

**Smlouva o nájmu prostor a místností sloužících k podnikání**  
**VS 2968000518**

**Pronajímatel:**

**Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

Se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČ: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

Organizační jednotka: Správa osobních nádraží Ústí nad Labem

Zastoupena:

Bank. spojení:

Číslo účtu:

Variabilní symbol: **2968000518**

Adresa pro doručování písemností:

Kontaktní osoba:

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:**

**Italian coffee house s. r. o.**

Se sídlem Sudoměřská 1897/1, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČ: 04856341

DIČ: CZ04856341

Plátce DPH: Ano/ne

Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 254731

Zastoupena:

Bank. spojení:

Číslo účtu:

Kontaktní osoba:

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

**I. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání nacházející se v budově **žst. Karlovy Vary horní nádraží**, ul. Nákladní, stojící na pozemcích p.č. 19/1 a p.č. 1015/3 v obci Karlovy Vary, k.ú. Rybáře (ČSÚ 663557), které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary na LV č. 9. Ke dni uzavření této smlouvy není budova žst. Karlovy Vary horní nádraží v příslušném katastru nemovitostí evidována jako součást uvedených pozemků. Umístění budovy žst. Karlovy Vary je zakresleno v **příloze č. 3** této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že bez zbytečného odkladu poté, co bude údaj o budově žst. Karlovy Vary evidován u příslušného pozemku zapsaného v příslušném katastru nemovitostí, uzavřou dodatek k této smlouvě, v němž budovu žst. Karlovy Vary horní nádraží blíže specifikují a nahradí přílohu č. 3 smlouvy aktuálním zápisem v příslušném katastru nemovitostí.

Popis místností	Ozn. místností	Plocha	Identifikace v SAP
Kancelář	<u>1S 14</u>	<u>44.42</u> m <sup>2</sup>	<u>ZDC 41 23334</u>
Šatna	<u>1S 15</u>	<u>2.61</u> m <sup>2</sup>	<u>ZDC 41 23334</u>
WC	<u>1S 16</u>	<u>1.56</u> m <sup>2</sup>	<u>ZDC 41 23334</u>

Celkem pronajato **48,59 m<sup>2</sup>** bez společných prostor účtovaných paušálně.

(dále jen „předmět nájmu“)

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu stavby, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako **příloha č. 2**.
3. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly, nejpozději však do **29.03.2018**. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.
4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej **bez výhrad a za níže uvedených podmínek** do nájmu přijímá.
5. Nájemce tímto prohlašuje, že byl před podpisem smlouvy seznámen se skutečností, že objekt Karlovy Vary – nová výpravní budova je rozhodnutím č. DUCR-16107/17/Ho, sp. zn. ML-SDL0191/16-9/Ho vydaným Drážním úřadem – stavební sekce oblast Plzeň ke dni 30.3.2017 (**dále jen „rozhodnutí Drážního úřadu“**) ve zkušebním provozu na stavbě dráhy, a že byl před podpisem této smlouvy s rozhodnutím Drážního úřadu seznámen a toto mu bylo předáno.
6. Nájemce dále prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že předmět nájmu je v projektové dokumentaci stavby označen jako kancelářské prostory. Nájemce dále prohlašuje, že skutečnost, že předmět nájmu je v projektové dokumentaci stavby určen jako kancelářské prostory nemá za následek nezpůsobilost předmětu nájmu ke smlouvanému účelu.  
Nájemce se zavazuje, že na vlastní náklady zajistí vydání souhlasu se změnou v užívání stavby a/nebo souhlasu Drážního úřadu, na jehož základě bude možné užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu užívání (dále jen „**souhlas Drážního úřadu**“), bude-li takového potřeba s ohledem na způsob užívání nebo povahu a rozsah stavebních úprav předmětu nájmu nájemcem. **Pronajímatel se zavazuje nájemci poskytnout veškerou součinnost, kterou je po něm možné spravedlivě požadovat.**
7. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: [redacted] (dále jen „**správce majetku**“).

## II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku, mimo jiné, oprávnění k podnikání:
  - zprostředkování obchodu a služeb
  - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

### Prodej balených potravin a občerstvení

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby

3. Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce uvedeném v čl. II odst. 1 smlouvy.
4. Před vydáním souhlasu Drážního úřadu je nájemce oprávněn užívat předmět nájmu pouze za účelem provedení stavebních, zařizovacích a dokončovacích prací v předmětu nájmu, přičemž do vydání souhlasu Drážního úřadu nesmí být předmět nájmu otevřen pro veřejnost. Ustanovení tohoto odstavce se použije pouze za předpokladu, bude-li vydání souhlasu Drážního úřadu potřeba s ohledem na způsob užívání nebo povahu a rozsah stavebních úprav předmětu nájmu nájemcem.
5. Nájemce je povinen mít předmět nájmu připraven k otevření a předmět nájmu otevřít pro veřejnost nejpozději do 2 týdnů po vydání souhlasu Drážního úřadu. V případě, že nájemce poruší závazek řádně otevřít předmět nájmu pro veřejnost je pronajímatel oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit na základě doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy. Řádným otevřením předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí: (a) otevření předmětu nájmu pro veřejnost (b) zahájení provozování

podnikatelské činnosti v předmětu nájmu, a (c) řádné nabízení služeb veřejnosti.

### III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy nájemné ve výši: za 1 m<sup>2</sup> [REDAKCE] Kč/rok, tj. za [REDAKCE] / [REDAKCE] Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem

**CELKEM [REDAKCE] Kč/rok (zaokrouhloeno z důvodu měsíčních splátek)**

(slovy: [REDAKCE] korun českých)

**Měsíční nájemné činí [REDAKCE],- Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.**

2. Celkové roční nájemné ve výši [REDAKCE] Kč je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy do 10. dne daného měsíce, na bankovní účet pronajímatele vedený u [REDAKCE], číslo účtu [REDAKCE] pod variabilním symbolem 2968000518 dle splátkového kalendáře, který bude vždy aktualizován samostatně na každé období.

První splátka nájemného za období od 01.04.2018 do 30.04.2018 ve výši [REDAKCE] Kč je splatná dne 10.04.2018.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nájemce hradit takto:

- od 01.04.2018 do dne vydání souhlasu Drážního úřadu souvisejících se změnou užívání snížené nájemné určené dohodou obou stran, a to ve výši 10 % částky měsíčního nájemného.

- dnem vydání souhlasu Drážního úřadu je nájemce povinen hradit pronajímateli smluvní nájemné v plné výši, dle čl. III, odst. 1. smlouvy.

3. **Nájemce se zavazuje uhradit při podpisu této nájemní smlouvy, nejpozději však do dne 29.03.2018, jistotu ve výši ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. [REDAKCE],00 Kč (slovy: [REDAKCE] korun českých), na účet pronajímatele číslo účtu [REDAKCE] pod variabilním symbolem 2969000518. Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě svých výše uvedených splatných pohledávek za nájemcem.**

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto jistotou dle předcházejícího odstavce do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy. **O skutečnosti čerpání z jistoty bude pronajímatel nájemce informovat formou oznámení zaslaného na doručenkou.** Nájemce je povinen čerpanou jistotou doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neuhradí stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do 10.04.2018, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota uhrazena. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotou ani v náhradní lhůtě do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém uplynula lhůta k řádnému doplacení jistoty, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni tohoto měsíce. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Po ukončení nájemní smlouvy bude nevyčerpaná část jistoty vrácena nájemci do 30 dnů.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1) občanského zákoníku, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle dle rozhodných právních předpisů.
6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.
7. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-

Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjištění ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úprava výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat dodávky níže uvedených služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu:

**vodné a stočné** – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s vodohospodářem pronajímatele,

**tepelná energie** - výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s energetikem pronajímatele,

**elektrické energie** – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se SŽDC, s.o. Správou železniční energetiky, SŽE Hradec Králové, pracoviště Cheb, [redacted] Nájemce uzavře smlouvu na odběr elektrické energie.

**odvoz a likvidaci odpadu** z činnosti nájemce, bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu. V případě, že bude nájemce při své činnosti nakládat se zvláště nebezpečnými závadnými látkami (např. rtuť) a nebude-li mít technologie s odlučovači, je třeba prostřednictvím ekologa správce majetku ([redacted]) zažádat v souladu se zákonem o vodách, o povolení k nakládání s nebezpečnými závadnými látkami.

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za výše uvedené služby, má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od **jím** poskytnutých dodávek za služby.

9. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, (tj. např. prašnost, hlučnost, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

#### IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen **po minimálně jednodenním předchozím upozornění** umožnit bezplatný vstup, na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů. **To neplatí v případě havarijních stavů, kdy je nájemce povinen umožnit pronajímateli vstup dle předchozí věty kdykoliv a bez předchozího upozornění.**

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu. Pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodlení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Pro běh výpovědní doby platí v takovém případě čl. VI. odst. 4 smlouvy.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je omezena **trojnásobkem** měsíčního nájemného.

4. Vymezení drobných opravných a údržbových prací, které si nájemce provádí a hradí ve vlastní režii, jsou nedílnou součástí této smlouvy jako **příloha č. 4**.  
V případě pochybností o tom, že náklady na údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 12 tohoto článku. Nájemce je povinen zajišťovat údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku písemně nedohodne jinak.
6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.
7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá **v předmětu pronájmu** odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi, dále chovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, skladovat a manipulovat s ropnými látkami.  
Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní **správy udělené v přímé souvislosti s jeho porušením předpisů, pokud jeho pochybení bude jednoznačné.**  
Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.
8. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajišťovat revize el. instalace – revizním technikem odborně způsobilým k provádění revizí UTZ elektrických v provozu podle § 48 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva dopravy č. 16/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
9. Nájemce je povinen pronajímateli zaslat na doručovací adresu platné revizní zprávy a případné protokoly o odstranění závad.
10. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v **odst. 4** tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v předmětu nájmu dle této smlouvy, zejména pak v prostoru staveb vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.
11. Pokud bude nájemce provádět stavební úpravy v pronajatém prostoru, je zapotřebí předem předložit správci objektu k odsouhlasení záměr a projektovou dokumentaci. Dokumentace musí být zpracována autorizovanou osobou a projednána dle platného stavebního zákona a příslušných novelizovaných vyhlášek. Veškeré stavební práce provede nájemce na vlastní náklady.
12. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec údržby a oprav stanovených v čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 10 smlouvy - jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného.  
Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrovevizích. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do stavu **před touto opravou či údržbou**, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do **předchozího stavu ani do 1 měsíce od doručení** žádosti pronajímatele, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.
13. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.
14. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele. **Pronajímatel prohlašuje, že činnost nájemce nepřekračující sjednaný účel nájmu v čl. II odst. 2 smlouvy v obecné rovině nenarušuje a ani do budoucna nebude narušovat činnost pronajímatele.**
15. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu.  
Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

16. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.
17. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice dohodnout způsob přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování s přednostou provozního obvodu příslušné železniční stanice.
18. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jeho okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m), umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků.
19. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.
20. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.
21. Činnosti vykonávané v pronajatých objektech jsou považovány za činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím. Nájemce je povinen dodržet stanovisko požárního specialisty a je povinen se seznámit s dokumentací PO, vztahující se k objektu. Nájemce bude jako právnická podnikající osoba povinen plnit platné předpisy o PO, obzvláště § 5 zákona č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů a je považován za odpovědnou osobu ve smyslu § 2 zákona o PO.
22. Při realizaci pronájmu dojde ke styku se sítí elektronických komunikací, která je chráněna ochranným pásmem dle § 102 Zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích. Nájemce je povinen dodržet „Všeobecné specifické podmínky“ ČD-Telematika a.s, viz příloha č. 5 nájemní smlouvy.
23. V objektu se nachází vnitřní telefonní rozvody. Všechna zařízení musí být přístupná z důvodu údržby, poruch a revizí. Veškeré zásahy do vnitřních rozvodů a jejich poškození je zakázáno.
24. V místnosti 1S14 se nachází zařízení ve správě pronajímatele, organizační jednotky Oblastní ředitelství Ústí nad Labem, konkrétně SSZT pohybové čidlo a ovládací klávesnice. Nájemce je povinen zachovat do tohoto prostoru přístup zaměstnancům pronajímatele, a to za účelem oprav, revizí a údržby. **Nepůjde-li o naléhavý případ zavazuje se pronajímatel o potřebě vstupu do této místnosti uvědomit nájemce minimálně den předem.**
25. Nájemce se zavazuje, že nebude ohrožena bezpečnost v provozovaném tělese dráhy a nedojde k poškození technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele.
26. Je-li nájemce, či jeho zaměstnanec svědkem, či jinak se dozví o skutečnostech zakládajících podezření z možného útoku ohrožujícího život, zdraví či majetek v objektu pronajímatele (projevy terorismu, vandalizmus, krádež, poškození 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 předmětu nájmu pro provozně technické záležitosti.
27. Není-li právními předpisy stanoveno jinak, není nájemce oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umístit v předmětu nájmu své sídlo.

## V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 1 ████████ Kč (slovy: ████████ korun českých), za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu, **byl-li k tomu povinen;**

- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován **a termín k odstranění bude přiměřený**);
  - nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
  - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 8 smlouvy.
  3. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbujuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

## VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č í t o u** s účinností od **01.04.2018** s 6 měsíční-výpovědní dobou.  
Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu bez uvedení výpovědního důvodu.
2. Pronajímatel i nájemce mohou smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že **kterákoli strana poruší** závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.  
Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se:
  - nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho částí, služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu, o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu;
  - nájemce nesplnil **ve lhůtě třiceti dnů ode dne, kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k nápravě**, povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.
 Za porušení smluvní povinnosti pronajímatelem závažným způsobem se považuje:
  - **neumožnění řádného užívání předmětu pronájmu, a to ani po uplynutí lhůty stanovené nájemcem ve výzvě k nápravě doručené pronajímateli, která nesmí být kratší než třicet dnů;**
  - **pronajímatel neodstranil závadný stav ve lhůtě třiceti dnů ode dne, kdy mu byla ze strany nájemce doručena písemná výzva k odstranění závadného stavu, který vznikl neplněním povinnosti pronajímatele.**
3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení).
4. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.
5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě **v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy**, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda **rovnající se nebo větší než 50.000,- Kč**. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Smluvní strany se dohodly, že výpověď bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně. **Pronajímatel poskytne nájemci k provedení vyklizení a předání předmětu nájmu lhůtu 1 měsíce ode dne skončení nájmu, a to bez jakékoli sankce.**
6. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu v případě, že příslušný orgán pravomocně rozhodne o povinnosti předmět nájmu vyklidit, a to **ve lhůtě stanovené tímto orgánem k vyklizení**. Jakmile se pronajímatel dozví, takové řízení probíhá, je povinen bez zbytečného odkladu nájemce o této skutečnosti informovat. Po odpadnutí důvodu, pro který příslušný orgán nařídil vyklizení předmětu nájmu, je pronajímatel povinen písemně nabídnout nájemci uzavření nové nájemní smlouvy za stejných podmínek. Nájemce bude mít lhůtu 14 dnů od doručení této nabídky k její písemné
7. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby v případě, že:
  - Drážní úřad vydal nesouhlasné stanovisko se změnou užívání;
  - během provádění stavebních úprav nájemcem vyjde najevo, že objektivně nebude možné provést stavební práce v souladu se schváleným projektem (např. kapacita inženýrských sítí nebude dostačovat nebo, že pronajímatel odmítne vydat souhlas se stavebními úpravami potřebnými k zahájení činnosti nájemce v předmětu nájmu,

- **zanikne-li nájemci trvale podnikatelské oprávnění dle čl. II odst. 1 smlouvy, nebo bude-muset na základě správního nebo soudního rozhodnutí trvale uzavřít provozovnu (předmět nájmu) nebo na něj bude prohlášen úpadek.**
8. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou **nebo se již dříve nedohodly** písemně jinak. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, **není-li v této smlouvě stanoveno jinak**. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou ████████ Kč/den. Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahuje svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.
  9. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 11 smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. **Tato smlouva byla uzavřena na základě výsledků veřejné soutěže vyhlášené pronajímatelem na pronájem prostor sloužících k podnikání – provozování služeb veřejnosti – prodej balených potravin a občerstvení v žst. Karlovy Vary „horní nádraží“ ev. č. S 11115/2017-GR-SON UNL, když zadání této soutěže tvoří přílohu č. 6 smlouvy. Nabídka nájemce, která byla pronajímatelem vyhodnocena jako vítězná, pak tvoří přílohu č. 7 této smlouvy.**
2. Smluvní strany berou na vědomí, že nájemní smlouva, vč. jejích dodatků podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“), a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci smluvních stran, předmětu nájemní smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této smlouvy.
3. Zaslání nájemní smlouvy vč. jejích dodatků správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv **zajistí** pronajímatel, **a to nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. O uveřejnění smlouvy v registru smluv pronajímatel nájemce bez zbytečného dokladu informuje.** Nebude-li tato smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není nájemce oprávněn požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by mu v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v nájemní smlouvě vč. jejích dodatků, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce tohoto dodatku, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní tajemství“), a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ust. § 3 odst. 1 ZRS.
5. Jestliže smluvní strana označí za své obchodní tajemství část obsahu nájemní smlouvy vč. jejích dodatků, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato smluvní strana odpovědnost, pokud by nájemní smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze stran nájemní smlouvy v registru smluv uveřejnila. S částmi nájemní smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením této smlouvy příp. jejího dodatku, nebude pronajímatel jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu takovým postupem vzniklou. Označením obchodního tajemství ve smyslu předchozí věty se rozumí doručení písemného oznámení druhé smluvní strany pronajímateli obsahujícího přesnou identifikaci dotčených částí smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Druhá smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své obchodní tajemství, naplňují současně všechny definiční znaky obchodního tajemství, tak jak je vymezeno v ustanovení § 504 občanského zákoníku, a zavazuje se neprodleně písemně sdělit pronajímateli skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky obchodního tajemství.
6. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.



7. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem 01.03.2018. Smlouva však nenabude účinnosti přede dnem uveřejnění v registru smluv.
8. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
9. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
10. Pokud by se kterékoli ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoli strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
11. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vztupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.
12. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, splátkový kalendář, změna bankovní účtu apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
13. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1.

Přílohy:      č. 1 - Splátkový kalendář; (Splátkový kalendář bude nájemci zaslán po uhrazení jistoty – v čl. III.bod.3)  
                  č. 2 - Plánek pronajatých prostor;  
                  č. 3 - Situační plánek budovy;  
                  č. 4 - Drobné opravné a údržbové práce zajišťované nájemcem;  
                  č. 5 - Všeobecné podmínky ČD Telematika a.s.;  
                  **č. 6 – Zadání veřejné soutěže;**  
                  **č. 7 – Nabídka nájemce**

V Praze dne 20.01.2018

Za Nájemce:  
Italian coffee house s.r.o.

V Ústí nad Labem dne 01.03.2018

Za Pronajímatele:  
Správa železniční dopravní cesty,  
státní organizace  
Správa osobních nádraží Ústí nad Labem

**Ověřovací doložka transformace komponenty**

Ověřuji pod pořadovým číslem **29752**, že tato komponenta je konverzí původní komponenty do PDF/A.

UUID původní komponenty: e1dd0259-175e-4eaf-b8fa-110f264fdae9

Ověřující osoba: **System**

Vystavil: **Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

Datum: **05.03.2018 10:05:05**



0743ad67-3e74-44e1-880b-042fb7a90fd7