

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání VS 6548000924
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, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00
IČO: 70994234, DIČ: CZ70994234
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, odd. A, vložka 48384
zastoupena: Ing. Radek Makovec, ředitel Oblastního ředitelství Plzeň
na základě Pověření č. 2720 ze dne 27. 5. 2019
bankovní spojení: xxx
variabilní symbol: 6548000924
ID datové schránky: uccchjm
adresa pro doručování písemností: Správa železnic, státní organizace
Oblastní ředitelství Plzeň
Sušická 1168/23
326 00 Plzeň

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Nájemce: **Plzeňský Prazdroj, a.s.**
se sídlem U Prazdroje 64/7, 301 00 Plzeň
IČO: 45357366, DIČ: CZ45357366
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, odd. B, vložka 227
zastoupena: Ing. Rudolf Šlehofer, Craft & Heritage director – na základě pověření
číslo účtu: xxx
ID datové schránky: db8cgqz
e-mail: xxx
tel. xxx

(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., ve znění pozdějších předpisů. Funkci zakladatele Pronajímatele vykonává, v souladu s ustanovením § 19 odst. 6 zákona č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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 č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, řídí přiměřeně zákonem č. 77/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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. 5644/1 v k. ú. Plzeň, jehož součástí je stavba č. p. 102, inventární číslo budovy dle evidence SAP Pronajímatele IC6000387699. Tato

stavba je zapsána na LV 26285, vedeném u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-měst (dále jen „Budova“). Předmětem nájmu je místnost v Budově s označením A.N1.K15 o výměře 79,42 m² umístěná ve výše uvedené stavbě (dále jen „**Předmět nájmu**“).

2. Předmět nájmu je vyznačen v dokumentu - půdorysu Předmětu nájmu, který je nedílnou součástí Smlouvy, jako příloha č. 1.
3. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výhradně k účelu **restaurace**.
4. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí Nájemce účel nájmu měnit.
5. Pronajímatel si je vědom toho, že Nájemce nezamýšlí Předmět nájmu užívat sám, že uzavírá tuto Smlouvu s cílem přenechat Předmět nájmu dále do užívání vybranému provozovateli - podnikateli: PIVSTRO s.r.o., IČO: 04000307, který se zabývá provozováním hostinské činnosti a sám se přednostně chce věnovat svému hlavnímu předmětu podnikání – tj. výrobě a prodeji piva. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o všech zamýšlených změnách ve způsobu využití Předmětu nájmu (zejména o případném ukončení podnájemní smlouvy a chystaném výběru nového podnájemce) a tyto změny s ním průběžně konzultovat. Veškerá práva a veškeré povinnosti vyplývající z této Smlouvy jsou přenositelné z Nájemce na podnájemce, vůči Pronajímateli však zůstává nositelem závazků vždy sám Nájemce.
6. Pronajímatel bere na vědomí, že podnájemce je povinen oznámit příslušnému živnostenskému úřadu svoji samostatnou provozovnu umístěnou v Předmětu nájmu.

II. Doba nájmu

1. Nájem sjednaný Smlouvou se uzavírá na **dobu neurčitou** s 6měsíční výpovědní dobou a účinností od protokolárního předání prostor.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednávají za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši **234.000 Kč/rok + DPH** ve výši stanovené zákonem (slovy: dvě stě třicet čtyři tisíce korun českých) (dále jen „**Základní nájemné**“).
2. Základní nájemné je splatné v pravidelných ročních splátkách ve výši 234.000 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem, hrazeno na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy pod variabilním symbolem 6548000924 v souladu se splátkovým kalendářem.
3. První splátkový kalendář je Pronajímatel povinen zaslat Nájemci do 30 dnů ode dne otevření obchodní jednotky pro veřejnost.
4. Smluvní strany sjednaly za užívání Předmětu nájmu pro níže uvedené období sníženou výši poměrné měsíční části Základního nájemného a to: 25 % poměrné měsíční části Základního nájemného, tj. částku 4.875 Kč/měsíc + DPH ve výši stanovené zákonem po dobu 1. – 3. měsíce ode dne protokolárního předání Předmětu nájmu, (dále jen „**Snížené nájemné**“).
5. Částky Sníženého nájemného budou Nájemcem hrazeny měsíčně na základě samostatného daňového dokladu (faktury). Za měsícem následující po měsíci, ve kterém došlo k otevření obchodní jednotky pro veřejnost v Předmětu nájmu, nejpozději však uplynutím doby dle odst. 4 tohoto článku, je Nájemce povinen hradit Základní nájemné v plném rozsahu.
6. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše Základního 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 Základního nájemného bude upravována zpětně k 1. lednu roku, následujícího po roce, kterého se údaj o růstu inflace týká.
7. Všechny částky uváděné ve Smlouvě jsou bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.
8. Nájemce bere na vědomí, že úhrada služeb a spotřeby médií a energií, jež jsou spojeny s užíváním Předmětu nájmu, není součástí Základního nájemného. Pronajímatel bude Nájemci zajišťovat dodávky těchto služeb a médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu:
Tepelná energie, vodné, stočné, vzduchotechnika, klimatizace, odvoz a likvidace odpadu – výše úhrady je dle právního předpisu, stanovená v dohodě s energetikem Správy železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Plzeň, xxx, e-mail: xxx,
Elektrická energie – výše úhrady je dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se Správou železnic, státní organizací, Oblastní ředitelství Plzeň, xxx, e-mail: xxx.

9. 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.
10. V případě neměřených odběrů výše uvedených služeb a médií a energií budou tyto rozúčtovány mezi všechny nájemce prostor ve stavbě (budově), v níž se nachází Předmět nájmu.
11. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé Nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.
12. 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.
13. Splatnost: Splátky Základního nájemného bude Nájemce platit měsíčně na základě zaslání splátkového kalendáře. Snížené nájemné podle této Smlouvy bude Nájemce platit Pronajímateli měsíčně vždy na základě faktury, kterou Pronajímatel vystaví. Lhůta **splatnosti jakýchkoli daňových dokladů dle této smlouvy činí 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů.**
14. Faktury a splátkové kalendáře musí splňovat veškeré náležitosti účetních a daňových dokladů vyžadované platnými právními předpisy. Pokud faktura nebo splátkový kalendář nespĺňuje náležitosti sjednané touto smlouvou, je Nájemce oprávněn ji vrátit Pronajímateli s vytknutím chyb. V takovém případě se lhůta splatnosti vráceného daňového dokladu přerušuje a nová lhůta splatnosti počne plynout nejdříve doručením faktury plně odpovídající sjednaným náležitostem.
15. Faktury a splátkové kalendáře musí být zasílány výhradně elektronickou poštou na adresu: faktury@asahibeer.cz.
16. Předepsané částky v daňových dokladech se považují za Nájemcem zaplacené až v den připsání na účet Pronajímatele.
17. Pronajímatel jako poskytovatel zdanitelného plnění se zavazuje neprodleně informovat Nájemce jako příjemce zdanitelného plnění o vzniku všech skutečností, které jsou způsobilé zapříčinit vznik ručení Pronajímatele za nezaplacenou daň ve smyslu § 109 zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „ZDPH“). Pronajímatel uhradí Nájemci veškeré škody vzniklé v důsledku nesplnění této povinnosti. Zejména se jedná o DPH, kterou Nájemce uhradil jako ručitel namísto Pronajímatele na základě výzvy správce daně, a to včetně případného příslušenství a dále jakékoliv další prokazatelně související náklady.
Pokud bude ve smyslu § 109 odst. 3. ZDPH o Pronajímateli zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že je nespolehlivým plátcem, je Nájemce oprávněn odstoupit od této Smlouvy s účinky od data doručení oznámení o odstoupení Pronajímateli, nebude-li v oznámení uvedena lhůta pozdější.
Bezhotovostní úhrada ceny dle této Smlouvy bude provedena Nájemce výhradně na účet vedený poskytovatelem platebních služeb v ČR za předpokladu, že se zároveň bude jednat o účet Pronajímatele, který je správcem daně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup ve smyslu § 98 ZDPH.
V případě, že
a) Pronajímatel sdělí Nájemci bankovní spojení pro úhradu ceny tak, že se bude jednat o účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko, nebo se bude jednat o jiný účet než účet Pronajímatele, který je správcem daně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, nebo
b) bude ve smyslu § 109 odst. 3 ZDPH o Pronajímateli zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup skutečnost, že je nespolehlivým plátcem, je Nájemce oprávněn postupovat tak, že Pronajímateli uhradí pouze cenu ve výši základu daně a zbývající část ve výši příslušné DPH zaplatí postupem dle § 109a ZDPH příslušnému správci daně. Uhradí-li Nájemce správci daně za Pronajímatele DPH podle § 109a ZDPH, považuje se tato úhrada za řádnou úhradu části sjednané ceny za poskytnuté služby Pronajímatele Nájemci dle Smlouvy.

IV. Prohlášení o obratu v Předmětu nájmu

1. Do konce měsíce března každého roku, nebo do jednoho měsíce od ukončení této Smlouvy, je Nájemce povinen předložit Pronajímateli písemné prohlášení o prodejním obratu provozovatele v Předmětu nájmu (viz článek I. odstavec 5.) za předešlý rok. Prohlášení o prodejním obratu musí být vyplněno způsobem a s obsahem, jaký je specifikován v příloze č. 2 této smlouvy (Formulář Prohlášení celkového obratu). Toto prohlášení slouží ke stanovení měsíčního obratu provozovatele v Předmětu nájmu, který je základem pro určení poplatku z obratu. **Poplatek z obratu** je stanoven jako **1 % z měsíčního obratu** provozovatele v Předmětu nájmu. Pokud je vypočtená částka poplatku z obratu vyšší než výše poměrné měsíční částky ze základního nájemného uvedeného v čl. III odst. 1 této smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit rozdíl těchto částek do 30. dubna daného roku nebo, je-li tato smlouva ukončena před tímto termínem, do tří měsíců od ukončení této smlouvy, a to na základě písemné výzvy a faktury Pronajímatele. Pokud je vypočtená částka ve smyslu předchozích vět nižší, nájemné se o rozdíl nesnižuje. Pro výpočet poplatku z obratu bude základní roční nájemné

stanovené v čl. III odst. 1 této smlouvy každoročně upravováno dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Pokud Nájemce nepředloží prohlášení o prodejním obratu provozovatele v Předmětu nájmu v daném termínu ani po písemné výzvě Pronajímatele, je Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši **2 000,00 Kč za každý den prodlení** s touto povinností a Pronajímatel má právo stanovit poplatek z obratu Nájemce jako 150 % výše základního nájemného.

V. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že k zajištění pohledávek Pronajímatele vzniklých ze Smlouvy bude Nájemcem složena jistota ve výši trojnásobku poměrně měsíční části Základního nájemného (vč. DPH stanoveného zákonem), tj. **částka 70.785 Kč**. (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 14 dnů ode dne, kdy mu Pronajímatel oznámil její čerpání. Pronajímatel Nájemci oznámí čerpání Jistoty elektronicky.
4. Jistota ve výši 50.000 Kč, složená Nájemcem v rámci veřejné soutěže č. j. 27735/2023-SŽ-OŘ PLZ-OOČ na smluvního partnera - nájemce pro nájem prostor sloužících podnikání – Předmětu nájmu, bude započtena na Jistotu. **Zbylou část jistoty ve výši 20.785 Kč je Nájemce povinen uhradit do 14 dnů po podpisu Smlouvy poslední ze Smluvních stran na číslo účtu uvedené v záhlaví této Smlouvy pod variabilním symbolem 6549000924.**
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 nebo 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 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 ze Základního 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 (dále jen „**obchodní jednotka**“) 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. kontakty Nájemce: xxx
 - b. kontaktní osoba Pronajímatele xxx
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 a údržbu 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. 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 Základního nájemného odpovídající jednomu měsíci.

Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku majícího původ v omezení nájemních práv z důvodů uvedených v tomto odstavci.

8. U technických zařízení, která jsou součástí Předmětu nájmu, je Nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním Technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
9. Nájemce je povinen zejména umožnit volný přístup k Technickým zařízením, zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrevize, kontroly a revize pronajatých Technických zařízení v právu hospodařit Pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. V případě, že bude nájemce chtít umístit do nebo na předmět nájmu svůj kamerový systém, je povinen projednat toto umístění se správcem majetku a zajistit si jeho písemný souhlas s umístěním a provozem. Nájemce se zavazuje provozovat kamerový systém v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Nájemce je správcem takového kamerového systému se všemi povinnostmi z toho vyplývajícími a je povinen náležitě označit předmět nájmu v souladu s platnou legislativou. V případě porušení povinností nájemce dle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby a nájemce je povinen nahradit veškerou škodu, která pronajímateli v souvislosti s porušením povinností dle tohoto odstavce vznikla, a to včetně případných sankcí uložených příslušnými orgány veřejné moci.
18. Nájemce je povinen po dobu trvání Smlouvy Předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s Pronajímatelem.
19. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád osobního nádraží nebo jiné stavby (budovy), ve které je Předmět nájmu umístěn.
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.spravazeznic.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. 3 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 je 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, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu ukončit ve smyslu čl. X. odst. 4 Smlouvy.
22. 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.
23. 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.
24. Nájemce se zavazuje mít Předmět nájmu otevřen pro veřejnost každý den včetně víkendů a státních svátků (není-li provoz v takových dnech zakázán či omezen právními předpisy, úředními opatřeními či touto smlouvou) po dobu od 6.00 hodin do 19.00 hodin, přičemž Nájemce je oprávněn mít Předmět nájmu otevřen pro veřejnost dle svého uvážení a potřeby i mimo tuto minimální otevírací dobu, nebude-li to v rozporu

s provozem příslušné budovy a povinnostmi Pronajímatele. Úprava otevírací doby je možná po písemném projednání s Pronajímatelem.

25. Nájemce se dále zavazuje otevřít obchodní jednotku veřejnosti do 3 měsíců ode dne předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci ve smyslu čl. VIII. Smlouvy. Nastanou-li objektivní důvody, bude Nájemci umožněno otevřít jednotku veřejnosti v prodloužené lhůtě dle uvážení Pronajímatele.
26. V případě, že Nájemce nesplní svou povinnost stanovenou Smlouvou ani do 30 dní ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě, je Pronajímatel oprávněn zajistit splnění této povinnosti sám na účet Nájemce.
27. Za zboží a majetek umístěný v Předmětu nájmu nenese Pronajímatel odpovědnost.

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 a klik;
 - iii. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles včetně krytů;
 - iv. výměny sifonů;
 - v. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek;
 - vi. za opravy, k nimž je Nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
 - vii. desinfekce, desinsekce, deratizace;
 - viii. běžnou údržbou a opravnou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce.
 - b. podle výše nákladů:
 - i. za údržbu a opravy, k nimž je Nájemce povinen, se považují ty, které nejsou uvedeny pod písm. a. výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 80.000 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 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 Smlouvou 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 Smlouvou ve smyslu čl. X. odst. 4 písm. c. Smlouvy vypovědět.

8. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností se stanoví, že:
- Nájemce nemá nárok na jakékoli plnění ze strany Pronajímatele z důvodu Nájemcem provedené údržby a oprav Předmětu nájmu ve smyslu odst. 1 tohoto článku
 - 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

- Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany dohodly, nejpozději však do 14 dní ode dne vyzvání Nájemce Pronajímatelem k převzetí Předmětu nájmu. O předání Předmětu nájmu vyhotoví smluvní strany předávací protokol. Předávací protokol bude vyhotoven nejméně ve dvou kopiích s tím, že jedna připadne Pronajímateli a jedna Nájemci.
- Správcovskou činnost Předmětu nájmu vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka Pronajímatele: Oblastní ředitelství Plzeň, Sušická 1168/23, 326 00 Plzeň (ve Smlouvě jen „**Správce majetku**“).

IX. Smluvní pokuta

- Pokud Nájemce poruší svou povinnost uvedenou v tomto článku níže a neodstraní ve lhůtě 14 od obdržení písemné výzvy Pronajímatele závadný stav, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši xxx Kč (slovy: pět tisíc korun českých). V případě, že ze strany Nájemce nedojde ke zjednání nápravy, může být smluvní pokuta uložena i opakovaně.
- Na úhradu smluvní pokuty vzniká Pronajímateli nárok v těchto případech:
 - Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu, sjednaným v čl. I. Smlouvy,
 - Nájemce neodstraní Pronajímatelem vytknutý závadný stav týkající se Předmětu nájmu v termínu, který mu Pronajímatel určil,
 - Nájemce neprovedl včasnou úhradu splátky sjednaného Základního nájemného,
 - Nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu a dalších smluv uvedených v čl. III. Smlouvy,
- V případě prodloužení Nájemce s úhradou Základního nájemného, resp. každé jeho poměrné splátky, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úroky z prodloužení dle příslušných ustanovení OZ.
- Pronajímatel má také nárok na náhradu újmy, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje Nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.
- 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 prodloužení s vyklizením a řádným předáním Předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou xxx Kč/den.
- 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

- Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět ze zákonných důvodů a z důvodů uvedených níže s výpovědní dobou 2 měsíců:
 - 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,
 - 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.
- Pronajímatel může Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že Nájemce je více jak 40 dní po splatnosti s úhradou Základního nájemného nebo části Základního nájemného.
- Pronajímatel může Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 1 měsíce v případě, že:
 - 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,
 - d. vyjdou najevo nesrovnalosti mezi Prohlášením a příslušnými účetními podklady ve smyslu bodu 9 přílohy č. 2 Smlouvy.
4. Pronajímátel 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 nedodrží pokyny obsažené v Manuálu nebo finální podobu vizualizace dle podkladů doložených Nájemcem,
 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 Pronajímátel nebude požadovat uvedení Předmětu nájmu do původního stavu.
 8. Vykližený Předmět nájmu musí Nájemce předat Pronajímátele 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 Pronajímátel a Nájemce zavazují poskytnout potřebnou součinnost.

XI. Závěrečná ujednání

1. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímátel 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 účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, nejdříve však protokolárním předáním prostor Nájemci.
3. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajišťuje Pronajímátel. Pronajímátel 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 Pronajímátel 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.

č. j. 3330/2024-SŽ-OŘ PLZ-OOČ

6. Smluvní strany se dohodly, že se na právní vztah založený Smlouvou nepoužijí ustanovení § 1971, 2209, 2220 odst. 1, věta druhá za středníkem, 2230, 2285, 2308, 2311 a 2315 OZ.
7. Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 OZ.
8. 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.
9. Pronajímatel může jednostranně změnit ujednání Smlouvy, která upravují:
 - a. zvyšování Základního nájemného o inflaci ve smyslu čl. III. Smlouvy,
 - b. ujednání o DPH u Základního nájemného v případech, kdy Nájemce přestane být nebo se stane plátcem DPH, anebo došlo ke změně výše sazby DPH dle příslušného zákona, a
 - c. variabilní symbol Smlouvy.
10. Obě smluvní strany mohou jednostranně změnit ujednání Smlouvy, která upravují:
 - a. doručovací adresu smluvní strany,
 - b. číslo svého bankovního účtu uvedeného v záhlaví Smlouvy.
11. 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.
12. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti související se Smlouvou budou druhé smluvní straně zasílány do datové schránky anebo 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Smlouva je vyhotovena ve dvou listinných originálních vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

Příloha č. 1 Půdorys Předmětu nájmu
 č. 2 Prohlášení o obratu v Předmětu nájmu
 č. 3 Manuál pro kultivovaná nádraží
 č. 4 Pověření – Ing. Rudolf Šlehofer

V Plzni dne 9. 4. 2024

V Plzni dne 10. 4. 2024

.....
 Správa železnic, státní organizace
 Oblastní ředitelství Plzeň
 Ing. Radek Makovec
 ředitel
 za Pronajímatele

.....
 Plzeňský Prazdroj, a.s.
 Ing. Rudolf Šlehofer
 Craft & Heritage director
 za Nájemce