvy.

17. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání této smlouvy, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. O těchto změnách se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

18. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

19. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstupovat do předmětu nájmu během otevíracích hodin nájemce za účelem kontroly předmětu nájmu a plnění smluvních povinností nájemce. Mimo běžnou otevírací dobu je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu jen v neodkladných záležitostech, zejména při nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, ve věci zajištění bezpečnosti osob a majetku apod. a to i bez předchozího svolení nájemce, jestliže není možné kontaktovat nikoho z pověřených osob nájemce. Pro takovýto případ je nájemce povinen uložit u pronajímatele nebo jím pověřené osoby klíče, přístupové karty či kódy do předmětu nájmu a určit své kontaktní osoby, na které se může pronajímatel obrátit v případě krizové situace. Pronajímatel se zavazuje uchovávat klíče, přístupové karty či kódy v zapečetěné obálce tak, aby nemohlo dojít k jejich zneužití.

Kontaktní osoba nájemce: Jan Hejda, xxxxxx

Kontaktní osoba pronajímatele: Petr Karas, xxxxxx

20. Pokud nájemce nesplní některou ze svých povinností stanovených touto smlouvou, pronajímatel je oprávněn zajistit splnění takové povinnosti sám na účet nájemce, jestliže nedojde k plnění ze strany nájemce ani do 10 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě.

21. Nájemci je zakázáno využívat prostory předmětu nájmu k jakékoliv propagaci třetích stran, nájemce je oprávněn využívat vnitřní prostory předmětu nájmu k prezentaci výrobků a služeb, které prodává.

22. Nájemce bere na vědomí, že zajišťování reklamy a promoakcí v objektu celého objektu, ve kterém se nachází i předmět nájmu, je svěřeno třetí straně a nájemci je výslovně zakázáno jakkoliv propagovat své zboží a služby v areálu železniční stanice Praha – hlavní nádraží mimo prostor předmětu nájmu. Tento zákaz neplatí pro reklamu nájemce, která je ke

dni uzavření této smlouva umístěna v objektu mimo prostor předmětu nájmu, a to A1 stojany vždy po jednom kusu před vstupem do každé provozovny v předmětu nájmu a dva propagační „lightboxy“ u provozovny Picnic.

23. Nájemce je povinen mít předmět nájmu (tj. jeho části přístupné veřejnosti) otevřen pro veřejnost každý den včetně víkendů a státních svátků vždy po dobu 12 souvislých hodin. Úprava otevírací doby je možná po písemném projednání s pronajímatelem. Tabulka aktuální otevírací doby jednotlivých provozoven v předmětu nájmu, mezi smluvními stranami projednaná, tvoří přílohu č. 6 této smlouvy. V ní uvedené předpokládané dny uzavření jednotlivých provozoven jsou však pouze informativní a jejich možné schválení bude předmětem jednání smluvních stran s ohledem na zájmy cestující veřejnosti a na provoz ostatních provozoven jiných nájemců v prostorech nové odbavovací haly.

## **V. Smluvní pokuta**

1. V případě závažného porušení povinností vyplývajících z této smlouvy vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši xxxxxx,- Kč, za každé jednotlivé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy a pokud není touto smlouvou stanoveno jinak. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně.

Za závažné porušení povinností se považuje zejména:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu a dalších smluv uvedených v čl. III odst. 8 této smlouvy.;
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
- nájemce porušil závazné normy nebo vnitřní předpisy pronajímatele, které jsou přílohami smlouvy;
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu nájemného;
- nájemce neprovedl úhradu služeb poskytovaných s nájmem.

2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 6 této smlouvy.

3. Pronajímatel má též nárok na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje nájemce povinností, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

## **VI. Doba nájmu, ukončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 12. 2018. Smluvní strany shodně prohlašují, že podmínky sjednané v této smlouvě vztahují i na užívání předmětu nájmu nájemcem v době od 17. 10. 2016 do doby nabytí platnosti této smlouvy.

Nejpozději šest měsíců před uplynutím doby nájmu uvedené v první větě článku VI. odst. 1 této smlouvy je kterákoli smluvní strana oprávněna písemně navrhnout druhé smluvní straně prodloužení této smlouvy o pět let s navýšením nájemného za předmět nájmu a poplatku z obrátu. Takový návrh v listinné podobě, podepsaný k tomu oprávněným zástupcem smluvní strany navrhovatele, musí být do termínu uvedeného v předcházející větě doručen druhé smluvní straně, jako adresátovi a musí obsahovat konkrétní specifikaci hodnoty

navrhovaného navýšení nájemného do limitu navýšení 30% (včetně) oproti výši dosavadního nájemného pro kalendářní rok 2018 a konkrétní specifikaci navrhovaného navýšení poplatku z obratu dle čl. III. odst. 10 této smlouvy v hodnotě do 15% (včetně) z celkového obratu nájemce v provozovnách Brioche Doree a Picnic a do 15,5% (včetně) z celkového obratu nájemce v provozovně Burger King. Pokud v případě včasného doručení takového návrhu na prodloužení smlouvy bude druhá smluvní strana, jako adresát návrhu, s nabízenou výší navýšeného nájemného a poplatku z obratu souhlasit, k čemuž žádná ze smluvních stran není zavázána, doručí tato druhá smluvní strana nejpozději čtyři měsíce před uplynutím doby nájmu písemné přijetí takového návrhu navrhující straně. V případě, že některá smluvní strana učiní vůči druhé smluvní straně takový včasný písemný návrh, v němž bude navrženo prodloužení doby nájmu o 5 let, navýšení nájemného o 30% oproti výši dosavadního nájemného pro kalendářní rok 2018 a současně poplatek z obratu dle čl. III. odst. 10 smlouvy bude navržen ve výši 15% z celkového obratu nájemce v provozovnách Brioche Doree a Picnic a ve výši 15,5% z celkového obratu nájemce v provozovně Burger King, je smluvní strana, které byl takový návrh adresován, povinna takový návrh na zvýšení nájemného, poplatku z obratu a prodloužení doby nájmu přijmout, a to nejpozději čtyři měsíce před uplynutím doby nájmu. Přijetí návrhu na prodloužení doby nájmu a na zvýšení nájemného za předmět nájmu a poplatku z obratu s dodatkem nebo odchylkou je předem vyloučeno v souladu s §1740 odst. 3 občanského zákoníku. Popsaná včasná akceptace včasného návrhu na prodloužení této smlouvy s navýšením nájemného a poplatku z obratu sama o sobě nemění obsah této smlouvy, ale zakládá povinnost smluvních stran uzavřít dodatek k této smlouvě, jímž bude v uvedeném rozsahu dalších pěti let prodloužena doba nájmu a stanovena nová výše nájemného a poplatku z obratu v souladu s akceptovaným návrhem. Splnění popsáním způsobem vzniklé povinnosti k uzavření dodatku k této smlouvě je podmíněno tím, že nájemce předá pronajímateli záruční listinu zakládající existenci bankovní záruky v souladu s ustanovením čl. III. odst. 3 této smlouvy na celou prodlouženou dobu trvání nájmu. Při splnění této podmínky jsou smluvní strany povinny uzavřít dodatek k této smlouvě, odpovídající obsahu akceptovanému návrhu, a to nejpozději do uplynutí základní doby nájmu uvedené v první větě článku VI. odst. 1. Takovéto prodloužení nájmu nelze provést opakovaně. Pouhé potvrzení záměru pokračovat v nájmu předložené kteroukoli stranou nemá za následek prodloužení nájmu předmětu nájmu, resp. ani vznik povinnosti smluvních stran k uzavření dodatku k této smlouvě o prodloužení doby nájmu.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto smlouvou, jakož i občanským zákoníkem. Předtím, než pronajímatel dá nájemci výpověď z některého z důvodů uvedených v této smlouvě nebo v zákoně (ať již bez výpovědní doby nebo s ní), je povinen mu poskytnout písemně přiměřenou dodatečnou lhůtu k nápravě porušení nebo jednání vedoucího k výpovědi v délce alespoň 20 kalendářních dnů.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v 3-měsíční výpovědní době v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, nebo služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu (dle dohody o službách či dle jiných smluv uzavřených ohledně dodávek uvedených služeb a médií mezi nájemcem a pronajímatelem v době trvání této smlouvy), a to o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne, kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu.
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.
- nájemce poškodil dobré jméno pronajímatele.

Pronajímatel může tuto smlouvu dále vypovědět v 3-měsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo

stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení).

Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem posledního kalendářního měsíce výpovědní doby.

4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu v případě potřeby nediskriminačním způsobem poskytnout železničním dopravcům předmět nájmu pro poskytování služeb bezprostředně souvisejících s provozováním železniční dopravy v prostoru předmětu nájmu. Dále je pronajímatel oprávněn vypovědět smlouvu pro celý předmět nájmu nebo pro jeho část, pokud předmět nájmu nebo jeho část prokazatelně potřebuje pro plnění své zákonné povinnosti zajistit provozuschopnost a provozování dráhy. Náklady na nezbytně nutné stavební úpravy vzniklé v důsledku uplatnění výpovědi podle tohoto odstavce pro část předmětu nájmu nese pronajímatel.

Výpovědní doba pro výpovědní důvody uvedené v tomto odstavci činí vždy 3 měsíce a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď.

5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá (§ 138 zákona č. 40/2009 Sb.) nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalšími možnými důvody k výpovědi bez výpovědní doby jsou:

- užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným v čl. II této smlouvy,
- přenechání předmětu nájmu nájemcem jiné osobě do užívání v rozporu s článkem II. této smlouvy,
- nesplnění závazku nájemce k zajištění bankovní záruky dle čl. III. odst. 3 smlouvy, nebo nesplnění závazku nájemce k zajištění nové bankovní záruky dle čl. III. odst. 3 smlouvy,
- neplnění závazku nájemce k uzavření a udržování dohody o službách, smlouvy o dodávce elektrické energie do předmětu nájmu a smlouvy s externími dodavateli služeb potřebných k provozu předmětu nájmu po dobu delší 14 dnů ve smyslu čl. III. odst. 8. smlouvy,
- nájemce neodstraní ve smyslu čl. IV. odst. 12 smlouvy na žádost pronajímatele neoprávněně provedenou úpravu v případě oprav či změn předmětu nájmu provedených bez potřebného souhlasu pronajímatele.

V případě podání výpovědi dle tohoto odst. 5 článku VI. skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Smluvními stranami bylo odlišně od § 2220 občanského zákoníku sjednáno, že nájemci nenáleží žádná náhrada za technické zhodnocení či jakékoliv jiné změny předmětu nájmu, a to ani v případě, že nájemce nesplní jeho povinnost k uvedení předmětu nájmu do původního stavu. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, není-li smluvními stranami písemně sjednáno jinak. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Nevyklizení předmětu nájmu nájemcem ve stanovené lhůtě nezakládá nájemci žádné právo na pokračování v nájmu.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena jako trojnásobek denní sazby nájemného.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

Při skončení nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vložil nebo vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věcí nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jejich užívání. Nájemce při skončení nájmu odstraní z předmětu nájmu i veškeré úpravy a technické zhodnocení, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 11 této smlouvy. Pronajímatel má právo požádat nájemce nejméně 2 měsíce před skončením doby nájmu o ponechání některých úprav nebo technického zhodnocení v předmětu nájmu i po skončení doby nájmu. Bude-li nájemce s tímto návrhem souhlasit, poskytne pronajímatel nájemci za takové technické zhodnocení přiměřenou náhradu ve výši daňové zůstatkové hodnoty předmětného technického zhodnocení evidované v daňovém registru nájemce k okamžiku ukončení nájmu, jež musí být ze strany nájemce doložena doklady relevantními z hlediska obecně závazných právních předpisů, zejména pak zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů.

7. Platnost této smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění.

8. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 2285 v návaznosti na § 2311 občanského zákoníku o obnovení nájmu a ustanovení § 2220, § 2223, § 2294 a § 2315 občanského zákoníku.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z této smlouvy příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů souvisejících.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti ode dne uvedeného v čl. VI. odst. 1.

3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

4. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

5. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto dodatcích označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy, přičemž aplikace § 562 odst. 1 občanského zákoníku je vyloučena. Uzavření, změny, dodatky či zrušení této smlouvy provedené jakoukoli jinou formou než písemnou, a to ať již ústně, prostředky dálkové komunikace, či jinak, jsou smluvními stranami vyloučeny.

6. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

7. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud se nepodaří spor vyřešit dohodou smluvních stran, bude spor řešen dle hmotného a procesního práva České republiky a k jeho projednání jsou příslušné soudy České republiky v souladu se zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 2.

9. Ustanovení § 558, § 1766 a § 1899 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužijí. Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

10. Bez ohledu na způsob ukončení této smlouvy zůstávají i po skončení nájemního vztahu platná ustanovení této smlouvy týkající se bankovní záruky, smluvních pokut a nevypořádaných práv a povinností z této smlouvy vzniklých.

11. Přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy. V případě rozporů mezi zněním příloh a zněním této smlouvy má přednost znění této smlouvy.

12. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.

Přílohy:            č. 1 Splátkový kalendář pro rok 2017  
                          č. 2 Zákres předmětu nájmu  
                          č. 3 Protipožární pravidla  
                          č. 4 Domovní řád  
                          č. 5 Formulář hlášení celkového obratu  
                          č. 6 Tabulka aktuální otevírací doby provozoven v předmětu nájmu

V Praze dne .....23.5. 2017

V ..... dne...31.5. 2017

Pronajímatel:

Nájemce:

.....  
**Správa železniční dopravní cesty,  
státní organizace**  
Ing. Pavel Surý  
Generální ředitel

.....  
**AUTOGRILL Czech s.r.o.**  
Mauro Lovascio, jednatel