

**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání č. 6398713023
VS 6398713023**

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „**OZ**“)

Pronajímatel: **Správa železnic, státní organizace**
se sídlem Praha 1 – Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00
IČO: 709 94 234 DIČ: CZ70994234 (plátce DPH)
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, odd. A, vložka 48384
zastoupena: Ing. Liborem Tkáčem, MBA, ředitelem Oblastního ředitelství Brno
zastoupena ve věcech technických: [REDAKCE]
[REDAKCE]
bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]
variabilní symbol: **6398713023**
ID datové schránky: uccchjm
adresa pro doručování písemností:
Správa železnic, státní organizace
Oblastní ředitelství Brno, Kounicova 26, PSČ 611 43 Brno

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Nájemce: **KRYSTAL ZR s.r.o.**
se sídlem č. p. 303, 591 02 Polnička
IČO: 140 19 531 DIČ: CZ14019531 (plátce DPH)
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, odd. C, vložka 126179
zastoupena: Bc. Erikem Štěpánem, MSc., jednatelem společnosti
bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]
[REDAKCE]
ID datové schránky: rc5v3dn

(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

Preambule

Pronajímatel je státní organizací zřízenou zákonem č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železnic a o změně zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“). Funkci zakladatele Pronajímatele vykonává, v souladu s ustanovením § 19 odst. 6 Zákona, Ministerstvo dopravy. Primárním předmětem činnosti Pronajímatele je zajišťování provozování železniční dopravní cesty a její provozuschopnosti ve veřejném zájmu. Pronajímatel se, v souladu s ustanovením § 19 odst. 5 Zákona, řídí přiměřeně zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku ve znění pozdějších předpisů a Zákonem, které jej omezují při dispozici s majetkem, se kterým Pronajímatel hospodaří. Nájemce bere na vědomí, že Smlouva je uzavřena s přihlédnutím k těmto specifikům na straně Pronajímatele.

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že po právu hospodaří s majetkem státu:
 - pozemkem parcelní č. 3004 v k. ú. Nové Město na Moravě (706418), jehož součástí je budova zastávky Nové Město na Moravě, na ul. Vlachovická, č. p. 620, v obci Nové Město na Moravě, inventární číslo budovy dle evidence SAP Pronajímatele IC5000107947, ZDC/63/10177;
 - části pozemku parcelní č. 3929 v k. ú. Nové Město na Moravě (706418), v obci Nové Město na Moravě, inventární číslo budovy dle evidence SAP Pronajímatele IC5000112323, ZDC/63/32647.
 Předmět nájmu je specifikovaný v příloze č. 1 této Smlouvy „Specifikace pronajímaných prostor a pozemku“ (dále jen „**Předmět nájmu**“).
2. Předmět nájmu je vyznačen v dokumentu:
 - půdorysu Předmětu nájmu, který je nedílnou součástí Smlouvy, jako příloha č. 2;
 - kopii katastrální mapy, která je nedílnou součástí Smlouvy, jako příloha č. 3.
3. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výhradně k účelu **provozování restaurace včetně zázemi a restaurační zahrádky**.
4. 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.

II. Doba nájmu

1. Nájem sjednaný Smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou od **01.01.2024 s 3 měsíční výpovědní dobou** bez udání důvodu.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednávají za užívání Předmětu nájmu Nájemné ve výši **102 680,00 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem** (slovy: jedno sto dva tisíc šest set osmdesát korun českých) (dále jen „**Nájemné**“).
2. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy k 15. dni měsíce, za který je Nájemné hrazeno na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy pod variabilním symbolem **6398713023** v souladu se splátkovým kalendářem.
3. První splátkový kalendář je Pronajímatel povinen zaslat Nájemci nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření Smlouvy.
4. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše Nájemného bude Pronajímatelem každoročně navyšována až o dosaženou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za 12 měsíců posledního roku proti 12 měsícům roku předchozího, uvedené v procentech ve výpisu ze statistického zjišťování Českého statistického úřadu. Výše Nájemného bude upravována zpětně k 1. lednu roku, následujícího po roce, kterého se údaj o růstu inflace týká.
5. Všechny částky uváděné ve Smlouvě jsou bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.
6. Nájemce bere na vědomí, že úhrada služeb a spotřeby médií a energií, jež jsou spojeny s užíváním Předmětu nájmu, není součástí Nájemného. Pronajímatel (Oblastní ředitelství Brno) bude Nájemci zajišťovat dodávky těchto služeb a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu:
 - **dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod,** [REDAKCE]
 - **dodávku elektrické energie,** [REDAKCE]
 - **odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce** bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu, nedohodne-li se písemně nájemce s pronajímatelem jinak.
 V případě, že Nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za dodávky služeb či médií a energií, má Pronajímatel právo neprodleně po uplynutí této doby zajistit odpojení Nájemce od poskytovaných dodávek za služby či média a energie.
7. Nájemce se zavazuje uhradit účelně vynaložené náklady spojené s připojením Předmětu nájmu k odběru elektrické energie s dostatečným příkonem pro provozování činnosti dle Smlouvy sjednaného účelu nájmu.
8. Smlouvy s dodavateli výše uvedených služeb a médií a energií se Nájemce zavazuje uzavřít před započítáním jejich odběrů. Nájemce se dále zavazuje bezprostředně po uzavření Smlouvy, nejpozději však do jednoho měsíce od nabytí účinnosti Smlouvy, předložit kopie smluv s dodavateli služeb a médií a energií Pronajímateli – Správci majetku, jak je definován ve Smlouvě

níže. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií Pronajímateli může být důvodem k ukončení Smlouvy ze strany Pronajímatele ve smyslu čl. X. odst. 4 Smlouvy.

9. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé Nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.
10. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 15 dnů ode dne 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 příslušných právních předpisů.

IV. Prohlášení o obratu v Předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen jednou za šest měsíců předložit Pronajímateli prohlášení o prodejním obratu ve formátu dle přílohy č. 4 Smlouvy (dále jen „**Prohlášení**“). Nájemce je povinen Prohlášení předložit do 15 dní od konce období, za které je Prohlášení předkládáno. První Prohlášení předložené Nájemcem bude zahrnovat i informace o obratu v Předmětu nájmu za měsíc, v němž Nájemce započal obchodní činnost v Předmětu nájmu.
2. V případě ukončení Smlouvy před skončením období uvedeného v odst. 1 tohoto článku, je Nájemce povinen předložit Prohlášení do jednoho měsíce od ukončení Smlouvy.

V. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že k zajištění pohledávek Pronajímatele vzniklých ze Smlouvy bude Nájemcem složena jistota ve výši trojnásobku poměrné měsíční části Nájemného (dále jen „**Jistota**“).
2. Nájemce je ode dne uzavření Smlouvy povinen udržovat Jistotu ve výši stanovené v tomto článku Smlouvy, a to po celou dobu trvání Smlouvy.
3. Pokud Pronajímatel čerpal Jistotu, je Nájemce povinen ji doplnit do původní výše do 30 dnů ode dne, kdy mu Pronajímatel oznámil její čerpání. Pronajímatel se rozhodne podle konkrétních podmínek, jak prokazatelně Nájemci oznámí čerpání Jistoty.
4. Nájemce Jistotu uhradí **nejpozději spolu s první platbou Nájemného** ve výši tří měsíčního Nájemného včetně DPH, tj. po zaokrouhlení **31 060,00 Kč**, na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy pod variabilním symbolem **6399713023**.
5. Pronajímatel je oprávněn čerpat Jistotu v případě, kde je Nájemce v prodlení 30 či více dní s jakoukoliv platbou dle Smlouvy.
6. Nevyčerpaná část Jistoty bude vrácena Nájemci do 30 dnů ode dne ukončení Smlouvy.

VI. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že je srozuměn s tím, že pozemky a budovy v obvodu dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, jsou určeny pro veřejnou dopravu a je si vědom omezení z toho vyplývajících. Nájemce se zejména zavazuje užívat Předmět nájmu způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. Nájemce bere na vědomí, že mu nevzniká nárok na jakoukoli kompenzaci, zejména pak na slevu z Nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, tj. zejména, nikoliv však výlučně, z důvodů zvýšené prašnosti, hluku, vibrací, vlivu bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, apod. Nájemce souhlasí s omezením těchto svých práv na základě Smlouvy.
3. Během otevírací doby obchodní jednotky umístěné v Předmětu nájmu, je po předchozím oznámení Nájemci Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu a plnění Nájemcových povinností.
4. Mimo běžnou otevírací dobu dle odst. 3 tohoto článku může Pronajímatel vstoupit do Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Nájemce jen v neodkladných záležitostech, zejména z důvodu nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, nutnosti podniknout kroky směřující k prevenci vzniku újmy na majetku či zdraví apod. a kdy zároveň není možné se spojit s níže uvedenou kontaktní osobou Nájemce:
 - a. kontaktní osoba Nájemce [REDACTED]
 - b. kontaktní osoba Pronajímatele [REDACTED]
5. Nájemce je povinen umožnit na žádost Pronajímatele vstup do Předmětu nájmu a dbát pokynů zaměstnanců Pronajímatele a dodavatelů prací, služeb a zboží, kteří mají zejména provést kontrolu dodržování povinností Nájemce či stavu Předmětu nájmu, opravu, údržbu či stavební

úpravu tratí, drážních staveb, určených technických zařízení ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů a vyhrazených technických zařízení ve smyslu zákona č. 250/2021 Sb., o bezpečnosti práce, v souvislosti s provozem vyhrazených technických zařízení a o změně souvisejících zákonů (určená technická zařízení a vyhrazená technická zařízení společně dále jen „**Technická zařízení**“) a vedení anebo kontrolu revizních oprav.

6. V případě, že je z důvodu uvedeného v odst. 5 tohoto článku nutno omezit či přerušit Smlouvou založené užívací právo Nájemce na nezbytně nutnou dobu, uzavřou smluvní strany písemnou dohodu o podmínkách dalšího užívání Předmětu nájmu a dohodnou se na jeho předání Pronajímateli. Pronajímatel zašle s dostatečným předstihem Nájemci informaci o potřebě Předmětu nájmu pro provedení činnosti omezující užívací právo Nájemce a informuje jej o možnosti vzniku prodlení s provedením těchto činností z důvodu včasného nepředání Předmětu nájmu Nájemcem.
7. Nedojde-li k uzavření písemné dohody o podmínkách užívání Předmětu nájmu pro případy uvedené v odst. 6 tohoto článku do 1 měsíce od doručení informace dle odst. 6 tohoto článku věta druhá Nájemci, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět ve smyslu čl. X. odst. 3 Smlouvy.
8. Vznikne-li Nájemci z důvodů uvedených v tomto článku újma, smluvní strany se dohodly na její úhradě, která je dohodou smluvních stran omezena poměrnou částí Nájemného odpovídající jednomu měsíci. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku majícího původ v omezení nájemních práv z důvodů uvedených v tomto odstavci.
9. Jsou-li Technická zařízení součástí Předmětu nájmu, je Nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním Technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
10. Nájemce je povinen zejména umožnit volný přístup k Technickým zařízením, zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrorevize, kontroly a revize pronajatých Technických zařízení v právu hospodařit Pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
11. Nájemce je dále povinen na výzvu Pronajímatele předložit bez zbytečného odkladu platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách Technických zařízení a dalších technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu.
12. Nájemce při porušení příslušných obecně závazných právních předpisů odpovídá za způsobenou újmu a v případě potřeby také za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen, v případě porušení příslušných předpisů, uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené orgány či osobami vykonávajícími působnost v oblasti veřejné správy či požadované jinými osobami.
13. Na vyžádání Pronajímatele je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli bez zbytečného odkladu podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z obecně závazných právních předpisů v oblasti životního prostředí.
14. Nájemce je odpovědný za zabezpečení úkolů protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o protipožární ochraně ve znění pozdějších předpisů, a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky.
15. Nájemce je odpovědný za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci.
16. Nájemce na sebe po dobu trvání Smlouvy bere odpovědnost a zavazuje se dodržovat povinnosti plynoucí z obecně závazných právních předpisů upravujících ochranu životního prostředí, hygienu, bezpečnost a ochranu zdraví při práci a podmínky pro pohyb osob v blízkosti železniční dopravní cesty a železničního provozu.
17. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškerou újmu, kterou mu způsobí. Za tímto účelem je Nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu, kterou je povinen kdykoliv v průběhu trvání Smlouvy na žádost Pronajímatele předložit.
18. Nájemce má na předmětu nájmu umístěn se souhlasem pronajímatele svůj kamerový systém. 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.
19. Nájemce je povinen po dobu trvání Smlouvy 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, je Nájemce povinen se dohodnout s Pronajímatelem na způsobu přístupu k Předmětu nájmu a jeho provozování.

20. Nájemce je povinen dodržovat pokyny pro vzhled Předmětu nájmu, které pro něj plynou z „Manuálu pro kultivovaná nádraží“ (dále jen „**Manuál**“). Manuál je veřejně dostupný na internetových stránkách Pronajímatele <https://www.spravazeleznic.cz/o-nas/nemovitosti>. Nájemce souhlasí s tím, že je Manuál jako součást Smlouvy připojen formou odkazu na elektronický dokument umístěný na internetových stránkách Pronajímatele. Dokument s odkazem je přílohou č. 5 Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že Manuál může být Pronajímatelem v průběhu trvání Smlouvy jednostranně měněn. O této změně bude Nájemce prokazatelně informován.
21. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid Předmětu nájmu a operativní úklid v okruhu 3 m od Předmětu nájmu. Operativním úklidem se rozumí úklid nahodilých znečištění, která vzniknou v průběhu dne a souvisejí s činností provozovanou v Předmětu nájmu.
22. Nájemce je oprávněn využívat Předmět nájmu pouze k prezentaci výrobků a služeb, které nabízí. Nájemci je zakázáno využívat Předmět nájmu k jakékoliv propagaci třetích stran.
23. Nájemce se zavazuje mít Předmět nájmu otevřen pro veřejnost každý pracovní den (od úterý do neděle) s předpokládanou otevírací dobou: 15:00-21:00 hod. (říjen-duben) a 15:00-22:00 hod. (květen-září). Úprava otevírací doby je možná po písemném, případně e-mailovém projednání s Pronajímatelem.
24. Za zboží a majetek umístěný v Předmětu nájmu nenese Pronajímatel odpovědnost.
25. 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.

VII. Údržba, opravy a stavební úpravy Předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady, výlučně ke své tíži, odborně způsobilými či oprávněnými osobami, s náležitou péčí, neohrožujícím způsobem a s minimálními imisemi níže vymezenou údržbu a opravy Předmětu nájmu:
 - a. podle věcného vymezení:
 - i. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
 - ii. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna zámků, kování, klik;
 - iii. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů;
 - iv. výměny sifonů;
 - v. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
 - vi. opravy kamen na tuhá paliva a elektrinu (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ústředního topení);
 - vii. za opravy, k nimž je Nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
 - viii. desinfekce, desinsekce, deratizace;
 - ix. 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;
 - x. zajišťování sjízdnosti a schůdnosti ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem.
 - b. podle výše nákladů:
 - i. za údržbu a opravy, k nimž je Nájemce povinen, se považují ty, které nejsou uvedeny v bodě a. tohoto odstavce, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 80 000,00 Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
 - ii. za údržbu a opravy, jejichž náklady hradí výlučně Nájemce, se rovněž považují výměny Technického zařízení nebo součástí Předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici 80 000,00 Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) bez DPH, pokud bude Nájemce při výměně požadovat nadstandardní provedení.

2. Na vlastní náklady a výlučně ke své tíži bude Nájemce provádět také údržbu, revize a odstraňování závad Technických zařízení.
3. Úpravy Předmětu nájmu, mimo ty uvedené v odst. 1 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících bezodkladné řešení prováděné Nájemcem v Předmětu nájmu, mohou být provedeny pouze na základě písemného dodatku ke Smlouvě. Dodatek bude uzavřen po posouzení písemné žádosti Nájemce o provedení úprav Předmětu nájmu Pronajímatelem.
4. Předmětem dodatku bude zejména specifikace úprav Předmětu nájmu dle příslušné projektové dokumentace, kterou Nájemce předloží společně s písemnou žádostí podle odst. 3 tohoto článku, dále způsob, jak se náklady na úpravy Předmětu nájmu zúčtovávají a hradí, a taktéž otázka zachování či odstranění úprav Předmětu nájmu při ukončení Smlouvy.
5. Jestliže nedošlo k uzavření dodatku ke Smlouvě ve smyslu odst. 3 tohoto článku, 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 bez zbytečného odkladu, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu ve smyslu čl. X. odst. 4 písm. c. Smlouvy vypovědět.
6. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.
7. V případě provádění stavebních úprav podléhajících kolaudaci je Nájemce povinen doložit Pronajímateli kopii kolaudačního souhlasu či rozhodnutí nejpozději do 30 dnů ode dne kolaudace Předmětu nájmu. Nedoloží-li Nájemce na žádost Pronajímatele v uvedené lhůtě kolaudační souhlas či rozhodnutí, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu ve smyslu čl. X. odst. 4 písm. c. Smlouvy vypovědět.
8. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností se stanoví, že:
 - a. Nájemce nemá nárok na jakékoli plnění ze strany Pronajímatele z důvodu Nájemcem provedené údržby a oprav Předmětu nájmu ve smyslu odst. 1 tohoto článku a
 - b. pokud se smluvní strany nedohodnou formou písemného dodatku ke Smlouvě ve smyslu tohoto článku jinak, Nájemce nemá nárok ani na jakékoli plnění ze strany Pronajímatele z důvodu jakékoli provedené úpravy Předmětu nájmu ve smyslu odst. 3 tohoto článku, tj. zejména náklady na údržbu a opravy Předmětu nájmu provedených nad rámec nákladů dle odst. 1 tohoto článku a na stavební úpravy Předmětu nájmu.

VIII. Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly, nejpozději však do 03.01.2024. O předání Předmětu nájmu vyhotoví smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména, nikoliv však výlučně, stav Předmětu nájmu, seznam vybavení Pronajímatele umístěného v Předmětu nájmu a hodnoty měřidel a energií. Předávací protokol bude vyhotoven nejméně ve dvou kopiích s tím, že jedna připadne Pronajímateli a jedna Nájemci.
2. Správcovskou činnost Předmětu nájmu vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka Pronajímatele:
 - Správa železnic, státní organizace, [REDAKCE]
 - Správa železnic, státní organizace, [REDAKCE](ve Smlouvě jen „Správce majetku“)

IX. Smluvní pokuta

1. Pokud Nájemce poruší svou povinnost uvedenou v tomto článku níže a neodstraní ve lhůtě 30 od obdržení písemné výzvy Pronajímatele závadný stav, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). V případě, že ze strany Nájemce nedojde ke zjednáání nápravy, může být smluvní pokuta uložena i opakovaně.
2. Na úhradu smluvní pokuty vzniká Pronajímateli nárok v těchto případech:
 - a. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu, sjednaným v čl. I. Smlouvy,
 - b. Nájemce neodstraní Pronajímatelem vytknutý závadný stav týkající se Předmětu nájmu v termínu, který mu Pronajímatel určil,
 - c. Nájemce dal bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do užívání třetí osobě,
 - d. Nájemce neprovedl včasnou úhradu splátky sjednaného Nájemného,

- e. Nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu a dalších smluv uvedených v čl. III. Smlouvy,
 - f. Nájemce neprovedl včasnou úhradu zálohy za poskytnutá média a energie a služby,
 - g. Nájemce nepředložil včas Prohlášení ve smyslu čl. IV. Smlouvy.
3. V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného, resp. každé jeho poměrné splátky, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úroky z prodlení dle příslušných ustanovení OZ.
 4. Pronajímatel má také nárok na náhradu újmy, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje Nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.
 5. Při nedodržení lhůty k vyklizení Předmětu nájmu a nesplnění s tím spojených 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 trojnásobkem denní sazby ze sjednaného ročního Nájemného.
 6. Zaplacením smluvní pokuty za opožděné předání vyklizeného Předmětu nájmu není dotčena povinnost Nájemce uhradit vzniklou újmu a škodu, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly Pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním Předmětu nájmu.

X. Ukončení nájmu

1. Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět ze zákonných důvodů a z důvodů uvedených níže s výpovědní dobou 2 měsíců:
 - a. předmět nájmu přestane být způsobilým k účelu sjednanému Smlouvou z důvodu porušení povinností Pronajímatelem podle Smlouvy nebo příslušného právního předpisu, a tato nezpůsobilost bude bránit Nájemci užívat Prostory po dobu delší než jeden měsíc,
 - b. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti z této Smlouvy a tento stav nenapraví ani na základě písemné výzvy Nájemce v dodatečné lhůtě 1 měsíc ode dne doručení této výzvy; písemná výzva Nájemce musí specifikovat závadný stav.
2. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět ve 14 denní době v případě, že Nájemce je více jak 30 dní po splatnosti s úhradou, byť části Nájemného, služeb nebo spotřeb médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 1 měsíce v případě, že:
 - a. Nájemce neuzavře dohodu o podmínkách omezení užívacího práva Nájemce ve smyslu čl. VI. odst. 6 Smlouvy (opravy, úpravy a ostatní změny Předmětu nájmu či budovy, v níž se nachází),
 - b. předmět nájmu potřebuje k plnění úkolů v rámci své zákonné působnosti nebo předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení),
 - c. Nájemce neplní svou povinnost udržovat Jistotu ve výši dle čl. V. Smlouvy ani v náhradní lhůtě 30 dnů stanovené Pronajímatelem.
4. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 2 měsíce v případě, že:
 - a. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným v čl. I. Smlouvy,
 - b. Nájemce neodstraní v termínu stanoveném Pronajímatelem závadný stav Předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti Nájemce,
 - c. Nájemce neplní své povinnosti stanovené mu Smlouvou ani po výzvě Pronajímatele k jejich nápravě,
 - d. Nájemce poškodil dobré jméno Pronajímatele,
 - e. Nájemce nedodržuje pokyny obsažené v Manuálu,
 - f. Nájemce nesplní svou povinnost předložit smlouvy na odběr médií a energií ve smyslu čl. III. Smlouvy.
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. Nájem založený Smlouvou končí ke dni zániku Nájemce.
7. Před ukončením Smlouvy je Nájemce povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení 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.
8. Vyklizený Předmět nájmu musí Nájemce předat Pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, není-li smluvními stranami sjednáno jinak.

9. O odevzdání Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami, k čemuž se Pronajímatel a Nájemce zavazují poskytnout potřebnou součinnost.

XI. Závěrečná ujednání

1. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“). V případě, že na Smlouvu včetně jejích příloh a případných dodatků nedopadá žádná z výjimek z uveřejnění stanovených v ZRS, bude uveřejněna v registru smluv zřízeném podle ZRS. Smluvní strany konstatují, že existence výjimky dle ZRS není překážkou publikace smlouvy v registru smluv v případě, kdy se na tom smluvní strany dohodnou.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv.
3. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajišťuje Pronajímatel. Pronajímatel se zavazuje Nájemci zaslat potvrzení o uveřejnění Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co jej obdrží. Nebude-li Smlouva uveřejněna v 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.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené ve Smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce Smlouvy, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 OZ (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.
5. 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 smluvních stran Smlouvu v registru smluv uveřejnila. S částmi Smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své Obchodní tajemství před uzavřením Smlouvy, nebude Pronajímatel jako s Obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu vzniklou v důsledku jejich zveřejnění. Označením Obchodního tajemství se rozumí prokazatelné informování druhé smluvní strany, které bude obsahovat přesnou identifikaci dotčených částí Smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za Obchodní tajemství považovány. Smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své Obchodní tajemství, naplňují definiční znaky obchodního tajemství ve smyslu § 504 OZ a zavazuje se neprodleně písemně sdělit druhé smluvní straně skutečnost, že takto označené informace přestaly definiční znaky naplňovat.
6. Smluvní strany se dohodly, že se na právní vztah založený Smlouvou nepoužijí ustanovení § 1971, § 2209, § 2210 odst. 2 a 3, § 2220 odst. 1, věta druhá za středníkem, § 2230, § 2308 a § 2315 OZ.
7. 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).
8. Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 OZ.
9. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně bez zbytečného odkladu oznámit změnu obchodní firmy (názvu), sídla, bydliště či místa podnikání, adresy pro doručování či dalších kontaktních údajů uvedených ve Smlouvě.
10. Pronajímatel může jednostranně změnit ujednání Smlouvy, která upravují:
 - a. zvyšování Nájemného o inflaci ve smyslu čl. III. Smlouvy,
 - b. výši Nájemného v případech, kdy Nájemce přestane být nebo se stane plátcem DPH, anebo došlo ke změně výše sazby DPH dle příslušného zákona,
 - c. variabilní symbol Smlouvy.
11. Obě smluvní strany mohou jednostranně změnit ujednání Smlouvy, která upravují:
 - a. sídlo, trvalý pobyt,
 - b. doručovací adresu a kontaktní údaje (e-mail, telefon) smluvní strany,
 - c. číslo svého bankovního účtu uvedeného v záhlaví Smlouvy.

12. Jednostranné změny Smlouvy musí být prokazatelně doručeny druhé smluvní straně a učiněny v listinné podobě, anebo doručeny do datové schránky smluvní strany uvedené v záhlaví Smlouvy.
13. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti související se Smlouvou budou druhé smluvní straně zasílány do datové schránky, případně doporučeným dopisem na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy. V případě neúspěšného doručení listinné zásilky a jejího nevyzvednutí na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
14. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
15. Pokud Smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech smluvních stran vyplývajících z nájemního poměru příslušná ustanovení OZ a předpisů jej provádějících a doplňujících. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud se spor nepodaří vyřešit dohodou smluvních stran, bude spor řešen dle hmotného a procesního práva České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že místně příslušným soudem bude obecný soud příslušný dle Pronajímatelovy adresy pro doručování písemností uvedené v záhlaví Smlouvy.
16. Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoliv ustanovení Smlouvy nemá vliv na vymahatelnost či platnost zbývajících ustanovení Smlouvy, pokud z povahy nebo obsahu takového ujednání nevyplývá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv smluvní strany takové ujednání nahradit ujednáním platným a vynutitelným, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ujednání.
17. Mimo možnosti jednostranné změny Smlouvy dle tohoto článku, je možné ji měnit či zrušit pouze písemnou formou listinné podobě prostřednictvím dodatků podepsaných smluvními stranami. Uzavření, změny, dodatky či zrušení Smlouvy provedené v jiné formě než písemné v listinné podobě, jsou smluvními stranami vyloučeny.
18. Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží dvě a Nájemce jedno vyhotovení.

Příloha: č. 1 Specifikace pronajímaných prostor a pozemku
č. 2 Půdorysný plánek nájmu
č. 3 Zákes v kopii katastrální mapy
č. 4 Prohlášení o obratu v Předmětu nájmu
č. 5 Manuál pro kultivovaná nádraží

V Brně dne 19.12.2023

V Polničce dne 19.12.2023

za Pronajímatele:

za Nájemce:

.....
Správa železnic, státní organizace
Ing. Libor Tkáč, MBA
ředitel Oblastního ředitelství Brno

.....
KRYSTAL ZR s.r.o.
Bc. Erik Štěpán, MSc.
jednatel společnosti

Tato Smlouva byla uveřejněna prostřednictvím Registru smluv dne

Příloha č. 1: Specifikace pronajímaných prostor a pozemku

HJ	Budova	Ozn.budova	Užívaná výměra	Místnost	Sazba za m2/rok	Nájemné za rok
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	9,88 m2	0P01 zádveří	500,00 Kč	4 940,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	26,33 m2	0P02 chodba	500,00 Kč	13 165,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	2,80 m2	0P02A sklad	500,00 Kč	1 400,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	5,40 m2	0P03 sklad	500,00 Kč	2 700,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	1,44 m2	0P04 WC	500,00 Kč	720,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	2,20 m2	0P05 chodba	500,00 Kč	1 100,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	3,03 m2	0P07 WC ženy předsíňka	500,00 Kč	1 515,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	1,35 m2	0P07A WC ženy kabinka	500,00 Kč	675,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	1,35 m2	0P07B WC ženy kabinka	500,00 Kč	675,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	4,23 m2	0P08 WC muži předsíňka	500,00 Kč	2 115,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	4,53 m2	0P08A WC muži pisoáry	500,00 Kč	2 265,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	1,21 m2	0P08B WC muži kabinka	500,00 Kč	605,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	1,21 m2	0P08C WC muži kabinka	500,00 Kč	605,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	23,40 m2	0P09 restaurace	1 000,00 Kč	23 400,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	23,70 m2	0P10 restaurace	1 000,00 Kč	23 700,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	1,80 m2	0P11 předsíň	500,00 Kč	900,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	8,90 m2	0P12 kuchyň a přípravná	1 000,00 Kč	8 900,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	4,10 m2	0P13 hygienická zázemí personálu	500,00 Kč	2 050,00 Kč
63	10177	Nové Město na Moravě ZASTÁVKA - budova zastávky	4,50 m2	0P14 sklad potravin a nápojů	500,00 Kč	2 250,00 Kč
Celkem			131,36 m2			93 680,00 Kč

HJ	Pozemek	Ozn.pozemek	Užívaná výměra	Pozemek	Sazba za m2/rok	Nájemné za rok
63	32647	k. ú. Nové Město na Moravě p. č. 3929	50,00 m2	část pozemku p. č. 3929	180,00 Kč	9 000,00 Kč
Celkem			50,00 m2			9 000,00 Kč

Za užívání celkové výměry ve výši 181,36 m2 činí nájemné 102 680,00 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem.

Prohlášení o obratu v předmětu nájmu (dále jen „**Prohlášení**“)

1. Pro účely této smlouvy zahrnuje obrat nájemce finanční plnění, které nájemce obdržel za:
 - 1.1. výrobky prodané nebo pronajaté v předmětu nájmu,
 - 1.2. služby poskytnuté v předmětu nájmu, a
 - 1.3. veškeré příjmy plynoucí z činností provozovaných v předmětu nájmu, bez ohledu na to, jakým způsobem probíhal kontraktační proces.
(dále jen „**Obrat**“).
2. Obrat nezahrnuje následující položky:
 - 2.1. daň z přidané hodnoty, spotřební daň nebo jiné podobné platby, k nimž je nájemce ze zákona povinen a které platí, a
 - 2.2. slevy, srážky, odpočty a případy, kdy nedojde k realizaci této smlouvy anebo je plnění smluvními stranami vzájemně vráceno.
3. Nájemce je povinen v předmětu nájmu používat po celou dobu trvání této smlouvy pokladny umožňující evidenci Obratu dle skutečných prodejů tak, aby bylo možné určit jeho celkovou výši.
4. Nájemce je povinen po dobu minimálně 3 let od skončení daného účetního roku uchovávat všechny účetní knihy, záznamy a dokumenty tak, aby výše Obratu dosaženého v předmětu nájmu nebo v souvislosti s ním, mohla být ověřena.
5. Pronajímatel může požádat o předložení výše uvedených účetních podkladů nebo je nechat prověřit určeným kvalifikovaným účetním. K ověření správnosti výše Obratu si pronajímatel vyhrazuje právo kdykoli tuto výši kontrolovat prostřednictvím pověřeného zástupce, který bude fyzicky přítomen u kontroly správnosti denních a měsíčních závěrek z pokladen v předmětu nájmu.
6. Prohlášení musí obsahovat alespoň:
 - 6.1. určení období, ve kterém byl Obrat vykázán,
 - 6.2. datum vyhotovení Prohlášení,
 - 6.3. podpis statutárního zástupce nájemce,
 - 6.4. čestné prohlášení nájemce, že Prohlášení pravdivě a úplně odráží skutečnou finanční situaci nájemce.
7. V případě, že nájemci vznikne zákonná povinnost mít řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku ověřenou auditorem, je nájemce povinen tuto do 30 dní od toho, co ji obdrží zaslat pronajímateli.

Prohlášení o obratu v předmětu nájmu

Pronajímatel: Správa železnic, státní organizace
 IČO: 709 94 234, DIČ: CZ70994234
 zapsána v obchodním rejstříku u Městského
 soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
 bankovní spojení: ████████████████████
 č. ú.: ████████████████████
 variabilní symbol smlouvy: 6398713023

Nájemce: KRYSTAL ZR s.r.o.
 IČO: 140 19 531, DIČ: CZ14019531
 zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně,
 odd. C, vložka 126179
 bankovní spojení: ████████████████████
 č. ú.: ████████████████████

	základní měsíční nájemné	měsíční Obrat
leden		
únor		
březen		
duben		
květen		
červen		
červenec		
srpen		
září		
říjen		
listopad		
prosinec		
celkem za rok		

Údaje výše vyplnil a provedl:

Čestně prohlašuji, že výše uvedené údaje pravdivě a úplně odráží skutečnou finanční situaci.

Datum vyhotovení:

Podpis statutárního zástupce nájemce:

Příloha č. 5 nájemní smlouvy č. 6398713023 – Manuál pro kultivovaná nádraží

Manuál pro kultivovaná nádraží, který je nedílnou součástí Nájemní smlouvy č. 6398713023 jako její příloha č. 5, je dostupný na níže uvedených webových stránkách:

- <https://www.spravazeleznic.cz/documents/50004227/50157396/Manu%C3%A1l+pro+kultivovan%C3%A1+n%C3%A1dra%C5%BE%C3%AD/a6ad6099-9b18-41d1-adc6-0976067786d6>

Níže uvedený QR Vás odkáže přímo na stránky, kde je Manuál umístěn.

