

Smlouva o nájmu nebytových prostor a části pozemku č. 2937500211

Smluvní strany

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226, plátce DPH

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

bankovní spojení: KB, a.s., pobočka Brno-město, účet č.: xxxx

variabilní symbol: 2937500211

zastoupená xxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Egemonio s.r.o.

se sídlem Lidická 316/28, 664 51, Šlapanice

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 65806, podnikající dle živnostenského zákona, Výpis ze živnostenského rejstříku vydal Městský úřad Šlapanice, Obecní živnostenský úřad, Masarykovo náměstí 100/7, 664 51 Šlapanice, předmět podnikání: Hostinská činnost, vznik oprávnění dne 1.6.2010 na dobu neurčitou

IČ: 29208572 DIČ: CZ29208572, plátce DPH

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., číslo účtu: xxxx

jejímž jménem jednájí jednatelé Pavel Neužil a Michal Štursa

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor a části pozemku (dále jen „smlouva“):

I. Úvodní ustanovení

- 1) Předmětem této smlouvy je úprava práv a povinností smluvních stran při pronájmu prostor, určených k provozování hostinské činnosti.
- 2) Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí specifikovaných v článku III. odst. 1) a je oprávněn tyto nemovitosti, či jejich části pronajmout.

II. Základní pojmy

- 1) Správce nemovitosti: Organizační složka ČD, a.s. - xxxx, která je pověřena pronajímatelem správou předmětu nájmu. Kontaktní osoby správce nemovitosti:
ve věcech smluvních: xxxx
ve věcech technických: xxxx
a xxxx
- 2) Servisní organizace pro gastronomii: ČD Restaurant, a.s., se sídlem Praha 3, Prvního pluku 81/2a, PSČ 130 11, IČ: 27881415, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11738. Kontaktní osoba servisní organizace pro gastronomii: xxxx

III. Předmět nájmu

- 1) Předmětem nájmu jsou:

A/ projektovou dokumentací vymezené nebytové prostory ve výpravní budově železniční stanice Křenovice hor.n., ulice Nádražní, číslo popisné 160, v obci Křenovice, v katastrálním území Křenovice u Slavkova (ČSÚ 675881), na pozemku stavební parc. číslo 534. Budova je zapsána na LV pronajímatele č. 1351, vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov (Inventurní číslo budovy žst. Křenovice dle SAP: IC 5000308530).

B/ vymezené části pozemku st.p.č. 534 v katastrálním území Křenovice u Slavkova (ČSÚ 675881), v obci Křenovice, před výpravní budovou železniční stanice Křenovice hor.n. Pozemek je zapsán na LV pronajímatele č. 1351, vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Vyškov (Inventární číslo pozemku st.p.č. 534 dle SAP: IC5000315747).

- 2) Pronajaté nebytové prostory podle odst. 1) písm. A/ jsou vyznačeny v půdorysech objektu, které tvoří přílohu č. 1A a 1B a jsou nedílnou součástí této smlouvy; celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 219,06 m².
- 3) Pronajatá část pozemku podle odst. 1) písm. B/ je vyznačena v kopii katastrální mapy, která tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy; celková výměra pronajaté části pozemku činí 42,25 m².
- 4) Uvádí-li se v dalších člancích smlouvy předmět nájmu obecně (nebo též „pronajaté prostory“), rozumí se tím nebytové prostory uvedené v odst. 1) písm. A/ i část pozemku uvedená v odst. 1) písm. B/. Celková výměra předmětu nájmu činí **261,31 m²**.
- 5) Specifikace pronajatých nebytových prostor podle odst. 1) písm. A/:

1 NP

Název místnosti	Číslo místnosti dle SAP	Plocha v m ²
WC hosté muži předsíň	0P02	3,00
WC hosté muži	0P02a	1,55
WC hosté muži	0P02b	3,55
Úklidová místnost	0P02c	1,50
Restaurace	0P03	43,20
WC personál	0P11	1,40
WC personál předsíňka	0P12	1,40
Sklad	0P13	12,20
Sklad	0P15	9,30
Restaurace	0P18	42,20
Salonek VHP / VLT	0P19	16,35
Sklad	0P19a	9,15
WC hosté ženy	0P22	3,70
Chodba	0P23	29,76

1 PP (suterén)

Název místnosti	Číslo místnosti dle SAP	Plocha v m ²
Sklep	1S06	40,80

Celkem: 219,06 m²

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn využívat jako přístup k předmětu nájmu chodby a schodiště VB, konkrétně místnosti označené jako 0P16, 1S01 a 1S16. Tyto místnosti jsou rovněž vymezeny v přílohách č. 1A a 1B této nájemní smlouvy jako místnosti spoluužívané. Smluvní strany se dále dohodly, že se pro užívání těchto společných nebytových prostor uplatňují přiměřeně všechna práva a povinnosti zakotvené v této nájemní smlouvě.

- 6) Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit všechny povinnosti, spojené s provozováním technického zařízení, stanovené právními předpisy.
- 7) Právní úkony, týkající se předmětu nájmu, je jménem pronajímatele oprávněn činit vůči nájemci a třetím osobám správce. Ke dni předání předmětu nájmu nájemci vyhotoví správce písemný předávací protokol, na jehož základě předá pronajímatel nájemci do užívání ve smyslu této smlouvy specifikovaný a sjednaný předmět nájmu. Předávací protokol bude obsahovat identifikační označení pronajímatele, identifikační označení nájemce, specifikaci předmětu nájmu, včetně veškerého pronajímaného vybavení, popis technického stavu předmětu nájmu a fotodokumentaci předmětných prostor, bude datován s uvedením jména, příjmení a funkce osoby oprávněné jej za každou smluvní stranu podepsat, když za pronajímatele touto osobou bude oprávněná osoba, prokazatelně písemně určená správcem a za nájemce touto osobou bude oprávněná osoba prokazatelně písemně určená nájemcem. Předávací protokol tvoří přílohu č. 3 a je nedílnou součástí této smlouvy.

- 8) Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu, nebo jakoukoliv jeho část, do užívání, či podnájmu, jiným podnikatelským subjektům.

IV. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel předává dnem účinnosti této smlouvy do užívání nájemci předmět nájmu dle čl. III., určený k provozování hostinské činnosti.
- 2) Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat výhradně ke sjednanému účelu, kterým je provozování hostinské činnosti v rozsahu živnostenského oprávnění. Platný výpis z živnostenského rejstříku, prokazující živnostenské oprávnění nájemce, je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 5.
- 3) Účel nájmu lze změnit pouze na základě písemné dohody nájemce a pronajímatele dle článku XI. odst. 3) této smlouvy. Pokud bude třeba k činnosti, která je obsahem účelu nájmu, souhlasu Drážního úřadu či jiného orgánu, nájemce si takový souhlas předem opatří.

V. Cena nájmu.

Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

- 1) Smluvní strany se dohodly, že celkové roční nájemné za pronájem nebytových prostor podle čl. III. odst. 1) písm.A/ činí 104.843,- Kč + DPH ve výši stanovené právním předpisem.
- 2) Celkové roční nájemné za pronájem části pozemku podle čl. III. odst.1) písm. B/ činí 4.225,- Kč + DPH ve výši stanovené právním předpisem.
- 3) Celkové roční nájemné předmětu nájmu ve výši **109.068,-Kč** (slovy: jednostodevětisíc šedesátosm korun českých) + **DPH** ve výši stanovené právním předpisem je splatné v pravidelných měsíčních splátkách nájemného, které jsou splatné vždy do 5. dne příslušného měsíce.
- 4) Nájemce se zavazuje platit nájemné příkazem plátce na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy, podle platného splátkového kalendáře, anebo splátkového kalendáře, doručeného pronajímatelem nájemci, který nahrazuje předchozí splátkový kalendář; splátkový kalendář je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 6.
- 5) Povinnost hradit nájemné dle nového splátkového období počíná od splátkového období, následujícího po dni doručení nového splátkového kalendáře dle podmínek článku XI. odst. 3) a odst. 5) této smlouvy.
- 6) V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.
- 7) Nájemné, jeho finanční, nebo nepředplacenou část, má právo pronajímatel jednostranně upravit každoročně dosaženým indexem inflace za předchozí kalendářní rok (roční míra inflace, vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen CPI = Consumer Price Index). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index inflace za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem dle podmínek článku XI. odst. 3) a odst. 5) této smlouvy. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které nájemce zaplatil, nebo měl zaplatit v předcházejícím kalendářním roce v souladu s touto smlouvou.
Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů v platném splátkovém kalendáři.
Nájemné bude upravováno vždy od druhého čtvrtletí příslušného kalendářního roku s právními účinky ke dni 1. ledna příslušného kalendářního roku.
- 8) Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde ke změnám cenového předpisu, anebo ke změně v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu, s ohledem na místní podmínky (změna atraktivity předmětu nájmu). Následně nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran. Nedojde-li k dohodě stran nejpozději do 1 měsíce od zahájení jednání (za zahájení jednání se považuje doručení výzvy k jednání pronajímatelem, správcem nebo servisní organizací nájemci dle podmínek článku XI. odst. 5), bude nájemné stanoveno jako průměr cen navržených renomovanými realitními kanceláři, kdy každá ze stran určí jednu. Neurčí-li některá ze stran do 7 dnů od doručení výzvy k jmenování doručené druhou smluvní stranou, může druhá strana určit obě realitní kanceláře.
- 9) Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů při provozování drážní dopravy.

- 10) Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem, resp. správcem, externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za odvoz komunálního odpadu, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázící se k předmětu nájmu a účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.
- Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za následující plnění, poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, uzavřít a předložit pronajímateli nejpozději do 1 měsíce ode dne nabytí účinnosti této smlouvy tyto následující smlouvy:
- a) **za odběr el. energie:** se xxxx
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu (ceník ERÚ).
 - b) **za vodné, stočné a srážkovné:** s xxxx Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
 - c) **za vytápění a ohřev TUV:** s xxxx. Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
- 11) Nájemce se zavazuje sjednat (tj. uzavřít příslušnou smlouvu) s externím dodavatelem a dále řádně a včas hradit služby: kompletní odpadové hospodářství – odvoz a likvidaci komunálního odpadu, tříděného odpadu, včetně biologicky rozložitelného odpadu, tukového odpadu z lapače tuků a použitých tuků z uchovávacích nádob.
- 12) Smlouvy s dodavateli, na plnění uvedená v odst. 10) a odst. 11), se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.
- 13) Jestliže se nájemce stane, nebo přestane být plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti bezodkladně písemně informovat pronajímatele.
V případě, že tak nájemce svou povinnost nesplní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit. Pronajímatel současně zašle doporučeným dopisem nájemci úpravu splátkového kalendáře nájemného.
- 14) V okamžiku, kdy česká koruna přestane být zákonnou měnou (zákonným platidlem) v České republice, budou veškeré platební závazky podle této smlouvy uspokojovány v euru podle směnného kurzu stanoveného zákonem ke dni zavedení eura v České republice.
- 15) V případě úpravy, nebo zániku indexu dle odst. 7) tohoto článku a jeho náhrady indexem stejné, nebo odpovídající povahy, se bude na tuto smlouvu automaticky vztahovat nový index vyplývající z takové úpravy, nebo náhrady.
- 16) Nájemce je povinen ke dni první platby uhradit pronajímateli jako jistotu částku ve výši **9.089,-Kč** (slovy: devěttisícosmdesátdevět 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.

VI. Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen:
 - a) dodržovat Provozní řád, který tvoří přílohu č. 7 a je nedílnou součástí této smlouvy;
 - b) provozovat svoji činnost a užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy;

- c) při zásobování provozovny respektovat podmínky železničního provozu; doby vhodné pro zásobování (v rámci podmínek provozního řádu) dohodne písemně se správcem nemovitosti;
 - d) písemně oznámit správci nemovitosti otevírací dobu v provozovně a tuto dodržovat;
 - e) na pokyn správce nemovitosti přizpůsobit provoz v předmětu nájmu zvláštním podmínkám (nad rámec podmínek stanovených Provozním řádem) při provozování drážní dopravy; tyto podmínky mu budou v případě potřeby oznámeny pronajímatelem (např. zákaz prodávání alkoholických nápojů v určitý den);
 - f) provozovat svoji činnost a užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím životní prostředí;
 - g) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu; veškerý odpad, který vznikne provozem pronajatých prostor bude likvidován v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb. včetně návazných předpisů na náklady nájemce;
 - h) umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků nájemce konzumujících zboží prodávané v pronajatých prostorách (mimo jiné i před vstupem do předmětu nájmu) a zajišťovat úklid okolí;
 - i) na svoje náklady zabezpečovat deratizaci, desinfekci či desinsekcii pronajatých prostor;
 - j) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu a jeho bezprostřední okolí v čistotě, z přilehlých chodníků a komunikačních ploch (v minimální vzdálenosti 3 metrů od vnějšího obvodového pláště vymezující předmět nájmu) odstraňovat sníh, led, provádět jejich posyp, čistit je a zabezpečovat jejich schůdnost, pokud se nedohodne s pronajímatelem jinak;
 - k) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu, zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, vodovodní baterie, ventily, odpady, zařizovací předměty, mechanismy otevírání dveří a oken, vzduchotechnické větrání a topení, radiátory ÚT, osvětlení včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných částí, výměna podlahové krytiny, výmalba, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu) a další srovnatelnou údržbu;
 - l) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli (správci) potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
 - m) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování, nebo omezení užívání pronajatých prostor z důvodu údržby, nebo opravy, anebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne; při opravách v délce trvání nad 3 pracovní dny bude nájemce s časovým předstihem upozorněn;
 - n) provádět jakékoliv stavební úpravy, či opravy pronajatých prostor, nebo stavby v pronajatých prostorách nájmu, pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle platných právních předpisů; nutnost stavebních úprav, či oprav posuzuje správce; před započítím stavebních prací si nechat zástupcem pronajímatele vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací i zabezpečovací a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení;
 - o) umožnit zaměstnancům pronajímatele, či jím určeným osobám, vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu, musí být umožněn přístup k rozvodným zařízením vody, plynu a elektřiny;
 - p) udržovat čistotu provozované letní zahrádky i jejího okolí.
- 2) Nájemce odpovídá za dodržování povinností stanovených právními předpisy na úseku ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, hygienických předpisů a dalších, a v pronajatých prostorách zejména je povinen:
- a) strpět a uhradit udělené sankce příslušnými správními orgány za porušení těchto povinností;
 - b) poskytnout správci na základě jeho vyžádání potřebné podklady pro účely statistických a dalších šetření, zpracování výkazů apod. na těchto úsecích;
 - c) zajišťovat v pronajatých prostorách požární ochranu i prevenci a v souvislosti s tím:
 1. ustanovit odpovědnou osobu,
 2. vybavit prostory potřebným počtem hasicích přístrojů a zajistit jejich pravidelnou kontrolu a revize,

3. na výzvu poskytnout správci k nahlédnutí revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení umístěných v pronajatých prostorách,
 4. informovat správce o opatřeních předcházejících vzniku požárů a jejich rozšíření,
 5. hlásit pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
 6. v případě změny charakteru provozu, v případě stavebních úprav a dalších činností, kdy by mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení, je povinen (kromě dodržení ostatních povinností vyplývajících z této smlouvy) zajistit vyhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předložit k vyjádření správci a příslušnému stavebnímu úřadu,
 7. bez odkladu hlásit vznik požáru nejbližší jednotce Hasičského záchranného sboru a správci. Následně učinit taková opatření, aby k požárům, popř. jejich rozšíření, ze stejných příčin nemohlo opakovaně dojít a o těchto opatřeních informovat správce;
 - d) seznámit se (prokazatelně seznámit své zaměstnance) s vnitřními předpisy a opatřeními přijatými v oblasti požární ochrany a jiných mimořádných událostí a zabezpečit jejich dodržování.
- 3) Je-li nájemce, či jeho zaměstnanec svědkem, či jinak se dozví o skutečnostech zakládajících podezření z možného útoku ohrožujícího život, zdraví či majetek v objektu pronajímatele (projevy terorismu, vandalismus, krádež, poškozování a ohrožování provozu zařízení apod.), učiní neprodleně oznámení složkám integrovaného záchranného systému (jednotné evropské telefonní číslo tísňového volání 112, tísňové linky Hasičského záchranného sboru 150, Policie České republiky 158, městské policie 156, zdravotnické záchranné služby 155) a pověřenému pracovníkovi správce pro provozně technické záležitosti.
 - 4) Nájemce se zavazuje zajišťovat na vlastní náklady veškeré pravidelné revize a prohlídky vyžadované předpisy stanovujícími podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konstrukce pro zařízení, která jsou umístěna v pronajatých prostorách bez ohledu na to, zda jsou ve vlastnictví nájemce, pronajímatele, nebo servisní organizace pro gastronomii. Zjištěné závady je nájemce povinen ve stanovených lhůtách na vlastní náklady odstranit. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o provedených prohlídkách.
 - 5) Pokud nájemce bude požadovat navýšení příkonu elektrické energie, je tento požadavek povinen projednat (spolu s předložením revizní zprávy) a sjednat smlouvu se Správou železniční dopravní cesty, státní organizace.
 - 6) Nájemce je povinen podrobit se kontrolám prováděným servisní organizací pro gastronomii. Tyto kontroly provádí servisní organizace pro gastronomii minimálně dvakrát ročně a jsou zaměřeny na dodržování podmínek stanovených touto smlouvou, zejména Provozním řádem, na kvalitu poskytovaných služeb, úpravu a čistotu, dodržování hygienických a jiných stanovených standardů v gastroprovozech (restaurace, bistra, jídelny, bufety, výčepy, snack bary, kavárny, cukrárny, apod.). Osobám pověřeným ke kontrole, které se prokážou plnou mocí pronajímatele, je nájemce povinen poskytnout potřebnou součinnost a vytvořit podmínky, zejména umožnit vstup do všech pronajatých prostor, umožnit pořízení fotodokumentace a předložit potřebné doklady. Porušení tohoto ustanovení nájemcem bude považováno za hrubé porušení této smlouvy a užívání pronajatých prostor v rozporu se smlouvou; v takovém případě má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit s okamžitou platností.
 - 7) Nájemce je povinen před započatím činnosti si zajistit souhlas příslušného orgánu státního hygienického dozoru ke způsobilosti předmětu nájmu k provozování hostinské činnosti a ten předložit servisní organizaci pro gastronomii.
 - 8) Nájemce je povinen bezodkladně písemně informovat pronajímatele a správce o změně vlastnické struktury nájemce, změně jeho právní subjektivity a dalších, jakýchkoliv statutárních a korporáčních změnách (včetně změny firmy, sídla, statutárních zástupců apod.). Jestliže dojde ke změně vlastnické struktury nájemce, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu ukončit podle čl. IX. odst. 3) písm. h); v takovém případě pronajímatel musí písemnou výpověď odeslat nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy se o změně vlastnické struktury prokazatelně dozvěděl.
 - 9) Nájemce se zavazuje na své náklady uzavřít odpovídající pojištění, potřebná k provozování činnosti. Zejména je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám (včetně nároků třetích stran, vyplývajících, z újmy na zdraví, nebo ztráty, či poškození majetku v předmětu nájmu, odpovídající majetkové pojištění pro případ poškození a ztráty majetku vneseného do prostor). Takové pojištění bude uzavřeno u pojišťovny přijatelné pro pronajímatele. Nájemce bezodkladně doručí pronajímateli kopii příslušné pojistné smlouvy. Nájemce je povinen o kterékoli pojistné události informovat pronajímatele ihned, nejpozději však do 3 dnů od jejího vzniku.

- 10) V případě uplynutí doby nájmu, či ukončení nájmu jiným způsobem, je nájemce povinen:
- a) vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a se zachováním technického zhodnocení, které pronajímatel, nebo jím zmocněný správce nemovitosti smluvně převezme v souladu s touto smlouvou a těch oprav, či stavebních úprav, které pronajímatel schválil, pokud se smluvní strany výslovně nedohodnou jinak,
 - b) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli (správci) nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, výpovědní lhůty, nebo v den nabytí účinnosti odstoupení od smlouvy.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto smlouvou.
- 2) Pronajímatel má právo kontrolovat průběh stavebních prací, soulad s dokumentací stavby včetně kontroly účetních dokladů se zaměřením na posouzení oprávněnosti vynaložených nákladů.
- 3) Pronajímatel má právo provádět kontrolu dokladů, prokazujících výši celkových výdajů vynaložených nájemcem na provedení odsouhlasených stavebních úprav. V případě zjištění nesprávnosti dokladů požadovat, aby nájemce odstranil závady bez zbytečného odkladu.
- 4) Pronajímatel má právo po podané výpovědi, nebo tři měsíce před skončením nájmu, umístit a ponechat na jakékoliv části předmětu nájmu "Na prodej", nebo "K pronájmu", nebo jiné podobné nápisy, nebo oznámení a nájemce je povinen umožnit v přiměřené době prohlídku zájemci písemně oprávněnému pronajímatelem, nebo správcem.
- 5) Pronajímatel je povinen umožnit řádný výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.
- 6) Pronajímatel je povinen umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu po celou dobu nájemního vztahu.

VIII. Smluvní pokuta

- 1) Pro každý případ porušení kterékoliv smluvní povinnosti vyplývající pro nájemce z ustanovení čl. III. odst. 8), čl. IV. odst. 3, čl. VI. odst. 1) písm. n), čl. VI. odst. 1) písm. o), nebo čl. VI. odst. 6), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného, platného v době porušení smluvní povinnosti, nebo počátku porušení, jedná-li se o porušení trvající.
- 2) Pro případ porušení smluvní povinnosti uvedené v čl. VI. odst. 10) písm. b) je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365 sjednaného ročního nájemného za každý den prodlení s předáním vyklizeného předmětu nájmu.
- 3) Pro případ porušení některé ze smluvních povinností neuvedených v odst. 1) nebo odst. 2) je smluvní strana, která tuto povinnost poruší, zavázána druhé smluvní straně zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 % ceny sjednaného ročního nájemného.
- 4) Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
- 5) Smluvní strana, která poruší smluvní povinnost, je zavázána smluvní pokutu zaplatit, i když druhé straně porušením povinnosti nevznikne škoda. Vedle smluvní pokuty má pronajímatel nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti sankcionované smluvní pokutou a to v plné výši. Výše smluvní pokuty se nezapočítává na náhradu škody.

IX. Doba nájmu

- 1) Tato smlouva se sjednává **na dobu určitou** s účinností od 1.4.2011 **do 31.3.2016** a nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
Smluvní strany se dohodly, že nájemce v rámci zkvalitnění gastroprovozu vloží do svého vybavení (gastrotechnologie, vybavení interiéru a podobně) v průběhu prvních pěti let částku ve výši minimálně **250.000,-Kč** bez DPH. Rozhodne-li se nájemce vložit pro další zkvalitnění gastroprovozu do svého vybavení dalších min. 200.000,-Kč bez DPH a navíc bude v průběhu prvních pěti let řádně plnit povinnosti v souladu s nájemní smlouvou, bude mu na základě dodatku a písemné žádosti o prodloužení smlouvy, zasláné

pronajímateli nejpozději 6 měsíců před řádným vypršením doby nájmu, prodloužena doba trvání nájemního vztahu na dalších pět let.

Nájemce se zavazuje na vyzvání pronajímatele do 30 dnů předložit řádné účetní doklady na proinvestovanou částku v minimální výši 250.000,-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.

- 2) Před uplynutím sjednané doby nájmu podle odst. 1) může kterákoli ze smluvních stran vypovědět smlouvu v souladu s ustanovením § 9 odst. 2), nebo odst. 3) zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3) Pronajímatel může vedle důvodů vyplývajících z odst. 2) smlouvu vypovědět též, jestliže nájemce
 - a) neuzavře smlouvy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle čl. V. odst. 10) až 12) a tyto smlouvy nepředloží pronajímateli, anebo je v prodlení s úhradou za tato plnění po dobu delší než 30 dnů,
 - b) je v prodlení s úhradou ceny nájemného, nebo služeb a energií dle čl.V., odst.10), po dobu delší než jeden měsíc,
 - c) užívá předmět nájmu v rozporu s účelem podle čl. IV.,
 - d) provádí jakékoliv stavební úpravy, či opravy, pronajatých prostor, nebo stavby v pronajatých prostorách nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) bez písemného souhlasu pronajímatele přenechá předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část do užívání třetí osobě,
 - f) neumožní servisní organizaci pro gastronomii výkon kontroly podle čl. VI. odst.6),
 - g) podle závěrů kontrol prováděných servisní organizací pro gastronomii dosahuje opakovaně neuspokojivých výsledků,
 - h) dojde ke změně vlastnické struktury nájemce.

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

- 4) Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit:
 - a) s okamžitou platností v případě, že nájemce poruší povinnosti uvedené v čl. V. odst. 16) a v článku VI. odst. 6);
 - b) v 30-ti denní lhůtě, dojde-li ke změně vlastnické smlouvy nájemce dle čl. VI. odst. 8);
 - c) v 90-ti denní lhůtě, dosahuje-li nájemce podle závěrů pravidelných kontrol, prováděných servisní organizací pro gastronomii (dle čl. VI. odst. 6), opakovaně neuspokojivých výsledků.

Odstoupením od smlouvy je smlouva ukončena dnem doručení odstoupení od smlouvy druhé straně.

X. Zvláštní ujednání

- 1) V případě, že nájemce navrhne pronajímateli provedení stavebních úprav, či oprav pronajatých prostor, projedná předem záměr se správcem, servisní organizací pro gastronomii a pronajímatelem. Stavební úpravy, či opravy, přesně vymezí v projektové dokumentaci. Nájemce je investorem všech stavebních úprav, či oprav. Stavební práce se zavazuje nájemce zajišťovat v souladu s právními předpisy, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů od správce a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto nutné opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace oprav a to dodatkem k této smlouvě. Konečná výše nákladů bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem a servisní organizací, vyrovnání bude řešeno formou věcného plnění nájemného v dodatku k této smlouvě. Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem i servisní organizací a řešena také dodatkem ke smlouvě. Účetní doklady na opravy musí být vždy vystaveny správcem a za účetní období, ve kterém byly provedeny a to jen na dokončené a převzaté práce. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové

dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce, nebo servisní organizace pro gastronomii.

- 2) Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha, a.s. formou položkových rozpočtů; takto zpracované celkové náklady stavby budou pro účely této smlouvy považovány za cenu obvyklou. Tato metodika je závazná pro obě smluvní strany za předpokladu, že se nedohodnou jinak.
- 3) Nájemce jako investor stavebních úprav a oprav podle odst. 1) je oprávněn, po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, odepisovat hodnotu investice, i když bude v majetku pronajímatele, nebo by měla být věcným plněním nájemného. V případě ukončení této smlouvy (bez ohledu na důvod) bude hodnota zbývající investice okamžikem ukončení platnosti této smlouvy převedena do majetku pronajímatele bez jakékoliv náhrady nájemci.

XI. Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
- 2) Tato smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení a nájemce 2 vyhotovení.
- 3) Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a to ve formě dodatků ke smlouvě, vyjma úprav ceny nájemného o inflaci, sazby DPH, termínu splatnosti dle článku V. vč. úpravy splátkového kalendáře a vyjma úpravy Provozního řádu, které oznámí pronajímatel nájemci postupem podle odst. 5). Podepsané dodatky, vzestupně číslované nepřerušovanou číselnou řadou, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
- 4) Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí českým právním řádem, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, účtování DPH apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s dodejkou a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně.
Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným pracovníkem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti (15) dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
- 6) Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

- č. 1A, 1B Půdorysy objektu s vyznačením předmětu nájmu A
- č. 2 Kopie katastrální mapy s vyznačením předmětu nájmu A,B
- č. 3 Předávací protokol
- č. 4 Neobsazeno
- č. 5 Živnostenské oprávnění nájemce
- č. 6 Splátkový kalendář
- č. 7 Provozní řád
- č. 8 Výpočet nájemného

V Křenovicích dne 26.3.2011

V Praze dne 30.3.2011

Za nájemce:

Za pronajímatele:

Pavel Neužil a Michal Štursa
jednatelé Egemonio s.r.o.

XXXX
XXXX