

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR K PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

číslo smlouvy pronajímatele: **6398703319**

číslo smlouvy nájemce: 0749/20-RPZAPPHA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

(dále jen „občanský zákoník“)

### Správa železnic, státní organizace

se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 11000

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A vložka 48384

zastoupena: Ing. Liborem Tkáčem, ředitelem Oblastního ředitelství Brno

zastoupena ve věcech technických: [redacted] - správcem budovy

tel.: [redacted], e-mail: [redacted]

bankovní spojení: [redacted]

číslo účtu: [redacted]

variabilní symbol: **6398703319**

#### Adresa pro doručování písemností:

Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno,

Správa obchodních činností, Kounicova 26, PSČ 611 43 Brno

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

### České dráhy, a.s.

se sídlem Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 11015

IČO: 709 94 226

DIČ: CZ70994226 (plátce DPH)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039

zastoupena: Ing. Jitkou Kubíkovou, ředitelkou OJ Zákaznický personál

kontaktní osoba ve věcech technických: [redacted], systémový specialista

tel.: [redacted] e-mail: [redacted]

#### Adresa pro doručování písemností:

České dráhy, a.s., OJ Zákaznický personál, Regionální pracoviště Praha, Trocnovská 1/2,  
130 00 Praha 3

(dále jen „nájemce“)

(nájemce a pronajímatel dále společně jen jako „Smluvní strany“ a každý z nich samostatně dále jen „Smluvní strana“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru k podnikatelské činnosti (dále jen „Smlouva“):

## PREAMBULE

1. Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu zejména za účelem zajištění provozování drážní dopravy nájemce, který je provozovatelem drážní dopravy a ostatních činností v rámci jeho předmětu podnikání, jakož i případné zajištění povinností nájemce vyplývajících mu ze závazku veřejné služby, ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v příslušném znění, příp. zákona č. 194/2010 Sb., o veřejných službách v přepravě cestujících a o změně dalších zákonů a z nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 1370/2007, o veřejných

službách v přepravě cestujících po železnici a silnici a o zrušení nařízení Rady (EHS) č. 1191/69 a č. 1107/70, k jehož plnění je nájemce smluvně zavázán.

2. Pronajímatel na základě této Smlouvy přenechává nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání za podmínek v této Smlouvě stanovených a nájemce jej touto Smlouvou přijímá od pronajímatele. Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s níže uvedeným majetkem státu – Předmětem nájmu a je oprávněn jej přenechat nájemci do nájmu za podmínek v této Smlouvě stanovených.

## I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je nájem prostor, které jsou součástí nádražní budovy žst. Pelhřimov, v obci Pelhřimov, číslo popisné 282, postavené na pozemku p. č. 3499, jehož je součástí, v k. ú. Pelhřimov (718912), inventurní číslo budovy pronajímatele dle SAP: ZDC/63/24127, IC6000384064. Budova je zapsána na LV pronajímatele č. 7837, vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov.
2. Předmětem této Smlouvy je nájem prostor uvedených v Příloze č. 1a této Smlouvy „Specifikace pronajímaných prostor“ (dále jen „**Předmět nájmu**“) vyznačený v půdorysném plánu pronajatých prostor jako Příloha č. 1b.
3. Nájemce podpisem Smlouvy potvrzuje, že Předmět nájmu je ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutém ve Smlouvě. Stav Předmětu nájmu bude uveden v zápise pořizovaném při předání a převzetí Předmětu nájmu, který bude podepsán Smluvními stranami (dále jen „**Předávací protokol**“).
4. Správcovskou činnost vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, Správa pozemních staveb, Kounicova 26, PSČ 611 43 Brno (dále jen „správce majetku“).

## II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pro zajištění provozování drážní dopravy a ostatních činností v rámci jeho předmětu podnikání za účelem denní místnost a sociální zázemí pro strojvedoucí, jakož i povinností plynoucích mu z právních předpisů, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu drážní dopravy. Tím není dotčeno právo nájemce jakožto železničního dopravce využívat služby podle ust. § 2 vyhlášky č. 76/2017 Sb., a požadovat zajištění náležité vybavenosti železničních stanic a železničních zastávek na území České republiky podle ust. § 21 vyhlášky č. 177/1995 Sb., kterou se vydává stavební a technický řád drah, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu a to ani v případě nepodstatné změny ve smyslu ust. § 2304 občanského zákoníku.
3. 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.

## III. Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání Předmětu nájmu smluvní nájemné, jež je pro jednotlivé části Předmětu nájmu stanoveno v Příloze č. 1a Smlouvy.
2. Nájemné je splatné podle splátkového kalendáře v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele uvedený spolu s variabilním symbolem v záhlaví Smlouvy, a to patnáctého (15) dne prvního měsíce daného čtvrtletí, za které se nájemné hradí. Splátkový kalendář, který je vystavován pro příslušný kalendářní rok, tvoří Přílohu č. 2 Smlouvy a je její nedílnou součástí. První splátka nájemného za období ode dne účinnosti

Smlouvy do konce započatého kalendářního čtvrtletí bude vypočtena alikvotně podle splátky nájemného za dané čtvrtletí účinnosti Smlouvy a počtu kalendářních měsíců účinnosti Smlouvy, v rámci kterého Smlouva nabyla účinnosti. Tato splátka bude splatná do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne oznámení výše této splátky nájemci.

3. Pro splnění povinnosti placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy.
4. Případně-li den splatnosti na den pracovního klidu či volna, je dnem splatnosti nejbližší následující pracovní den.
5. Na základě ustanovení § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“), pronajímatel u Předmětu nájmu specifikovaného v článku I. Smlouvy uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.
6. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
7. V případě prodlení čtrnácti (14) a více dnů nájemce s úhradou nájemného dle článku III. Smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení, za každý i započatý den prodlení, ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
8. Sjednanou výši nájemného je pronajímatel oprávněn upravit každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních dvanáct (12) měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného musí být nájemci oznámena prokazatelným způsobem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto Smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních dvanáct (12) měsíců předchozího roku.

Pronajímatel je oprávněn za podmínek uvedených v tomto odstavci 8 vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři, který bude smluvní straně zaslán písemně. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s ust. § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

9. Pronajímatel se zavazuje nedat do zástavy a nepostoupit své pohledávky ze Smlouvy třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. V případě porušení této povinnosti ze strany Pronajímatele má Nájemce nárok na smluvní pokutu ve výši 20% z hodnoty zastavené nebo postoupené pohledávky, minimálně však ve výši 5.000,00 Kč bez DPH, a to i v případě, že se takové postoupení nebo zastavení ukáže být neplatné nebo zdánlivé.
10. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy a/nebo opravy Předmětu nájmu nad rámec běžné údržby se po dokončení stávají součástí majetku pronajímatele, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy Předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení stavebních úprav včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat pronajímateli. Nájemce je oprávněn odpisovat náklady, jež byly nájemcem vynaloženy na pronajímatelem předem písemně povolené stavební úpravy a opravy Předmětu nájmu (zejména dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu) a jež představují technické zhodnocení ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

11. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice s výjimkou případů, kdy v/na Předmětu nájmu či jeho části probíhají opravy nebo rekonstrukce, které brání užívání Předmětu nájmu v souladu s ustanovením čl. II. odst. 1 Smlouvy.
12. Smluvní strany se dohodly, že stane-li se pronajímatel nespolehlivým plátcem, nebo daňový doklad pronajímatele bude pro účely úhrady nájemného obsahovat číslo bankovního účtu, který nebude správcem daně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, je nájemce oprávněn z finančního plnění uhradit daň z přidané hodnoty přímo místně a věcně příslušnému správci daně pronajímatele, a to způsobem předepsaným správcem daně. Nájemce je povinen pronajímatele o takové úhradě daně z přidané hodnoty písemně informovat, přičemž oznámení bude adresováno na daňové oddělení GŘ Správy železnic, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 110 00, Praha 1 a bude obsahovat minimálně číslo a datum podpisu nájemní smlouvy a číslo a datum vystavení předmětného daňového dokladu.

#### IV.

##### **Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu**

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící se k Předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, nejsou-li hrazena přímo externím dodavatelům:
  - a) vodné a stočné – nájemce má uzavřenou smlouvu o úhradě nákladů na vodné a stočné se Správou železnic, státní organizací, Oblastní ředitelství Brno, procentní podíl bude upraven podle navýšení podlahové plochy v budově;
  - b) tepelná energie – nájemce má uzavřenou smlouvu o úhradě nákladů na tepelnou energii se Správou železnic, státní organizací, Oblastní ředitelství Brno, procentní podíl bude upraven podle navýšení podlahové plochy v budově;
  - c) elektrická energie - výše úhrady podle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená po dohodě nájemce a Správou železnic, státní organizací, Správou železniční energetiky Hradec Králové, pracoviště Středisko správy železniční energetiky Brno, Markéty Kuncové 12, 615 00 Brno, tel.: [REDAKCE];
  - d) odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce – nájemce má uzavřenou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu.

Pro změnu příslušných pracovníků pronajímatele ve smyslu tohoto odstavce 2, jakož i jejich kontaktních údajů se použije čl. IX odst. 5 Smlouvy obdobně. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu je nájemce povinen uzavřít s příslušnými osobami před započítáním plnění a nejpozději do jednoho (1) kalendářního měsíce od účinnosti Smlouvy. Smlouvy uzavřené s externími poskytovateli plnění je nájemce povinen předložit do patnácti (15) pracovních dnů ode dne jejich účinnosti.

3. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených se zřízením samostatného měření elektrické energie, připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.
4. Odebrání uvedených služeb a spotřeb a jejich nezaplacení nájemcem je důvodem pro vypovězení Smlouvy ze strany pronajímatele, a to způsobem a za podmínek stanovených v článku VII odst. 3 a 4 Smlouvy.

## V.

### Práva a povinnosti Smluvních stran

#### 1. Nájemce je povinen:

- a) užívat Předmět nájmu ke sjednanému účelu, ke změně účelu užívání Předmětu nájmu může dojít pouze na základě písemné dohody Smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu;
- b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním Předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu;
- c) provádět stavební úpravy či opravy Předmětu nájmu nebo stavby na/v Předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, ze strany pronajímatel a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce nemovité věci, v níž se nachází předmět nájmu, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy, či opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této Smlouvě. Předložená konečná výše nákladů na stavební práce bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena pronajímatelem. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět pronajímatel.

Každá další změna předmětu nájmu musí být odsouhlasena pronajímatelem a řešena také dodatkem ke smlouvě. Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů společnosti ÚRS PRAHA, a.s., IČO: 471 15 645, 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;

- d) před započítáním stavebních úprav nechat si vytyčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Nájemce je oprávněn příslušnou část Předmětu nájmu užívat poté, co budou stavební úpravy schváleny stavebním úřadem podle stavebního zákona;
- e) požadavek navýšení příkonu elektrické energie vždy projednat s energetikem Správy železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno. Nájemce je povinen předkládat pronajímateli revizní zprávy podle vyhlášky č. 100/1995 Sb., kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení), ve znění pozdějších předpisů. Revize musí provádět revizní technik s oprávněním skupiny „D“;
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání příslušné části Předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy. V takovém případě se Smluvní strany dohodnou o podmínkách omezení užívání prostor tak, aby byla zajištěna provozní činnost nájemce;

- g) neomezovat svou činností pronajímatele nebo další nájemce a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu;
  - h) udržovat na vlastní náklady Předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně firmou nájemce.
2. Nájemce odpovídá za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho zákazníků a obchodních partnerů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v Předmětu nájmu, a to po dobu trvání nájemního vztahu založeného Smlouvou. Nájemce se dále zavazuje k uhrazení všech poplatků a sankcí, jež byly nájemci nebo pronajímateli uděleny v souvislosti s Předmětem nájmu formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně závazných právních předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadného stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení Smlouvy.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat Předmět nájmu do podnájmu nebo užívání třetím osobám. Tím není dotčen čl. V odst. 1 písm. a) Smlouvy.
4. Z hlediska požární ochrany:
- a) požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v Předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, zejména zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o PO**“), a vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru, ve znění pozdějších předpisů;
  - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu ust. § 2 zákon o PO a bude určena odpovědná osoba za celý Předmět nájmu;
  - c) nájemce si vybaví Předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu;
  - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a pronajímateli;
  - e) v případě vzniku požáru v Předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít;
  - f) nájemce se zavazuje nahlašovat pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách;
  - g) pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v nemovité věci, v níž se nachází předmět nájmu nebo její části, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření pronajímateli a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu;
  - h) nájemce nesmí skladovat a manipulovat v pronajatých prostorách s vysoce hořlavými a nebezpečnými látkami.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou organizační složkou pronajímatele, se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena dle čl. VII. odst. 3 Smlouvy.
6. Předáním Předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, je-li součástí Předmětu nájmu a je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na Předmětu nájmu.
8. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat Předmět nájmu v souladu s článkem II. Smlouvy.
9. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci přístup do Předmětu nájmu.
10. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.
11. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností na objektu, ve kterém je umístěn Předmět nájmu, a které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností a jinými emisemi.
12. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k Předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce (kontaktní osoba ve věcech technických).

## VI.

### Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoli z povinností nájemce stanovených v článku V. Smlouvy s výjimkou odst. 1 písm. c) a odst. 3) sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 000,00 Kč (slovy: deset\_tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinnosti, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel, s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy.
2. Pro případ porušení jakékoli z povinností nájemce uvedené v čl. V. odst. 1 písm. c) Smlouvy nebo v čl. V. odst. 3 Smlouvy sjednávají Smluvní strany smluvní pokutu ve výši 50 000,00 Kč (slovy: padesát\_tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinnosti, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel, s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení Předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v čl. VII. odst. 13 Smlouvy.
4. V případě, že pronajímatel v přiměřené lhůtě neodstraní závady, jež brání užívání Předmětu nájmu podle čl. II odst. 1 Smlouvy, ani přes písemnou výzvu nájemce, je pronajímatel povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 50 000,00 Kč (slovy: padesát\_tisíc korun českých) za každý takový případ.
5. Smluvní strany mají právo na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbujuje povinnou stranu splnění povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.
6. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v Předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

## VII.

### Doba nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od **15. 2. 2020 s tříměsíční (3) výpovědní dobou**.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu bez uvedení výpovědního důvodu i částečně, tzn., že se skončení nájmu může vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem předmětu nájmu.
3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

4. Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:
  - a) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, 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 písemná výzva k úhradě výše uvedeného dluhu,
  - b) nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.
5. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční 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), nebo v případě, že nájemci zanikne nebo bude zrušeno oprávnění k provozování drážní dopravy.
6. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu v jednoměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.
7. Za porušení smluvní povinnosti pronajímatelem závažným způsobem se zejména považuje
  - a) pronajímatel neumožní nájemci přístup k Předmětu nájmu,
  - b) pronajímatel nezajistí dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu v souladu se smlouvou,
  - c) pronajímatel poruší povinnost stanovenou v článku V. odst. 11 této Smlouvy,
  - d) pronajímatel poruší povinnost stanovenou v článku V. odst. 12 této Smlouvy.
8. Výpovědní doba začíná plynout prvním dnem následujícího kalendářního měsíce poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem tohoto kalendářního měsíce.
9. 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, jestliže nájemce užívá Předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá (§ 138 zákona č. 40/2009 Sb.) nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba Předmět nájmu vyklidit. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání.
10. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět tuto nájemní smlouvu bez výpovědní doby z následujících důvodů:
  - a) přestane-li Předmět nájmu být způsobilý k výkonu činnosti nájemce a k účelu nájmu, a to bez ohledu, zda se jedná o objektivní příčinu nebo důvod ležící na straně pronajímatele,
  - b) pronajímatel provádí činnosti, které brání nájemci řádně užívat Předmět nájmu v souladu s touto smlouvou,
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
11. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.
12. 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 písemně jinak. Vyklizený Předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, není-li smluvními stranami písemně sjednáno jinak. Předání Předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.
13. Při nedodržení lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem dle odst. 12 vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a



řádným předáním Předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou ve výši 1,5/365 ze sjednaného ročního nájemného bez DPH.

14. Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním Předmětu nájmu.
15. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba Předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této Smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu Předmětu nájmu povinen.

### **VIII.**

#### **Ostatní ujednání**

1. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou Smluvních stran uzavřenou v listinné podobě oprávněnými zástupci Smluvních stran.
2. Jakékoliv písemnosti předvídané Smlouvou musí být učiněny, není-li ve Smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 občanského zákoníku řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve Smlouvě výslovně stanoveno jinak.
3. Smluvní strany nemají právo na náhradu škody a nejsou povinni hradit škody vzniklé druhé Smluvní straně tím, že oprávněně započítaly svou pohledávku vůči pohledávce druhé Smluvní strany, tj. Smluvní strany vylučují ust. § 1990 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Smluvní strany nejsou oprávněny převést své práva a povinnosti ze Smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného písemného souhlasu druhé Smluvní strany.

### **IX.**

#### **Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy Smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení občanského zákoníku o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem se na právní vztah založený Smlouvou nepoužijí.
2. Smluvní strany se dohodly pro případ, že pozbude platnosti právní předpis nebo jeho ustanovení, na něž Smlouva odkazuje, že se bude postupovat podle právního předpisu (ustanovení), který zrušený právní předpis (ustanovení) nahradil, nebude-li jej, pak podle právního předpisu (ustanovení), jenž nejlépe odpovídá smyslu a účelu ustanovení Smlouvy, v rámci kterého byl takový odkaz učiněn.
3. Pakliže se změní právní předpisy, a to zejména v důsledku implementace Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/34/EU ze dne 21. listopadu 2012, o vytvoření jednotného evropského železničního prostoru, zavazují se Smluvní strany bez zbytečného odkladu upravit tuto Smlouvu, bude-li změna právních předpisů takovou úpravu vyžadovat.
4. Předpokladem uzavření Smlouvy či jakékoli dohody o změně Smlouvy je dosažení shody o všech jejích bodech.
5. Změna kontaktní osoby Smluvní strany včetně jejích kontaktních údajů se uskutečňuje písemným oznámením takové skutečnosti druhé Smluvní straně bez nutnosti uzavření dodatku ke Smlouvě.
6. Veškeré spory ze Smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní, kdy se Smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení Smlouvy, rozhodne příslušný soud.

7. Smluvní strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
8. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a prohlašují, že je uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle Smluvních stran.
9. Veškeré změny nebo doplnění Smlouvy musí být učiněny formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci Smluvních stran, jinak jsou taková změna nebo doplnění Smlouvy, nestanoví-li Smlouva jinak, neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, přičemž pro vyloučení pochybností Smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 občanského zákoníku. Za písemnou formu se považuje pouze forma listinná. Podepsané přílohy a dodatky Smlouvy, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí Smlouvy.
10. 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.
11. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení Smlouvy či jejího dodatku v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena.
12. Smluvní strany se zavazují zajistit ochranu osobních údajů, které budou zpracovávat na základě této Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní. Při zpracování osobních údajů jsou Smluvní strany povinny zejména zajistit, aby osobní údaje byly zpracovány zákonným způsobem, pouze v nezbytném rozsahu a po dobu nezbytně nutnou, a aby osobní údaje byly technicky a organizačně zabezpečeny tak, aby nemohlo dojít k neoprávněnému nebo nahodilému přístupu k těmto údajům, k jejich změně, zničení nebo ztrátě, neoprávněným přenosům, k jejich jinému neoprávněnému zpracování, jakož i k jinému zneužití. Smluvní strany jsou dále povinny zajistit, aby byly personálně a organizačně nepřetržitě po dobu zpracovávání osobních údajů zabezpečeny veškeré povinnosti vyplývající z právních předpisů, zejména z obecného nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR).
13. Smluvní strany jako povinné subjekty berou na vědomí, že tato Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. Tato Smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle výše uvedeného zákona pronajímatelem.
14. Pronajímatel akceptuje, že nájemce může v průběhu trvání smlouvy přejít na centrální fakturační adresu pro doručování papírových faktur (daňových dokladů). V takovém případě se pronajímatel zavazuje uvádět na daňových dokladech k této smlouvě číslo objednávky/kontraktu v SAP, které mu nájemce písemně oznámí. Rovněž může dojít k přechodu na příjem elektronických faktur, přičemž pro tento způsob fakturace bude uzavřena Smlouva o elektronické fakturaci, která stanoví technické podmínky. O těchto skutečnostech bude nájemce pronajímatele písemně informovat.
15. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou (2) vyhotoveních. Vyhotovení mají platnost originálu.

16. Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem Smlouvy podrobně seznámily s jejím obsahem a dále prohlašují, že tento obsah Smlouvy zcela odpovídá jejich pravé a svobodné vůli.
17. Zároveň Vám tímto oznamujeme, že zákonem č. 367/2019 Sb. byla provedena novelizace zákona o dráhách č. 266/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterým ke dni 1. 1. 2020 došlo ke změně názvu společnosti Správa železniční dopravní cesty, státní organizace na nový název Správa železnic, státní organizace. Ostatní identifikační údaje zůstaly nezměněny.
18. Nedílnou součástí Smlouvy jsou tyto přílohy:
- Příloha č. 1a      Specifikace pronajímaných prostor
  - Příloha č. 1b      Půdorysný plánec pronajatých prostor
  - Příloha č. 2      Splátkový kalendář

V Brně dne 22.01.2020

V Praze dne 3. 2. 2020

**Pronajímatel:**

Správa železnic, státní organizace

**Nájemce:**

České dráhy, a.s.

.....  
Ing. Libor Tkáč  
ředitel Oblastního ředitelství Brno

.....  
Ing. Jitka Kubíková  
ředitelka OJ Zákaznický personál

Tato smlouva byla zveřejněna v registru smluv dne:

Příloha č. 1a - Specifikace  
pronajímaných prostor

HJ	Budova	Ozn.budova	Přeplocha	Podlaží	Místnost	% užívání	Ozn.Arch.Funk.	Sazba Kč dle ceníku/m <sup>2</sup> ročně	Nájem celkem
63	24127	Pelhřimov - nádražní budova	5,25	1P	01	33	chodba	448,00	2 352,00
63	24127	Pelhřimov - nádražní budova	4,20	1P	06	50	chodba	448,00	1 881,60
63	24127	Pelhřimov - nádražní budova	3,05	1P	11	50	sprchy	448,00	1 366,40
63	24127	Pelhřimov - nádražní budova	0,75	1P	12	33	předsíň	448,00	336,00
63	24127	Pelhřimov - nádražní budova	1,35	1P	13	33	WC muži	448,00	604,80
63	24127	Pelhřimov - nádražní budova	31,10	1P	08	100	odpočinková místnost	890,00	27 679,00

**Celkem** **45,70 M2**

**Celkové roční nájemné zaokrouhлено: 34 220,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši**

**Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.**

**Doložka číslo:** 580311

**Původní datový formát:** application/pdf

**UUID původní komponenty:** c95d52f8-6067-4d7e-b213-b679f5728ce3

**Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:**

System ERMS (zpracovatel dokumentu Miroslava LANGOVÁ)

**Subjekt, který změnu formátu provedl:** Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

**Datum vyhotovení ověřovací doložky:** 04.02.2020 10:00:02



72983c70-4cbf-4288-aa65-853083ac0f5f