

## Dodatek č.1 ke smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 2967108211

uzavřený podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

### České dráhy, a.s.

se sídlem [REDACTED]

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

**IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226, plátce DPH**

Zastoupená [REDACTED] ředitelem odboru správy nemovitostí

Adresa pro doručování písemností: České dráhy, a.s. Regionální správa majetku Ústí nad Labem, [REDACTED]

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., Praha 1, účet č.: [REDACTED]

Variabilní symbol: 2967108211

(dále jen „pronajímatel“)

a

### Petr Lollok

fyzická osoba nezapsaná v obchodním rejstříku, podnikající dle živnostenského zákona, vedená u Magistrátu města Děčín, Odbor živnostenský úřad, Předmět podnikání: Hostinská činnost

Bydliště a Místo podnikání: [REDACTED]

**IČ: 69409102, DIČ: CZ6311261792, plátce DPH**

Kontaktní údaje: Nádražní restaurace [REDACTED]

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s., číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

### Preambule

Na základě dohody smluvních stran o rozšíření předmětu nájmu se tímto Dodatkem č.1 mění znění následujících článků a jejich odstavců smlouvy takto:

**Článek III. Předmět nájmu, odst. 3) a 5) se mění a zní takto:**

- 3) Celková výměra pronajatých prostor činí **281,90 m<sup>2</sup>**.
- 5) Specifikace pronajatých nebytových prostor podle odst. 1):

#### 1 NP (přízemí)

Název místnosti	Číslo místnosti dle SAP	Plocha v m <sup>2</sup>
Předzahrádka	0P20	[REDACTED]
Kiosek	0P77	[REDACTED]
Restaurace	0P78	[REDACTED]
Umývárna nádobí	0P79	[REDACTED]
Chodba	0P127	[REDACTED]
WC personál předsíň	0P128	[REDACTED]
WC personál	0P129	[REDACTED]
Výtah	0P131	[REDACTED]

Kuchyň	0P132	■
Samooobslužný úsek restaurace	0P133	■

**2 NP (patro)**

Název místnosti	Číslo místnosti dle SAP	Plocha v m <sup>2</sup>
WC hosté předsín	1P69	■
WC hosté ženy	1P71	■
Úklidová místnost	1P72	■
WC hosté muži	1P73	■
Restaurace	1P74	■
Přípravná	1P111	■

**1 PP (suterén)**

Název místnosti	Číslo místnosti dle SAP	Plocha v m <sup>2</sup>
Sklad	1S66	■
Sklad	1S69	■
WC personál	1S71	■

**Celkem: 281,90 m<sup>2</sup>**

Schodišťový prostor 0P125, 1S44, chodby 0P106, 1S43, 1S51, 1S64, strojovna vzduchotechniky 0P98 a výtah 0P97, 1S58 jsou společné prostory a jsou vymezené v přílohách č. 1B a 1D. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn uvedené společné prostory za úplaty spoluužívat a že se pro užívání těchto nebytových prostor a pozemku uplatní přiměřeně všechna práva a povinnosti zakotvené v této nájemní smlouvě.

**Článek V. Cena nájmu, odst. 1), 3) a 16) se mění a zní takto:**

- 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 **249.036,-Kč** (slovy: dvěstěčtyřicetdevět tisíc třicet šest korun českých) + **DPH** ve výši stanovené příslušným právním předpisem.
- 3) Pravidelné měsíční splátky nájemného jsou splatné vždy do 10. dne příslušného měsíce, pokud není uvedeno ve splátkovém kalendáři jinak.
- 16) Nájemce je povinen ke dni 10.4.2012 uhradit pronajímateli jako jistotu částku ve výši **20.753,-Kč** (slovy: dvacet tisíc sedm set padesát tři korun českých), odpovídající jednomu (1) měsíčnímu nájemnému, zvýšenému o příslušnou sazbu **DPH**. Pokud nájemce kdykoliv za doby trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu splatnou podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn využít prostředky z této jistoty. Jestliže pronajímatel kdykoliv uplatní své právo na využití prostředků jistoty, nájemce je povinen doplnit jistotu do plné výše do čtrnácti (14) kalendářních dnů od doručení oznámení pronajímatele nájemci o uplatnění práva na čerpání jistoty. Pokud nebude jistota doplněna do plné výše, pronajímatel je oprávněn dle svého vlastního uvážení s okamžitou platností odstoupit od této smlouvy písemným oznámením nájemci. Nájemce se zavazuje, nejpozději k 30. červnu každého roku, po celou dobu trvání této smlouvy zvyšovat částku jistoty v závislosti na zvýšení nájemného, jak je stanoveno v této smlouvě. Jistota bude nájemci vrácena po uplynutí doby trvání této smlouvy a po vyrovnání všech zbývajících částek splatných nájemcem pronajímateli. Jistotu smluvní strany vyúčtují nejpozději do devadesáti (90) dnů od uplynutí doby trvání této smlouvy.

**Článek IX. Doba nájmu. Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, odst. 1) se mění a zní takto:**

- 1) Tato smlouva se sjednává na dobu určitou od 1.7.2011 do 30.6.2016 a nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.  
Smluvní strany se dohodly, že nájemce po dobu trvání této smlouvy podle odst. 1) v rámci zkvalitnění gastroprovozu vloží do svého vybavení (gastrotechnologie, vybavení interiéru a podobně) v průběhu prvních pěti let částku ve výši minimálně **500.000,-Kč** bez DPH. Do této částky se započítávají již vložené finanční prostředky nájemce v průběhu modernizace provozu v předchozím období v celkové částce 139.029,-Kč bez DPH, přičemž seznam již uplatněných položek tvoří přílohu č. 9 této smlouvy.  
Zaváže-li se nájemce vložit pro další zkvalitnění gastroprovozu do svého vybavení dalších nejméně 250.000,-Kč bez DPH, bude-li v průběhu prvních pěti let řádně plnit povinnosti v souladu s touto nájemní smlouvou a nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby podle odst. 1) písemně požádá pronajímatele o prodloužení nájmu, prodlouží pronajímatel dobu trvání nájemního vztahu o dalších pět let na základě dodatku k této smlouvě.  
Nájemce se zavazuje na vyzvání pronajímatele do 30 dnů předložit řádné účetní doklady na proinvestovanou částku v minimální výši 500.000,-Kč bez DPH. 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.

**Článek XI. Závěrečná ustanovení se mění o aktualizované přílohy takto:**

- 6) Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- č. 1A,1B,1C,1D Půdorysy objektu s vyznačením předmětu nájmu
  - č. 2 Kopie katastrální mapy s vyznačením předmětu nájmu
  - č. 3 Předávací protokol
  - č. 4 neobsazeno
  - č. 5 Živnostenské oprávnění nájemce
  - č. 6 Splátkový kalendář
  - č. 7 Provozní řád
  - č. 8 Výpočet nájemného
  - č. 9 Seznam již vložených finančních prostředků nájemce do zlepšení stavu

**Smluvní strany se dohodly, že ostatní ustanovení smlouvy č. 2967103411, nedotčené tímto Dodatkem č. 1, zůstávají v platnosti beze změn. Účinnost dodatku č. 1 je stanovena od 1.4.2012.**

**Tento Dodatek č. 1 obsahuje bez příloh čtyři strany textu a je vyhotoven v 6-ti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení, servisní organizace pro gastronomii 1 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.**

**Přílohy Smlouvy č. 2967103411 dotčené změnou tvoří přílohy Dodatku č.1:**

- č. 1B,1D Půdorysy objektu s vyznačením předmětu nájmu
- č. 3 Předávací protokol
- č. 6 Splátkový kalendář
- č. 7 Provozní řád
- č. 8 Výpočet nájemného
- č. 9 Seznam již vložených finančních prostředků nájemce do zlepšení stavu

V Děčíně dne 16.03.12

V Praze dne 01-04-2012

Za nájemce:

Za pronajímatele:

Prüfung 1B

Priloha č. 1D



České dráhy, a. s.  
Regionální správa majetku Ústí nad Labem

**PŘEDÁVACÍ PROTOKOL DLE:**  
**SMLOUVY č. 2967XXXXXX ze dne**  
**o pronájmu nebytových prostor Českých drah (ČD)**

**Lokalita- objekt: dle čl. 1.1 nájemní smlouvy**

Po prohlídce na místě dne xx.xx.xxxx předává oprávněný zástupce pronajímatele oprávněnému zástupci nájemce předmět nájmu specifikovaný v textu čl. 1.1 a 1.2 a grafické příloze 3 smlouvy o pronájmu do užívání nájemce.

Popis zjištěného stavu jednotlivých částí předmětu nájmu:

Popis je nutno doplnit (předávající za OPT) dle charakteru předmětu nájmu a místních podmínek- **není nutno opisovat skutečnosti uvedené ve smlouvě, ale identifikovat případné vybavení (dle jednotlivých místností) a stav předávaného majetku včetně případných závad.**

OP 01- stav, specifické vybavení, závady (text kurzívou doplní pracovník RSM dle zjištěného stavu)

1P 02- stav, specifické vybavení, závady

....

Elektroinstalace: revize č. XX ze dne XX.XX.XXXX případně zajistí uživatel do XXX  
Elektroměr: č. XXXXX  
Výtoky vody: měřené OP01 ½" SV,TV  
neměřené  
Vodoměr: č. XXXXX  
Zdroj tepla: popis, v případě měřičů uvést a identifikovat s místností  
Výtah: popis  
Přístup: z veřejné komunikace mimo kolejiště  
Další ujednání: nájemce zajistí vlastním nákladem uživatelskou údržbu-malování,...  
dle čl. IV smlouvy, upozornění na specifické skutečnosti apod.

Kontakt na místního správce RSM: jméno, tel.

Kontakt na pohotovost RSM: [REDACTED]

Kontakt na nájemce: jméno, tel.

V xxxxxxxx dne xx.xx.xxxxx

Za pronajímatele:

Za nájemce:

## OBJEDNÁVKA/ZRUŠENÍ\* DODÁVKY SLUŽEB

v souladu s nájemní smlouvou (nebo DIP) č.: \_\_\_\_\_

a převzetím/předáním\* nebytových prostor dne: \_\_\_\_\_

**objednáváme/rušíme\* dodávku těchto služeb:**

**VODNÉ A STOČNÉ**

**ANO - NE \***

stav měřidla spotřeby:\*\* \_\_\_\_\_

**PLYN**

**ANO - NE \***

stav měřidla spotřeby:\*\* \_\_\_\_\_

**TEPLO**

**ANO - NE \***

stav měřidla spotřeby:\*\* \_\_\_\_\_

**ODVOZ ODPADU**

**ANO - NE \***

velikost, počet odpadových nádob a četnost odvozu: \_\_\_\_\_

**ČIŠTĚNÍ A REVIZE KOMÍNŮ**

**ANO - NE \***

specifikace: \_\_\_\_\_

**ÚKLID**

**ANO - NE \***

rozsah a četnost úklidu: \_\_\_\_\_

**OSTRAHA**

**ANO - NE \***

specifikace: \_\_\_\_\_

**JINÉ SLUŽBY**

**ANO - NE \***

specifikace: \_\_\_\_\_

specifikace: \_\_\_\_\_

Tato objednávka je závazná do doby uzavření smlouvy (nebo VD) s další specifikací objednaných služeb.

Dodávka služby bude zahájena dnem převzetí nebytových prostor a splnění technických podmínek pro dodávku.

UPOZORNĚNÍ:

Odběratel bere na vědomí, že elektrickou energii dodává do objektů ČD, a.s. společnost Správa železniční energetiky - SŽDC, s.o., se kterou musí, v případě požadavku na dodávku služby, vstoupit v samostatné jednání.

**DODAVATEL:**

České dráhy a.s.  
Regionální správa majetku

IIČO : 70994226

DIČ : CZ70994226

**ODBĚRATEL:**

IIČO:

DIČ:

Bank. spojení:

Jméno: \_\_\_\_\_

Jméno: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_

Podpis: \_\_\_\_\_



**SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 2**  
**na období 2012 ke Smlouvě o nájmu č. 2967108211**

<b>Pronajímatel: České dráhy, a.s.</b> [redacted] [redacted]	<b>Nájemce: Lollok Petr</b> [redacted] [redacted]
IČ: 70994226	IČ: 69409102
DIČ: CZ70994226	DIČ: CZ6311261792
Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039	Fyzická osoba nezapsaná v obchodním rejstříku, podnikající dle živnostenského zákona, vedená u Magistrátu města Děčín, Odbor živnostenský úřad
Bankovní spojení: KB Číslo účtu: [redacted]	Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s. Číslo účtu: [redacted]
<b>Variabilní symbol: 2967108211</b>	

**Roční sjednané nájemné: 249 036,-Kč + DPH v zákonem stanovené výši**

	Termín úhrady	DÚZP	Základ daně v Kč	20 % DPH v Kč	Celkem k úhradě v Kč	Za období
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
4	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
5	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
6	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
7	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
8	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
9	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

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

V Praze dne

Za pronajímatele:

01 -04- 2012

## **PROVOZNÍ ŘÁD**

### **Restaurace v žst. Děčín hl.n.**

**Nájemce Petr Lollok souhlasí s tím, že bude dodržovat tento Provozní řád a bude jednat s účinností od 1.4.2011 v souladu s následujícími pravidly:**

1. Zákaz umístění výherních hracích přístrojů (VHP) a videoloterijních terminálů (VLT) v předmětu nájmu.
2. Omezení kouření v předmětu nájmu v době podávání obědů od 11:00 do 14:30 hodin striktním rozdělením odbytového prostoru restaurace na kuřáckou a nekuřáckou zónu.
3. Otevírací doba provozovny je od 5:00 do 22:00 hodin. Platí omezení prodeje a rozlévání alkoholických nápojů typu tvrdého alkoholu a lihovin podnapilým osobám a nezletilým.
4. Veškeré zboží a vybavení předmětu nájmu bude nakládáno a vykládáno pouze v zázemí tj. vstupem pro zásobování v době od 06:00 do 22:00 hodin a za použití vchodů (vjezdů) stanovených pro tyto účely pronajímatelem, nebo správcem nemovitosti.
5. Veškerý odpad bude shromažďován v kontejneru, jehož typ určí externí poskytovatel služeb, pronajímatel, nebo správce nemovitosti a bude umístěn mimo prostory, připraven pro odvoz způsobem, v době a na místě určeném pronajímatelem, nebo správcem nemovitosti. Pokud pronajímatel, nebo správce nemovitosti zajistí odvoz odpadu, nebo pro tyto účely vybere externího poskytovatele služeb, nájemce bude firmu stanovenou pronajímatelem, nebo správcem nemovitosti využívat na své náklady. Nájemce bude hradit náklady na odvoz veškerého svého odpadu.
6. V souladu s platnou legislativou (Nařízení 852/2004/ES o hygieně potravin, Zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví, v platném znění, Vyhláška č. 137/2004 Sb. o hygienických požadavcích na stravovací služby a o zásadách osobní a provozní hygieny při činnostech epidemiologicky závažných, v platném znění) zavést v provozovně postupy na zásadách HACCP a vést pravidelné záznamy o hodnotách naměřených na kritických bodech.
7. Uzavřít příslušné smlouvy dle zákona č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších předpisů.
8. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo správce nemovitosti, který je nutno obdržet pro každý jednotlivý případ, nesmí instalovat žádné reklamy, či nápisy na předmětu nájmu, nebo v předmětu nájmu. O rozhodnutí umístění reklamy, nápisu, či inzerce, větší než 2m<sup>2</sup> (resp. 3m<sup>2</sup> označení provozovny na prosklených plochách obvodového pláště budovy) a o návrhu smluvních podmínek, spojených se službou umístění reklamy, nápisu, či inzerce, bude nájemce jednat se společností RAILREKLAM, spol. s r.o., na kterou poskytne nájemci kontakt správce nemovitosti, nebo servisní organizace pro gastronomii.

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

Výpočet nájemného • žst. Děčín  
Nádražní restaurace • bez VHP/VT

1NP(0P), 2NP(1P), 1PP(1S)

sazby

Název místnosti, účel využití	Č.místn.dle SAP	Plocha v m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /rok	Kč/rok
Kiosek	0P77			
Restaurace	0P78			
Umývárna nádobí	0P79			
Kuchyň	0P132			
Samoobslužný úsek restaurace	0P133			
WC hosté předsíň	1P69			
WC hosté ženy	1P71			
WC hosté muži	1P73			
Restaurace	1P74			
Chodba	0P127			
WC personál předsíň	0P128			
WC personál	0P129			
Výtah	0P131			
Úklidová místnost	1P72			
Přípravna	1P111			
Sklad	1S66	20,0		
Sklad	1S69			
WC personál	1S71			
Předzahrádka	0P20			
mezisoučty				
Spoluúčtování: 0P97, 0P98, 0P106, 0P125, 1S43, 1S44, 1S51, 1S58, 1S64				
Rekapitulace - součet				249 040,70

Konečné údaje o výši nájmu pro účely smlouvy o nájmu (JNS Gastro ČD, a.s.):

1. Měsíční nájemné bez DPH po zaokrouhlení	20 753 Kč
2. Celkové roční nájemné bez DPH po zaokrouhlení [ř.1*12]	249 036 Kč

**vložené finanční prostředky nájemce do zlepšení stavu provozovny k 30.11.2011**  
**Petr Lollok - Restaurace v žst. Děčín hl.n.**  
**IČ: 69409102, DIČ: CZ6311261792 (plátce DPH)**

Doklad ze dne	Dodavatel	IČ	Položky	Zařazení	Částka bez DPH
30.11.11	██████████	40214001	bar, 5ks stůl, 12ks židle	vybavení interiéru	██████████
29.11.11	██████████	26760746	Taburet MAINE koženka hnědý	vybavení interiéru	██████████
20.10.11	██████████	76262260	Obraz Lokomotiva 100x60	vybavení interiéru	██████████
22.09.11	██████████	13900048	stolek dlažba	vybavení interiéru	██████████
21.09.11	██████████	13900048	sedačka rohová kožená	vybavení interiéru	██████████
20.08.11	██████████	65615069	květinová dekorace	vybavení interiéru	██████████
20.06.11	██████████	10409882	jídelní set OAK 4+1	vybavení interiéru	██████████
21.03.11	██████████	10409882	jídelní set OAK 4+1, T-3048	vybavení interiéru	██████████
03.02.11	██████████	60266210	barvy, koberec	vybavení interiéru	██████████
19.01.11	██████████	76081681	kožená sedací souprava	vybavení interiéru	██████████
14.01.11	██████████	13464353	Casio SE-S300	gastrotechnologie	██████████
13.01.11	██████████	86774476	truhlářské výrobky atyp	vybavení interiéru	██████████
07.01.11	██████████	65615069	dekorace	vybavení interiéru	██████████
<b>vložené finanční prostředky nájemce do zlepšení stavu provozovny</b>				<b>celkem</b>	<b>139 029 Kč</b>