

# SMLOUVA č. : 2957003414 o nájmu prostor sloužících podnikání

**České dráhy, a.s.**

sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: [REDACTED]

DIČ: [REDACTED]

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039  
zastoupena Ing. Šárkou Cidlinskou ředitelkou Odboru správy a prodeje majetku

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

variabilní symbol: 2927003414

adresa pro doručování všech písemností:

České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha, Ukrajinská 304, Praha 10, PSČ 101 00

(dále jen pronajímatel)

a

**HDS Retail Czech Republic, a.s.**

sídlo: Beroun 2 – město, Náměstí Marie Poštové 854, PSČ 266 01

IČ: [REDACTED]

DIČ: [REDACTED]

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4494

zastoupena: Ing. Richardem Kalhousem, prokuristou

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

adresa pro doručování všech písemností:

Jankovcova 1569/2c; Praha 7 Holešovice ; PSČ 170 00

Nájemce je plátcem DPH a předmět nájmu bude užívat pro svou ekonomickou činnost.

(dále jen nájemce)

uzavírají podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto smlouvu:

I.

## Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání, níže specifikovaných, které se nacházejí na **pozemku p.č. 1899, jehož součástí je VB žst. Úvaly, č.p. 287, (budova pro dopravu) v k.ú. Úvaly u Prahy (č. ČSÚ: 775738), obec Úvaly**, zapsaná u příslušného Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ na listu vlastnictví č. 2581. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv.č. IC5000117401 (objekt v SAP 1000/2/251) ke kterým má pronajímatel vlastnické právo, vyplývající z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákona č. 77/2002 Sb. Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 2), která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Předmětem této smlouvy je nájem **prostor nacházejících se v I.NP** výše uvedené budovy, o celkové výměře **56,70 m<sup>2</sup>**. Prostory jsou zakresleny v půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 1) této smlouvy a je její nedílnou součástí.

Jednotlivé prostory jsou specifikovány následovně:

Číslo místnosti	Označení místností	Výměra v m <sup>2</sup>	Využití v %	Využívaná plocha v m <sup>2</sup>
<b>OP21</b>	<b>Kancelář</b>	<b>37,50</b>	<b>100 %</b>	<b>37,50</b>
<b>OP07</b>	<b>sklad</b>	<b>12,32</b>	<b>100 %</b>	<b>12,32</b>
<b>OP08</b>	<b>WC</b>	<b>1,35</b>	<b>100 %</b>	<b>1,35</b>
<b>OP09</b>	<b>WC</b>	<b>1,35</b>	<b>100 %</b>	<b>1,35</b>
<b>OP15</b>	<b>WC</b>	<b>8,36</b>	<b>50 %</b>	<b>4,18</b>
<b>Celkem</b>				<b>56,70</b>

- Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě. Stav předmětu nájmu bude uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí prostor do nájmu, který bude podepsán oběma smluvními stranami. Kontaktní osobou pověřenou sepsáním zápisu o odevzdání a převzetí předmětu nájmu je pracovník pronajímatele - Správcovského okrsku provozně technického úseku RSM Praha, p. Petr Líbal, [REDACTED]. Pokud nebude zápis o odevzdání a převzetí předmětu nájmu sepsán do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy se zaviněním na straně nájemce, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené prostory k dočasnému užívání nájemci ve smyslu ust. § 2302 a násl., zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Správcovskou činnost vykonává: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha, Ukrajinská 304, 101 00 Praha 1.

## II.

### Účel nájmu a předmět podnikání

- Pronajímatel přenechává dnem účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy ke sjednanému účelu:
  - Do doby změny účelu užívání nebytových prostor (do dne nabytí právní moci rozhodnutí o změně stavebního určení prostor sloužících podnikání, které jsou specifikované v čl. I. smlouvy) jako :

#### Kancelář + sklad + WC

- Po vyřízení změny účelu užívání (ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o změně stavebního určení prostor sloužících podnikání, které jsou předmětem nájmu dle čl. I. smlouvy) jako :

#### Prodej pekařského a cukrářského sortimentu – pekařství Mr. Baker + WC

Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

- Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu dle odst.1) písm. b) tohoto článku měnit.
- Předmětem podnikání v pronajatém prostoru je činnost uvedená ve výpisu v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, spisová značka B 4494, a to výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, pekařství, cukrářství.
- Nájemce na základě nájemní smlouvy požádá o povolení změny účelu užívání pronajatých nebytových prostor Drážní úřad, sekce stavební, Wilsonova 300/8 Praha - Vinohrady PSČ 121 06.

## III.

### Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné ve výši [REDACTED] Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.

Výše smluvního nájemného vyplývá z následujícího výpočtu:

Č. místnosti	Označení místnosti	Výměra v m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /rok	Kč/rok	DPH
OP21	Kancelář	37,50	[REDACTED]	[REDACTED]	+ DPH
OP07	sklad	12,32	[REDACTED]	[REDACTED]	+ DPH
OP08	WC	1,35	[REDACTED]	[REDACTED]	+ DPH
OP09	WC	1,35	[REDACTED]	[REDACTED]	+ DPH
OP15	WC	4,18	[REDACTED]	[REDACTED]	+ DPH

2. Celkové roční nájemné ve výši [REDACTED] Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši [REDACTED] Kč + DPH, a to vždy do 5. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

3. V období [REDACTED] kdy budou v pronajatých prostorech prováděny přípravné práce, bude nájemné činit 10% ze sjednaného nájemného. Nájemné za toto období tedy činí [REDACTED] Kč + DPH.

**První splátka nájemného za období od [REDACTED] je neperiodická a je splatná do [REDACTED] + DPH ve výši stanovené zákonem (viz. splátkový kalendář v příloze č. 3).**

4. Smluvní strany se dohodly, že tento peněžitý závazek, placený prostřednictvím banky, je splněn připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli. Případný přeplatek nájemného bude považován za nájemné přijaté předem.

5. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodloužení není dotčeno právo na náhradu škody.

6. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde ke změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran.

7. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal (přestal být) plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.

8. Pronajímatel prohlašuje, že:

- jím uvedené číslo účtu pro poukázání plateb dle této smlouvy odpovídá účtu, který nahlásil správci daně,
- není tzv. nespolehlivým plátcem dle § 106 a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“),
- plní veškeré své povinnosti vztahující se ke správě daně dle zákona o DPH.

9. V případě, že dojde ke změnám výše uvedených skutečností a proti nájemci budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daní platby daní či sankce, zavazuje se pronajímatel tyto platby či sankce nájemci bez zbytečného odkladu uhradit.

10. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího 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 roku proti průměru 12-ti měsíců roku tomuto roku předcházejícího uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. 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 § 20dstavce

2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí.

11. Sepsání této nájemní smlouvy **neznamená udělení souhlasu** pronajímatele se **změnou na pronajatém předmětu** nájmu. K tomu, aby byl souhlas udělen je zapotřebí, aby si nájemce vyžádal předchozí samostatný písemný souhlas ve formě sepsání samostatné smlouvy, nebo dodatku k této smlouvě, která bude řešit nejen podmínky udělení souhlasu s technickým zhodnocením, ale i podmínky případného finančního vyrovnání za provedené technické zhodnocení. Pokud tedy nájemce provede změnu na pronajatém majetku ČD (technické zhodnocení), aniž by si vyžádal předchozí písemný souhlas pronajímatele v souladu s předchozím odstavcem, považuje se takové jednání nájemce za jednání učiněné bez souhlasu pronajímatele, a při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést věc do původního stavu. Taktéž veškeré úpravy, včetně stavebních, vztahující se k zajištění změny účelu užívání předmětu nájmu, musí být předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem.
12. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod.

#### IV.

#### Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího podnikání

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním prostor není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu poskytovateli) spotřeby služeb, tepelné energie, vodné a stočné, poplatek dle nařízení vlády č. 91/2010 Sb., a další případné platby vázící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání.
3. Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem příslušné smlouvy a hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor takto:
  - a) dodávku pitné vody a odvádění a likvidace odpadních vod, na základě Smlouvy o dodávce vody a odvádění a likvidaci odpadních vod, kterou sjedná s pronajímatelem - Regionální správou majetku Praha
  - b) dodávku tepelné energie a TUV na základě smlouvy o dodávce tepelné energie, kterou sjedná s pronajímatelem - Regionální správou majetku Praha. Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu.
4. Dále od externích poskytovatelů bude nájemce odebírat, a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům hradit, po dobu trvání nájmu tyto služby:
  - a) odpady a zneškodnění odpadů vznikající v pronajatých prostorech řeší nájemce ve smyslu zákona číslo 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
  - b) navýšení příkonu el. energie a zajištění dodávky elektrické energie na základě Smluv týkajících se dodávky elektrické energie je nájemce povinen sjednat a uzavřít se Střediskem železniční energetiky Hradec Králové do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli.
5. Úklidové práce si nájemce zajistí na své náklady.
6. Smlouvy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.
7. Neuzavření smluv s pronajímatelem a externími dodavateli v termínu a nepředložení smluv pronajímateli bude považováno za užívání prostoru v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Stejně právo k jednoměsíční výpovědní lhůtě má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

8. Nájemce se současně zavazuje k zaplacení „Měrného podílu žadatele o připojení odběrného zařízení k distribuční soustavě nebo k lokální distribuční soustavě železnic na nákladech spojených s připojením a zajištěním požadovaného rezervovaného příkonu“ podle vyhlášky č. 51/2006 Sb. v platném znění.

## V.

### Povinnosti nájemce

#### 1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru, je-li to s ohledem na účel a předmět nájmu z hlediska příslušných právních předpisů nutné;
- b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas;
- c) provádět na vlastní náklady běžnou uživatelskou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu, zahrnující i drobné výměny vnitřního vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání a zavírání oken a dveří, těsnění, větrání, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívaní oken a dveří a další srovnatelnou údržbu.
- d) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla;
- e) provádět stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje (konkrétní OJ), Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, od správce nemovité věci a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce nemovité věci, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy, či opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této smlouvě/touto smlouvou. Předložená konečná výše nákladů na stavební práce bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem nemovité věci. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce nemovité věci.  
Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem nemovité věci a řešena také dodatkem ke smlouvě. 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. před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona,
- f) revizní správy předkládat dle platné vyhlášky, kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení (Řád určených technických zařízení). Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“.
- g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby, oprav či rekonstrukce budovy nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady škody, která nájemci vznikne;
- h) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti – za původce odpadu je považován nájemce;

- i) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu;
  - j) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu a jeho nejbližší okolí v čistotě a pořádku;
  - k) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak;
  - l) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám. Toto se netýká případu, kdy pro nájemce bude třetí osoba provozovat činnost pod jednotnou obchodní značkou nájemce s využitím nájemcem stanovených kritérií, postupů znaků a symbolů a předepsaným technicko-provozním zařízením, vybavením a formou řízení prodeje na základě smluv uzavřených s takovou třetí osobou tzv. franšízy.
4. Z hlediska požární ochrany:
- a) požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, nebude-li písemně dohodnuto jinak;
  - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu;
  - c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasičích přístrojů ve vhodných druzích v počtu odpovídajícím §2 odst. 5 vyhl. č. 246/2001 Sb. o požární prevenci a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu;
  - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě SŽDC, Hasičskému záchrannému sboru kraje a správci nemovitosti – RSM Praha;
  - e) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít;
  - f) nájemce se zavazuje nahlašovat pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách;
  - g) pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovitosti nebo celku, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO ČD (osoba odborně způsobilá v oblasti požární ochrany) příslušné organizační složce (dále jen OS) správce majetku, popř., O17 GR ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu;
  - h) nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné OS, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné OS) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou OS (organizační složky), se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
6. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na (v) předmětu nájmu.
7. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně oznámit takovou změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovou změnu se považuje např.: **změna**

označení obchodní firmy, změna sídla firmy, případně podnikatelského oprávnění, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, změny v poskytování služeb v souvislosti s užíváním prostor, zamýšlený vstup do likvidace či prohlášení konkurzu, změnu z plátce DPH na neplátce DPH a jiné změny, které mají vztah k druhé smluvní straně, apod.

8. Nájemce je povinen, v případě násilného poškození zařízení, které je součástí pronajímaného předmětu nájmu a bude uvedeno v zápise o fyzické předávce, vždy provést nahlášení způsobené škody Policii ČR i pronajímateli a poskytnout řádnou součinnost při zjištění a dopadení pachatele. V opačném případě je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody po nájemci.
9. Nájemce je povinen umístit na předmětu nájmu označení provozovny. Dále je oprávněn k umístění reklamy a inzerce na služby, které nájemce poskytuje. Toto označení, reklama a inzerce mohou být umístěny pouze přímo na provozovně (jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Pro účely tohoto smluvního ujednání se za obvodový plášť nepovažuje obvodový plášť (vnější stěny) budovy, ve které se provozovna nachází nebo do které je provozovna vestavěna, vyjma prosklených ploch (výkladních skříní a oken) z vnitřní strany. Nájemci nebo dopravci navazující na ČD jsou oprávněni umístit směrové tabule v objektu navádějící zákazníky k místu poskytované služby a to do maximální výměry navigačních tabulí 0,5 m<sup>2</sup> na každý kus a až do celkového součtu 2 m<sup>2</sup>. Za obsah reklamy a inzerce odpovídá nájemce.

## VI.

### Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. IV. a V. této smlouvy, vyjma uvedených v čl. V., bod 1., písm. e) a čl. V., bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 % ceny ročního nájemného.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V., bod 1., písm. e) a čl. V., bodu 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy bod 1., písm. l).
4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel. Termín odstranění závadného stavu bude termínem obvyklým dle charakteru závady a jeho stanovení nesmí nepřiměřeným způsobem zvyšovat náklady nebo rizika při odstranění.
5. Smluvní strany se pro případ ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání za stavební práce provedené nájemcem na předmětu nájmu:
  - a) V případě skončení nájmu před uplynutím doby nájmu této smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů porušení smluvních povinností nájemce, stanovených v článku II., článku III. odst. 1. až 7 a 13 této smlouvy, v článku IV. a v článku V. odst. 1. až 7 a v článku VII. odst. 2 a 3 této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
  - b) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím odst. a), v období účinnosti nájemní smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se vypořádají náklady za Nájemcem provedené a Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem.
  - c) V případě skončení nájmu uplynutím doby nájmu této nájemní smlouvy, případně později, pokud bude smluvní vztah prodloužen, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
  - d) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce z důvodu, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou [REDACTED]. Smluvní strany se dohodly, že se ustanoveními uvedenými v této smlouvě včetně finančních závazků řídí od [REDACTED].
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu podle odst. 1) může nájemce vypovědět smlouvu v souladu s ustanovením § 2308 zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku a pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu v souladu s ustanovením § 2309 zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Ve výpovědi musí být explicitně uveden její důvod dle příslušného ustanovení uvedeného v předchozím odstavci, jinak je výpověď neplatná. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Pronajímatel může vedle důvodů vyplývajících z odst. 2) smlouvu vypovědět v případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc a v případě neuzavření smluv dle čl.IV. této smlouvy. Smluvní strany sjednávají výpovědní lhůtu jeden měsíc a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Vypovídána strana se tímto vzdává práva vznést proti výpovědi námitky
5. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst.1) a odst.9), v článku V. odst. 1), 2), 3), 4), 5) a 6). Výpovědí smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
6. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.
7. V případě prodlení s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 60 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy dle § 2309 písm. b) zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku a smlouva bude vypovězena bez výpovědní doby.

## VIII. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz. splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. [REDACTED], var. symbol [REDACTED] prostředky (jistotu) k zajištění nájemného a ostatních služeb souvisejících s nájmem a to ve výši [REDACTED] Kč.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto peněžní prostředky použít k úhradě závazků (dluhů) nájemce vůči pronajímateli, které vzniknou v souvislosti s nájmem a případně ostatními službami s nájmem souvisejících a tyto závazky (dluhy) jsou po jejich splatnosti. Nečerpanou jistotu vrátí pronajímatel nájemci ke dni ukončení nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (jistotu) do její původní výše (viz. odst. 1), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě ukončení smlouvy nemá nárok na náhradu nákladů za převzetí zákaznické základny dle § 2315 zákona číslo 89/2012Sb., občanský zákoník.
5. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

## IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že veškeré podmínky plnění, zejména práva a povinnosti, sankce za porušení smlouvy, které byly mezi nimi v souvislosti s předmětem plnění ujednány, jsou obsaženy v textu této smlouvy. Smluvní strany výslovně prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy se ruší veškerá případná ujednání a dohody, které by se týkaly shodného předmětu plnění a tyto jsou v plném rozsahu nahrazeny ujednáními obsaženými v této smlouvě, tj. neexistuje žádné jiné ujednání, které by tuto smlouvu doplňovalo nebo měnilo.



2. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem.
3. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona číslo 89/2012, občanský zákoník, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
4. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebuďe-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a nájemce obdrží jedno (2) vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.
7. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
8. Nedílné přílohy:
  - č. 1) Půdorys prostor sloužících podnikání
  - č. 2) Snímek katastrální mapy
  - č. 3) Splátkový kalendář na rok 2014 – č. 01

V Praze dne: 28 -05- 2014

Za nájemce:  
HDS Retail Czech Republic, a.s.



Ing. Richard Kalhous  
prokurista

V Praze dne: 23 -05- 2014

Za pronajímatele:  
České dráhy, a.s.



Ing. Šárka Cidlinská  
ředitelka Odboru správy a prodeje majetku