

**Smlouva o nájmu prostor 6458021222
VS xxxxxxxxxxxx**

Pronajímatel:

Správa železnic, státní organizace

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00
zastoupena: Bc. Jiřím Svobodou, MBA, generálním ředitelem
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx, číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx
IČO: 709 94 234 DIČ: CZ70994234
variabilní symbol: xxxxxxxxxxxxxxxx
adresa pro doručování písemností: Správa železnic, státní organizace,
Oblastní ředitelství Praha
Partyzánská č. p. 1504/24, 170 00 Praha 7

(dále též jako „**pronajímatel**“)

a

Nájemce:

Albert Česká republika, s.r.o.

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 306379,
se sídlem: Radlická 520/117, 158 00 Praha 5 – Jinonice
zastoupen: JUDr. Vladimíra Jičínská, prokuristka
IČO: 440 12 373 DIČ: CZ44012373
bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx
datová schránka: rtncucz

(dále též jako „**nájemce**“)

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu 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 je prostor sloužící podnikání, a to prostor o předpokládané velikosti 560 m²,
nacházející se v 1. podzemním podlaží objektu Fantovy budovy železniční stanice Praha-hlavní
nádraží – dle Přílohy č. 1, ul. Wilsonova č. p. 300, jež je součástí pozemku parc. č. 4354/1
v katastrálním území Vinohrady, zapsaného na LV č. 7282, inventární číslo budovy pronajímatele dle
SAP IC6000388808, ZDC.10.B24049 (dále jen „**předmět nájmu**“).

Nájemce bere na vědomí, že ke dni předání předmětu nájmu může dojít ke změně výměry prostor,
a to max. o +/- 10%, čímž dojde ke konečné úpravě rozsahu předmětu nájmu. Konečná výměra
předmětu nájmu bude stanovená zaměřením a ověřená měřením při předání předmětu nájmu,
přičemž bude uvedena v předávacím protokolu podle odst. 3 tohoto článku. Předávací protokol se
jeho podpisem smluvními stranami stane přílohou této smlouvy. V návaznosti na případnou změnu
výměry předmětu nájmu smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě, ve kterém bude
v souvislosti s touto změnou tato smlouva upravena, včetně výše měsíčního nájemného.

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 plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 1. Ke dni podpisu předávacího protokolu podle odst. 3 tohoto článku se tato příloha č. 1 nahrazuje aktuální přílohou č. 1, z níž vyplyne konečná podoba předmětu nájmu.

3. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly, případně dohodnou, nejpozději však do 10 dnů od vyzvání nájemce pronajímatelem k převzetí předmětu nájmu. Uvedenou výzvu je pronajímatel oprávněn zaslat nájemci na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. 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. Součástí předávacího protokolu bude též vyznačení předmětu nájmu v plánu.

4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen s tím, že se předmět nájmu pronajímá bez vybavení a ve stavu před dokončením (tzv. shell & core), tedy s podlahami s hrubým betonovým povrchem, omítkami a realizovanými přípojnými body technické infrastruktury, a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá. Nájemce provede dokončení a kolaudaci předmětu nájmu, resp. příslušných stavebních úprav (dále jako „kolaudace předmětu nájmu“), v souladu s přílohou č. 6 této smlouvy při dodržení postupu dle čl. IV odst. 11 této smlouvy. Zajištění všech potřebných úředních povolení (zejména stavební povolení) pro dokončení a provoz předmětu nájmu od dotčených orgánů provede nájemce sám na vlastní náklady. Dokončení předmětu nájmu a jeho kolaudaci provede nájemce na vlastní náklady v souladu se stavebním povolením bez jakýchkoli nároků vůči pronajímateli z toho vyplývajících vyjma případu dle čl. VI odst. 9 této smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje v dodatku k této smlouvě vyslovit souhlas s odpisy ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů (jedná se o technické zhodnocení nemovité kulturní památky s dobou odepisování 15 let, rovnoměrně a bez přerušování). Kolaudaci předmětu nájmu nájemce zajistí kterýkoli den předcházející dni otevření obchodní jednotky, kterou bude nájemce provozovat v předmětu nájmu, veřejnosti.

5. Správcovskou činnost vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: Oblastní ředitelství Praha, Partyzánská č. p. 1504/24, 170 00 Praha 7 (v této smlouvě „správce majetku“).

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku, vedeném u Městského soudu v Praze a živnostenském rejstříku oprávnění k podnikání: řeznictví a uzenářství, hostinská činnost, mlékárenství, mlynářství, pekařství, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: **provoz hostinských služeb a služeb spojených s provozem hostinských služeb nebo provoz prodeje potravinářského zboží**, 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 směnářských služeb, prodejen tiskovin. Nájemce je oprávněn prodávat či poskytovat jiné služby a zboží, než je uvedeno výše, pouze s písemným souhlasem pronajímatele, ustanovení § 2304 občanského zákoníku se nepoužije. V případě zahájení jednání o souhlasu pronajímatele k výše uvedeným činnostem bere nájemce na vědomí, že takové jednání může být podmíněno změnou jakýchkoliv dalších ustanovení této smlouvy. Pokud nájemce nevykonává některou z činností, ke které jej tato smlouva opravňuje, nezakládá to žádný nárok na snížení nebo slevu z nájemného.

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 tuto smlouvu bez výpovědní doby.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy, a to ode dne jeho protokolárního předání, základní nájemné ve výši:

**xxxxxxxxxxxxxxxxx Kč/měsíc + DPH ve výši stanovené zákonem
(slovy: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)**

Do otevření obchodní jednotky v předmětu nájmu veřejnosti dle čl. IV odst. 25 této smlouvy bude nájemce hradit snížené nájemné ve výši:

- a. 25% základního nájemného, tj. částku **xxxxxxxxx,- Kč/měsíc + DPH ve výši stanovené zákonem po dobu 1. – 3. měsíce ode dne protokolárního předání předmětu nájmu,**
- b. 50% základního nájemného, tj. částku **xxxxxxxxx,- Kč/měsíc + DPH ve výši stanovené zákonem po dobu 4. – 6. měsíce ode dne protokolárního předání předmětu nájmu,**
- c. 75% základního nájemného, tj. částku **xxxxxxxxx,- Kč/měsíc + DPH ve výši stanovené zákonem po dobu 7. – 10. měsíce ode dne protokolárního předání předmětu nájmu.**

Částky sníženého nájemného budou měsíčně pronajímatelem fakturovány samostatným daňovým dokladem se splatností k 15. dni daného měsíce. V případě, že obchodní jednotka v předmětu nájmu nebude otevřena veřejnosti ani ve Lhůtě pro otevření ve smyslu čl. IV. odst. 25. této smlouvy, je nájemce povinen doplatit rozdíl mezi částečným základním nájemným po slevě uhrazeným do dne skončení 10. měsíce ode dne protokolárního předání předmětu nájmu a základním nájemným, které by měl nájemce uhradit do dne skončení 10. měsíce ode dne protokolárního předání předmětu v plné výši, a to na základě písemné výzvy pronajímatele a daňového dokladu vystaveného na celou doplácenou částku a zasláno pronajímatelem nájemci. Ode dne následujícího po dni skončení 10. měsíce ode dne protokolárního předání předmětu zaniká bez dalšího nárok nájemce na slevu na nájemném uvedenou v první větě tohoto odstavce a nájemce je povinen hradit nájemné ve výši základního nájemného v plném rozsahu. O datu otevření obchodní jednotky v předmětu nájmu veřejnosti je nájemce povinen pronajímatele písemně informovat alespoň 5 dní předem.

2. Celkové roční nájemné ve výši **xxxxxxxxx Kč + DPH ve výši stanovené zákonem, hrazené v období trvání nájmu, kdy nájemci nenáleží nárok na slevu dle odst. 1 tohoto článku, je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy 15. dne čtvrtletí, za které se nájemné hradí, na účet pronajímatele vedený u xxxxxxxx, číslo účtu xxxxxxxx pod variabilním symbolem xxxxxxxx dle splátkového kalendáře. Splátkový kalendář pronajímatel zašle nájemci do 10 dnů od dne doručení písemné informace nájemce o datu otevření obchodní jednotky v předmětu nájmu dle odstavce 1 tohoto článku. V případě, že dojde k otevření obchodní jednotky v předmětu nájmu k jinému dni než k prvnímu dni kalendářního čtvrtletí, bude splatnost nájemného za období ode dne otevření obchodní jednotky do posledního dne téhož kalendářního čtvrtletí stanovena na 15 dní ode dne zaslání splátkového kalendáře dle tohoto odstavce nájemci.**

3. **Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli jistotu dle této smlouvy ve výši trojnásobku základního měsíčního nájemného včetně DPH, tj. xxxxxxxx Kč, na účet pronajímatele číslo účtu xxxxxxxx pod variabilním symbolem xxxxxxxx.** 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.

V rámci Veřejné soutěže č. 62197/2022-SŽ-GŘ-O31 na výběr smluvního partnera (nájemce) pro nájem prostor sloužících podnikání, a to pronájem komerčních prostor o předpokládané velikosti 560m² v objektu budovy železniční stanice Praha-hlavní nádraží (dále jen „veřejná soutěž“) **byla nájemcem složena jistota ve výši xxxxxxxx Kč (dále jen „jistota z veřejné soutěže“).**

Nájemce je oprávněn do 10 dní ode dne uzavření této smlouvy navrhnout nahrazení jistoty dle této smlouvy bankovní zárukou ve výši odpovídající jistotě dle této smlouvy. Text bankovní záruky podléhá předchozímu písemnému odsouhlasení pronajímatele. Nájemci bude v takovém případě uhrazená jistota z veřejné soutěže v plné výši vrácena do 7 dnů ode dne doručení originálu této bankovní záruky pronajímateli.

V případě, že nájemce nenavrhl nahrazení jistoty dle této smlouvy postupem dle předcházejícího odstavce, **bude jistota z veřejné soutěže započtena na jistotu** dle této smlouvy. V případě, že výše jistoty z veřejné soutěže převyšuje výši jistoty dle této smlouvy, zbylá část složené jistoty ve veřejné soutěži ve výši xxxxxxxx Kč bude nájemci vrácena do 17 dnů ode dne uzavření této smlouvy. V případě, že výše jistoty z veřejné soutěže nedosáhne výše jistoty dle této smlouvy, nájemce se zavazuje uhradit do 15 dnů od účinnosti této smlouvy rozdíl mezi jistotou z veřejné soutěže a jistotou dle této smlouvy, a to na účet pronajímatele **číslo účtu xxxxxxxx pod variabilním symbolem xxxxxxxx.** V případě, že nájemce ode dne účinnosti této smlouvy nahradí jistotu bankovní zárukou ve výši dle čl. III. odst. 1 této smlouvy, k čemuž je oprávněn, bude nájemci

případně již uhrazená jistota v plné výši vrácena do 7 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 nebo bankovní zárukou dle předcházejícího odstavce do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty nebo bankovní záruky k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po obdržení oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neposkytne stanovenou jistotu, tj. neuhradí stanovenou jistotu nebo neposkytne bankovní záruku, ani v náhradní lhůtě do 30 dní od účinnosti této smlouvy, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být uhrazena jistota nebo poskytnuta bankovní záruka. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

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 ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Zanikne-li bankovní záruka v době trvání této smlouvy a není-li k datu jejího zániku poskytnuta nová bankovní záruka splňující podmínky stanovené touto smlouvou nebo složena jistota, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž došlo k zániku bankovní záruky. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni ukončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Pronajímatel nájemci oznámí rozhodnutí o čerpání jistoty pouze elektronicky na email uvedený v záhlaví této smlouvy.

Nevyčerpaná část jistoty nebo listina bankovní záruky bude vrácena nájemci do 30 dnů po ukončení této smlouvy.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1 občanského zákoníku, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.

6. 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.

7. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického 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 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit příslušnému dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodného a stočného, tepla, chladu a další případné platby vzájemně se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Pokud budou v předmětu nájmu neměřené odběry elektrické energie, vodného a stočného, tepla, vzduchotechniky 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.

Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvy o dodávce služeb zajišťovaných pronajímatelem nejpozději do jednoho měsíce ode dne protokolárního předání předmětu nájmu podle čl. I odst. 3 této smlouvy. Smlouvy s externími dodavateli služeb se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce ode dne protokolárního předání předmětu nájmu a nejpozději do 5 pracovních dnů předložit kopie uzavřených smluv pronajímateli (správci majetku). Neuzavření smluv a nepředložení kopií smluv uzavřených s externími dodavateli služeb může být považováno za zvlášť závažný způsob porušení povinnosti a pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

Nájemce uzavře samostatnou smlouvu o dodávkách elektrické energie do předmětu nájmu s pronajímatelem (Organizační jednotka Správa železnic Oblastní ředitelství Praha, Odbor energetiky a služeb). Kontakt **ORPHAOES@spravazeleznic.cz, tel. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.**

Nájemce uzavře samostatnou dohodu o dodávce služeb (vodné, stočné srážková voda, teplo, vzduchotechnika, zemní plyn, odpadové hospodářství, apod.) s pronajímatelem (Organizační jednotka Správa železnic Oblastní ředitelství Praha, Odbor energetiky a služeb). Kontakt **ORPHAOES@spravazeleznic.cz, tel. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.**

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou plateb za výše uvedené služby (tj. např. elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od dodávek těchto služeb.

9. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

10. Nájemce je povinen jednou za kalendářní měsíc, vždy nejpozději k jeho poslednímu dni, předložit pronajímateli prohlášení o prodejním obratu ve formátu dle přílohy č. 3 této smlouvy za dobu trvání nájmu v předcházejícím kalendářním měsíci (dále jen „**Prohlášení**“). Jestliže částka rovnající se **5 %** z měsíčního obratu v předmětu nájmu za předchozí kalendářní měsíc bude vyšší než základní nájemné za stejný kalendářní měsíc, je nájemce povinen hradit rozdíl mezi těmito částkami jako poplatek z obratu, přičemž takový poplatek z obratu je nájemce povinen uhradit za všechny měsíce nájmu v daném kalendářním roce do konce měsíce února následujícího roku. Pokud je vypočtená částka nižší, nájemné se o rozdíl nesnižuje. Pokud nájemce nepředloží Prohlášení v daném termínu, má pronajímatel právo stanovit poplatek z obratu nájemce jako 50 % základního (měsíčního) nájemného. To nezbavuje nájemce povinnosti Prohlášení pronajímateli předložit.

11. 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, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce si je dále vědom toho, že v železniční stanici Praha-hlavní nádraží budou probíhat během trvání nájmu dle této smlouvy rekonstrukční práce rozdělené do několika fází, zejména pak jde

o komplexní rekonstrukci zastropení nové odbavovací haly, přičemž v rámci architektonického řešení těchto rekonstrukčních prací (dále též jako „rekonstrukce“) je uvažováno o dispozičních změnách, které se však dle záměru projektu nijak přímo nedotýkají předmětu nájmu; účastník si je však vědom, že i přes to mohou z této rekonstrukce pramenit jistá omezení. Pronajímatel se zavazuje vyvinout maximální snahu o minimalizaci dopadu rekonstrukce na obchodní aktivity nájemce. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o veškerých podstatných okolnostech a změnách vzniklých z důvodu této rekonstrukce.

Nájemce je dále povinen z důvodů rekonstrukce prací i strpět na dobu nezbytně nutnou taktéž přerušeni 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 přerušit či omezit nájemní práva i bez dohody s nájemcem, přičemž smluvní strany sjednávají, že o dobu, kdy jsou nájemní práva zcela přerušena, bude prodloužena doba trvání nájmu, pokud o to nájemce požádá.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, smluvní strany se dohodly na její úhradě, která je 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):

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 sifonů a lapačů tuku;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů;
- vývoz lapačů tuků, údržbu lapačů tuků;
- 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.

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 80 000,00 Kč (bez DPH). 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 80 000,00 Kč (bez DPH), 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.

6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

7. Nájemce je po dobu trvání této smlouvy odpovědný za porušení obecně závazných a jiných právních předpisů, tj. zejména 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 (netýká se podnikatelů s tímto předmětem podnikání).

Nájemce při porušení výše uvedených 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 v termínech stanovených pronajímatelem.

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 na své náklady zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrovizy, 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, a to na základě písemné žádosti nájemce. Tyto úpravy budou vždy sjednány v 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. V případě, že bude zapotřebí, aby pronajímatel provedl stavební úpravy týkající se předmětu nájmu, musí je nájemce strpět, i když mu jejich provedení způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu; ustanovení § 2210 odst. 2 občanského zákoníku se uplatní obdobně.

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 této 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 elektrovizích. 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 této smlouvy 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. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré závazné normy a nařízení, stejně jako vnitřní předpisy pronajímatele uvedené v přílohách této smlouvy.

15. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít, po celou dobu trvání této smlouvy, uzavřenou pojistnou smlouvu pro všechny škody, za které nájemce pronajímateli odpovídá, a to v minimálním rozsahu pojistného plnění 30 000 000,00 Kč. Tuto pojistnou smlouvu je nájemce povinen kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy nebo až do vyřešení všech nároků z titulu náhrady škody, na písemnou žádost pronajímatele, předložit pronajímateli.

16. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.

17. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice, dohodnout způsob přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování s předností provozního obvodu příslušné železniční stanice. Nedohodnou-li se smluvní 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. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání této smlouvy, 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. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit pronajímateli změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

19. 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 právními předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

20. 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: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Kontaktní osoba pronajímatele: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

21. 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.

22. 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.

23. Nájemce bere na vědomí, že zajišťování reklamy a promoakcí v prostorách celého objektu, ve kterém se nachází i předmět nájmu, je svěřeno třetí straně a nájemci je výslovně zakázáno jakkoliv propagovat své zboží a služby mimo prostor předmětu nájmu.

24. Nájemce bude mít předmět nájmu otevřen pro veřejnost každý den včetně víkendů a státních svátků po dobu 12 souvislých hodin s počátkem otevírací doby mezi 7:00 a 9:00. Úprava otevírací doby je možná po písemném projednání s pronajímatelem.

25. Nájemce prohlašuje, že jeho záměrem je otevřít obchodní jednotku v předmětu nájmu veřejnosti **do 365 dní od protokolárního předání předmětu nájmu nájemci podle čl. I odst. 3 této smlouvy** (dále jen „**Lhůta pro otevření**“), **nedohodnou-li se smluvní strany jinak**. V případě,

že k otevření obchodní jednotky v předmětu nájmu ve Lhůtě pro otevření nedojde, vzniká pronajímateli nárok stanovit za období ode dne účinnosti této smlouvy do dne otevření obchodní jednotky ve smyslu první věty tohoto odstavce poplatek z obrátu nájemce jako 50 % výše základního nájemného. Lhůta pro otevření se na žádost nájemce prodlouží v případě, kdy její nedodržení bude způsobeno nezákonnou nečinností správního orgánu vydávajícího individuální správní akt, který je nezbytný k otevření obchodní jednotky a tato nečinnost bude nájemcem v žádosti prokázána; Lhůta pro otevření se v tomto případě prodlouží o prokázanou dobu nezákonné nečinnosti správního orgánu.

26. Další práva a povinnosti nájemce stanoví Domovní řád, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy.

27. Nájemce zavazuje hradit:

- škody vzniklé porušením povinností stanovených Domovním řádem;
- náklady na činnost pronajímatele vyvolané v důsledku nesplnění povinností nájemce vyplývajících z Domovního řádu.

28. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé výpadkem v dodávce medií nebo energií.

29. V případě anonymního oznámení o uložení nebo nálezu podezřelého předmětu, u kterého lze rozpoznat nebo předpokládat, že se jedná o nástražný výbušný systém nebo municí nebo nebezpečnou látku, je nájemce povinen postupovat v souladu s pokyny uvedenými v příloze č. 2 této smlouvy.

30. Nájemce bere na vědomí, že předložená koncepce provozu v rámci veřejné soutěže, jejímž se stal vítězem, je závazná a případné změny mohou být realizovány pouze se souhlasem pronajímatele. Nedodržení koncepce provozu bude považováno za zvláště závažný způsob porušení této smlouvy a pronajímatel může udělit nájemci smluvní pokutu dle čl. V. odst. 1 této smlouvy.

Nájemce se při užívání předmětu nájmu zavazuje respektovat jednotný vzhled prostor 1. podzemního podlaží objektu Fantovy budovy železniční stanice Praha-hlavní nádraží. Nájemce je výslovně povinen před instalací všech prvků, jež jsou způsobilé narušit jednotný vzhled 1. podzemního podlaží objektu Fantovy budovy železniční stanice Praha-hlavní nádraží (např. vývěsní štíty, firemní nápisy, úprava vitrín, nabídkové tabule) požádat o předchozí schválení pronajímatele. Nájemce v žádosti specifikuje vzhled, přesnou velikost, technické a estetické parametry takových prvků.

31. V případě provádění stavebních úprav podléhajících kolaudačnímu souhlasu je nájemce povinen doložit pronajímateli kopii kolaudačního souhlasu do 15 dnů ode dne kolaudace pronajímaných prostor.

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 předem jeho písemný souhlas s umístěním a provozem kamerového systému. 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, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je správcem takového kamerového systému se všemi povinnostmi z toho vyplývajících a je povinen v souvislosti s umístěním kamerového systému předmět nájmu náležitě označit 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 státní správy.

V. Smluvní pokuta

1. V případě závažného porušení povinností vyplývajících z této smlouvy vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 100 000,00 Kč, za každé jednotlivé 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 a pokud není touto smlouvou stanoveno jinak.

Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Za závažné porušení povinností vyplývajících ze smlouvy se považuje zejména:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu a dalších smluv uvedených v čl. III odst. 8 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 porušil závazné normy nebo vnitřní předpisy pronajímatele, které jsou přílohami smlouvy;
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu nájemného;
- nájemce poškodil dobré jméno pronajímatele;
- nájemce neprovedl úhradu služeb poskytovaných s nájmem;
- nájemce nedodržel koncepci provozu dle podmínek veřejné soutěže nebo změny provedl bez souhlasu pronajímatele (čl. IV odst. 30 této smlouvy).

2. V případě, že nájemce předmět nájmu po výzvě pronajímatele ve smyslu čl. I. odst. 3 této smlouvy v termínu určeném ve výzvě pronajímatele nepřevzme nebo předmět nájmu odmítne převzít, vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši 750 000,00 Kč a dále právo na úhradu ve výši sjednaného nájemného ode dne, kdy měl předmět nájmu nájemce převzít, do doby poskytnutí předmětu nájmu jinému nájemci, maximálně však do jednoho roku ode dne, kdy měl předmět nájmu nájemce převzít. Výši smluvní pokuty považují smluvní strany s ohledem na zvlášť závažný způsob porušení smlouvy za zcela přiměřenou okolnostem.

3. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 7 této smlouvy.

4. Pronajímatel má též nárok na náhradu škody ve výši přesahující 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 **určitou 130 měsíců ode dne protokolárního předání předmětu nájmu podle čl. I odst. 3 této smlouvy.**

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

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

Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se považuje zejména:

- 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. V případě, že nedojde k vyklizení a předání předmětu nájmu po ukončení nájmu podle tohoto ustanovení, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednoho měsíčního nájmu za každý započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Smluvní pokutu považují smluvní strany s ohledem na potřebu pronajímatele řádně zajistit průběh investiční akce v rámci veřejně prospěšné stavby za zcela přiměřenou okolnostem.

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.

4. V případě, kdy předmět nájmu pronajímatel bude potřebovat k plnění úkolů stanovených obecně závaznými právními předpisy, předně v podobě zajištění provozuschopnosti nebo provozu železniční dopravy, případně k zajištění provedení stavby na základě vydaného stavebního povolení, zavazuje se pronajímatel nájemce o této skutečnosti neprodleně informovat doporučeným dopisem či datovou

zprávou prostřednictvím datové schránky (dále jen „**Informace o dlouhodobé potřebě předmětu nájmu**“). Obsahem Informace o dlouhodobé potřebě předmětu nájmu bude zejména odůvodnění potřeby předmětu nájmu pro pronajímatele včetně informace, z jakého důvodu nemohou být pro tyto účely použity jiné prostory než ty, které tvoří předmět nájmu. Nájemce se zavazuje s pronajímatelem nejpozději do 1 měsíce ode dne doručení Informace o dlouhodobé potřebě předmětu nájmu projednat podmínky ukončení této smlouvy a předání předmětu nájmu pronajímateli. Pronajímatel se zavazuje prověřit možnost nabídky volných obdobných prostor v železniční stanici Praha-hlavní nádraží a tyto případné prostory nájemci nabídnout za obdobných podmínek sjednaných v této smlouvě. V případě, že by nedošlo k dohodě smluvních stran ve smyslu předchozích vět ani do 2 měsíců ode dne doručení Informace o dlouhodobé potřebě předmětu nájmu nájemci, pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět v šestiměsíční výpovědní době.

5. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

6. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto 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 užívání. Pronajímatel je rovněž oprávněn vypovědět nájem v případě zahájení insolvenčního řízení s nájemcem, a to ke dni rozhodnutí o úpadku. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

7. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení 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. S výjimkou případu dle čl. VI odst. 9 této smlouvy 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, 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. 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 25 000,00 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.

Pokud bude nájemce v prodlení s vyklizením a/nebo předáním předmětu nájmu pronajímateli a současně bude z okolností zřejmé, že nájemce v předmětu nájmu nevykonává činnost, která je dle této smlouvy účelem nájmu, je pronajímatel oprávněn za podmínek stanovených právními předpisy do předmětu nájmu po uplynutí doby 5 dnů ode dne, kdy měl nájem skončit, vstoupit a uvést předmět nájmu do stavu odpovídajícímu odst. 7 tohoto článku, a to na náklady nájemce a bez předchozí výzvy.

Smluvní strany se dohodly, že pro tento případ budou tyto náklady nájemce stanoveny paušální částkou ve výši 30 000,00 Kč.

Nárok na smluvní pokutu z důvodu prodlení s vyklizením předmětu nájmu je ohraničen vždy dnem skutečného vyklizení předmětu nájmu bez ohledu na to, zda ho provedl nájemce či pronajímatel.

8. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 11 této 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 této smlouvy pronajímateli nevzniká z tohoto titulu povinnost k úhradě nákladů nájemce na tyto úpravy, opravy a údržbu předmětu nájmu s výjimkou stanovenou v čl. VI odst. 9 této smlouvy.

9. Smluvní strany sjednávají, že nájemce má právo na finanční kompenzaci za provedené dokončení předmětu nájmu dle čl. I odst. 4 této smlouvy, jehož náklady v souladu s případným uzavřeným dodatkem k této smlouvě nájemce odepisuje, a to pouze v případě, že dojde k výpovědi této smlouvy dle čl. VI odst. 4 této smlouvy. Finanční kompenzace dle předchozí věty bude určena znaleckým posudkem, který ocení technické zhodnocení ke dni zániku této smlouvy, a který objedná a uhradí pronajímatel.

10. V případě, že po dobu trvání této smlouvy nájemce neporuší žádnou svou povinnost založenou touto smlouvou, má nájemce právo na změnu této smlouvy spočívající v prodloužení doby nájmu o dobu 60 měsíců. Toto právo na změnu této smlouvy spočívající v prodloužení doby nájmu musí nájemce vůči pronajímateli uplatnit nejdříve 12 měsíců a nejpozději 6 měsíců před skončením doby nájmu dle odst. 1 tohoto článku, a to písemně doporučeným dopisem na adresu pronajímatele uvedenou v záhlaví této smlouvy. O změně této smlouvy spočívající v prodloužení doby nájmu uzavřou smluvní strany dodatek k této smlouvě.

V případě, kdy nájemce svou jakoukoli povinnost založenou touto smlouvou porušil a podá žádost o změnu této smlouvy spočívající v prodloužení doby nájmu ve smyslu předchozího odstavce, pronajímatel ve lhůtě 1 měsíce ode dne doručení žádosti o změnu této smlouvy spočívající v prodloužení doby nájmu tuto žádost nájemce odmítne a toto písemně (možno i elektronicky na email uvedený v záhlaví této smlouvy nebo jakýkoli jiný email nájemce) sdělí nájemci s tím, že právo na změnu této smlouvy spočívající v prodloužení doby nájmu zaniká ke dni uvedenému v písemném sdělení pronajímatele.

Pro případ, kdy bude porušení povinnosti nájemce dle odst. 10 tohoto článku spočívat v existenci neuhrazené pohledávky pronajímatele po splatnosti vůči nájemci z titulu dlužného plnění, na které vznikl pronajímateli nárok na základě této smlouvy, pronajímatel ve lhůtě 1 měsíce ode dne doručení písemné žádosti nájemce o změnu této smlouvy spočívající v prodloužení doby nájmu o této skutečnosti nájemce písemně informuje. Pokud nájemce ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení informace pronajímatele o neuhrazených pohledávkách po splatnosti dluh uhradí, případně pronajímateli písemně doloží, že jsou všechny pohledávky pronajímatele po splatnosti uhrazeny, právo nájemce na změnu této smlouvy spočívající v prodloužení doby nájmu zůstává zachováno. V opačném případě právo na změnu této smlouvy spočívající v prodloužení doby nájmu zaniká ke dni uvedenému v písemné informaci pronajímatele.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. 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“), a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci smluvních stran, předmětu této smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této smlouvy.

Zaslání smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje pronajímatel. 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 (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 této smlouvy, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato smluvní strana odpovědnost, pokud by tato smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze stran tuto smlouvu v registru smluv uveřejnila. S částmi této 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 této smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Druhá smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace,

kteře 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.

2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z nájemního poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud se nepodaří spor vyřešit dohodou smluvních stran, bude spor řešen dle hmotného a procesního práva České republiky v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a **účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.**

4. Pro případ skončení této smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu, včetně nákladů na úpravy související s dokončením a kolaudací předmětu nájmu podle čl. I této smlouvy, je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud tato smlouva nebo dohoda smluvních stran výslovně nestanoví 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 smluvní strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení. V případě, že by vymezení předmětu nájmu nespĺňovalo podmínky uvedené v § 2202 odst. 2 občanského zákoníku, smluvní strany sjednávají, že tuto smlouvu považují za smlouvu o smlouvě budoucí o nájmu prostoru sloužícího podnikání ve smyslu § 1785 an. občanského zákoníku dle podmínek stanovených touto smlouvou.

7. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 2209, § 2210 odst. 3, § 2315 a § 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.

8. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.

9. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, 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 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.

10. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 2.

11. 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.

12. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel použil jeho osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady 2016/679 (GDPR) a související vnitrostátní právní

úpravou pro účely sepsání této smlouvy a její zpracování v systému SAP a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.

Přílohy:	Příloha č. 1	Situační plán
	Příloha č. 2	Postup pro případ anonymního oznámení o uložení nebo nálezu podezřelého předmětu
	Příloha č. 3	Prohlášení o obratu v předmětu nájmu
	Příloha č. 4	Pravidla protipožární ochrany
	Příloha č. 5	Domovní řád
	Příloha č. 6	Koncepce provozu doložená v rámci VS 62197/2022-SŽ-GŘ-O31

V Praze dne 19. 12. 2022

V Praze dne 01. 12. 2022

pronajímatel:

nájemce:

.....
Správa železnic, státní organizace
Bc. Jiří Svoboda, MBA
generální ředitel

.....
Albert Česká republika, s.r.o.
JUDr. Vladimíra Jičínská
prokuristka

Tato smlouva byla uveřejněna prostřednictvím Registru smluv dne

Protokolární předání prostor proběhlo dne