

NÁJEMNÍ SMLOUVA

na pronájem části stavby odpočívky D3 Suchdol vpravo, v km 171,1

Ředitelství silnic a dálnic s. p.

se sídlem: Čerčanská 2023/12 Krč 140 00 Praha 4

oprávněna jednat:

IČO: 65993390

DIČ: CZ65993390

Bankovní spojení:

číslo účtu:

zapsáno v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze

spisová značka: A 80478

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

TOP TANK s.r.o.

se sídlem: Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5

IČO: 26403226

DIČ: CZ26403226

Bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupený:

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze

spisová značka: C 232524

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce budou v této smlouvě označováni jednotlivě jako „**Smluvní strana**“ a společně jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

nájemní smlouvu na pronájem části stavby odpočívky dálnice D3, Suchdol vpravo
(dále jen „**Smlouva**“)

ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**o. z.**“), příslušných ustanovení zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o státním podniku**“), a příslušných ustanovení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZPK**“), a po bedlivém zvážení všech ustanovení a z nich plynoucích ujednání obsažených v této Smlouvě, s úmyslem být touto Smlouvou právně vázáni, se Smluvní strany dohodly takto:

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel má na základě své zakládací listiny č. j. MD-42659/2023-410/1, vydané Ministerstvem dopravy dne 18. prosince 2023, ve znění všech pozdějších dodatků (dále jen „**Zakládací listina**“), právo hospodařit s níže vymezenými pozemky a se stavbou dálnice. Součástí dálnice se stane níže specifikovaná stavba odpočívky, která je ke dni uzavření této Smlouvy ve stádiu výstavby, a která podle ustanovení § 12 odst. 5 ZPK představuje stavebně a provozně vymezenou plochu dálnice určenou k bezúplatnému stání silničních motorových vozidel, k zajištění bezpečnosti a plynulosti

silničního provozu a k odpočinku uživatelů, popřípadě k jejich občerstvení a k doplnění pohonných hmot.

- 1.2. Pronajímatel má zájem na využití níže specifikované stavby odpočívky takovým způsobem, aby byly plně zabezpečeny potřeby uživatelů tohoto úseku dálnice D3, zejména potřeby odpočinku, doplnění pohonných hmot a občerstvení.
- 1.3. Nájemce má zájem tyto potřeby v rámci své podnikatelské činnosti zajišťovat.
- 1.4. Pronajímatel zahájil dne 19. ledna 2026 veřejnou soutěž č. 11031712026 na uzavření této Smlouvy, jejímž předmětem je výběr Nájemce, který na níže specifikované stavbě odpočívky zřídí a bude provozovat zařízení sloužící k zajištění potřeb uživatelů tohoto úseku dálnice D3 v souladu s podmínkami této Smlouvy.
- 1.5. Nejvhodnější nabídku na plnění veřejné soutěže podal Nájemce.

II.

Předmět Smlouvy a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel má ve smyslu ustanovení § 9a odst. 1 ZPK a na základě Zakládací listiny právo hospodařit mimo jiné se stavbou dálnice D3, jejíž součástí se v souladu s ustanovením § 12 odst. 5 ZPK stane stavba dálniční odpočívky „Suchdol“. Tato odpočívka bude vybudována na pozemcích (či jejich částech) parc. č. 1794/76, parc. č. 1794/52, parc. č. 1794/45, vše v k. ú. Suchdol u Bujanova; vedených u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov; plánované umístění stavby odpočívky je vyobrazeno na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, přičemž stavba odpočívky bude situována v km 171,1 staničení dálnice vpravo (dále jen „**Stavba odpočívky**“).
- 2.2. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do nájmu část Stavby odpočívky specifikované v odst. 2.1. této Smlouvy, která je vyznačena modrou barvou a označena jako „Předmět pronájmu ČSPH“ na situačním plánu připojeném k této Smlouvě jako její příloha č. 2 (dále jen „**Stavba**“, resp. „**Předmět nájmu**“), a to za účelem výstavby a provozu objektu čerpací stanice pohonných hmot včetně souvisejících obslužných a podmiňujících objektů nutných k jeho provozu (tato čerpací stanice pohonných hmot a obslužné objekty dále jen „**Zařízení**“) a Nájemce tuto Stavbu ke sjednanému účelu do úplatného dočasného užívání přejímá.
- 2.3. Smluvní strany shodně prohlašují, že plánované umístění Stavby odpočívky a vymezení Předmětu nájmu považují za dostatečně určité a nevyvolávající mezi nimi pochybnosti o tom, co je Předmětem nájmu.
- 2.4. Účelem přenechání Předmětu nájmu Nájemci dle této Smlouvy je výlučně výstavba a provoz Zařízení.
- 2.5. Smluvní strany pro vyloučení veškerých pochybností výslovně sjednávají, že účelem, pro který je Předmět nájmu dáván Nájemci do užívání, je vybudování a provoz čerpací stanice pohonných hmot a poskytování souvisejících služeb uživatelům Stavby odpočívky, a to včetně prodeje mýta. V souladu s tímto účelem je rovněž prodej obvyklého sortimentu zboží v Zařízení. V rozporu s tímto účelem je jakákoliv činnost, která nesouvisí s běžným provozem čerpací stanice pohonných hmot, zejména, nikoliv však výlučně:
 - a) provozování směnářské činnosti;
 - b) provozování hazardních her a jiných podobných her podle zákona č. 186/2016 Sb., o hazardních hrách, ve znění pozdějších předpisů;

- c) prodej zbraní, zejména střelných;
 - d) jakékoliv jiné činnosti obdobného charakteru schopné zvýšit bezpečnostní rizika, narušit veřejný pořádek nebo ohrozit bezpečný provoz odpočívky.
- 2.6 Nájemce se zavazuje provozovat Zařízení v souladu s právním řádem České republiky a všemi souvisejícími předpisy vztahujícími se k provozu Zařízení.

III.

Doba trvání nájmu

- 3.1. Smluvní strany se dohodly, že doba trvání nájemního vztahu a této Smlouvy se sjednává na dobu určitou v trvání 20 let, a to ode dne její platnosti a účinnosti.
- 3.2. Doba nájmu může být prodloužena pouze na základě písemné dohody Smluvních stran a v délce nejvýše přípustné, a to pouze pokud bude takovéto prodloužení přípustné dle právních předpisů účinných v době uzavření takové dohody. Na prodloužení doby nájmu není právní nárok.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že se na jejich smluvní vztah nepoužije ustanovení § 2230 odst. 1 ani § 2285 o. z.

IV.

Předání Předmětu nájmu, výstavba

- 4.1. Pronajímatel tímto deklaruje, že Stavba odpočívky bude realizována na základě veřejné soutěže dle platných právních předpisů. Ke dni podpisu této Smlouvy není Pronajímateli známo, kdy bude Stavba odpočívky dokončena a uvedena do provozu. S ohledem na tuto skutečnost se Pronajímatel zavazuje předat Nájemci staveniště, tj. vymezený prostor určený k realizaci Stavby odpočívky a k umístění a realizaci Zařízení (dále jen „**Staveniště**“), a to za účelem plnění této Smlouvy. Předání Staveniště Nájemci a jeho převzetí Nájemcem bude provedeno na základě písemného předávacího protokolu, ve kterém bude jednoznačně specifikován rozsah, stav a stupeň rozestavěnosti Staveniště ke dni jeho předání. Pronajímatel je povinen vyzvat Nájemce k převzetí Staveniště písemnou výzvou, a to nejpozději do 1 (jednoho) týdne ode dne, kdy je Staveniště způsobilé k předání dle této Smlouvy; tato výzva však nemůže být doručena dříve než ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy. Nedojde-li k protokolárnímu převzetí Staveniště Nájemcem dle předchozího ujednání, má se za to, že Staveniště bylo Nájemci předáno dnem následujícím po marném uplynutí lhůty stanovené ve výše specifikované výzvě k předání Staveniště.
- 4.2. Zamýšlené umístění Zařízení na Stavbě je závazně vyznačeno na situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy. Zařízení budou na Stavbě umístěna a užívána v souladu s projektovou dokumentací, kterou Nájemce na vlastní náklady zpracuje a předloží Pronajímateli ke schválení před podáním žádosti o vydání rozhodnutí o povolení záměru ke stavbě Zařízení či jiného správního rozhodnutí povolující realizaci Zařízení. Smluvní strany sjednávají, že bez předchozího písemného souhlasu ze strany Pronajímatele, nesmí Nájemce projektovou dokumentací na Zařízení, jakkoliv použít pro potřeby realizace výstavby Zařízení. Porušení této povinnosti Nájemce je výpovědním důvodem dle odst. 9.4 písm. k) této Smlouvy. Pronajímatel nebude bez závažného důvodu schválení projektové dokumentace odpírat či zdržovat.
- 4.3. Pronajímatel je oprávněn určit a zajistit na Stavbě odpočívky vymezení pojižděných a parkovacích ploch, osvětlení a odvodnění Stavby odpočívky.

- 4.4. Nájemce je povinen získat potřebná povolení a zahájit stavební práce k realizaci Zařízení nejpozději do dvou let od předání Staveniště. Zahájením stavebních prací se rozumí započítání s fyzickými stavebními pracemi po získání všech potřebných povolení, souhlasů či vyjádření.
- 4.5. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel má právo se v rámci územního řízení a stavebního řízení na výstavbu Zařízení vyjádřit ke stavební dokumentaci a udělit či odmítnout udělit souhlas s realizací Zařízení. Nájemce je v případě připomínek či nesouhlasu Pronajímatele s dokumentací k Zařízení povinen tuto dokumentaci upravit dle připomínek Pronajímatele. Porušení této povinnosti je výpovědním důvodem dle odst. 9.4 písm. k) této Smlouvy.
- 4.6. Nájemce je povinen vybudovat Zařízení, včetně kolaudace, a zahájit provoz Zařízení do tří (3) let od předání Staveniště.
- 4.7. Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele o postupu realizace výstavby Zařízení a zaslat Pronajímateli zejména pravomocné rozhodnutí o povolení záměru ke stavbě Zařízení či jiné správní rozhodnutí povolující realizaci Zařízení a kolaudační souhlas na provoz/užívání Zařízení, a to nejpozději do 15 dnů ode dne získání/obdržení takového dokumentu.
- 4.8. Přivedení inženýrských sítí, které nebudou na Stavbě odpočívky k dispozici, neboť nejsou součástí Stavby odpočívky, zajistí Nájemce, jenž rovněž vybuduje vlastní napojení Zařízení na inženýrské sítě, které jsou součástí Stavby odpočívky. Veškeré takto vybudované inženýrské sítě a napojení Nájemce po skončení nájemního vztahu převede na Pronajímatele, nebo na Pronajímatelem zvolenou třetí stranu, případně na své náklady odstraní. Postupuje se přiměřeně podle čl. X. této Smlouvy. V případě pochybností náleží Pronajímateli právo určit Nájemci, kterým z výše uvedených způsobů má postupovat.

Nájemce je povinen zajistit, po dobu trvání nájmu, provozování inženýrských sítí (údržba, revize, opravy a popřípadě další činnosti nutné k zajištění provozní funkčnosti inženýrských sítí), které jsou ve vlastnictví Pronajímatele a které slouží k provozu Stavby odpočívky, a to:

- a) 314 SPLAŠKOVÁ KANALIZACE PRAVÉ ODPOČÍVKY
- b) 391 ČOV PRAVÉ ODPOČÍVKY
- c) 316 ODVODNĚNÍ ODPOČÍVKY VPRAVO
- d) 318 DUN NA ODPOČÍVCE VPRAVO
- e) 371 POŽÁRNÍ NÁDRŽ PRAVÉ ODPOČÍVKY
- f) 338 VODOVOD NA ODPOČÍVCE VPRAVO

g) případně jakékoliv další zařízení a/nebo inženýrské sítě, budou-li zřízeny.

Sítě budou protokolárně předány Nájemci, součástí protokolu bude jejich zaměření. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o provádění údržby a oprav. Rozsah a způsob oprav musí být písemně schválen Pronajímatelem.

- 4.9. Nájemce je povinen provést výstavbu Zařízení v souladu s obecně závaznými právními předpisy, povolením záměru a jeho změnami, technickými normami ČSN, příp. souvisejícími normami ČSN-EN, dále technickými normami platnými a účinnými v místě a době výstavby Zařízení v částech závazných i směrných či informativních,

stejně tak jako relevantními normami a předpisy EU a v souladu s projektovou dokumentací a dokumentací odsouhlasenou Pronajímatelem. Nájemce odpovídá za dodržení a prokázání parametrů hluku, intenzity osvětlení, které jsou předepsány ve vyjádřeních příslušných orgánů a za dodržení hodnot stanovených hygienickými normami a povolením záměru. Nájemce plně odpovídá za splnění této povinnosti a za veškeré případné škody plynoucí z jejího porušení. Porušení povinností dle tohoto odstavce je výpovědním důvodem dle odst. 9.4 písm. k) této Smlouvy.

- 4.10. Nájemce musí respektovat maximální možnou výšku objektů na Stavbě odpočívky včetně reklamních zařízení, která je omezená ve vztahu k opatřením snižujícím dopad Stavby odpočívky na okolí, zejména zemní valy, izolační zeleň či protihlukové stěny.
- 4.11. Nájemce se po dokončení výstavby Zařízení zavazuje na své náklady provést geodetické zaměření Zařízení a vybudovaných inženýrských sítí ve formě geometrického plánu pro účely zápisu budovy a věcných břemen do katastru nemovitostí a předat jedno vyhotovení tohoto geometrického plánu Pronajímátele.
- 4.12. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil s faktickým i právním stavem Předmětu nájmu a výslovně prohlašuje, že Předmět nájmu je bez dalšího zcela technicky způsobilý, připravený a bezpečný pro budoucí výstavbu a provoz Zařízení a ke splnění účelu této Smlouvy. Nájemce rovněž prohlašuje, že souhlasí s převzetím Staveniště pro účely realizace výstavby Zařízení, kdy Staveniště považuje za naprosto způsobilé a připravené pro realizaci Zařízení.

V. Právní režim Zařízení

- 5.1. Vzhledem k zásadě, že stavby jsou součástí pozemku, vyjádřené v ustanovení § 506 o. z., sjednávají Smluvní strany zvláštní režim Zařízení, a to tak, aby bylo zřejmé, zda se Zařízení stávají součástí pozemku pod Stavbou odpočívky či nikoli. Smluvní strany mají zájem a sjednávají, že vybudovaná Zařízení zůstávají ve vlastnictví Nájemce.
- 5.2. Smluvní strany konstatují, že dálnice je samostatnou věcí, a to vzhledem k ustanovení § 9 odst. 1 ZPK, podle něhož je vlastníkem dálnic stát, ve spojení s ustanovením § 498 odst. 1 o. z., podle něhož je samostatnou věcí i taková věc, o které jiný zákon než o. z. stanoví, že není součástí pozemku. Odpočívka je přitom podle ustanovení § 12 odst. 1 písm. a) ZPK součástí dálnice, a tudíž není ani samostatnou věcí, ani součástí pozemku.
- 5.3. Smluvní strany konstatují, že čerpací stanice pohonných hmot není součástí dálnice, a to vzhledem k ustanovení § 14 odst. 2 písm. d) ZPK, který tak výslovně stanoví.
- 5.4. Smluvní strany sjednávají, že pojem „čerpací stanice pohonných hmot“ přitom zahrnuje jak vlastní stavbu, kde dochází k zaplacení pohonných hmot, tak veškeré další stavby navazující na tuto budovu a technická zařízení na ni napojená. Žádná z nich tudíž není součástí dálnice, tedy ani Stavby odpočívky.
- 5.5. Smluvní strany sjednávají, že Zařízení budou vystavěna pouze na Stavbě odpočívky a nebudou žádnou svou částí zasahovat mimo Stavbu odpočívky.
- 5.6. Nájemce se výslovně zavazuje provést stavební práce na Zařízení tak, aby dostal požadavku odst. 5.4 této Smlouvy.

- 5.7. Pronajímatel poskytne Nájemci součinnost pro zápis Zařízení do katastru nemovitostí, a to k písemné výzvě Nájemce. Pronajímatel zejména poskytne potvrzení o tom, jak mělo být Zařízení dle této Smlouvy zbudováno či učiní společně s Nájemcem potřebná právní jednání a/nebo kroky ve správním řízení.

VI.

Výše a splatnost nájemného, způsob jeho úhrady

- 6.1. Nájemné se sjednává ve výši 10.530.000 Kč bez DPH (slovy: Deset milionů pět set třicet tisíc korun českých) za jeden kalendářní rok. Pronajímatel v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuje a Nájemce bere na vědomí, že v případě, že Nájemce je plátcem daně z přidané hodnoty, uplatňuje Pronajímatel daň z přidané hodnoty v zákonné výši. Není-li Nájemce plátcem daně z přidané hodnoty, DPH se k nájemnému nepřipočítává.
- 6.2. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné ve výši stanovené od zprovoznění Zařízení a/nebo od kolaudace Zařízení podle toho, která skutečnost nastane dříve. Pro účely této Smlouvy se zprovozněním Zařízení rozumí okamžik, kdy je Zařízení nebo jeho ucelená funkční část fakticky způsobilá k užívání veřejností nebo k provozování činností odpovídajících účelu této Smlouvy, zejména umožňuje-li poskytování služeb uživatelům pozemní komunikace, a to bez ohledu na skutečnost, zda již bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo jiný obdobný správní akt.
- 6.3. Nájemné za příslušný rok je splatné ve čtyřech (4) splátkách, a to vždy:
- 1/4 nájemného nejpozději do 31. 3. zpětně za období prvního čtvrtletí každého kalendářního roku;
 - 1/4 nájemného nejpozději do 30. 6. zpětně za období druhého čtvrtletí každého kalendářního roku;
 - 1/4 nájemného nejpozději do 30. 9. zpětně za období třetího čtvrtletí každého kalendářního roku; a
 - 1/4 nájemného nejpozději do 31. 12. zpětně za období čtvrtého čtvrtletí každého kalendářního roku.
- 6.4. Nájemné za v pořadí první čtvrtletí prvního roku nájmu (v případě neúplného čtvrtletí v poměrné výši) je splatné dopředu do třiceti dnů ode dne zahájení provozu Zařízení a/nebo od kolaudace Zařízení podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve.
- 6.5. Nájemné bude Nájemcem hrazeno na základě faktur vystavených Pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje vystavit Nájemci fakturu nejpozději do konce měsíce, který předchází poslednímu měsíci příslušného čtvrtletí. Nevystavení či neobdržení faktury nemá vliv na okamžik splatnosti nájemného a Nájemce je v takovémto případě povinen uhradit nájemné nejpozději v termínech uvedených v odst. 6.3 Smlouvy.
- 6.6. V rámci nájmu Předmětu nájmu Pronajímatel umožní Nájemci užívat objekty technické vybavenosti vybudované Pronajímatelem (části inženýrských sítí, trafostanice, vymezené pojezděné plochy na Stavbě odpočívky umístěné mimo Předmět nájmu), provozovat na Předmětu nájmu své podnikatelské aktivity tak, aby byla zajištěna výstavba a řádný provoz Zařízení podle projektové dokumentace schválené dle odst. 4.2 této Smlouvy. Úhrada za toto užívání je zahrnuta v nájemném. Nájemce bere na vědomí, že mu bude za účelem výstavby Zařízení a plnění účelu této Smlouvy předáno Staveniště a Nájemce bere tímto na vědomí, že po dobu výstavby Stavby odpočívky nebude Staveniště disponovat veškerou technickou vybaveností. Právě uvedené omezení Nájemce je zohledněno v povinnosti Nájemce hradit nájemné až od zahájení

provozu Zařízení a/nebo od kolaudace Zařízení podle toho, která skutečnost nastane dříve. Nájemce výše uvedené bere na vědomí a zavazuje se neuplatňovat jakékoliv nároky na úhradu škody či jinou újmu, která mu vznikne v souvislosti s předáním Staveniště.

- 6.7. V nájemném není zahrnuta úhrada za dodávky elektrické energie, plynu, vody, teplé užitkové vody, odvod odpadních vod, odvoz a likvidace tuhého domovního odpadu a telekomunikační služby, nákladů na provoz obslužného zařízení a ostatních služeb souvisejících s provozní a obchodní činností. Nájemce si tyto služby bude zajišťovat sám na vlastní náklady.
- 6.8. Nájemné je považováno za řádně uhrazené připsáním příslušné peněžní částky v plné výši na účet Pronajímatele.
- 6.9. Smluvní strany sjednávají, že nebude-li nájemné zapláceno ve stanoveném termínu splatnosti ve sjednané výši, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužného nájemného, a to ode dne následujícího po dni splatnosti až do dne zaplacení.
- 6.10. Smluvní strany sjednávají smluvní úrok z prodlení za jakékoliv pozdní úhrady pohledávek Pronajímatele z této Smlouvy (zejména nájemné, smluvní pokuty a náhrady škody), a to ve výši dvojnásobku zákonného úroku z prodlení, který by se na takovouto pohledávku jinak vztahoval.

VII. Úprava nájemného

- 7.1. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit výši nájemného s ohledem na změnu ekonomických podmínek tak, aby relace úhrady vzhledem k růstu cen zůstala zachována. Výše nájemného se každoročně, vždy s účinností k 1. lednu každého roku, zvýší dle koeficientu inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zjištěného dle vyhlášených údajů Českého statistického úřadu. Nájemce se zavazuje takto upravené nájemné na příslušný kalendářní rok hradit. Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za nájemné sjednané podle této Smlouvy. Pronajímatel oznámí takto provedenou úpravu nájemného Nájemci písemně, a to nejpozději s doručením faktury na úhradu nájemného za období prvního čtvrtletí příslušného kalendářního roku. Poprvé může být nájemné podle tohoto ustanovení zvýšeno v kalendářním roce následujícím po zprovoznění Zařízení a/nebo po jeho kolaudaci, podle toho, která z těchto skutečností nastane dříve, a to podle koeficientu inflace za kalendářní rok předcházející.

VIII. Povinnosti Nájemce a Pronajímatele

- 8.1. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu včetně všech součástí a příslušenství do podnájmu či vztahu obdobného podnájmu třetí osobě, a to bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Případně sjednaný podnájem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je neplatný. Na základě udělení souhlasu dle předchozí věty uzavře Nájemce s podnájemcem příslušnou podnájemní smlouvu, která bude odpovídat podmínkám této Smlouvy, zejména bude obsahovat závazek podnájemce neužívat předmět podnájmu způsobem, který by byl v rozporu s povinnostmi Nájemce vyplývajícími z této Smlouvy. Podnájemce musí splňovat alespoň podmínky uvedené v příloze č. 3 této Smlouvy. Dá-li Nájemce Předmět nájmu do podnájmu, bude odpovídat za užívání Předmětu nájmu ze strany podnájemce, jako kdyby Předmět nájmu užíval sám.

- 8.2. Nájemce není dále oprávněn pronajmout Zařízení nebo jejich část, a to bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Případně sjednaný nájem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele je neplatný. Nájemce je povinen případného nájemce Zařízení zavázat k plnění povinností odpovídajícím podmínkám této Smlouvy a bude plně odpovídat za takového nájemce, jako kdyby Zařízení užíval sám.
- 8.3. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jen pro účel, který je sjednán v této Smlouvě. Nájemce je povinen provozovat Zařízení v souladu se všemi relevantními předpisy souvisejícími s provozováním čerpací stanice pohonných hmot. Nájemce je povinen na vlastní náklad zajistit veškerá nezbytná správní povolení k provozování Zařízení.
- 8.4. Nájemce se vedle pravidelné údržby Předmětu nájmu zavazuje ode dne zprovoznění Stavby odpočívky provádět na vlastní náklady pravidelnou údržbu i té části Stavby odpočívky, jejíž rozsah je vyznačen barevně (černou barvou) v situačním plánu (dále jen „**Plocha k údržbě**“), který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této Smlouvy. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany výslovně sjednávají, že Plocha k údržbě není součástí Předmětu nájmu a Nájemce se zavazuje provádět pravidelnou údržbu Plochy k údržbě bez nároku na jakoukoliv finanční či jinou kompenzaci. Smluvní strany dále sjednávají, že žádné z ustanovení této Smlouvy nelze vykládat tak, že by Nájemce byl oprávněn Předmět nájmu nebo Plochu k údržbě jakkoli opravovat, rekonstruovat nebo jinak stavebně upravovat, s výjimkou ploch Stavby odpočívky, na kterých se nachází pod povrchem nebo nad povrchem technologie ČSPH či jiné příslušenství, které jsou ve vlastnictví Nájemce. Veškeré náklady vynaložené na opravu, rekonstrukci či stavební úpravy ploch Stavby odpočívky, na kterých se nachází pod povrchem nebo nad povrchem technologie ČSPH či jiné příslušenství, které jsou ve vlastnictví Nájemce, nese v plném rozsahu Nájemce.
- 8.5. Nájemce je povinen se o Předmět nájmu a Plochu k údržbě starat s péčí řádného hospodáře a zajišťovat zamezení vzniku jakýchkoliv škod na Předmětu nájmu a Ploše k údržbě bez nároku na jakoukoliv náhradu takto vynaložených nákladů. Nájemce nese odpovědnost za škody, které budou způsobeny na Předmětu nájmu a na Ploše k údržbě jednáním Nájemce či třetích osob.
- 8.6. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit na Předmětu nájmu a na Ploše k údržbě:
- koše a kontejnery na odpad, a to komunální a tříděný (samostatně sklo, plast, papír), jejich odvoz a likvidaci takto uloženého odpadu;
 - úklid spočívající ve sběru odpadků, vývoz košů a kontejnerů (komunální, separovaný) a dalších činností nezbytných k udržení pořádku na Odpočívce, v četnosti odpovídající množství uživatelů Odpočívky, minimálně však 3x týdně, zimní údržbu pojezděných ploch a ploch pro pěší na Předmětu nájmu a na Ploše k údržbě, tak aby byla zajištěna schůdnost těchto ploch;
 - úklid Odpočívky i mimo Předmět Nájmu a Plochy k údržbě se stejnými parametry jako v písm. b) tohoto článku Smlouvy, a to na plochách určených situačním plánem, součástí úklidu je zajištění odvozu odpadu popelářskými vozy a jeho likvidace. Situační plán, na kterém je vyznačena černě Plocha k údržbě tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy;
 - zametání, čištění přilehlých příkopů a ostatních částí odvodňovacího systému Stavby odpočívky, tj. čištění uličních vpustí a štěrbínových žlabů, tak aby byla zachována jejich bezvadná funkčnost;
 - pravidelný úklid Stavby odpočívky, kterým musí být zamezeno vzniku černých skládek. V případě, že přesto taková situace nastane, je černá skládka

- likvidována buď Nájemcem, anebo prostřednictvím Pronajímatele, vždy však na náklady Nájemce;
- f) pravidelný nátěr (min. 1x ročně), údržbu a opravu mobiliáře umístěného na Předmětu nájmu a na Ploše k údržbě;
 - g) údržbu, včetně údržby, čištění, prohlídky a revize všech objektů inženýrských sítí specifikovaných v čl. 4.8 této Smlouvy;
 - h) úklid korporátních toalet umístěných na Ploše k údržbě, včetně pravidelného doplňování mýdla a toaletního papíru. Nájemce se zavazuje zajišťovat provoz a úklid korporátních toalet každý den od 7:00 ráno do 22:00 hod. a zároveň zajistit pravidelný úklid korporátních toalet podle potřeby, minimálně pětkrát denně. Vyobrazení korporátních toalet tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy. Pronajímatel zajišťuje servis, opravy, výměnu dílů a příslušné revize korporátních toalet.
- 8.7. Smluvní strany prohlašují, že je-li na Stavbě odpočívky více nájemců a není-li rozdělení povinností dle čl. 8.6 písm. c), d), g), h) a čl. 8.19 této Smlouvy upraveno pro každého samostatně situačním plánem, sdílí nájemci tyto povinnosti společně a rozdělení plnění povinností je na jejich vzájemné dohodě. Nájemci nesou společnou a nerozdílnou odpovědnost za porušení těchto povinností vůči Pronajímateli.
- 8.8. Nájemce se rovněž zavazuje na svůj náklad odstraňovat odpady, které vzniknou na Stavbě odpočívky. Veškerou činnost vztahující se k odpadům zajišťuje Nájemce v souladu s právními předpisy upravujícími odpadové hospodářství a v takových časových intervalech, aby byl na Předmětu nájmu soustavně zachováván pořádek, čistota, jakož i funkčnost usazovacích a odvodňovacích zařízení na Stavbě odpočívky.
- 8.9. Nájemce bude plně odpovědný za znečištění či jiné poškození jakékoli složky životního prostředí (například povrchových či podzemních vod, půdy, okolní krajiny), které vznikne na Předmětu nájmu a/nebo Ploše k údržbě a/nebo bude mít původ na Předmětu nájmu a/nebo Ploše k údržbě v důsledku činnosti Nájemce a/nebo v důsledku zanedbání či porušení jeho povinností dle této Smlouvy. Nájemce je případné sankce povinen nést sám.
- 8.10. Bude-li Pronajímateli uložena jakákoli sankce ze strany orgánů veřejné moci za znečištění či jiné poškození životního prostředí (jakékoli jeho složky), které bude souviset s činností Nájemce na Předmětu nájmu a/nebo Ploše k údržbě a/nebo bude mít původ na Předmětu nájmu /nebo Ploše k údržbě a/nebo bude souviset se zanedbáním či porušením jeho povinností dle této Smlouvy, zavazuje se ji Nájemce Pronajímateli nahradit v plné výši nejpozději do 30 dní od doručení příslušné výzvy.
- 8.11. Nájemce je povinen řádně pečovat o údržbu silniční vegetace na Předmětu nájmu a na Ploše k údržbě. Kromě nízkých porostů má Nájemce povinnost kontrolovat i vysoké dřeviny a jejich stav; v případě ohrožení účastníků silničního provozu je nutné, aby Nájemce zajistil jejich odstranění či údržbu. V případě odstranění dřevin má Nájemce povinnost zajistit náhradní výsadbu. Situační plán tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 8.12. Nájemce se zavazuje v Zařízení provozovat sociální zařízení v dostatečném počtu vzhledem k množství uživatelů Stavby odpočívky, vybavené minimálně toaletami, přebalovacím pultem, případně dalším vybavením, a zajistit jeho nepřetržitou a bezplatnou přístupnost pro uživatele Stavby odpočívky, stejně jako jeho pravidelnou údržbu a udržování v čistotě. Provoz toalet je poskytován uživatelům bezplatně.
- 8.13. Nájemce umožní, aby Pronajímatel mohl na nebo v Zařízení umístit svou informační desku a/nebo stojan, přičemž kterékoli z toho může být opatřeno košem na distribuci letáků.

- 8.14. Nájemce je povinen poskytnout nezbytnou součinnost pro výkon finanční kontroly ve smyslu ustanovení § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.15. Nájemce se zavazuje nezřizovat placená stání pro motorová vozidla uživatelů Stavby odpočívky na její pronajaté části.
- 8.16. Nájemce je povinen veškeré případné stavební úpravy prováděné na pronajaté části Stavby odpočívky, nebo na Zařízení v jeho vlastnictví, jakož i změny v provozování Zařízení předem oznámit Pronajímateli. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nesmí být žádné úpravy či změny prováděny.
- 8.17. Nájemce si svým jménem a na svůj účet zajistí dodávky všech energií, vody a plynu a bude hradit veškeré náklady v tomto směru pro svou provozní a obchodní činnost. Nájemce rovněž zajistí pravidelné revize měřičů spotřeb energií a výměnu vodoměru.
- 8.18. Nájemce je povinen umožnit a strpět vstup Pronajímatele, případně jím pověřených osob, na Předmět nájmu či Zařízení za účelem provedení místního šetření, kontroly plnění povinností nebo provedení geodetických prací na Předmětu nájmu. Ohledně úmyslu provést místní šetření v Zařízení musí být Nájemce upozorněn alespoň tři (3) dny před plánovaným datem místního šetření.
- 8.19. Kontrolu, úklid a údržbu dětských hřišť a cvičebních prvků (pokud jsou či budou zřízeny Nájemcem či Pronajímatelem) zajišťuje Nájemce. Tyto činnosti zahrnují pravidelné kontroly stavu zařízení; kontroly musí být prováděny vizuálně 1x denně. Úklid je prováděn v rozsahu stejném jako pro samotný Předmět nájmu, definovaném v odst. 8.6 této Smlouvy. Pronajímatelem je zajišťována revize jednotlivých prvků. Opravu a výměnu součástí dětského hřiště, cvičebních prvků pro dospělé, tak jako veškerého mobiliáře zajišťuje Pronajímatel. Nájemce je povinen Pronajímateli na vyžádání předložit zprávy o prováděném úklidu, kontrole a údržbě.
- 8.20. V případě, že v důsledku nutných oprav, rekonstrukcí či mimořádných událostí bude nutné na nezbytnou dobu uzavřít Stavbu odpočívky, nebo na ní omezit provoz, je Nájemce povinen takto vzniklé omezení strpět; Nájemce přitom nemá nárok na jakoukoliv náhradu případných ztrát či škody, jež mu v důsledku toho vzniknou. Nájemci nevznikne ani právo na slevu z nájemného. Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje, že omezení provozu Stavby odpočívky z titulu nutných oprav či rekonstrukce oznámí Nájemci minimálně 30 dnů předem.
- 8.21. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci a jeho zákazníkům přístup z dálnice na Předmět nájmu. Výjimkou jsou případy, kdy příslušný úsek dálnice bude uzavřen z důvodů plánovaných oprav a rekonstrukcí, popřípadě vyšší moci nebo havárie.
- 8.22. Pronajímatel se zavazuje provádět zimní údržbu přístupových pojižděných ploch Stavby odpočívky podle účinných předpisů, ke dni uzavření této Smlouvy dle pořadí důležitosti stanoveném ustanovením § 43 vyhlášky Ministerstva dopravy a spojů č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.23. Pronajímatel zajišťuje opravy vozovek, mimo prostoru samotného Zařízení, kdy tímto prostorem se rozumí zastřešený prostor, nebo prostor a plochy, kde jsou umístěny technologie Nájemce. Pronajímatel udržuje svislé a vodorovné dopravní značení, rovněž tak dopravní zařízení a svodidla umístěná na Stavbě odpočívky. Pronajímatel zajišťuje odtah vozidel v kooperaci s Policií České republiky.

- 8.24. Pronajímatel se zavazuje na žádost Nájemce zřídit ve prospěch Nájemce věcná břemena k tíži Stavby odpočívky, resp. dálničního tělesa, jehož je Stavba odpočívky součástí, případně k pozemkům pod Stavbou odpočívky, odpovídající právu na uložení a provoz inženýrských sítí Nájemce nezbytně potřebných k provozu Zařízení, včetně práva přístupu a příjezdu k nim za účelem jejich oprav, údržby, kontroly a výměny. Uvedená práva budou zřízena na základě smlouvy, a to maximálně na dobu odpovídající době nájmu podle této Smlouvy.
- 8.25. Pronajímatel udržuje provoz veřejného osvětlení ve svém vlastnictví, kterým je myšlena sestava výbojek, svítidel, stožárů a jejich krytů a kabelů a kterou má Pronajímatel za povinnost pravidelně kontrolovat. Údržba zahrnuje výměnu výbojek, výměnu poškozených svítidel či krytů stožárů. Dále musí být pravidelně obnovován nátěr stožárů a seřizovány časy spínání a vypínání osvětlení. Nájemce zajišťuje údržbu a provoz osvětlení ve svém vlastnictví.
- 8.26. Nájemce je povinen strpět veškerá omezení související se zásahem IZS, Policie České republiky a složek Ministerstva vnitra.

IX. Ukončení nájemního vztahu

- 9.1. Nájemní vztah končí:
- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b) dohodou Smluvních stran;
 - c) výpovědí; a/nebo
 - d) odstoupením od Smlouvy.
- 9.2. Pronajímatel má právo vypovědět tuto Smlouvu (s výpovědní dobou) z následujících důvodů:
- a) při nezaplacení nájemného, jeho části či úroku z prodlení nejpozději do 30 dnů od jeho splatnosti, ačkoli byl Nájemce na své prodlení s takovou platbou nájemného, jeho části či úroku z prodlení Pronajímatelem písemně upozorněn;
 - b) při nezaplacení případně vzniklé škody Pronajímateli dle této Smlouvy nebo při nezaplacení smluvních pokut stanovených touto Smlouvou, ačkoli byl Nájemce na své prodlení s takovou platbou Pronajímatelem písemně upozorněn a nezjednal nápravu ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) pracovních dní od obdržení písemné upomínky Pronajímatele k úhradě splatné částky náhrady škody nebo smluvní pokuty;
 - c) má-li být Předmět nájmu odstraněn nebo přestavěn tak, že to brání jeho dalšímu užívání ke sjednanému účelu;
 - d) v případě vstupu Nájemce do likvidace, vydání rozhodnutí o úpadku Nájemce nebo v případě, ztratí-li Nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je nájem sjednán;
 - e) v případě porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy, zejména povinností uvedených v odst. 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.9, 8.10, 8.11, 8.13, 8.14, 8.15, 8.17, 8.18 a 8.19 této Smlouvy, ačkoli byl Nájemce na porušení své povinnosti Pronajímatelem písemně upozorněn a nezjednal nápravu ani v dodatečné lhůtě patnácti (15) pracovních dní od obdržení písemné výzvy Pronajímatele ke zjednaní nápravy, a/nebo
 - f) z jakéhokoli důvodu stanoveného výslovně zákonem, zejména o. z.
- 9.3. Nájemce má právo vypovědět tuto Smlouvu pouze z následujících důvodů:
- a) Předmět nájmu se bez zavinění Nájemce trvale stane nepřístupný pro automobily nebo jinak nezpůsobilý ke sjednanému účelu užívání (to neplatí v případě nutných oprav, rekonstrukcí či mimořádných uzavírek Stavby odpočívky);

- b) Nájemce trvale pozbude oprávnění nezbytné pro výkon podnikatelské činnosti, pro niž je Smlouva uzavírána; a
- c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své smluvní povinnosti vůči Nájemci, za hrubé porušení povinností Pronajímatele se považuje opakované porušení povinnosti nebo nezjednáni nápravy přes písemné upozornění Nájemce.

9.4. Pronajímatel má právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby, a to z následujících důvodů:

- a) užívá-li Nájemce sjednaný Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu stanoveným touto Smlouvou anebo užívá-li Předmět nájmu takovým způsobem, že hrozí vznik škody či došlo ke vzniku škody na Předmětu nájmu, Pronajímateli či třetím osobám;
- b) umožní-li Nájemce na Předmětu nájmu v rozporu s touto Smlouvou podnikatelské či jiné aktivity třetímu subjektu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- c) jestliže ani do 2 let ode dne předání Staveniště nedojde k vydání pravomocného povolení záměru k realizaci výstavby Zařízení nebo jestliže Nájemce nepřistoupil k realizaci výstavby Zařízení do 2 let ode dne předání Staveniště, ačkoli pravomocné povolení záměru k realizaci Zařízení již bylo vydáno;
- d) Nájemce sice přistoupil k realizaci výstavby Zařízení, ale od zahájení této realizace uplynuly více než dva roky a Zařízení nebyla dosud zkolaudována nebo alespoň povolena k předčasnému užívání či zkušebnímu provozu;
- e) Nájemce Zařízení nezprovozní (tj. nezačne z něj nabízet pohonné hmoty koncovým zákazníkům) do 3 let ode dne předání Staveniště;
- f) dá-li Nájemce Předmět nájmu do podnájmu bez písemného souhlasu Pronajímatele, případně dá-li Nájemce bez písemného souhlasu Pronajímatele do nájmu Zařízení nebo jejich část;
- g) Nájemce provede stavební úpravy na Zařizích nebo jejich části a/nebo na Stavbě odpočívky, nebo změní účel Zařízení bez písemného souhlasu Pronajímatele; za stavební úpravu nebo změnu provozování Zařízení se nepovažuje změna, která navenek není zjevná vůbec nebo jen nepatrně a nezasahuje do Stavby odpočívky (např. vnitřní rozčlenění prostoru Zařízení);
- h) Nájemce či třetí osoba zřídí či provozuje na Předmětu nájmu placené stání pro motorová vozidla uživatelů Stavby odpočívky;
- i) Nájemce ukončí provoz provozovny v Zařizích na Předmětu nájmu;
- j) z jakéhokoli důvodu stanoveného výslovně zákonem, zejména o. z.; a/nebo
- k) v dalších případech stanovených touto Smlouvou.

9.5. Nájemce má právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby pouze z následujících důvodů:

- a) Nájemce nikoli svým zaviněním neobdrží pravomocné povolení záměru k realizaci Zařízení podle odsouhlasené projektové dokumentace ani do 2 let ode dne předání Staveniště;
- b) Nájemce nikoli svým zaviněním neobdrží kolaudační rozhodnutí (nebo alespoň rozhodnutí o předčasném užívání či zkušebním provozu) povolující užívání Zařízení, a to nejpozději do 3 let ode dne předání Staveniště.

9.6. Výpovědní lhůta při podání výpovědi Pronajímatelem dle odst. 9.2 Smlouvy nebo Nájemcem dle odst. 9.3 Smlouvy činí tři (3) měsíce a začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé Smluvní straně.

9.7. Ukončení nájemního vztahu výpovědí bez výpovědní doby či odstoupením nastává doručením výpovědi či odstoupení druhé Smluvní straně.

- 9.8. V případě ukončení Smlouvy Pronajímatelem neodpovídá Pronajímatel za případné škody, které Nájemci v souvislosti s tímto ukončením vzniknou, a Nájemce se výslovně vzdává jakýchkoliv takovýchto svých nároků.

X.

Povinnosti Smluvních stran po ukončení nájmu

- 10.1. Skončí-li nájemní vztah založený touto Smlouvou jakýmkoli z možných způsobů, řídí se práva a povinnosti Smluvních stran tímto článkem Smlouvy.
- 10.2. Po skončení nájemního vztahu s Nájemcem se další nakládání se Stavbou odpočívky, jejími částmi a Zařízením řídí výlučně podle volby Pronajímatele, který je oprávněn rozhodnout, že:
- a) v souladu s platnými právními předpisy bude realizována veřejná soutěž na uzavření nové nájemní smlouvy s vítězným uchazečem, na základě které bude pronajata předmětná Stavba odpočívky či její část za účelem zajištění potřeb uživatelů tohoto úseku dálnice D3; nebo
 - b) bude-li to umožňovat platná právní úprava, se Nájemce s Pronajímatelem dohodnou na uzavření nového úplatného smluvního vztahu; nebo
 - c) Nájemce odstraní na své náklady veškerá jím vybudovaná Zařízení a uvede Předmět nájmu do původního stavu; nebo
 - d) budou-li to umožňovat právní předpisy a rozhodnutí týkající se Pronajímatele, je Pronajímatel rovněž oprávněn určit, že Nájemce převede veškerá Zařízení do vlastnictví České republiky, a to tak, aby právo s nimi hospodařit měl Pronajímatel, a to za podmínky dle aktuálních právních předpisů vztahujících se na Pronajímatele. Zařízení budou převedena do vlastnictví České republiky s právem hospodaření pro Pronajímatele za cenu v místě a čase obvyklou, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, přičemž Pronajímatel je oprávněn postoupit právo na převod těchto Zařízení za cenu v místě a čase obvyklou třetí osobě určené Pronajímatelem, s čímž Nájemce tímto výslovně souhlasí.
- 10.3. Bude-li možných více postupů podle tohoto článku Smlouvy, náleží právo volby výlučně Pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje sdělit Nájemci způsob postupu dle čl. X odst. 10.2. Smlouvy nejpozději 2 roky před uplynutím doby trvání Smlouvy. V případě, že Smlouva bude ukončena jiným způsobem než uplynutím doby jejího trvání, zavazuje se Pronajímatel sdělit Nájemci způsob postupu podle čl. X odst. 10.2. Smlouvy v přiměřené lhůtě odpovídající způsobu a okolnostem ukončení Smlouvy.
- 10.4. Po skončení nájemního vztahu není Nájemce oprávněn Předmět nájmu ani jeho žádnou část dále jakkoli užívat, provozovat, ani v něm prodávat pohonné hmoty či jiný sortiment, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, nebo není-li jinak stanoveno touto Smlouvou.
- 10.5. Nájemci (tj. dosavadnímu Nájemci jako Smluvní straně této Smlouvy) nevzniká vůči Pronajímatelem nárok na zaplacení náhrady či kupní ceny za Zařízení, a to při uplatnění kteréhokoliv z postupů podle tohoto článku Smlouvy. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že Nájemci nevzniká nárok na úhradu nákladů spojených s vybudováním, odstraněním či jiným nakládáním se Zařízením ani nárok na vypořádání zhodnocení Předmětu nájmu, pokud by k jeho zhodnocení došlo, a to bez ohledu na způsob skončení nájmu. Nájemce se tímto výslovně vzdává veškerých takovýchto nároků a práv.
- 10.6. Pokud Pronajímatel zvolí postup podle odst. 10.2 písm. c) Smlouvy, je Nájemce povinen na vlastní náklady vyklidit Předmět nájmu, odstranit veškeré Zařízení a uvést

Předmět nájmu do původního stavu. Tato povinnost zahrnuje odstranění Zařízení včetně všech součástí a příslušenství, jakož i dalších věcí ve vlastnictví Nájemce či třetích osob, které byly umístěny na Odpočívce, ledaže tam jsou umístěny podle samostatné smlouvy (dále jen „**Vyklizení**“).

- 10.7. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je v případě ukončení nájmu výpovědí s výpovědní dobou povinen k Vyklizení Předmětu nájmu a protokolárnímu předání Předmětu nájmu nejpozději k poslednímu dni výpovědní doby, pokud Pronajímatel neurčí dobu delší.
- 10.8. Smluvní strany sjednávají, že v případě ukončení nájmu výpovědí bez výpovědní doby či odstoupením, nebude-li k Vyklizení a protokolárnímu předání Předmětu nájmu lhůta sjednána či určena Pronajímatelem, činí tři (3) měsíce ode dne skončení nájemního vztahu.
- 10.9. V případě, že Nájemce svá Zařízení z Předmětu nájmu nevyklidí a neuvede Předmět nájmu do původního stavu ve sjednané či stanovené lhůtě, je Pronajímatel oprávněn Zařízení a veškeré další věci ve vlastnictví Nájemce odstranit, a to po předchozí výzvě Nájemci s uvedením lhůty 30 dní k dodatečnému odstranění. Po marném uplynutí této dodatečné lhůty je Pronajímatel oprávněn odstranit Zařízení a další věci umístěné na Předmětu nájmu, a to na náklady Nájemce. Nájemce je povinen a touto Smlouvou se zavazuje náklady na Vyklizení Pronajímateli uhradit, a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem ve lhůtě splatnosti 30 dnů od jejího doručení.
- 10.10. Pokud Nájemce Předmět nájmu nevyklidí (bude v prodlení s Vyklizením) ve sjednané či stanovené lhůtě, je Pronajímateli povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý započatý den prodlení s Vyklizením. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany výslovně sjednávají, že právo na smluvní pokutu podle tohoto ustanovení vzniká Pronajímateli rovněž po dobu běhu dodatečné lhůty k odstranění Zařízení podle odst. 10.9. Smlouvy.
- 10.11. Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany výslovně sjednávají, že nárok na náhradu nákladů vynaložených na Vyklizení a nárok na smluvní pokutu za prodlení s Vyklizením představují dva samostatné, na sobě nezávislé nároky, jejichž uplatnění se navzájem nevylučuje ani nijak neomezuje.
- 10.12. Ustanovení tohoto článku Smlouvy se použijí obdobně i v případě, že nájemní vztah založený touto Smlouvou skončí v době výstavby Stavby odpočívky. V takovém případě je Nájemce povinen postupovat podle odst. 10.2. písm. c) Smlouvy, zejména odstranit veškeré Zařízení či jejich části a vyklidit dotčenou část Staveniště. Na takové ukončení nájmu se plně vztahují rovněž ustanovení tohoto článku upravující lhůty k Vyklizení, smluvní pokuty, náhradu nákladů i další související nároky Pronajímatele.

XI. Sankce

- 11.1. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je povinen za každý jednotlivý případ porušení jakékoliv povinnosti Nájemce dle této Smlouvy, zejména povinností podle odst. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.8, 8.9, 8.10, 8.11, 8.12, 8.13, 8.14, 8.15, 8.16, 8.17, 8.18 a 8.19 této Smlouvy, zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý případ porušení a za každý započatý den, po který porušení trvá. Právo Pronajímatele na uplatnění smluvní pokuty vzniká tehdy, pokud Pronajímatel Nájemce na porušení povinnosti písemně upozornil a Nájemce nezjednal nápravu ani ve lhůtě 3 kalendářních dnů ode dne obdržení písemného upozornění

Pronajímatele. Nájemce se zavazuje smluvní pokutu uhradit na základě výzvy či faktury vystavené Pronajímatelem, a to se splatností 30 dnů ode dne jejího doručení.

- 11.2. Je-li podle této Smlouvy sjednána smluvní pokuta, náleží Pronajímateli bez ohledu na to, zda mu vznikla škoda. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plném rozsahu. Smluvní strany tímto vylučují pro tuto Smlouvu použití ustanovení § 2050 o. z.

XII.

Změna vlastnictví za trvání nájmu

- 12.1. Nájemce se zavazuje, že Zařízení po dobu trvání této Smlouvy nezcizí, nezatíží ani jinak nepřevéde, a to bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento zákaz zcizení, zatížení nebo jiného převodu se sjednává jako obligační závazek, nikoliv jako věcné právo. Dojde-li ke změně v osobě vlastníka Předmětu nájmu, vstupuje nabyvatel Předmětu nájmu do právního postavení Pronajímatele z této Smlouvy. Pronajímatel je v takovém případě povinen práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy převést na nabyvatele Předmětu nájmu a Nájemce s takovým převodem tímto předem souhlasí.
- 12.2. Udělení či neudělení souhlasu se zcizením, zatížením nebo jiným převodem Zařízení je zcela na uvážení Pronajímatele a Nájemce nemá na udělení takového souhlasu právní nárok. Předpokladem vyslovení souhlasu Pronajímatele je zejména, nikoli však výlučně, úplná a řádná úhrada veškerých peněžitých a nepeněžitých závazků Nájemce vůči Pronajímateli vyplývajících z této Smlouvy, a/nebo převzetí všech dluhů a závazků (dosavadního) Nájemce vyplývajících či vzniklých z této Smlouvy zamýšleným nabyvatelem Zařízení v rozsahu co do důvodu i výše. Převzetí těchto dluhů a závazků podléhá vždy předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele udělenému na žádost dosavadního Nájemce. Další podmínkou udělení souhlasu je uzavření nové nájemní smlouvy na Předmět nájmu mezi novým nájemcem a Pronajímatelem, a to s účinností nejdříve ke dni přechodu vlastnických práv k Zařízení. Na nového nájemce tak přejdou zejména dluhy a případné další závazky dosavadního Nájemce. Nový vlastník je povinen převzít dluhy a případné další závazky písemně uznat co do důvodu i výše, přičemž toto uznání musí být učiněno alespoň s odkládací podmínkou ke dni nabytí vlastnického práva k Zařízení. Nesplnění kterékoliv z výše uvedených podmínek se považuje za podstatné porušení této Smlouvy a zakládá právo Pronajímatele vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby dle ustanovení odst. 9.4., písm. k) této Smlouvy.
- 12.3. Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o svém úmyslu zcizit nebo jinak převést Zařízení, a to nejméně 30 dní před plánovaným uskutečněním takového jednání. Současně se Nájemce zavazuje prokazatelně seznámit zamýšleného nabyvatele Zařízení s obsahem tohoto článku Smlouvy.
- 12.4. V případě změny vlastníka Zařízení se Smluvní strany zavazují učinit veškerá právní jednání nezbytná k tomu, aby nový vlastník Zařízení vstoupil do postavení osoby oprávněné, popřípadě povinné, z věcných práv zapisovaných do katastru nemovitostí podle této Smlouvy, a to v rozsahu, který neoslabí ani nijak nezpochybní práva Pronajímatele k Předmětu nájmu ani plnění účelu této Smlouvy. Nesjednají-li Smluvní strany písemně jinak, podává případný návrh či návrhy na vklad práv do katastru nemovitostí nový vlastník Zařízení, který rovněž nese náklady a příslušné správní poplatky s těmito vklady spojené.

XIII.

Doručování

- 13.1. Jakákoliv výzva, oznámení, žádost, výpověď, odstoupení či jiné sdělení, jež má být učiněno či dáno Smluvní straně dle této Smlouvy, bude učiněno či dáno písemně. Toto oznámení, žádost či jiné sdělení bude, pokud z této Smlouvy nevyplývá jinak, považováno za řádně dané či učiněné druhé Smluvní straně, bude-li doručeno osobně nebo doporučenou poštou na adresu druhé Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy. Tyto adresy mohou být měněny jednostranným písemným oznámením doručeným druhé Smluvní straně s tím, že se taková změna stává účinnou uplynutím deseti (10) dnů od doručení oznámení o změně.
- 13.2. Jakékoli oznámení podle této Smlouvy bude považováno za doručené:
- a) okamžikem fyzického předání oznámení, je-li oznámení doručováno osobně; nebo
 - b) okamžikem, kdy bylo fyzické předání oznámení příjemcem odmítnuto; nebo
 - c) dnem doručení potvrzeným na doručence, bylo-li oznámení zasíláno prostřednictvím provozovatele poštovních služeb; nebo v případě, že doručenku nelze získat;
 - d) třetím (3.) dnem po odeslání, bylo-li oznámení zasláno prostřednictvím provozovatele poštovních služeb; nebo
 - e) dnem, kdy byla zpráva doručena do datové schránky příjemce.

XIV. Platnost a účinnost

- 14.1. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je subjektem, jenž nese zákonnou povinnost uveřejnit tuto Smlouvu v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“) v registru smluv.
- 14.2. Nájemce souhlasí se zveřejněním této Smlouvy včetně veškerých příloh a všech případných dodatků v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv a je srozuměn s povinností uveřejnění, a to v rozsahu a způsobem ze Zákonu o registru smluv vyplývajícím.
- 14.3. Pronajímatel se zavazuje zveřejnit tuto Smlouvu včetně všech jejích příloh v registru smluv za podmínek Zákonu o registru smluv.
- 14.4. Tato Smlouva tak nabývá platnosti podpisem Smlouvy všemi Smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle Zákonu o registru smluv.

XV. Závěrečná ustanovení

- 15.1. Tato Smlouva je uzavírána v době výstavby části Stavby odpočívky, na které je situován Předmět nájmu. Pronajímatel se s ohledem na tuto skutečnost zavazuje poskytnout Nájemci přiměřenou součinnost spočívající v poskytnutí kontaktu na zhotovitele Stavby odpočívky a v koordinaci přípravy a výstavby Zařízení Nájemce s realizací Stavby odpočívky. Poskytnutím této součinnosti nepřejímá Pronajímatel odpovědnost za postup výstavby Stavby odpočívky, její dokončení ani její časový harmonogram.
- 15.2. Smluvní strany sjednávají, že Nájemce není oprávněn jednostranně započíst jakékoliv své pohledávky vůči pohledávkám Pronajímatele vzniklým z této Smlouvy, stejně tak není Nájemce oprávněn započíst jakékoliv své pohledávky vzniklé z této Smlouvy vůči Pronajímateli na jakékoliv pohledávky Pronajímatele. Nájemce rovněž není oprávněn postoupit jakékoliv své pohledávky či práva vůči Pronajímateli třetí osobě bez

předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; jakékoliv postoupení bez tohoto souhlasu je neplatné.

- 15.3. Smluvní strany v souladu s ust. § 630 odst. 1 o. z., sjednávají, že promlčecí lhůta pro jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající nebo související s touto Smlouvou činí 4 roky.
- 15.4. Nájemce nese riziko podstatné změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 o. z.
- 15.5. Nájemce tímto bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn při zásahu složek IZS a složek Ministerstva vnitra z důvodu zajištění bezpečnosti České republiky uzavřít veškeré pronajaté objekty, včetně soukromých objektů.
- 15.6. Označení provozovny bude zřízeno a provozováno se souhlasem Pronajímatele a současně na základě povolení zvláštního užívání podle § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, vydaného Ministerstvem dopravy.
- 15.7. Podmínky sjednané v této Smlouvě lze změnit jen písemnou dohodou obou Smluvních stran, a to formou vzestupně číslovaných listinných dodatků k této Smlouvě.
- 15.8. Žádné zpoždění nebo shovívavost jakékoliv Smluvní strany při výkonu jakéhokoliv práva podle Smlouvy nebude vykládáno jako vzdání se tohoto práva, ani nemůže takové právo ohrozit. Jakékoliv vzdání se práva některou ze Smluvních stran, které implikuje zánik povinnosti jiné Smluvní strany, musí být v písemné formě a podepsané Smluvní stranou, která se práva vzdává, a neovlivňuje jiné povinnosti žádné jiné Smluvní strany, které nejsou v listině o vzdání se práv uvedeny.
- 15.9. Tato Smlouva je vyhotovena v českém jazyce a tato verze bude rozhodující bez ohledu na jakýkoli její překlad, který může být pro jakýkoli účel pořízen.
- 15.10. Tato Smlouva se řídí českým právem. Smluvní strany se dohodly, že právní vztahy vyplývající z této Smlouvy se řídí zejména úpravou o. z., zákonem o státním podniku a ZPK.
- 15.11. Všechny spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, a které se nepodaří vyřešit přednostně smírnou cestou, budou rozhodovány obecnými soudy České republiky v souladu s ustanoveními zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- 15.12. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, po dvou pro každou Smluvní stranu.
- 15.13. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
 - 15.13.1 Příloha č. 1: Situační plán vymezující Stavbu odpočívky.
 - 15.13.2 Příloha č. 2: Situační plán vymezující část Stavby odpočívky jako Předmět nájmu, plánované umístění Zařízení na Předmětu nájmu a Plochu k údržbě.
 - 15.13.3 Příloha č. 3: Požadavky na podnájemce.
 - 15.13.4 Příloha č. 4: Vyobrazení korporátních toalet.
- 15.14. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je jejich shodnou, souhlasnou a svobodnou vůlí a že nebyla uzavřena v tísní nebo za jiných nepříznivých podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

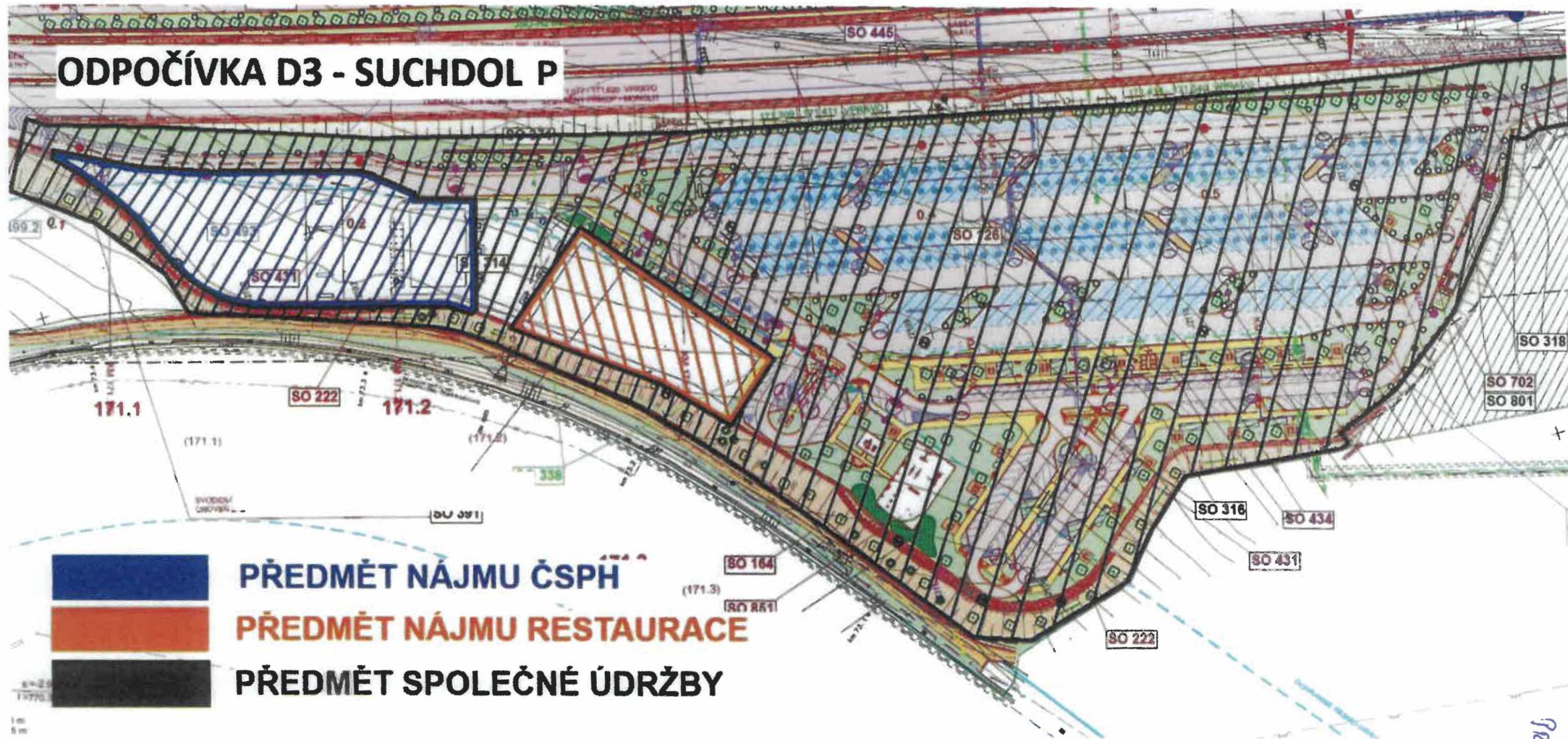
Pronajímatel

V Praze dne 20.4. 2026

Nájemce

V Praze dne _____ 2026

ODPOČÍVKA D3 - SUCHDOL P



PŘEDMĚT NÁJMU ČSPH
PŘEDMĚT NÁJMU RESTAURACE
PŘEDMĚT SPOLEČNÉ ÚDRŽBY

Priloha č. 2

Příloha č. 3
Požadavky na podnájemce

1. Podnájemce je právnická osoba se sídlem v České republice, provozující čerpací stanici pohonných hmot (ČSPH) v České republice nebo v zemích EU, nebo fyzickou osobou podnikající s místem podnikání v České republice, provozující čerpací stanici pohonných hmot (ČSPH) v České republice nebo v zemích EU.
2. Podnájemce nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin spáchaný ve prospěch organizované zločinecké skupiny, trestný čin účasti na organizované zločinecké skupině, legalizace výnosů z trestné činnosti, podílnictví, přijetí úplatku, podplácení, nepřímé úplatkářství, podvodu, úvěrového podvodu, včetně případu, kdy jde o přípravu nebo pokus nebo účastenství na takovém trestném činu, nebo došlo k zaházení odsouzení za spáchání takového trestného činu, jde-li o právnickou osobu, musí tento předpoklad splňovat jak tato právnická osoba, tak její statutární orgán nebo každý člen statutárního orgánu této právnické osoby. Má-li být podnájemcem zahraniční právnická osoba, musí předpoklad podle tohoto bodu splňovat vedle uvedených osob rovněž vedoucí organizační složky zahraniční právnické osoby. Tento předpoklad musí podnájemce splňovat jak ve vztahu k území České republiky, tak k zemi svého sídla, místa podnikání či bydliště.
3. Podnájemce nebyl pravomocně odsouzen pro trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s předmětem podnikání podnájemce podle zvláštních právních předpisů nebo došlo k zaházení odsouzení za spáchání takového trestného činu; jde-li o právnickou osobu, musí tuto podmínku splňovat jak tato právnická osoba, tak její statutární orgán nebo každý člen statutárního orgánu a je-li statutárním orgánem podnájemce či členem statutárního orgánu podnájemce právnická osoba, musí tento předpoklad jak tato právnická osoba, tak její statutární orgán nebo každý člen statutárního orgánu této právnické osoby. Má-li být podnájemcem zahraniční právnická osoba, musí předpoklad podle tohoto bodu splňovat vedle uvedených osob rovněž vedoucí organizační složky zahraniční právnické osoby. Tento předpoklad musí podnájemce splňovat jak ve vztahu k území České republiky, tak k zemi svého sídla, místa podnikání či bydliště.
4. Podnájemce v posledních 3 letech nenaplnil skutkovou podstatu jednání nekalé soutěže formou podplácení podle zvláštního právního předpisu.
5. Vůči majetku podnájemce neprobíhá nebo v posledních 3 letech neproběhlo insolvenční řízení, v němž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nebo insolvenční návrh nebyl zamítnut proto, že majetek nepostačuje k úhradě nákladů insolvenčního řízení nebo nebyl konkurz zrušen proto, že majetek byl zcela nepostačující nebo zavedena nucená správa podle zvláštních právních předpisů.
6. Podnájemce není v likvidaci.
7. Podnájemce nemá v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště podnájemce, a to ani ve vztahu ke spotřební dani.
8. Podnájemce nemá nedoplatek na pojistném a na penále na veřejné zdravotní pojištění, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště.

9. Podnájemce nemá nedoplatek na pojistném a na penále na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, a to jak v České republice, tak v zemi sídla, místa podnikání či bydliště.
10. Podnájemce nebyl v posledních 3 letech pravomocně disciplinárně potrestán či mu nebylo pravomocně uloženo kárné opatření podle zvláštních právních předpisů, je-li požadováno prokázání odborné způsobilosti podle zvláštních předpisů; pokud podnájemce vykonává tuto činnost prostřednictvím odpovědného zástupce nebo jiné osoby odpovídající za činnost podnájemce, vztahuje se tento předpoklad na tyto osoby.
11. Podnájemce není veden v rejstříku osob se zákazem plnění veřejných zakázek.
12. Podnájemci nebyla v posledních 3 letech pravomocně uložena pokuta za umožnění výkonu nelegální práce podle zvláštního právního předpisu.

Příloha č. 4 – Definice korporátních toalet

Odpočívka Suchdol P – korporátní toalety VMAT III

Stručný popis:

Korporátní toalety (sanitární zóna) jsou tvořeny prefabrikovaným objektem VMAT (veřejná mobilní automatická toaleta), navazující technickou infrastrukturou a venkovní vybaveností navazující na provoz VMAT.

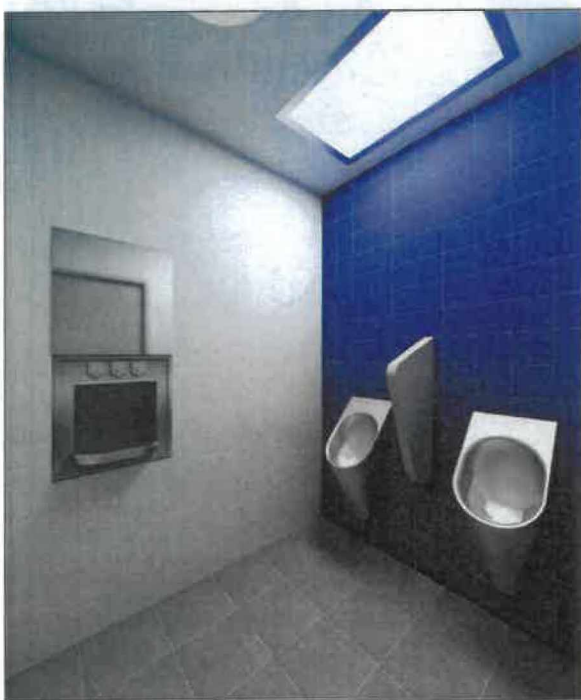
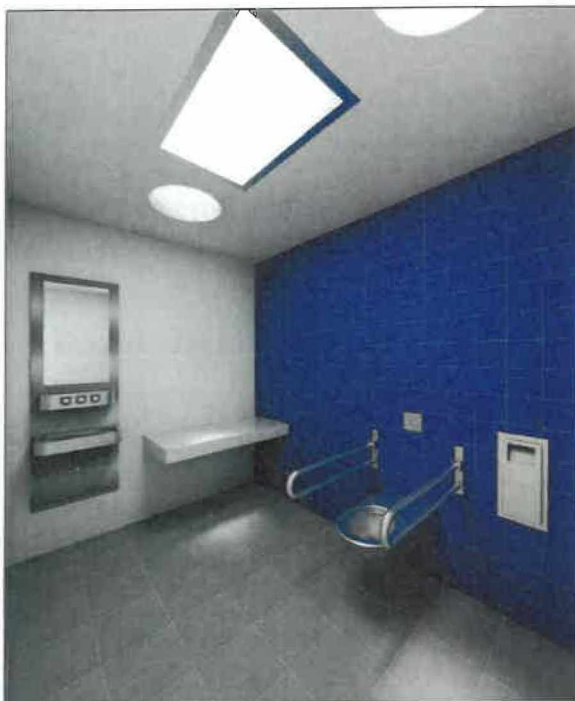
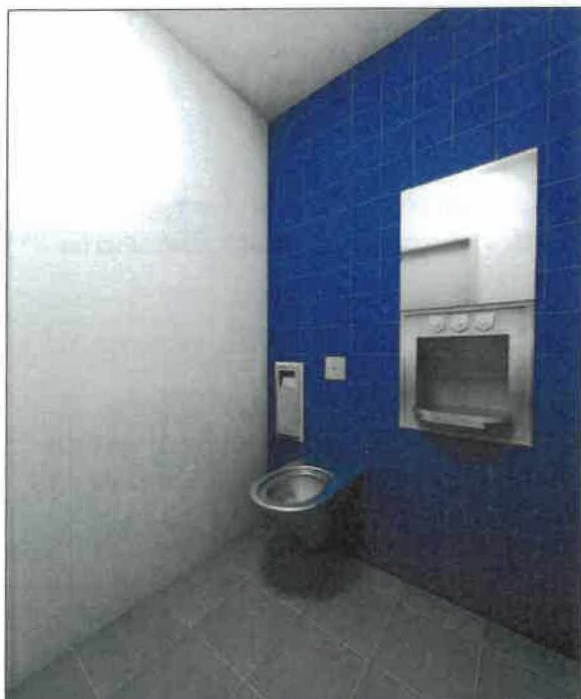
Dispozičně je objekt dělen na hygienické buňky se samostatnými vstupy z exteriéru, které navazují na technickou místnost.

Poznámka: Velikost sanitární zóny je volena podle typu a velikosti odpočívky a intenzity dopravy. Základní čtyři typová řešení (ozn. VMAT I, VMAT II, VMAT III, VMAT IV) jsou dále rozčleněna do podtypů.

Venkovní pohled VMAT III (ilustrativní):



Vizualizace interiéru VMAT (standard) – antivandal provedení:



Vnitřní dispozice / půdorys VMAT III (ilustrativní):

