

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání VS 6548007724

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: 70994234, DIČ: CZ70994234
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, odd. A, vložka 48384
zastoupena: Ing. Radkem Makovcem, ředitelem Oblastního ředitelství Plzeň
na základě Pověření č. 3596 ze dne 6. 9. 2024
bankovní spojení: xxx
variabilní symbol: 6548007724
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: **BENU Česká republika s.r.o.**

se sídlem: K pérovně 945/7, 102 00 Praha 10 - Hostivař
IČO: 49621173, DIČ: CZ49621173
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, odd. C, vložka 318084
zastoupena: Petrem Doležalem, jednatelem
Pavlem Krausem, jednatelem
e-mail: xxx
tel: xxx
bankovní spojení: xxx
ID datové schránky: cnidzjr

(dále jen „**Nájemce**“)

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

Preamble

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 (dále jen „Budova“), inventární číslo Budovy dle evidence SAP Pronajímatele IC6000387699. Předmětem nájmu jsou místnosti:

Označení místnosti	Účel	Výměra
A.N1.K12.01	obchod	199,35
A.N1.K12.02	zázemí	49,35
A.N1.K12.03	zázemí	47,02
Součet		295,72

umístěné 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: **provozování lékárny**
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 určitou **5 let** s účinností od protokolárního předání prostor (Předmětu nájmu) Nájemci.
2. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn **uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu dle této Smlouvy jednou o 5 let**. Pronajímatel toto právo akceptuje a vyjadřuje vůli dobu trvání nájmu dle této Smlouvy výše uvedeným způsobem prodloužit, avšak právo opce je možné využít jen jednou. Opce se rozumí právo Nájemce svým jednostranným úkonem (uplatnění opce) dosáhnout výše uvedeného prodloužení doby trvání nájmu, a to za podmínek uvedených v této Smlouvě.
3. Základní roční nájemné bude při využití opce navýšeno do limitu 30 % (včetně) oproti výši ročního nájemného platné k poslednímu dni základní doby nájmu (dle odst. 1 tohoto článku této Smlouvy) a výše poplatku z obratu dle č. IV. této Smlouvy bude zachována.
4. Nájemce však není povinen opci uplatnit. Opce musí být uplatněna písemně tak, že Nájemce doručí Pronajímateli oznámení elektronicky do datové schránky Pronajímatele nebo písemně doporučeným dopisem, a to nejpozději 3 měsíce před ukončením nájmu.
5. Včasné uplatnění opce Nájemcem na prodloužení této Smlouvy s navýšením nájemného a zachováním poplatku z obratu zakládá rovněž povinnost smluvních stran uzavřít dodatek k této Smlouvě, jímž bude v uvedeném rozsahu konstatováno prodloužení doby nájmu o dalších 5 let a stanovena nová výše nájemného se zachováním poplatku z obratu v souladu s akceptovaným návrhem.
Splnění popsáním způsobem vzniklé povinnosti k uzavření dodatku k této Smlouvě je podmíněno tím, že nájemce doplatí jistotu do výše odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného vč. DPH dle nově stanoveného nájemného. Navzdory výše uvedenému smluvní strany prohlašují, že uplatněním opce ze strany Nájemce dojde automaticky k prodloužení doby nájmu (výše předvídaným dodatkem Smlouvy bude toliko formálně konstatováno, že k prodloužení doby nájmu došlo; včasným uplatněním opce Nájemcem dojde k prodloužení doby nájmu i tehdy, pokud by nedošlo k uzavření dodatku).

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednávají za užívání Předmětu nájmu **nájemné ve výši 624.000 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem** (slovy: šest set dvacet čtyři tisíce korun českých) (dále jen „**Základní nájemné**“).
2. Základní nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši 52.000 Kč + DPH, a to vždy k 15. dni měsíce, za který je Základní nájemné hrazeno na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy pod variabilním symbolem 6548007724 v souladu se splátkovým kalendářem. Smluvní strany přitom shodně prohlašují, že nájemné bude považováno za zdanitelné plnění ve smyslu § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani

z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, tj., že k Základnímu nájemnému bude připočteno DPH v příslušné sazbě.

3. První splátkový kalendář je Pronajímatel povinen zaslat Nájemci do 5 dnů ode Dne zahájení platby nájemného. Základní nájemné za měsíc, ve kterém nastal Den zahájení platby nájemného, je splatné do 10 dnů ode dne doručení splátkového kalendáře dle předchozí věty Nájemci. Následně zašle Pronajímatel splátkový kalendář vždy alespoň 15 dnů před začátkem období, ke kterému se splátkový kalendář vztahuje; splátkový kalendář bude vždy obsahovat veškeré náležitosti daňového dokladu dle příslušných právních předpisů (jakož i údaj o datech splatnosti jednotlivých plateb).
4. *Úmyslně vypuštěno.*
5. Povinnost hradit Základní nájemné počíná dnem, kdy budou splněny obě následující podmínky:
 - Předmět nájmu byl předán Nájemci v souladu s touto smlouvou a
 - Nájemci bude Pronajímatelem předloženo aktuální rozhodnutí o povolení užívání Budovy (tj. kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo povolení zkušebního provozu) s doložkou právní moci, vztahující se k aktuální rekonstrukci Budovy.
 (dále a výše jen jako „**Den zahájení platby nájemného**“).
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, nejdříve však od 1. 1. 2026 o inflaci za rok 2025. Tato informace bude nájemci oznámena písemně; ohledně doplatku Základního nájemného (rozdílu mezi stávající a novou výší Základního nájemného) za období od 1. ledna bude Pronajímatelem vystaven daňový doklad (splátkový kalendář) se splatností 30 dnů. Neoznámí-li Pronajímatel Nájemci úpravu Základního nájemného ani do 30. dubna, platí, že se Základní nájemné daný rok nezvyšuje.
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 komunálního odpadu – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v separátní smlouvě/dohodě s energetikem Správy železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Plzeň, xxx,

Elektrická energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v separátní smlouvě/dohodě se Správou železnic, státní organizací, Oblastní ředitelství Plzeň, xxx.
9. V případě, že Nájemce bude 30 dnů od písemné výzvy Pronajímatele k úhradě 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. Bude-li nájemní vztah trvat jen část měsíce (nebo nastane-li Den zahájení platby nájemného v průběhu měsíce), je Nájemce povinen hradit jen poměrnou část příslušné měsíční splátky Základního nájemného (podle počtu dnů v příslušném měsíci, kolik nájemní vztah trval, resp. podle počtu dnů ode Dne zahájení platby nájemného do konce příslušného měsíce).

IV. Prohlášení o obratu v Předmětu nájmu

1. Do konce měsíce března každého roku, nebo do dvou měsíců od ukončení této Smlouvy, je Nájemce povinen předložit Pronajímateli písemné prohlášení o prodejním obratu v Předmětu nájmu za předešlý rok. V případě, že Nájemce podléhá povinnosti mít účetní závěrku ověřenou auditorem ve smyslu příslušných právních předpisů, je povinen předložit Pronajímateli prohlášení o prodejním obratu v Předmětu nájmu též ověřené auditorem. V takovém případě je Nájemce povinen sdělit tuto skutečnost Pronajímateli do konce měsíce března každého roku a následně předložit písemné prohlášení o prodejním obratu v Předmětu nájmu ověřené auditorem v termínu do konce měsíce června každého roku. 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 Nájemce, který je základem pro určení poplatku z obratu. **Poplatek z obratu** je stanoven ve výši kladného rozdílu mezi **3 % z měsíčního obratu** Nájemce (bez DPH) dosaženého v předmětu nájmu za příslušný měsíc a měsíční splátkou Základního nájemného splatnou za příslušný měsíc (bez DPH). Pokud je částka 3 % z měsíčního obratu Nájemce (bez DPH) dosaženého v předmětu nájmu za příslušný měsíc vyšší než výše poměrné měsíční částky ze základního nájemného uvedeného v čl. III odst. 1 této smlouvy (bez DPH), je Nájemce povinen zaplatit rozdíl těchto částek do 30. dubna následujícího roku nebo, je-li tato Smlouva ukončena před tímto termínem, do tří měsíců od ukončení této Smlouvy, a to na základě písemné výzvy Pronajímatele (která bude mít náležitosti daňového dokladu). Je-li Nájemce povinen předložit písemné prohlášení o prodejním obratu ověřené auditorem a vznikne-li v souvislosti s tím povinnost Nájemce k úhradě ve smyslu předchozí věty, je Nájemce povinen zaplatit rozdíl částek do 31. července daného roku nebo, je-li tato Smlouva ukončena před tímto termínem, do tří měsíců od ukončení této Smlouvy, a to na základě písemné výzvy Pronajímatele (která bude mít náležitosti daňového dokladu). Pokud je částka 3 % z měsíčního obratu nájemce (bez DPH) dosaženého v předmětu nájmu za příslušný měsíc nižší (nebo rovna), než výše (poměrné) měsíční částky ze Základního ročního nájemného uvedeného v čl. III. odst. 1. této Smlouvy (bez DPH), poplatek z obratu se za příslušný měsíc nehradí (avšak Základní nájemné se o rozdíl nesnižuje). Pro výpočet poplatku z obratu se bude vycházet z aktuální výše (měsíční splátky) Základního nájemného (stanovené v čl. III odst. 1 této Smlouvy, resp. případně upravené dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku). Pokud Nájemce nepředloží prohlášení o prodejním obratu 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 příslušné poměrné části Základního nájemného. Smluvní strany se dohodly, že Poplatek z obratu bude hrazen ode dne zahájení obchodní činnosti v Předmětu nájmu (tj. ode dne otevření lékárny pro veřejnost).

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 Základního nájemného (vč. DPH stanovené zákonem), tj. částka **188.760 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 150.000 Kč, složená Nájemcem v rámci veřejné soutěže č. 12099/2024-SŽ-OŘ PLZ-OOČ na smluvního partnera - nájemce pro nájem prostor sloužících podnikání – Předmětu nájmu, bude započtena na Jistotu. **Zbylou část jistoty ve výši 38.760 Kč je Nájemce povinen uhradit do 30 kalendářních dnů od podpisu smlouvy na číslo účtu uvedené v záhlaví této Smlouvy pod variabilním symbolem 6549007724.**
5. Pronajímatel je oprávněn čerpat Jistotu v případě, kde je Nájemce v prodlení 30 či více dní s jakoukoliv platbou dle Smlouvy.
6. Nevýčerpaná 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 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 osobu Nájemce:
 - a. kontaktní osoba Nájemce: vedoucí lékárník, tel. *bude pronajímateli na vyžádání sdělen po uzavření smlouvy;*
 - b. kontaktní osoba Pronajímatele: xxx.
5. Nájemce je povinen umožnit na žádost Pronajímatele vstup popřípadě vjezd 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 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 Základního nájemného odpovídající jednomu měsíci. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku majícího původ v omezení nájemních práv z důvodů uvedených v tomto odstavci. Po dobu omezení nájemních práv trvajícího déle než jeden měsíc, má Nájemce nárok na přiměřenou slevu z nájemného.
9. U technických zařízení, která jsou součástí Předmětu nájmu, je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli plnit všechny povinnosti spojené s provozováním Technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
10. Nájemce je povinen zejména: umožnit volný přístup k Technickým zařízením, umožnit Pronajímateli zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektro revize, kontroly a revize pronajatých Technických zařízení 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 umístěných v Předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví Nájemce.
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 (týkající se nájemce a jeho provozu) pro ohlašovací povinnost vyplývající z obecně závazných právních předpisů v oblasti životního prostředí.
14. Nájemce je ve vztahu k předmětu nájmu 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. Nájemce je povinen v prostoru obchodní jednotky zpracovat PBR dle konkrétního využití nájemní jednotky.
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 svou provozní činností. Za tímto účelem je Nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu (týkající se provozní činnosti nájemce), kterou je povinen kdykoliv v průběhu trvání Smlouvy na žádost Pronajímatele předložit.

18. 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 vyplývajících 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.
20. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád osobního nádraží nebo jiné stavby (budovy), ve které je Předmět nájmu umístěn.
21. 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. 3 Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že Manuál může být Pronajímatelem v průběhu trvání Smlouvy jednostranně měněn. O této změně bude Nájemce prokazatelně informován.
22. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v souladu s vizualizací dle vítězné nabídky veřejné soutěže, resp. v souladu s vizualizací, která byla smluvními stranami odsouhlasena. Pokud při porušení této povinnosti Nájemce nezjedná nápravu ani po výzvě Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu ukončit ve smyslu čl. X. odst. 4 Smlouvy.
23. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid Předmětu nájmu.
24. 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.
25. Nájemce se zavazuje mít Předmět nájmu otevřen pro veřejnost minimálně v rozsahu uvedeném ve veřejné soutěži na pronájem prostor č. j. 12099/2024-SŽ-OŘ PLZ-OOČ, tj. následovně pondělí až pátek: **10 hodin** (s tím, že konkrétní otevírací doba bude stanovena Nájemcem a bude uvedena na provozovně).
26. Úprava otevírací doby je možná po písemném projednání s Pronajímatelem.
27. Nájemce se dále zavazuje otevřít obchodní jednotku veřejnosti do 180 dní 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 (důvodem může být i překážka na straně Pronajímatele); za objektivní důvody se považuje též skutečnost, že Předmět nájmu nelze pro provoz lékárny otevřít pro veřejnost a zároveň učiní-li Nájemce veškeré kroky, které lze rozumně požadovat, aby provozovnu otevřel. Nebude-li Předmět nájmu otevřen veřejnosti do 180 dní ode dne předání Předmětu nájmu Nájemci, kdy nájemce prokazatelně učinil veškeré kroky pro získání veřejnoprávní povolení, má Nájemce nárok na slevu z nájemného dle této Smlouvy ve výši 100 % až do doby, kdy bude Předmět nájmu otevřen pro veřejnost. Nezíská-li Nájemce veškerá veřejnoprávní povolení potřebná k provozování lékárny v Předmětu nájmu ani do 6 měsíců ode dne předání Předmětu nájmu Nájemci, je Nájemce oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
28. 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.
29. Za zboží a majetek umístěný v Předmětu nájmu nenese Pronajímatel odpovědnost.
30. Po kolaudaci Předmětu nájmu dojde k jeho skutečnému zaměření a s tímto bude aktualizována Nájemní smlouva. Výše základního nájemného bude přímou úměrou přepočtena dle skutečné výměry po zaměření Předmětu nájmu.
31. Zajištění všech potřebných úředních povolení pro provoz obchodní jednotky v předmětu nájmu od dotčených správních orgánů, které vyžaduje Drážní a energetický stavební úřad, provede sám Nájemce na vlastní náklady. Za případné zamítavé stanovisko dotčeného správního orgánu nenese Pronajímatel žádnou zodpovědnost a Nájemce nemůže požadovat po Pronajímateli žádnou finanční satisfakci (tím není dotčeno právo Nájemce nárokovat slevu z Nájemného a/nebo Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby – zejm. dle odst. 27. tohoto článku);

32. Nájemce bere na vědomí, že hlavní sál (A.N1.K12.01) je kulturní památkou a je nezbytné respektovat požadavky příslušného orgánu památkové péče, a to zejména:
- prostorové řešení sálu (umístění mobiliářů) musí být takové, aby nebránilo v pohledech na obvodové stěny. Mobiliáře po obvodu stěn nejsou z pohledu Odboru památkové péče akceptovatelné;
 - nesmí být konstrukčně zasahováno do obvodových stěn a obložení – respektovat štukovou výzdobu sálu.

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;
 - iv. výměny sifonů;
 - v. za opravy, k nimž je Nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
 - vi. dezinfekce, desinsekce, deratizace;
 - vii. běžnou údržbou a opravou 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 50.000 Kč (slovy: padesát 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 50.000 Kč (slovy: padesát 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 umístěných v Předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví Nájemce.
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 Nájemcem 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. Smluvní strany v této souvislosti prohlašují, že mezi Pronajímatelem, Nájemcem a příslušným orgánem památkové péče byla již před uzavřením této Smlouvy projednána a odsouhlasena finální podoba projektové dokumentace týkající se úprav Předmětu nájmu za účelem jeho uvedení do konceptu BENU lékárny (dále jen „**dokumentace prvotních úprav nájemce**“). V případě, že Pronajímatel a/nebo příslušný orgán památkové péče nebude po uzavření této Smlouvy souhlasit s provedením úprav Předmětu nájmu za účelem jeho uvedení do konceptu BENU lékárny v souladu s dokumentací prvotních úprav nájemce (tj. včetně situace, kdy bude Pronajímatel a/nebo příslušný orgán památkové péče vyžadovat další úpravy oproti dokumentaci prvních úprav nájemce či naopak nebude s některými úpravami uvedenými v dokumentaci prvních úprav nájemce souhlasit), je Nájemce oprávněn ukončit tuto Smlouvu s výpovědí bez výpovědní doby.
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. 283/2021 Sb. stavební zákon, 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.
9. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv práce nebo zhodnocení Předmětu nájmu provedené Nájemcem, které budou technickým zhodnocením dle ust. § 33, zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění, má Nájemce právo během doby nájmu odepisovat ve smyslu § 28 odst. 3 téhož zákona, a to v odpisové skupině 6. Odpisová doba technického zhodnocení je u této nemovité kulturní památky 15 let. Pronajímatel dále prohlašuje a zavazuje se, že o toto technické zhodnocení nezvýší vstupní cenu Předmětu nájmu, a po dobu trvání nájemního vztahu odpisy technického zhodnocení Předmětu nájmu sám neuplatní. Pronajímatel je dále na žádost Nájemce povinen poskytnout/odsouhlasit nájemci seznam provedeného technického zhodnocení.

VIII. Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany dohodnou, nejpozději však dnem předání kopie dokladu Nájemci o zavedení zkušebního provozu stavby dráhy železniční stanice Plzeň hlavní nádraží. O předání Předmětu nájmu vyhotoví smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména stav Předmětu nájmu, seznam vybavení Pronajímatele umístěného v Předmětu nájmu a hodnoty měřidel médií a energií (s tím, že Předmět nájmu bude Nájemci předán v případě zázemí ve stavu Shell & Core). Předávací protokol bude vyhotoven nejméně ve dvou kopiích s tím, že jedna připadne Pronajímateli a jedna Nájemci. Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatelem budou v Předmětu nájmu vybudovány (na náklady a odpovědnost Pronajímatele) vstupy pro odpady (a to na základě projektové dokumentace předložené ze strany Nájemce).
2. 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

1. Pokud Nájemce poruší svou povinnost uvedenou v tomto článku níže a neodstraní ve lhůtě 14 dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele závadný stav, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých). V případě, že ze strany Nájemce nedojde ke zjednání 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 Základního nájemného,
 - e. Nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu a dalších smluv uvedených v čl. III. Smlouvy,
3. V případě prodlení Nájemce s úhradou Základního 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 při skončení 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 částkou 3.467 Kč/den.
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 bez výpovědní doby v případě, že Nájemce je více jak 30 dní po splatnosti s úhradou Základního nájemného nebo jeho části nebo spotřeb médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu a toto své porušení nenapraví ani na základě písemné výzvy Pronajímatele v dodatečné lhůtě 5 pracovních dnů ode dne doručení této výzvy.
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,
 - 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 písemně 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 a toto své porušení nenapraví ani na základě písemné výzvy Pronajímatele v dodatečné lhůtě 5 pracovních dnů ode dne doručení této výzvy,
 - b. Nájemce neodstraní v termínu stanoveném Pronajímatelem závadný stav Předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností Nájemce,
 - c. Nájemce neplní své povinnosti stanovené mu Smlouvou ani po výzvě Pronajímatele k jejich nápravě,
 - d. Nájemce poškozuje dobré jméno Pronajímatele a toto své porušení nenapraví ani na základě písemné výzvy Pronajímatele v dodatečné lhůtě 5 pracovních dnů ode dne doručení této výzvy,
 - e. Nájemce nedodržuje pokyny obsažené v Manuálu nebo finální podobu vizualizace dle podkladů doložených Nájemcem a závadný stav nenapraví ani na základě písemné výzvy Pronajímatele v dodatečné lhůtě 30 dnů ode dne doručení této výzvy.
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 bez právního nástupce.
7. Ke dni ukončení 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. Nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, Nájemci nenáleží žádná náhrada zhodnocení a interiérových úprav Předmětu nájmu i v případě, že Předmět nájmu nebude uveden 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. Kompenzace

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy bude Smlouva před sjednaným datem dle čl. II. Smlouvy ukončena Pronajímatelem z důvodu porušení povinnosti Nájemcem ve smyslu čl. X. Smlouvy, je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit následující částku jako kompenzaci (dále jen „**Kompenzace**“):
 - částku rovnající se platbám za období 3 měsíců dle poměrné části Základního nájemného předcházejících měsíců, v němž skončila Smlouva.
2. Kompenzace je splatná do 30 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě Nájemci.
3. Úhradou Kompenzace není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody.

XII. 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 účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv, ne však dříve než protokolárním předáním Předmětu nájmu Nájemci Pronajímatelem.
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, 2285, 2311 a 2315 OZ.
7. Smluvní strany na sebe berou 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. výši Základního nájemného (úpravy o DPH) v případě, že 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 15 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.
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 vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží jedno a Nájemce jedno vyhotovení.

Příloha č. 1 Půdorys předmětu nájmu
 č. 2 Prohlášení o obratu v Předmětu nájmu
 č. 3 Manuál pro kultivovaná nádraží
 č. 4 Technické parametry označení provozovny

V Plzni dne 20. 1. 2025

V Praze dne 7. 1. 2025

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

.....
 BENU Česká republika s.r.o.
 Petr Doležal
 jednatel
 za Nájemce

.....
 BENU Česká republika s.r.o.
 Pavel Kraus
 Jednatel
 za Nájemce

Tato smlouva byla zveřejněna pronajímatelem v registru smluv dne: