

Smlouva o nájmu nebytových prostor č. 2937100912

Smluvní strany

České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039
IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226, plátce DPH

Zastoupená | [REDACTED]

Adresa pro doručování písemností: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

Variabilní symbol: 2937100912

(dále jen „pronajímatel“)

a

Heineken Česká republika, a.s.

se sídlem Krušovice, U Pivovaru 1, PSČ 270 53, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1515, podnikající dle živnostenského zákona, vedená u Městského úřadu Rakovník, předmět podnikání: Hostinská činnost

IČ: 45148066, DIČ: CZ45148066, plátce DPH

Jejímiž jménem jednájí: Erik Jan G. Hamel a Jiří Daněk, členové představenstva

Kontaktní údaje: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

(společně uváděny jako „smluvní strany“)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor (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 pronajímatele - [REDACTED], Kounicova 26, 611 43 Brno, která je pověřena pronajímatelem správou předmětu nájmu (dále jen „správce nemovitosti“). Kontaktní osoby správce nemovitosti:
ve věcech smluvních [REDACTED]
ve věcech technických [REDACTED]
- 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 (dále jen „servisní organizace pro gastronomii“).
Kontaktní osoba servisní organizace pro gastronomii:
[REDACTED]

III. Předmět nájmu

- 1) Předmětem nájmu jsou projektovou dokumentací vymezené nebytové prostory v budově číslo popisné 244, ulice Sady 28. října, v obci PSČ 690 02 Břeclav, na pozemku stavební parc. číslo

588/1 (Inventární číslo budovy č.p. 244 dle SAP:1000-11-133, IC 5000308217) a dispozičně navazující ve výpravní budově žst. Břeclav, bez čísla popisného, stojící na pozemku stavební parc. číslo 589. (Inventární číslo výpravní budovy žst. Břeclav dle SAP:1000-11-88, IC 5000308449). Obě budovy jsou zapsané na LV pronajímatele č. 391, v katastrálním území Břeclav (ČSÚ 613584), vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav.

- 2) Pronajaté nebytové prostory podle odst. 1) jsou vyznačeny v půdorysu objektu, který tvoří přílohu č. 1A a 1B a je nedílnou součástí této smlouvy.
- 3) Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 562,79 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), odst. 2) a odst. 3).
- 5) Specifikace pronajatých nebytových prostor podle odst. 1):

I NP (přízemí)

Název místnosti	Číslo místnosti dle SAP	Plocha v m ²
Chodba	OP01	33,89
Skład piva	OP02	7,46
Skład nealko nápojů	OP03	7,46
Kancelář	OP04	6,55
Suchý sklad	OP05	4,27
Výdej jídel- ofis	OP06	7,30
Restaurace	OP07	78,60
Zádveří	OP07A	3,62
Umývárna bílého nádobí	OP08	8,07
Chodba	OP09	21,99
Kuchyň	OP10	29,86
Skład chl. a mraž. surovin	OP11	6,96
Úklid	OP12	2,86
Denní místnost personál	OP13	11,71
WC personál předsíň	OP14	1,54
WC personál	OP15	1,46
Šatna personál muži	OP16	4,96
Sprcha personál muži	OP17	1,48
WC personál muži předsíň	OP18	1,94
WC personál muži	OP19	1,34
Šatna personál ženy	OP20	8,65
WC personál ženy předsíň	OP21	2,03
Sprcha personál ženy	OP22	2,06
WC personál ženy	OP23	1,30
Přípravná masa a vajec	OP24	4,36
Skład	OP25	4,36
Skład obalů	OP26	1,89
Skład odpadků	OP27	1,42
Zásobovací rampa	OP28	9,28
Samoobslužný bufet	OP93	123,20
Zádveří	OP93a	3,95
Bar	OP94	68,04
Příruční sklad bufet	OP95	4,36
Příruční sklad bar	OP96	5,78
WC hosté ženy	OP97	2,63
WC hosté ženy	OP98	2,64
WC hosté imobilní	OP99	5,92
WC hosté ženy chodba	OP100	4,83
WC hosté chodba	OP101	4,78

WC hosté muži předsíň	OP102	5,15
WC hosté muži pisoáry	OP103	5,06
WC hosté muži	OP104	1,54
WC hosté muži	OP105	1,54
Úklid	OP106	2,06

2 NP (přízemí)

Název místnosti	Číslo místnosti dle SAP	Plocha v m ²
Kotelna	1P02	42,64

Celkem: 562,79 m²

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn spoluužívat v podkroví strojovnu vzduchotechniky a k ní přístupové schodiště, konkrétně místnosti označené jako 1P01 a OP29. Tyto místnosti jsou rovněž vymezeny v příloze č. 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) Otázky, týkající se této smlouvy, předmětu nájmu a provozu, je za pronajímatele oprávněn řešit s nájemcem a třetími osobami správce nemovitosti. Ke dni předání předmětu nájmu nájemci vyhotoví správce nemovitosti 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 a technického zařízení dle odst.6), popis technického stavu předmětu nájmu, stavy měřidel médií v předmětu nájmu spotřebovávaných 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 nemovitosti a za nájemce touto osobou bude oprávněná osoba prokazatelně písemně určená nájemcem. Předávací protokol bude po jeho podepsání tvořit přílohu č. 3 této smlouvy.
- 8) Pronajímatel tímto uděluje souhlas s podnájmem předmětu nájmu po dobu trvání této nájemní smlouvy pro subjekt: **ORIGINAL CZECH PUB s.r.o.**, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 67185, se sídlem Zlín, Kvítková 4323, PSČ 760 01, podnikající dle živnostenského zákona, vedená u živnostenského úřadu Magistrátu města Zlín, Předmět podnikání: Hostinská činnost, IČ: 29230454, DIČ: CZ29230454, plátce DPH. Výpis ze živnostenského rejstříku, prokazující živnostenské oprávnění podnájemce, je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 5D. Kontaktní osoba podnájemce: XXXXXXXXXX.

Nájemce, ani podnájemce, 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., vymezený projektovou dokumentací, která tvoří přílohu č. 1A a 1B této smlouvy. Předmět nájmu, určený podle posledního kolaudačního souhlasu k provozování hostinské činnosti, pronajímatel modernizuje a na základě stavebního povolení provádí stavební úpravy. Smluvní strany se tímto dohodly, že předmět nájmu bude v součinnosti obou smluvních stran zkolaudován jako gastroprovozovna s účelem užívání: **samoobslužný bufet a restaurace s obsluhou**. Při provádění úprav interiéru a vybavení gastrotechnologií je nájemce povinen postupovat v souladu s čl. X. této smlouvy. Kolaudační souhlas, s účelem užívání nebytových prostor jako samoobslužný bufet a restaurace s obsluhou (dále jen „Kolaudační souhlas“), bude po jeho nabytí právní moci tvořit přílohu č. 4 této smlouvy. Výše uvedenou součinností nájemce pro vydání Kolaudačního souhlasu se rozumí:

1. dodávky + montáž gastrotechnologie a její připojení na ZTI
2. dodávka osvětlovacích těles a jejich předání k montáži generálnímu dodavateli stavby
3. dodávka + montáž konstrukce barů a jejich předání k montáži elektroinstalace generálnímu dodavateli stavby, který před vydáním Kolaudačního souhlasu dodá a zajistí montáž el. zásuvek včetně revize elektro
4. zajištění provedení změn vedení plynu v PD

(dále jen „povinnosti nájemce pro vydání Kolaudačního souhlasu“).

V případě, že nájemce splní veškeré povinnosti nájemce pro vydání Kolaudačního souhlasu, zavazuje se pronajímatel zajistit Kolaudační souhlas nejpozději do 60-ti dnů od splnění povinnosti nájemce pro vydání Kolaudačního souhlasu. Termín zahájení lhůty 60-ti dnů začíná běžet po doručení kladného stanoviska KHS, HZS a průkazů způsobilosti UTZ ve vlastnictví nájemce, případně podnájemce pronajímateli. V případě, že pronajímatel nezajistí Kolaudační souhlas ani po uplynutí lhůty 60-ti dnů od splnění povinnosti nájemce pro vydání Kolaudačního souhlasu a nájemce nebude v průběhu lhůty 60-ti dnů pronajímatelem informován o objektivních důvodech prodloužení, kterými by byl pouze zásah vyšší moci či důvod, který nemohl pronajímatel i přes veškerou péči předvídat, sjednávají si smluvní strany smluvní pokutu ve prospěch nájemce ve výši jednoho (1) měsíčního sníženého nájemného dle čl. V. odst. 3), za každý kalendářní měsíc a to i poměrnou část, do doby vydání Kolaudačního souhlasu. Úhradou smluvní pokuty není v souvislosti s nevydáním kolaudačního souhlasu dotčen nárok nájemce na náhradu prokazatelných nákladů, vzniklých při stavebních úpravách předmětu nájmu a nákladů na zakoupení gastrotechnologie a vybavení interiéru a to i ve výši přesahující smluvní pokutu. Výše nákladů vzniklých na stavební úpravy podléhá odsouhlasení pronajímatele.

V případě odstoupení nájemce od smlouvy dle článku IX. odst. 6) se pronajímatel zavazuje do 30-ti dnů od tohoto odstoupení k odkoupení gastrotechnologie i dalšího vybavení předmětu nájmu a k náhradě prokazatelných a účelně a hospodárně nájemcem vynaložených nákladů na stavební úpravy předmětu nájmu. V případě zjištění nevhodnosti u stavebních prací není pronajímatel povinen hradit celou výši takto vynaložených nákladů.

V případě, že nájemce nesplní veškeré povinnosti nájemce pro vydání Kolaudačního souhlasu v termínu do 4 měsíců od protokolárního převzetí předmětu nájmu, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši sníženého nájemného určeného dohodou obou stran ve výši 10% smluveného nájemného dle čl. V. odst. 3) této smlouvy za každý kalendářní měsíc a to i poměrnou část do doby prokazatelného splnění veškerých povinností nájemce pro vydání Kolaudačního souhlasu.

- 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. 5B.
- 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, tedy před formálním zahájením činnosti, k níž je třeba souhlasu Drážního úřadu, 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 a spoluužívání nebytových prostor podle čl. III. odst. 1) dle výpočtu nájemného, který tvoří přílohu č. 8 této smlouvy, činí 460.932,-Kč (slovy: čtyři sta šedesát tisíc devět set třicet dva korun českých) + DPH ve výši stanovené příslušným právním předpisem.
- 2) Roční nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách podle Splátkového kalendáře (příloha č.6), pokud se strany nedohodnou jinak.
- 3) Pravidelné měsíční splátky nájemného jsou splatné vždy do 5. dne příslušného měsíce, pokud není uvedeno ve Splátkovém kalendáři jinak.
Smluvní strany se dohodly, že se nájemné bude hradit takto: od účinnosti nájemní smlouvy do konce kalendářního měsíce, ve kterém nabude právní moc Kolaudační souhlas, bude hradit nájemce snížené nájemné určené dohodou obou stran ve výši 10% částky měsíčního nájemného dle odst. 1) tohoto článku. Nájemné za období od účinnosti nájemní smlouvy do

konce kalendářního měsíce, ve kterém nabude právní moc Kolaudační souhlas, bude nájemce hradit v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 5. dne příslušného měsíce ve výši 3.841,- Kč měsíčně (tj. 1/12 z částky 46.093,- Kč) + DPH ve výši stanovené příslušným právním předpisem.

Od prvního dne následujícího kalendářního měsíce, ve kterém nabude právní moc Kolaudační souhlas je nájemce povinen hradit v dohodnutých termínech v penězích pouze 50% částky měsíčního nájemného uvedeného v odst. 1) tohoto článku (tj. částku ve výši 19.205,50 Kč (slovy: devatenáct tisíc dvě stě pět korun českých padesát haléřů). Zbýlých 50% částky měsíčního nájemného, tj. částka ve výši 19.205,50 Kč, (slovy: devatenáct tisíc dvě stě pět korun českých padesát haléřů) bude představovat pohledávku, která bude finančně započtena proti pohledávce nájemce za provedené a pronajímatelem odsouhlasené investiční stavební práce na předmětu nájmu ve výši 210.000,- Kč + DPH ve výši stanovené příslušným právním předpisem. Takto budou obě smluvní strany postupovat až do doby, kdy bude zcela započtena pohledávka nájemce za pronajímatelem z titulu provedených a odsouhlasených stavebních prací na předmětu nájmu, tj. investice do zhodnocení nemovitosti ve výši 210.000,- Kč bez DPH, viz příloha č. 9 této smlouvy. Nájemce se zavazuje vystavit a pronajímateli doručit daňový doklad za provedené a odsouhlasené stavební práce na předmětu nájmu neprodleně po vydání Kolaudačního souhlasu.

- 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 bude nájemci zaslán do 14-ti dnů od nabytí účinnosti této smlouvy a bude tvořit přílohu 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 nájemce s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými 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.
Výše nájemného bude pronajímatelem upravována vždy od druhého čtvrtletí příslušného kalendářního roku s právními účinky ke dni 1. ledna příslušného kalendářního roku.
- 8) Pronajímatel i nájemce 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 kancelářemi, 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 nemovitosti, externímu dodavateli spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za odvoz komunálního odpadu, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící 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 za následující plnění, poskytovaná 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: s místně příslušným dodavatelem - [REDACTED]
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu (ceník ERÚ).
- b) za vodné, stočné a srážkovné: [REDACTED]
[REDACTED]. Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
- c) za vytápění a ohřev TUV: viz smlouva pro odběr zemního plynu - vytápění a ohřev TUV bude pro pronajaté nebytové prostory po dokončení stavebních prací zajištěn plynovým kotlem s vlastním samostatně měřeným odběrem plynu. Nájemce se zavazuje pronajímateli uhradit oprávněné stálé náklady související s provozem plynového kotle pro vytápění a VZT pronajatých nebytových prostor, a to zejména náklady na periodické servisní prohlídky, revize, čištění komínů, měření emisí a účinnosti kotle a opravy kotle, kterými se odstraňuje určité (částečné) opotřebení, nebo poškození kotle za účelem uvedení kotle do provozuschopného stavu. Výše úhrady bude cena v místě a daném objektu obvyklá.
- d) za odběr plynu: s místně příslušným dodavatelem dle výběru nájemce.
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu.

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.

Nájemce se zavazuje, že bude zajišťovat odběry vzorků vypouštěné odpadní vody z lapače tuků na odtoku z lapače v době provozu kuchyně. Sledován musí být ukazatel EL (extrahované látky). Typ vzorků stanovuje bodový vzorek. Minimální četnost kontroly míry znečištění předčištěné odpadní vody, vypouštěné z lapače tuků, se stanovuje 2x ročně, t.j. pravidelně 1x za 6 měsíců. Likvidace tuků i rozborů vzorků budou probíhat na náklady nájemce. Nájemce je povinen zasílat výsledky rozborů vzorků z lapače tuků a kopie faktur o pravidelné likvidaci tuků ekologovi [REDACTED]

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 dát je neprodleně na vědomí pronajímateli prokazatelným způsobem (elektronická pošta, doporučený dopis). V případě podnájmu předmětu nájmu může nájemce předložit smlouvy s dodavateli uzavřené přímo mezi podnájemcem a dodavateli.

13) Jestliže se nájemce stane, nebo přestane být plátcem DPH, je povinen o této skutečnosti bezodkladně písemně informovat pronajímatele.

V případě, že tuto povinnost nájemce 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 hrazeny ve měně, která českou

korunu nahradí podle směnného kurzu stanoveného zákonem ke dni zavedení jiné měny 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 nájemného uhradit spolu s dohodnutým nájemným pronajímateli jako jistotu částku ve výši **38.411,-Kč** (slovy: třicet_osm_tisíc_čtyři_sta_jedenáct_korun_českých), odpovídající jednomu (1) měsíčnímu nájemnému, které bude zvýšeno 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 v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb. včetně návazných předpisů;
- 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 desinsekci 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 opotřebených 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 nemovitosti) 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 nemovitosti; před započítáním stavebních prací si nechat zástupcem pronajímatele vytýčit veškeré kabelové rozvody, především sdělovací i zabezpečovací a přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení. Ve všech místnostech předmětu nájmu musí zůstat zachovány stávající vnitřní telekomunikační rozvody. V případě potřeby musí být umožněn přístup k telekomunikačním rozvodům pracovníkům správce, či majitele telekomunikační sítě. Případný požadavek na přeložení stávajících vnitřních telekomunikačních rozvodů musí být vždy nejprve projednán s v době uzavření smlouvy ČD-Telematika, a.s., kontakt na zákaznické centrum, tel: [REDACTED]
 - 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.
- 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) neprodleně 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 nemovitosti 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, také 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

Yh

navržená opatření předložit k vyjádření správci nemovitosti a příslušnému stavebnímu úřadu,

7. bez odkladu hlásit vznik požáru nejbližší jednotce Hasičského záchranného sboru a správci nemovitosti. Následně učinit taková opatření, aby k požárům, popř. jejich rozšíření, ze stejných příčin nemohlo opakovaně dojít a o těchto opatřeních informovat správce nemovitosti;
 - d) seznámit sebe, nebo podnájemce (prokazatelně seznámit své zaměstnance, nebo zaměstnance podnájemce) s vnitřními předpisy pronajímatele a s opatřeními přijatými pronajímatelem v oblasti požární ochrany a ochrany před jinými mimořádnými událostmi a zabezpečit jejich dodržování.
- 3) Je-li nájemce, či podnájemce, 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 majetku 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 s energetikem pronajímatele (energetikem ██████████). Revizní zprávy bude předkládat dle platné vyhlášky, která stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení). Revize provádí technik s oprávněním skupiny „D“.
- 6) Nájemce, i jeho podnájemce, 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, i jeho podnájemce, povinen poskytnout potřebnou součinnost a vytvořit podmínky, zejména umožnit vstup do všech pronajatých prostor, umožnit pořízení fotodokumentace a předložit potřebné doklady.

V případě porušení smluvní povinnosti ze strany podnájemce, uvedené v tomto odstavci, je nájemce povinen zajistit změnu subjektu podnájemce, užívajícího předmět nájmu a to pokud nedojde k nápravě zjištěných závad ani v dodatečně přiměřené lhůtě k tomu poskytnuté pronajímatelem.

- 7) Nájemce je povinen si před započatím činnosti 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 nemovitosti o každé změně související s jeho živnostenským oprávněním (např. změna IČ, změna místa podnikání, změna osoby oprávněné, zánik živnostenského oprávnění) a dále je povinen bezodkladně písemně informovat pronajímatele o každé změně vlastnické struktury nájemce, změně jeho právní subjektivity.

Jestliže dojde ke změně vlastnické struktury nájemce bez vědomí pronajímatele (bez předchozího oznámení dle čl. XI. odst. 5) této smlouvy a nájemce neoznámí výše uvedené změny ani v náhradní 30 ti denní lhůtě, kterou je pronajímatel povinen nájemci poskytnout, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu ukončit podle čl. IX. odst. 3) písm. g) a v takovém případě

musí pronajímatel odeslat písemnou výpověď nejpozději do jednoho (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, která je členem české asociace pojišťoven (). 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 opotřebením 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. Vypořádání za nájemcem vložené investice do technického zhodnocení bude řešeno dohodou smluvních stran v souladu s touto smlouvou především dle čl. X. odst. 3);
 - b) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli (správci nemovitosti) nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, výpovědní lhůty, nebo v den nabytí účinnosti odstoupení od smlouvy.
- 11) Nájemce se zavazuje neposkytovat třetí osobě (vyjma servisní organizace pro gastronomii) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele údaje a jiné informace týkající se této smlouvy a jejího plnění, nepoužívat takové informace v rozporu s jejich účelem a používat je výhradně pro účely této smlouvy a plnění z ní vyplývající. Porušení tohoto ustanovení se považuje za podstatné porušení smluvní povinnosti a je důvodem k okamžitému odstoupení pronajímatele od smlouvy.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel má právo na úhradu a plnění nájemného v rozsahu, ve výši a způsobem stanoveným 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 nápisy, či oznámení "Na prodej", nebo "K pronájmu", nebo jiné podobné nápisy, nebo oznámení a nájemce je povinen umožnit v přiměřené době prohlídku případnému zájemci, který bude k prohlídce písemně oprávněnému pronajímatelem, nebo správcem nemovitosti.
- 5) Pronajímatel je povinen umožnit nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu existence nájemního vztahu.
- 6) Pronajímatel je povinen umožnit nájemci přístup k předmětu nájmu po celou dobu existence 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 trvajících.

- 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 na 5 let ode dne její účinnosti. Nájemní smlouva nabývá účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu nájemci do užívání, aby mohl zajistit splnění veškerých povinností nájemce pro vydání Kolaudačního souhlasu. Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem uzavření.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce, nebo podnájemce, po dobu trvání této smlouvy podle odst. 1) v rámci zkvalitnění gastroprovozu vloží do svého vybavení (gastrotechnologie, vybavení interiéru a podobně) v průběhu prvních pěti let částku ve výši minimálně 2.000.000,- Kč bez DPH. Zaváže-li se nájemce vložit pro další zkvalitnění gastroprovozu do svého vybavení dalších nejméně 250.000,- Kč bez DPH, bude-li v průběhu prvních pěti let řádně plnit povinnosti v souladu s touto nájemní smlouvou a nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby podle odst. 1) písemně požádá pronajímatele o prodloužení doby nájmu, prodlouží pronajímatel dobu trvání nájemního vztahu o dalších pět let na základě dodatku k této smlouvě.

Nájemce se zavazuje na vyzvání pronajímatele do 30 dnů předložit řádné účetní doklady na proinvestovanou částku v minimální výši 2.000.000,- 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) lze smlouvu vypovědět 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 odst. 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) dosahuje podle závěrů pravidelných kontrol, prováděných servisní organizací pro gastronomii (dle čl. VI. odst. 6), opakovaně neuspokojivých výsledků,
- g) provede změnu vlastnické struktury právnické osoby nájemce bez vědomí pronajímatele dle čl. VI. odst. 8).

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 s okamžitou platností v případě, že nájemce nebude plnit povinnosti jistoty, uvedené v čl. V. odst. 16), nebo porušení ustanovení čl. VI. odst. 11), nebo pokud neumožní servisní organizaci pro gastronomii výkon kontroly podle čl. VI. odst. 6).
- 5) Nájemce může vedle důvodů, vyplývajících z odst. 2) tohoto článku smlouvu vypovědět též bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí pro tento případ šest (6) měsíců a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
- 6) Nájemce může odstoupit od této smlouvy v případě, že nebude vydán Kolaudační souhlas ani do 60-ti dnů od splnění „povinnosti nájemce pro vydání Kolaudačního souhlasu“. Toto ustanovení smlouvy platí pouze v případě, že prodloužení s vydáním kolaudačního souhlasu bude způsobeno výlučně v důsledku zavinění pronajímatele, a to i ve formě nedbalosti.

X. Zvláštní ujednání

- 1) V případě, že nájemce navrhne pronajímateli provedení stavebních úprav, či oprav pronajatých prostor, projedná předem záměr se správcem nemovitosti, servisní organizací pro gastronomii a pronajímatelem. Stavební úpravy, či opravy, přesně vymezí v projektové dokumentaci. Nájemce pak bude investorem všech jím navržených 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 dráhách ve znění pozdějších předpisů. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů od správce nemovitosti a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce nemovitosti, 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 nemovitosti a servisní organizací pro gastronomii, vzájemné vyrovnání bude řešeno formou zápočtu pohledávky nájemce za provedení stavebních prací oproti nájemnému, respektive pohledávce z nájemného v dodatku k této smlouvě. Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem nemovitosti i servisní organizací pro gastronomii a řešena také dodatkem ke smlouvě. Účetní a daňové doklady na opravy musí být vždy vystaveny správci nemovitosti a za účetní období, ve kterém byly provedeny a to jen na dokončené a převzaté práce. Vystavením účetních/daňových dokladů nájemcem na pronajímatele, se pronajímatel stává vlastníkem technického zhodnocení. Pronajímatel po převzetí účetních/daňových dokladů zajistí ve svém účetnictví odepisování vložené investice dle odpisového plánu, pokud se strany nedohodnou jinak. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce nemovitosti.
- 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, nebo by měla být věcným plněním nájemného.
- 4) Smluvní strany se pro případ předčasného ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání:
 - a. Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany nájemce bez uvedení důvodu do doby započtení jeho pohledávky za provedené a odsouhlasené stavební práce oproti nájemnému, nebo dojde-li ze strany pronajímatele k ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemce stanovené v čl. IX. odst. 2), 3), 4) této smlouvy do doby započtení pohledávky nájemce za provedené a odsouhlasené stavební práce oproti nájemnému, zavazuje se nájemce, že ke dni skončení nájemního vztahu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu odpovídající nezapočtené výši nájmu s daňovým dokladem za provedené práce dle čl. V. odst. 3) této smlouvy. Smluvní pokutu pronajímatel započte s daňovým dokladem dle čl. V. odst. 3) této smlouvy.
 - b. Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany nájemce, nebo dojde-li ze strany pronajímatele k ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemce stanovené a v čl. IX. odst. 2), 3), 4) této smlouvy zavazuje se nájemce, že ke dni skončení nájemního vztahu převede do vlastnictví pronajímatele předem odsouhlasené technické zhodnocení pronajatých prostor, které bylo provedené nad rámec dle čl. V. odst. 3) této smlouvy, za 1.000,- Kč, pokud se strany nedohodnou jinak.
 - c. Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany pronajímatele do doby započtení pohledávky nájemce za provedené a odsouhlasené stavební práce oproti nájemnému, mimo případu ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemcem stanovené v čl. IX. odst. 2), 3), 4) této smlouvy zavazuje se pronajímatel, že ke dni skončení nájemního vztahu zaplatí nájemci nezapočtenou výši pohledávky za provedené a odsouhlasené stavební práce čl. V. odst. 3. této smlouvy.
 - d. Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany nájemce v souladu s ustanovením § 9 odst. 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor do doby započtení pohledávky nájemce za provedené a odsouhlasené stavební práce oproti nájemnému, zavazuje se pronajímatel, že ke dni skončení nájemního vztahu uhradí nájemci rozdíl odpovídající nezapočtené výši nájmu s daňovým dokladem za provedené práce dle čl. V. odst. 3) této smlouvy.

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 6 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení, servisní organizace pro gastronomii 1 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. včetně 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:

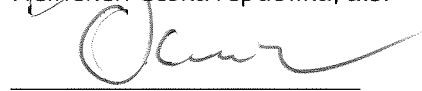
- č. 1A,1B Půdorysy objektu s vyznačením předmětu nájmu a spoluužívání
- č. 2 Situace s vyznačením předmětu nájmu a spoluužívání
- č. 3 neobsazeno [Předávací protokol - uvedeno v čl. III. bod.7)]
- č. 4 neobsazeno [Kolaudační souhlas - uvedeno v čl. IV. bod. 1)]
- č. 5A Výpis z obchodního rejstříku nájemce
- č. 5B Živnostenské oprávnění nájemce
- č. 5C Výpis z obchodního rejstříku podnájemce
- č. 5D Živnostenské oprávnění podnájemce
- č. 6 neobsazeno [Splátkový kalendář - bude nájemci zaslán poštou po nabytí účinnosti smlouvy]
- č. 7 Provozní řád
- č. 8 Výpočet nájemného
- č. 9 Seznam stavebních úprav dle č. V. odst. 3 této smlouvy

V Krušovicích dne 3.9.2012

Za nájemce:



Erik Jan G. Hamel
člen představenstva společnosti
Heineken Česká republika, a.s.



Jiří Daněk
člen představenstva společnosti
Heineken Česká republika, a.s.

V Praze dne 7.9.2012

Za pronajímatele r
podpisového
České dráhy, a.s.:

