

## Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání VS 6408101722

### Pronajímatel:

#### **Správa železnic, státní organizace**

Sídlo: Praha 1, Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00  
IČO: 709 94 234  
DIČ: CZ70994234  
Zapsaná: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A,  
vložka 48384

Zastoupená: [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Adresa pro doručování písemností:

Správa železnic, státní organizace  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[plasilova@spravazeleznic.cz](mailto:plasilova@spravazeleznic.cz)

(dále jen „pronajímatel“)

a

### Nájemce:

#### **JLV, a.s.**

Sídlo: Chodovská 228/3, Michle, 141 00 Praha 4  
IČO: 45272298  
DIČ: CZ45272298  
Zapsaná: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B,  
vložka 1430

Zastoupená: Bohumírem Bártou, místopředsdou představenstva

Bankovní spojení: [redacted]

Adresa pro doručování písemností:  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

datová schránka: agnenry

(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 s 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, blíže specifikované v Příloze č. 1 této smlouvy, o celkové výměře **1 961,99 m<sup>2</sup>**, které se nacházejí v 1.NP a v 1.PP budovy č. p. 217, v obci Pardubice, Náměstí J. Pernera, která je součástí pozemku p. č. st. 706/1, v k. ú. Pardubice, zapsaného na LV č. 61424 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj,

Katastrálního pracoviště Pardubice, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP IC6000386583.

(dále jen „předmět nájmu“)

Budova, ve které se nachází předmět nájmu, prochází kompletní rekonstrukcí. Jedná se o dlouhodobě plánovanou stavební investiční akci (dále také jako „stavba“) s předpokládaným termínem dokončení v roce 2025. Předpokládané dokončení rekonstrukce prostor, které jsou předmětem nájmu, a předpokládaný počátek jejich nájmu je březen 2023. Uvedené předpokládané termíny se však mohou změnit.

Předmět nájmu bude třeba po výše popsané rekonstrukci uzpůsobit k provozování příslušné podnikatelské činnosti. Úpravu interiéru, zajištění potřebných revizí a prohlídek technického zařízení od dotčených správních orgánů se zavazuje provést nájemce na vlastní náklady. Nájemce se dále zavazuje zajistit si i všechna potřebná úřední povolení pro provozování podnikatelské činnosti dle účelu nájmu v předmětu nájmu.

Celková doba realizace stavebních úprav nesmí přesáhnout dobu celých čtyř (4) kalendářních měsíců, od protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu dle odst. 4 tohoto článku této smlouvy. Pro období, ve kterém bude nájemcem realizována výše uvedená stavební úprava předmětu nájmu, je nájemce oprávněn podat pronajímateli žádost o snížení nájemného. Pronajímatel pak na základě žádosti nájemce může stanovit pro období realizace výše uvedené stavební úpravy snížené nájemné, nejméně však ve výši odpovídající 75 % základního nájemného, a nejdéle na dobu čtyř (4) měsíců od protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu.

Označení a výměry prostor se mohou lišit s ohledem na provedenou změnu stavby před jejím dokončením. Označení a výměry prostor budou po dokončení stavby upraveny dle dokumentace skutečného provedení stavby.

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 Lineárním plánu prostor 1.NP a v Lineárním plánu prostor 1.PP, které jsou nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 2a a č. 2b.
3. Pronajímatel zajistí vybavení prostor v rozsahu dle Přílohy č. 3a Soupis technologie, přičemž vybavení bude dispozičně rozmístěného dle Přílohy č. 3b - Technologická dispozice 1PP, Přílohy č. 3c - Technologická dispozice 1NP a Přílohy č. 3d - Technologická dispozice 3NP. Veškeré ostatní potřebné vybavení prostor, tedy neuvedené v Přílohách č. 3a až 3d, jako například, stoly, židle, talíře, příbory apod. si zajistí nájemce na své náklady.
4. Nájemce se zavazuje převzít předmět nájmu od pronajímatele nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy bude pronajímatelem vyzván k převzetí předmětu nájmu, tj. nejdříve po dokončení rekonstrukce prostor, které jsou předmětem nájmu. 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.
5. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.
6. Správcovskou činnost vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: **Správa železnic, státní organizace**  
[redacted]  
[redacted]

(dále jen „správce majetku“).

## II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku oprávnění k podnikání:  
*Ostatní vedlejší činnosti v dopravě (prodej a kontrola jízdenek, činnosti průvodčího vlaků osobní přepravy a jiné související činnosti), hostinská činnost, činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, směnárenská činnost.*
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

### **Provozování restaurace a multifunkčního sálu**

a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemci je výslovně zakázáno umístit do předmětu nájmu bankomat, poskytovat jakékoliv finanční služby včetně směnárenských služeb, půjčovnu či pronájem automobilů.

Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, pokud není v této smlouvě uvedeno jinak. 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 a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy základní nájemné ve výši:

**1.200.000,- Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem  
(slovy: jeden milion dvě stě tisíc korun českých)**

Měsíční nájemné včetně DPH činí **121.000,- Kč**.

2. Celkové základní roční nájemné **je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy 15. dne daného měsíce** na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE] variabilním symbolem 6408101722 dle splátkového kalendáře. První splátkový kalendář je pronajímatel povinen zaslat nájemci do 10 dnů od protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu dle čl. I odst. 4. této smlouvy.

První (neperiodická) splátka nájemného za období ode dne protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu dle čl. I. odst. 4 této smlouvy do konce příslušného kalendářního měsíce je splatná do 20 dnů ode dne protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu dle čl. I odst. 4 této smlouvy, a to na základě shora uvedeného splátkového kalendáře. Pokud k protokolárnímu předání a převzetí předmětu nájmu nedojde první den v kalendářním měsíci, bude výše první splátky nájemného určena poměrně z výše nájemného za jeden měsíc dle počtu dnů trvání nájmu v daném konkrétním měsíci.

3. **Nájemce se zavazuje uhradit jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného včetně DPH, tj. ve výši 363.000,- Kč, na účet pronajímatele číslo účtu [REDAKCE].** 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 pohledávek za nájemcem.
4. **Smluvní strany se dohodly, že jistota ve výši 500.000,- Kč,** složená nájemcem v rámci Veřejné soutěže č. 13512/2022-SŽ-OR HKR-OOČ na smluvního partnera (nájemce) pro nájem prostor, jež jsou předmětem nájmu dle této smlouvy

(dále jen „veřejná soutěž“), **bude započtena na jistotu** dle čl. III. odst. 3 této smlouvy, a to ve lhůtě 30 dnů od doručení oznámení dle čl. VII odst. 12 této smlouvy, čímž bude uvedená jistota dle čl. III. odst. 3 této smlouvy zcela uhrazena, zbylá část jistoty dle tohoto odstavce ve výši 137.000,- Kč bude nájemci vrácena do 30 dnů od uvedeného započtení. V případě, že nájemce nahradí jistotu bankovní zárukou ve výši jistoty dle čl. III. odst. 3 této smlouvy, bude nájemci jistota v plné výši vrácena do 30 dnů ode dne doručení originálu této bankovní záruky pronajímateli. Text bankovní záruky podléhá předchozímu písemnému odsouhlasení pronajímatele.

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. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě **do 15. dne měsíce následujícího po měsíci**, ve kterém byla jistota čerpána, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí **k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla jistota čerpána**. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Pronajímatel oznámí nájemci čerpání z jistoty poštovní datovou zprávou, jež zašle do datové schránky nájemce.

Nevyčerpaná část jistoty bude vrácena nájemci do 30 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy na účet nájemce.

5. 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.
6. 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 rozhodných právních předpisů.
7. V případě prodlení nájmu 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.
8. 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 zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu 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.

9. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit příslušnému dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Pokud budou v předmětu nájmu neměřené odběry elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a dalších služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu, budou tyto náklady rozúčtovány mezi všechny nájemce prostor budovy, v níž se nachází předmět nájmu.
10. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat dodávky níže uvedených služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu:

- a) za odběr el. energie: Správa železnic, státní organizace, [REDAKCE]  
[REDAKCE] Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu (ceník ERÚ)
- b) za vodné a stočné: Správa železnic, státní organizace, [REDAKCE]  
[REDAKCE] Výše úhrady je cena v místě, čase a daném objektu obvyklá. Dodávka pitné vody a odvádění a čištění odpadních vod – výše ceny určena krajem a obcí nařízením při splnění podmínek stanovených v § 1 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění.
- c) za vytápění: Správa železnic, státní organizace, [REDAKCE]  
[REDAKCE]

Dodávky výše vyjmenovaných služeb a energií budou řešeny na základě samostatně uzavřených smluv mezi nájemcem a pronajímatelem, kde budou sjednány konkrétní podmínky pro jejich poskytování.

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

11. 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.
12. Do konce měsíce února každého roku, a do jednoho měsíce od skončení této smlouvy, je nájemce povinen předložit písemné prohlášení o prodejním obratu za předešlý rok ověřené auditorem, a to způsobem a s obsahem, jaký je specifikován v příloze č. 5 této Smlouvy. Toto prohlášení slouží ke stanovení měsíčního obratu nájemce, který je základem pro určení **obratového nájemného**. **Obratové nájemné** je stanoveno jako **10 % z měsíčního obratu** nájemce vzniklého při užívání předmětu nájmu. Pokud je vypočtená částka obratového nájemného vyšší než výše poměrné měsíční částky ze základního ročního nájemného uvedeného v čl. III. odst. 1. této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit rozdíl těchto částek do 31. března daného roku nebo, v případě ukončení této smlouvy před 31. březnem daného roku do tří měsíců od skončení této smlouvy, a to na základě písemné výzvy pronajímatele. Pokud je vypočtená částka nižší, nájemné se o rozdíl nesnižuje. Pro výpočet obratového nájemného nebude základní nájemné stanovené v čl. III odst. 1 této smlouvy každoročně upravováno dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku dle čl. III odst. 8 této smlouvy. Pokud nájemce nepředloží prohlášení o prodejním obratu v daném termínu, je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý den prodlení se splněním uvedené povinnosti a pronajímatel má v takovém případě právo stanovit obratové nájemné jako 150 % výše základního nájemného. Nájemce je i v takovém případě povinen dodatečně zaslat auditorem ověřený originál písemného prohlášení o prodejním obratu za předešlý rok, a to nejpozději do konce měsíce června daného roku.
13. Všechny částky uváděné v této smlouvě jsou částky bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.

#### 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 umožnit bezplatný vstup do předmětu 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, kontroly dodržování povinností nájemce a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů. Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušování 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 prodloužení 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 dohodou stran omezena jedním násobkem měsíčního nájemného. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku majícího původ v omezení nájemních práv z důvodů uvedených v tomto článku.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži odborně, s náležitou péčí a způsobem neohrožujícím a s minimálními imisemi níže uvedenou údržbu a opravy na předmětu nájmu (nalézají-li se v předmětu nájmu nebo jsou jeho součástí):
  - a) podle věcného vymezení
    - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
    - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
    - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
    - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajímaný předmět nájmu;
    - výměny sifonů a lapačů tuku;
    - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
    - opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ústředního topení);
    - za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
    - desinfekce, desinsekce, deratizace;
    - běžnou údržbou a opravou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce, svodů dešťových vod, kouřovodů a jejich čištění.
  - b) podle výše nákladů
    - za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují též další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže náklad na jednu

- opravu nepřesáhne částku 40.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
- za údržbu, jejíž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici 40.000,- Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;

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 odst. 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. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku písemně nedohodne jinak. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit veškeré dokumenty a platné doklady ohledně likvidace a odvozu odpadu.
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 a v souladu s pokyny pronajímatele, které budou obsaženy v předávacím protokolu dle čl. I odst. 4 smlouvy.

Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat i v souladu s dalšími než výše uvedenými pokyny pronajímatele, které budou rovněž obsaženy v předávacím protokolu dle čl. I odst. 4 smlouvy.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá 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. 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. Jsou-li technická zařízení předmětem nájmu, je nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
9. Nájemce je povinen zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrorevize, kontroly a revize pronajatých technických zařízení ve vlastnictví či správě pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
10. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.
11. 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 dodatku bude i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

Před zahájením jakékoli stavební úpravy předmětu nájmu je nájemce navíc povinen předložit pronajímateli k odsouhlasení i záměr a projektovou dokumentaci předmětné stavební úpravy. Projektová dokumentace musí být zpracována autorizovanou osobou a projednána dle účinných právních předpisů. Dále musí být v souladu s Přílohou č. 4 Design manuál.

12. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 11 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 elektrorevizích. Nájemci nevzniká v případě ukončení nájmu právo uplatnit na pronajímateli nárok dle ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku. 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 původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, 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 a ostatních nájemců v budově, v níž se nachází předmět nájmu.
15. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu, kterou je povinen kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy, na písemnou žádost pronajímatele, předložit pronajímateli. Pojištění musí krýt škody způsobené z provozní činnosti nájemce, škodu způsobenou zaměstnanci nájemce a čistou finanční ztrátu v minimálním rozsahu 20.000.000,- Kč.  

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. Nedohodnou-li se strany jinak, je nájemce povinen udržovat předmět nájmu v souladu s vizualizací dle vítězné nabídky veřejné soutěže. Pokud při porušení této povinnosti nájemce nezjedná nápravu ani po výzvě pronajímatele, považuje se takové porušení za závažné porušení smluvní povinnosti ve smyslu čl. VI. odst. 2 této smlouvy.
18. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jejich okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m), umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků nájemce konzumujících zboží prodávané v/na předmětu nájmu. Z přilehlých neveřejných chodníků a cest odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak.
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. O těchto změnách se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, který bude obsahovat oboustranně odsouhlasené řešení těchto změn. Nájemce je rovněž povinen



bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla 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. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstupovat do předmětu nájmu během otevíracích hodin nájemce za účelem kontroly předmětu nájmu a plnění smluvních povinností nájemce. Mimo běžnou otevírací dobu je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu jen v neodkladných záležitostech, zejména při nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, ve věci zajištění bezpečnosti osob a majetku apod. a to i bez předchozího svolení nájemce, jestliže není možné kontaktovat nikoho z pověřených osob nájemce. Pro takovýto případ je nájemce povinen uložit u pronajímatele nebo jím pověřené osoby klíče, přístupové karty či kódy do předmětu nájmu a určit své kontaktní osoby, na které se může pronajímatel obrátit v případě krizové situace. Pronajímatel se zavazuje uchovávat klíče, přístupové karty či kódy v zapečetěné obálce tak, aby nemohlo dojít k jejich zneužití.

Kontaktní osoba nájemce [REDACTED]

22. Pokud nájemce nesplní některou ze svých povinností stanovených touto smlouvou, pronajímatel je oprávněn zajistit splnění takové povinnosti sám na účet nájemce, jestliže nedojde k plnění ze strany nájemce ani do 10 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě.
23. Nájemci je zakázáno využívat prostory předmětu nájmu k jakékoliv propagaci třetích stran, nájemce je oprávněn využívat vnitřní prostory předmětu nájmu k prezentaci výrobků a služeb, které prodává.
24. Nájemce je povinen mít předmět nájmu otevřen pro veřejnost každý den, včetně víkendů a svátků, po dobu 12 hodin. Úprava otevírací doby (nikoli jejího 12 hodinového trvání) je možná po písemném projednání s pronajímatelem.
25. Nájemce se zavazuje, že otevře obchodní jednotku veřejnosti do 120 dní od předání předmětu nájmu dle čl. I odst. 4 této smlouvy pronajímatelem nájemci. V případě, že nájemce uvede objektivní důvody, bude nájemci umožněno otevřít jednotku veřejnosti v prodloužené lhůtě dle uvážení pronajímatele. Nesplnění této podmínky bude považováno za zvláště závažný způsob porušení nájemní smlouvy a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.
26. V případě provádění stavebních úprav podléhajících kolaudačnímu souhlasu je nájemce povinen doložit pronajímateli kopii kolaudačního souhlasu a to do 15 dnů od kolaudace pronajímaných prostor.
27. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.
28. Nájemce bere na vědomí, že předložená konceptce provozu v rámci veřejné soutěže, jejímž se stal vítězem, je závazná a případné změny mohou být realizovány pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
29. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré pokyny pronajímatele týkající se estetického vzhledu předmětu nájmu, které jsou zpracovány a obsaženy v Manuálu pro kultivovaná nádraží, který je k dispozici na vyžádání u pronajímatele.
30. Při provozování zdroje znečištění ovzduší, je povinen nájemce plnit sám ohlašovací povinnost vůči státní správě. Za zdroje znečištění se považují topidla na pevná paliva, která se dělí na „malé zdroje do výkonu 0,2 MW, „střední zdroje“ do výkonu 0,2-5 MW a „velké zdroje“ s výkonem nad 5 MW. Nájemce hradí i všechny poplatky za znečištění z činnosti nájemce stanovené právními předpisy.

31. Nájemce se zavazuje k dodržování obecně závazných předpisů o ochraně životního prostředí, hygieny, bezpečnosti při práci, požární ochrany, dodržování stanovených podmínek pro pohyb v blízkosti železniční dopravní cesty a železničního provozu.
- Pronajímatel upozorňuje nájemce, že prostory, jež jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, se nacházejí v objektu se zvýšeným požárním nebezpečím s více uživateli. S ohledem na práve uvedené se nájemce zavazuje uzavřít s pronajímatelem Dohodu o zajišťování úkolů požární ochrany v objektech s více uživateli, jejíž text je přílohou č. 6 této smlouvy.
32. V případě, že bude nájemce chtít umístit do nebo na předmět nájmu svůj kamerový systém, je povinen projednat toto umístění se správcem majetku a zajistit si jeho písemný souhlas s umístěním a provozem. Nájemce se zavazuje provozovat kamerový systém v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Nájemce je správcem takového kamerového systému se všemi povinnostmi z toho vyplývajícími a je povinen náležitě označit předmět nájmu v souladu s platnou legislativou. V případě porušení povinností nájemce dle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby a nájemce je povinen nahradit veškerou škodu, která pronajímateli v souvislosti s porušením povinností dle tohoto odstavce vznikla, a to včetně případných sankcí uložených příslušnými orgány veřejné moci.
33. Nájemce se zavazuje umožnit neomezený bezúplatný přístup zaměstnancům pronajímatele přes prostory OP502 (vstup), OP501 (schodiště), 1S505 (schodiště) a 1S502 (chodba) do prostoru 1S506 (elektrorozvodna) z důvodu umístění, opravy a údržby technologického zařízení pronajímatele.
34. Nájemce bere na vědomí, že způsob ochrany nemovitosti, jejíž část je předmětem nájmu, je vymezen jako nemovitá kulturní památka, z čehož pro pronajímatele a nájemce (jako uživatele) mohou plynout specifická práva a povinnosti. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu a postupovat dle této smlouvy vždy v souladu s příslušnými právními předpisy vztahujícími se k této skutečnosti, zejména dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a dle předpisů s ním souvisejících. Nájemce se zavazuje, že při užívání a úpravách prostor, jež jsou předmětem nájmu, dodrží Design manuál, který je Přílohou č. 4 této smlouvy.
35. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na jeho žádost učiněnou nejméně v předstihu 10 pracovních dní a maximálně 12x ročně bezúplatné užívání prostor Multifunkčního sálu, za podmínek stanovených samostatnou smlouvou uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem, a to za předpokladu, že v termínu požadovaném pronajímatelem nebude nájemce již mít prokazatelně smluvně zajištěné jiné využití prostor Multifunkčního sálu neslučitelné s využitím prostor Multifunkčního sálu požadovaného pronajímatelem. Nájemce se zavazuje pronajímatele vždy bezodkladně informovat o každém sjednaném smluvním ujednání o využití prostor Multifunkčního sálu uzavřeném mezi nájemcem a třetí osobou. Multifunkční sál bude pronajímatelem využíván pro konference, přednášky nebo speciální akce pronajímatele.

## V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 120.000,- Kč 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 a dalších smluv uvedených v čl. III odst. 10 této smlouvy

- 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),
  - nájemce dal bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu,
  - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,
  - nájemce neprovedl včasnou úhradu nájemného,
  - nájemce neprovedl včasnou úhradu zálohy za poskytnuté energie a služby,
  - nájemce neuzavřel náležitou pojistnou smlouvu odpovídající požadavkům zakotveným v čl. IV. odst. 15 této smlouvy
  - nájemce nesplnil některou z povinností dle čl. IV. odst. 5 této smlouvy
  - nájemce nedodržel pokyny pronajímatele týkající se estetického vzhledu předmětu nájmu dle čl. IV odst. 29 této smlouvy.
2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 6 smlouvy.
  3. Pronajímatel má též nárok na náhradu škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

## VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **u r č i t o u 10 let** s účinností ode dne protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu dle č. I odst. 4 této smlouvy.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu zcela i částečně, tzn., že se skončení nájmu může vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu pouze k celému předmětu nájmu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- 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 výzva k úhradě výše uvedeného dluhu,
  - nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce,
  - nájemce poškodil dobré jméno pronajímatele.
3. 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).
  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, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda

nikoli malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.

6. 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. Nájemci nenáleží žádná náhrada zhodnocení a interiérových úprav předmětu nájmu i v případě, že pronajímatel nebude požadovat uvedení předmětu nájmu do původního stavu. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Nevyklizení předmětu nájmu nájemcem ve stanovené lhůtě nezakládá nájemci žádné právo na pokračování v nájmu.

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 9.500,-Kč/den.

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.

7. 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. V souladu s čl. IV. odst. 12. pronajímateli nevzniká z tohoto titulu povinnost k úhradě nákladů nájemce na tyto úpravy, opravy a údržbu předmětu nájmu.
8. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 2285 v návaznosti na § 2311 občanského zákoníku o obnovení nájmu. Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva 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“). Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy, jejích příloh i případných dodatků a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci smluvních stran, předmětu smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této smlouvy.

Zaslání smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje pronajímatel. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy/dodatku bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku a s ID datové schránky nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň). Nebude-li tato smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není žádná ze smluvních stran oprávněna požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v této smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce této smlouvy, 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 ustanovení § 3 odst. 1 ZRS.

Jestliže smluvní strana označí za své obchodní tajemství část obsahu smlouvy, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato smluvní strana odpovědnost, pokud by smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze stran smlouvu v registru smluv uveřejnila.

S částmi smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením této smlouvy, 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 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.

Osoby uzavírající tuto smlouvu za smluvní strany souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů, které jsou uvedeny ve smlouvě a jejích dodatcích, spolu se smlouvou v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou.

2. 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.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti ode dne protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu dle čl. I odst. 4 této smlouvy. Smlouva však nenabyde účinnosti dříve než uveřejněním v registru smluv podle ZRS.
4. 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.
5. 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.
6. Pokud by se kterékoliv 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 kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
7. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných oboustranně podepsaných 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 poštovní datovou zprávou do datové schránky nebo doporučeným dopisem.
8. 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 poštovní datovou zprávou do datové schránky nebo 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.

9. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 2.
10. Bez ohledu na způsob ukončení této smlouvy zůstávají i po skončení nájemního vztahu platná ustanovení této smlouvy týkající se jistoty, smluvních pokut a nevypořádaných práv a povinností z této smlouvy vzniklých.
11. Smluvní strany stvrzují, že při uzavírání této smlouvy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a zavazují se tak jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících. Každá ze smluvních stran se zavazuje jednat v souladu se zásadami, hodnotami a cíli compliance programů a etických hodnot druhé smluvní strany, pakliže těmito dokumenty dotčené smluvní strany disponují, a jsou uveřejněny na webových stránkách smluvních stran (společností).
12. S ohledem na skutečnost, že s uzavřením této smlouvy musí vyslovit souhlas Správní rada pronajímatele, smluvní strany se dohodly, že pokud pronajímatel nebude nejpozději do 22. 10. 2022 písemně informovat nájemce, že Správní rada pronajímatele udělila souhlas s uzavřením této smlouvy, pozbude tato smlouva platnosti od samého počátku.

Příloha č. 5: Formulář Prohlášení celkového obratu

Příloha č. 6: Dohoda o zajišťování úkolů požární ochrany v objektech s více uživateli

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Pronajímatel:

Nájemce:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Tato smlouva byla uveřejněna prostřednictvím registru smluv dne 17.10.2022

## Příloha č. 5: Formulář Prohlášení celkového obratu

### **Formulář Prohlášení celkového obratu**

(dále „Prohlášení celkového obratu“)

1. Obrat pro účely čl. III. odst. 12 smlouvy znamená veškeré peněžní částky nebo peněžní hodnoty přijaté nebo účtované za zboží nebo služby poskytnuté třetím osobám v předmětu nájmu.
2. Zboží nebo služby se považují za poskytnuté v předmětu nájmu, pokud:
  - 2.1. objednávky třetích osob vznikly, byly přijaty nebo byly akceptovány v předmětu nájmu, nebo byly přijaty osobami přidělenými na práci do předmětu nájmu nájemce, a/nebo
  - 2.2. objednávky jsou realizovány, provedeny nebo vykonány v předmětu nájmu nebo vně předmětu nájmu osobami přidělenými na práci do předmětu nájmu nájemcem, a/nebo
  - 2.3. proces poskytnutí zboží nebo služeb se předmětu nájmu týká i pouze částečně, a/nebo
  - 2.4. jakékoliv zálohy či jistoty získané v předmětu nájmu, a to vše bez ohledu na způsob, jakým se předmětu nájmu týkají (objednávka prostřednictvím osobní návštěvy, faxu, emailu nebo internetu, prodejní nebo jiné přístroje umístěné v předmětu nájmu, pouhá technická nebo administrativní podpora, plnění dárkových poukázek), a bez ohledu na příjemce platby za takové zboží nebo službu a na druh a způsob platby (v hotovosti, bankovním převodem, transakcí prostřednictvím platební karty atd.).
3. Následující platby za zboží nebo služby nevstupují do obratu (a v případě, že byly do obratu původně zahrnuty, od obratu se následně odečtou):
  - 3.1. daň z přidané hodnoty, spotřební daň nebo jiné podobné platby, k nimž je povinen nájemce a které platí,
  - 3.2. vrácení jakýchkoliv částek za zboží a služby poskytnuté třetím osobám, slevy a vrácení peněz za vadné zboží nebo služby, vrácení jistoty třetím osobám a jiné platby obdobné povahy.
4. Prohlášení o obratu musí obsahovat alespoň:
  - určení období, za které je obrat přiznáván (předchozí rok);
  - popis, jakým způsobem byla částka obratu vypočtena, s řádnými odkazy na účetnictví nájemce příp. podnájemce;
  - výpočet obratového nájemného v souladu s čl. III. odst. 12 smlouvy a jeho porovnání s částkou zaplaceného základního nájemného;
  - datum, kdy bylo prohlášení o obratu vyhotoveno;
  - čestné prohlášení nájemce, že prohlášení o obratu pravdivě a úplně odráží skutečnou finanční situaci nájemce.
5. K prohlášení o obratu budou přiloženy finanční výkazy (rozhaha a výkaz zisků a ztrát) k 31. prosinci předchozího roku, jejich schválení auditorem (je-li povinné) a nejvyšším orgánem společnosti.
6. Pokud finanční výkazy nájemce nebudou schváleny auditorem (je-li to povinné) nebo nejvyšším orgánem společnosti nájemce do 28. února, kdy je nájemce povinen prohlášení o obratu předložit, bude informace o této skutečnosti vždy v prohlášení o obratu uvedena. Pokud by byla ve finančních výkazech vyhotovených k 31. prosinci předchozího roku během schvalovacího procesu provedena jakákoliv změna ovlivňující výpočet obratového nájemného, je nájemce povinen písemně oznámit tuto skutečnost nájemci, upravit prohlášení o obratu a zaplatit jakýkoliv nedoplatek Nájemného do pěti pracovních dnů ode dne schválení finančních výkazů. Nájemce je však v každém případě povinen pronajímatele informovat v téže lhůtě, že finanční výkazy byly schváleny, i v případě, že k žádným změnám nedojde.
7. Prohlášení o obratu musí být podepsáno statutárním zástupcem nájemce, včetně jejich ověření auditorem odsouhlaseným oběma smluvními stranami. Náklady na předložení výše

uvedených výkazů auditorem ponese nájemce. Nájemce je povinen přiznat výši obratu přesně v souladu se smlouvou.

8. Nájemce je povinen vést účetnictví řádně v souladu s platnými právními předpisy a umožnit pronajímateli nebo jím pověřenému auditorovi zkontrolovat dokumenty, na jejichž základě je prohlášení o obratu vyhotovováno, což zahrnuje veškeré dokumenty a není omezeno jen na ty, které jsou nájemcem přiloženy k prohlášení o obratu v souladu s odst. 5 této Přílohy č. 3.
9. V případě, že se vyskytnou jakékoliv nesrovnalosti mezi prohlášením o obratu a podkladovými dokumenty, na jejichž základě bude zjištěno podhodnocení obratového nájemného o více než 1 procento, ponese náklady kontroly nájemce a zvýšené obratové nájemné bude splatné do pěti pracovních dnů na základě faktury vystavené pronajímatelem. V případě, že zjištěné podhodnocení obratového nájemného bude menší než 1 procento, ponese náklady kontroly pronajímatel. Tím nejsou dotčena práva pronajímatele vzniklá na základě nesprávného prohlášení o obratu, například na úrok z prodlení za prodlení s úhradou poplatku z obratu, právo odstoupit od smlouvy, právo na smluvní pokutu a náhradu škody.

### Výpočet obratového nájemného

#### **Pronajímatel:**

##### **Správa železnic, státní organizace**

se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

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

bankovní spojení: [REDACTED]

variabilní symbol smlouvy: 6408101722

[REDACTED]

#### **Nájemce:**

##### **JLV, a.s.**

Sídlo: Chodovská 228/3, Michle, 141 00 Praha 4

IČO: 45272298

DIČ: CZ45272298

Zapsaná: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 1430

Zastoupená: Bohumírem Bártou, místopředsedou představenstva

Bankovní spojení: [REDACTED]

[REDACTED]



**Období:**

Měsíc/rok	Základní nájemné [Kč]	Dosažený čistý obrat [Kč]	Výše obrátového nájemného [%]	Celková výše obrátového nájemného [Kč]	Doplatek [Kč]
Leden					
Únor					
Březen					
Duben					
Květen					
Červen					
Červenec					
Srpen					
Září					
Říjen					
Listopad					
Prosinec					

Výpočet dle skutečnosti provedl:

Datum vyhotovení:

Příloha č. 6: Dohoda o zajišťování úkolů požární ochrany v objektech s více uživateli

**DOHODA**  
o zajišťování úkolů požární ochrany v objektech s více uživateli

**Pronajímatel:**

**Správa železnic, státní organizace**

Sídlo: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00  
IČO: 709 94 234  
DIČ: CZ70994234  
Zapsaná: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A,  
vločka 48384

Zastoupená: [redacted]  
[redacted]

Bankovní spojení: [redacted]  
Variabilní symbol: 6408101722

Adresa pro doručování písemností:

Správa železnic, státní organizace  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[plasilova@spravazeleznic.cz](mailto:plasilova@spravazeleznic.cz)

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:**

**JLV, a.s.**

Sídlo: Chodovská 228/3, Michle, 141 00 Praha 4  
IČO: 45272298  
DIČ: CZ45272298  
Zapsaná: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B,  
vločka 1430

Zastoupená: [redacted]  
[redacted]

Adresa pro doručování písemností:  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

(dále jen „nájemce“)

Smluvní strany uzavřely v souladu s občanským zákoníkem dne ..... Smlouvu o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání VS 6408101722, jejímž předmětem je nájem prostor sloužících k podnikání, blíže specifikovaných v Příloze č. 1 uvedené smlouvy, o celkové výměře **1 961,99 m<sup>2</sup>**, které se nacházejí v 1.NP a v 1.PP budovy č. p. 217, v obci Pardubice, Náměstí J. Pernera, která je součástí pozemku p. č. st. 706/1, v k. ú. Pardubice, zapsaného na LV č. 61424 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP IC6000386583.

Tato dohoda řeší vymezení zodpovědnosti za zajišťování PO, provádění kontrol a revizí instalovaných zařízení (včetně požárně bezpečnostních zařízení) v prostorech pronajatých nájemcem a za vybavení těchto prostor věcnými prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostním značením. Dále upřesňuje způsob zajištění požární ochrany v mimopracovní době

a způsob poskytování informací o PO, včetně dokumentace požární ochrany zpracované pro celý objekt a stavební dokumentace.

### 1. Kontroly a revize technických a technologických zařízení

druh zařízení *)	zajišťuje: nájemce/pronajímatel	zodpovědný zaměstnanec/telefonní číslo
revize elektroinstalace	nájemce	
revize přenosných elektrospotřebičů a elektrického ručního nářadí	nájemce	
revize pevně zabudovaných, nepřenosných elektrospotřebičů a nářadí	nájemce	
revize a kontroly plynových rozvodů a zařízení	nájemce	
revize hromosvodů	pronajímatel	
kontroly požárně bezpečnostních zařízení:		
- vnitřních hydrantových sítí	nájemce	
- vnějších hydrantových sítí	pronajímatel	
- požárních dělicích konstrukcí	pronajímatel	
- požárních uzávěrů	nájemce	
- elektrické požární signalizace	pronajímatel	
- stabilních hasicích zařízení	pronajímatel	
- nouzových osvětlení	nájemce	
- požárních žebříků	pronajímatel	
kontroly a revize kotlů na vytápění	nájemce	
čištění a kontroly popř. revize spalinové cesty	nájemce	

\*) přehled zařízení je třeba vyplnit podle skutečného stavu vybavení pronajímaných prostor

### 2. Věcné prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostní značení

druh vybavení **)	zajišťuje: nájemce/pronajímatel	zodpovědný zaměstnanec/telefonní číslo
vybavení hasicími přístroji	nájemce	
kontroly hasicích přístrojů	nájemce	
požárně bezpečnostní značení	nájemce	

\*\*\*) přehled je třeba vyplnit podle skutečného stavu vybavení pronajímaných prostor

### 3. Způsob zajištění požární ochrany v mimopracovní době

---

#### 4. Poskytování informací o PO a dokumentace PO

Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci písemně informaci o začlenění celého objektu do kategorií dle požárního nebezpečí, kopii požárně bezpečnostního řešení objektu (v případě, že nemá tento dokument k dispozici, poskytne o tom nájemci písemnou informaci) a kopie další dokumentace požární ochrany, která byla zpracována pro celý objekt, např. dokumentaci zdolávání požáru, požární evakuační plán. Nájemce při zpracovávání této dokumentace zajišťuje součinnost svých zaměstnanců a zavazuje se poskytnout pronajímateli písemně požadované informace potřebné pro její vypracování.

#### 5. Poskytování stavební dokumentace

Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci v případě potřeby kopii dostupné stavební dokumentace.

Stavební dokumentaci si nájemce může vyžádat u odpovědného zaměstnance.

## 6. Další ustanovení

Nájemce se zavazuje umožnit přístup ke kontrolovaným či revidovaným zařízením, která jsou v pronajatém prostoru. Výše určení odpovědní zaměstnanci poskytnou dle potřeby a bez prodlení nájemci/pronajímateli přístup k aktuálním dokladům o revizích a kontrolách zařízení a vybavení, popřípadě mu po vzájemné dohodě poskytnou jejich kopie. Dále odpovědný zaměstnanec v případě zjištěné závady na daném zařízení nebo vybavení zajistí její odstranění. Pronajímatel se zavazuje v případě změny odpovědných zaměstnanců a změny začlenění celého objektu do kategorií dle požárního nebezpečí oznámit písemně tuto skutečnost nájemci. Nájemce a pronajímatel se mohou v případě potřeby dohodnout i na podrobnějším upřesnění vzájemných povinností vyplývajících z předpisů o požární ochraně.

V Hradci Králové dne.....

V Praze dne.....

Pronajímatel:

Nájemce:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

**Doložka číslo:** 3078455

**Původní datový formát:** application/pdf

**UUID původní komponenty:** 89d0a163-735d-4b25-b373-cad61fcc8262

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

System ERMS (zpracovatel dokumentu Romana PLAŠILOVÁ)

**Subjekt, který změnu formátu provedl:** Správa železnic, státní organizace

**Datum vyhotovení ověřovací doložky:** 17.10.2022 13:54:36



258bcbe4-11e9-4ab2-853e-8c227035e178