

**Smlouva o nájmu nebytových prostor
VS 6508001025****Správa železnic, státní organizace**

Se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00
IČO: 709 94 234
DIČ: CZ70994234
Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
Oblastní jednotka: Oblastní ředitelství Ústí nad Labem
Zastoupena: Ing. Martinem Kašparem, ředitelem Oblastního ředitelství Ústí nad Labem
Bankovní spojení: Česká národní banka
Číslo účtu: xxxxx
Datová schránka: uccchjm
Variabilní symbol: 6508001025
Adresa pro doručování písemností: Správa železnic, státní organizace
Oblastní ředitelství Ústí nad Labem
Železničářská 1386/31
400 03 Ústí nad Labem
Kontaktní osoba: xxxxx, MT: xxxxx, E: xxxxx
Odbor obchodních činností

(dále jen „Pronajímatel“)

a

ČR - Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, organizační složka státu

Se sídlem: Lidické náměstí 9, PSČ 401 79 Ústí nad Labem
IČO: 751 51 537
DIČ: CZ75151537
Zastoupena: plk. Mgr. Zbyňkem Dvořákem, ředitelem Krajského ředitelství Policie
Ústeckého kraje
Bankovní spojení: Česká národní banka
Číslo účtu: xxxxx
Datová schránka: a64ai6n
Kontaktní osoba: xxxxx, T: xxxxx, E: xxxxx
Oddělení správy nemovitého majetku

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně též jen jako „Smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „Smlouva“) v souladu ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“).

**I.
Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výpravní budově žst. Děčín hl.n. v ulici Čsl. mládeže, č. p. 89, stojící na pozemku p. č. st. 893, k. ú. Podmokly – ČSÚ 625141, obec Děčín, zapsané na LV č. 4920 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Děčín, **inventurní číslo budovy pronajímatele dle SAP: ZDC/42/25244, IC6000388782, o celkové výměře 717,7 m².**

Specifikace užívaných nebytových prostor:

- a) Prostory nacházející se v objektu, jejichž specifikace je uvedena **v příloze č. 1a** této smlouvy (podlaží, číslo místností dle SAP pronajímatele, výměra, označení funkce prostor, půdorys podlaží se zákresem poskytnutých prostor) o celkové výměře 566,42m².
 - b) Prostory nacházející se v objektu, jejichž specifikace je uvedena **v příloze č. 1b** této smlouvy (podlaží, číslo místností dle SAP pronajímatele, výměra, označení funkce prostor, půdorys podlaží se zákresem poskytnutých prostor) o celkové výměře 151,28m².
2. Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu (dále jen „Předmět nájmu“).
 3. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.
 4. Správcovskou činnost v budově, ve které je umístěn Předmět nájmu, vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka Pronajímatele: Oblastní ředitelství Ústí nad Labem, Železničářská 1386/31, 400 03 Ústí nad Labem, (dále jen „Správce majetku“).
 5. Předmět nájmu byl do 31.05.2025 součástí Smlouvy o výpůjčce nebytových prostor č.j. S17261/2018-SŽDC-OR UNL-OPOS a KRPU-25266/ČJ-2018-0400MN-10 uzavřené mezi Smluvními stranami. Uvedená Smlouva o výpůjčce nebytových prostor je k datu platnosti a účinnosti nahrazena touto nájemní smlouvou. Předmět nájmu byl předán do užívání Nájemci Předávacím protokolem ze dne 24.07.2018.
 6. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.

II. Účel nájmu

1. Nájemce plní činnosti v oblasti veřejného pořádku a bezpečnosti a je součástí IZS.
2. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:
 - a) **Prostory uvedené v článku I. odst. 1 písm. a) této smlouvy – umístění služeben**
 - b) **Prostory uvedené v článku I. odst. 1 písm. b) této smlouvy – sportovní využití**a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
3. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí Nájemce účel nájmu měnit.
4. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce dále pronajal prostory uvedené v čl. I. odst. 1 písm. b) této smlouvy k využití Sportovnímu klubu policie SPORT DĚČÍN, z. s., IČO: 702 00 726, se sídlem Kaštanová 301/2, 405 58 Děčín 1, vedeno u Krajského soudu Ústí nad Labem pod spisovou zn. L 3578, a to za účelem sjednaným v čl. II. odst. 1 písm. b) této smlouvy.

III. Nájemné a úhrada za služby

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

231 931 Kč/rok

(slovy: Dvě stě třicet jedna tisíc devět set třicet jedna korun českých) + DPH ve výši stanovené zákonem

2. Celkové základní roční nájemné ve výši **231 931 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy k poslednímu dni prvního kalendářního měsíce daného čtvrtletí** na účet Pronajímatele vedený u České národní banky,

číslo účtu xxxxx pod variabilním symbolem **6508001025** dle splátkového kalendáře. První splátkový kalendář zašle Pronajímatel Nájemci po uzavření Smlouvy.

3. Pro splnění všech peněžitých závazků Nájemce dle této smlouvy závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1) občanského zákoníku, tj. že peněžitý závazek je splněn připsáním dlužné částky na účet banky Pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je Nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu Pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil Pronajímatel v souvislosti s porušením této povinnosti Nájemce příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.
5. V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.
6. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude Pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku), tj. vždy od 1. ledna do 31. prosince předchozího kalendářního roku. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku (od 1. ledna do 31. prosince předchozího kalendářního roku) uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude Nájemci oznámena doporučeným dopisem/prostřednictvím datové schránky, jehož součástí bude též aktualizovaný splátkový kalendář a stanovení přiměřené lhůty pro doplatek navýšeného nájemného. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposledy sjednána v souladu s touto Smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s ust. § 2 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a Nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.
7. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, (tj. např. prašnost, hlučnost, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je Nájemce plně srozuměn.
8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním Předmětu nájmu není součástí nájemného.
9. Nájemce se zavazuje zajistit si na vlastní náklady a odpovědnost dodávky nezbytných služeb, médií a energií spotřebovávaných při užívání Předmětu nájmu (zejména plyn/teplo, elektřina, vodné a stočné, odvoz a likvidace odpadů), a to na základě samostatných smluv uzavřených s poskytovateli, zprostředkovateli či dodavateli těchto energií, médií a služeb, a tyto smlouvy řádně plnit. Případné přehlášení odběrných míst je Nájemce povinen koordinovat s pracovníkem oddělení ostatních energií a služeb Správy železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Ústí nad Labem.
 - a) **elektrické energie** – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě pronajímatelem, MT: xxxxx. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu na odběr elektrické energie. V případě požadavku na odběr el. energie, nebo zvýšení stávajícího rezervovaného příkonu v daném místě Nájemce podá vyplněnou žádost o připojení k lokální distribuční soustavě železnice. Nájemce bere na vědomí, že je v takovém případě nezbytné provést úpravu elektroinstalace tak, aby bylo možno měřit spotřebu el. energie v souladu Obchodními podmínkami Pronajímatele a zřizované odběrné místo bylo veřejně přístupné. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o dodávce el. energie.
 - b) **vodné a stočné** – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s vodohospodářem pronajímatele, MT: xxxxx. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o přeúčtování nákladů spojených s dodávkou vody a odvodem odpadních vod.
 - c) **tepelná energie** - výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s energetikem pronajímatele, MT: xxxxx. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o dodávce tepelné energie.

- d) Nájemce je povinen zajistit likvidaci tříděného a organického odpadu vzniklého jeho provozem.
 - e) V případě, že bude Nájemce při své činnosti nakládat se zvláště nebezpečnými závadnými látkami (např. rtuť) je povinen při nakládání s nimi, jejich shromažďování a likvidaci postupovat v souladu s platnou právní úpravou a dále o takové skutečnosti informovat ekologa Pronajímatele (zaslal kopii příslušných povolení).
 - f) Pronajímatel nenese zodpovědnost za odpad, jehož původcem je Nájemce. Původcem odpadu je Nájemce, který bude s odpady nakládat v souladu s platnou legislativou.
10. Smlouvy s dodavateli služeb, médií a energií spotřebovávaných při užívání Předmětu nájmu se zavazuje Nájemce uzavřít před započítáním odběrů daných služeb, médií a energií a do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této Smlouvy předložit kopie dotčených smluv Pronajímateli zastoupenému Správcem majetku. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií i přes urgenci Pronajímatele může být považováno za zvláště závažný způsob porušení povinnosti a Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání Předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen po předchozí dohodě a za přítomnosti zástupce Nájemce umožnit bezplatný vstup do Předmětu nájmu zaměstnancům Správce majetku, zaměstnancům Pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby zařízení a vedení umístěných v Předmětu nájmu, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv, kontroly dodržování povinností Nájemce a kontroly stavu Předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí Předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení a za přítomnosti zástupce Nájemce vstupovat do Předmětu nájmu během úředních hodin Nájemce za účelem kontroly Předmětu nájmu a plnění smluvních povinností Nájemce. Mimo běžné úřední hodiny je Pronajímatel oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu jen v neodkladných záležitostech, zejména při nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, ve věci zajištění bezpečnosti osob a majetku apod. a to i bez předchozího svolení Nájemce, jestliže není možné kontaktovat nikoho z pověřených osob Nájemce. Pro takovýto případ je Nájemce povinen uložit u Pronajímatele nebo jím pověřené osoby klíče, přístupové karty či kódy do Předmětu nájmu a určit své kontaktní osoby, na které se může Pronajímatel obrátit v případě krizové situace. Pronajímatel se zavazuje uchovávat klíče, přístupové karty či kódy v zabezpečené obálce tak, aby nemohlo dojít k jejich zneužití.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se Smluvní strany dohodnou o omezení užívání Předmětu nájmu, pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání Předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemce byl vyzván Pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodloužení s provedením prací, může Pronajímatel Smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Pro běh výpovědní doby platí v takovém případě čl. VII. odst. 4 Smlouvy.

Vznikne-li Nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, Smluvní strany se dohodly na její úhradě, která je dohodou stran omezena jedním násobkem pololetního nájemného. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku majícího původ v omezení nájemních práv z důvodů uvedených v tomto článku.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži odborně, s náležitou péčí níže uvedenou běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu:
 - a) Pro účely této Smlouvy se za **opravy Předmětu nájmu**, které bude povinen provést Nájemce na své náklady, považují:
 - Veškeré opravy Předmětu nájmu a jeho součástí či příslušenství, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele, nebo odstranění závad na nich, jejichž náklady na provedení jednotlivě nepřesáhnou částku 10 000,- Kč bez DPH a celkové náklady vynaložené Nájemcem na provedení takových oprav za každý kalendářní rok trvání nájmu nepřesáhnou částku 80 000,-Kč bez DPH (dále jen „roční limit pro opravy“).

- Nájemce tedy není povinen provádět takové opravy či odstraňování závad Předmětu nájmu a jeho součástí či příslušenství, jejichž náklady na provedení jednotlivě by přesahovaly částku 10 000,- Kč bez DPH a celkové náklady vynaložené Nájemcem na provedení takových oprav za daný kalendářní rok trvání nájmu by přesahovaly částku 80 000,- Kč bez DPH – takovéto opravy či odstraňování závad Předmětu nájmu a jeho součástí či příslušenství je povinen provést Pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu po zjištění potřeby jejich provedení.
 - Limity podle tohoto ustanovení Smlouvy se nepoužijí pro případ
 - oprav či odstraňování závad Předmětu nájmu a jeho součástí či příslušenství, jejichž potřeba provedení vznikla v důsledku porušení právních povinností Nájemce či osob, které Nájemce do Předmětu nájmu vpustil,
 - oprav či odstraňování závad
 - jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, zámků, kování, klik, štítků, ovládacích klíčků, olivy, zasklívání, tmelení, čištění výplní okenních a dveřních, obnova nátěrů, rolet a žaluzií;
 - vypínačů, zásuvek, jističů, pojistek, osvětlovacích těles včetně krytů, zářivek, žárovek a výbojek, zvonků, domácích telefonů a elektrických zámků, pasivních i aktivních prvků počítačových sítí, telefonních rozvodů a rozvodů jednotného času (koncových rozvodů, které se nacházejí v prostorách užívaných Nájemcem a jsou v užívání Nájemce);
 - vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, zástěn sprchových koutů, sedátek WC, sifonů, lapačů tuků, podlahových vpustí, splachovačů;
 - termohlavice (nikoliv však radiátorů a rozvodů ústředního topení);
- tyto je Nájemce povinen v rámci odpovědnosti za škodu provést na vlastní náklady a odpovědnost nehledě na výši nákladů nezbytných pro jejich provedení (náklady na provedení takovýchto oprav se nezapočítávají do ročního limitu pro opravy),
- b) Pro účely této Smlouvy se za **běžnou údržbu** Předmětu nájmu, které bude povinen provést Nájemce na své náklady, považují:
- veškerý úklid Předmětu nájmu
 - čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn,
 - mytí oken a dveří
 - čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce,
 - každoroční servisní prohlídky zařízení ve vlastnictví Nájemce (elektrická, plynová aj. zařízení),
 - malování, obnova ochranných nátěrů,
 - udržovací a drobné práce na Předmětu nájmu (zejména výmalba, drobné práce servisní povahy, dezinfekce, deratizace), jejichž náklady na provedení jednotlivě nepřesáhnou částku 10 000,- Kč bez DPH a celkové náklady vynaložené Nájemcem na provedení takových udržovacích a drobných prací za každý kalendářní rok trvání nájmu nepřesáhnou částku 80 000,- Kč bez DPH (dále jen „roční limit pro údržbu“).
 - Nájemce tedy není povinen provádět takové udržovací a drobné práce na Předmětu nájmu, jejichž náklady na provedení jednotlivě by přesahovaly částku 10 000,- Kč bez DPH a celkové náklady vynaložené Nájemcem na provedení takových prací za daný kalendářní rok trvání nájmu by přesahovaly částku 80 000,- Kč bez DPH – takovéto udržovací a drobné práce na Předmětu nájmu je povinen provést Pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu po zjištění potřeby jejich provedení.
 - Limity podle tohoto ustanovení Smlouvy se nepoužijí pro případ udržovacích a drobných prací na Předmětu nájmu, jejichž potřeba provedení vznikla v důsledku porušení právních povinností Nájemce – tyto je Nájemce povinen v rámci odpovědnosti za škodu provést na vlastní náklady a odpovědnost nehledě na výši nákladů nezbytných pro jejich provedení (náklady na provedení takovýchto prací se nezapočítávají do ročního limitu pro údržbu).

Nájemce je povinen zajišťovat údržbu a opravy na Předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s Pronajímatelem nebo Správcem majetku písemně nedohodne jinak.
6. Nájemce se zavazuje, že bude plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. Nájemce se zavazuje zachovat úroveň požární ochrany vyplývající z technických podmínek požární ochrany staveb, podle kterých byla stavba navržena, provedena a bylo zahájeno její užívání. Nájemce je povinen v Předmětu nájmu neprovozovat činnost, která by svou povahou zvýšila požární nebezpečí objektu. Nájemce je povinen s Pronajímatelem uzavřít dohodu o zajišťování úkolů požární ochrany v objektu s více užitvately, pokud se Nájemce nedohodne s Pronajímatelem jinak. Nájemce se zavazuje předat Pronajímateli dokumentaci požární ochrany „Začlenění činnosti podle míry požárního nebezpečí“, vztahující se k Předmětu nájmu, a to ve lhůtě 30 dnů od zahájení činnosti v Předmětu nájmu.
7. Nájemce se po dobu trvání nájemního vztahu nese odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak Nájemce nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi, skladovat a manipulovat s ropnými látkami.

Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání Pronajímatele je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.
8. Pronajímatel je povinen zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné kontroly, revize, prohlídky a zkoušky technických zařízení ve vlastnictví či správě Pronajímatele, jež jsou součástí Předmětu nájmu, a odstraňovat zjištěné závady, pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
9. Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu předložit Pronajímateli platné zprávy z kontrol, revizí, prohlídek a zkoušek příp. další přípustné doklady či dokumentaci vztahující se k technickým zařízením, jejichž je Provozovatelem a jsou ve vlastnictví Nájemce.
10. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v odst. 4 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné Nájemcem v Předmětu nájmu dle této Smlouvy, zejména pak v prostoru staveb vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele formou dodatku k této Smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí dodatku bude i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti Nájemce.
11. Pokud bude Nájemce provádět stavební úpravy v pronajatém prostoru, je zapotřebí předem předložit správci objektu k odsouhlasení záměr a projektovou dokumentaci. Dokumentace musí být zpracována autorizovanou osobou a projednána dle platného stavebního zákona a příslušných novelizovaných vyhlášek. Veškeré stavební práce provede Nájemce na vlastní náklady.
12. Nájemcem vynaložené náklady na Pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 10 a 11 smlouvy - jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen Nájemce před realizací písemně projednat s Pronajímatelem. Nájemci nevzniká v případě ukončení nájmu právo uplatnit na Pronajímateli nárok dle ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku. Nedal-li Pronajímatel Nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 ve smyslu shora uvedeném, je Nájemce povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to Pronajímatel požádá. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu, je Pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.
13. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.
14. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v Předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost Pronajímatele a ostatních nájemců v budově, v níž

- se nachází Předmět nájmu. Dále způsobem, kdy nebude ohrožena bezpečnost osob cestující veřejnosti. Nedojde k omezení přístupu cestující veřejnosti a znemožnění informovanosti cestující veřejnosti zakrytím informačních vývěsek pro cestující apod.
15. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost v provozovaném tělese dráhy a nedocházelo k poškozování technických zařízení ve vlastnictví Pronajímatele.
 16. Nájemce se zavazuje oznámit Správci majetku potřebu oprav zařízení (s nimiž je oprávněn hospodařit Pronajímatel), které má Pronajímatel provést, bez zbytečného odkladu po jejich zjištění a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
 17. Nájemce odpovídá Pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí.
 18. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém Předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.
 19. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese Pronajímatel odpovědnost, pokud za takovouto škodu neodpovídá z titulu vlastnického práva k Předmětu nájmu.
 20. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu Předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s Pronajímatelem.
 21. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid Předmětu nájmu a jeho okolí. Z přilehlých komunikací, tj. z prostoru bezprostředně sousedícího se vchodem do Nájemcem užívané části objektu, odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s Pronajímatelem písemně jinak.
 22. V případě změny podstatných skutečností u obou Smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této Smlouvy, jsou obě Smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou Smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. O těchto změnách se Smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této Smlouvě, který bude obsahovat oboustranně odsouhlasené řešení těchto změn. Nájemce i Pronajímatel je rovněž povinen druhé smluvní straně bez odkladu oznámit změnu sídla, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě, a to bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě.
 23. Nájemce je povinen počínat si při užívání Předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno Pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v Předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.
 24. Nájemci je zakázáno využívat prostory Předmětu nájmu k jakékoliv propagaci třetích stran.
 25. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé Nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.
 26. Předmět nájmu leží v ochranném pásmu dráhy. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení zákona o drahách týkající se staveb a prací v ochranném pásmu dráhy a nebude požadovat odškodnění za újmu způsobenou nepříznivými účinky železničního provozu (hluk, nečistota, otřesy). Nájemce bere na vědomí, že každý stavební počin v ochranném pásmu dráhy podléhá souhlasu Drážního úřadu Praha, předem projednaném s Oblastním ředitelstvím Ústí nad Labem (organizační jednotka Pronajímatele), s respektem na ustanovení § 4a zákona o drahách č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
 27. Pokud Nájemce nesplní některou ze svých povinností stanovených touto Smlouvou, Pronajímatel je oprávněn zajistit splnění takové povinnosti sám na účet Nájemce, jestliže nedojde k plnění ze strany Nájemce ani do 10 dní od doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě.
 28. V případě mimořádné události se Nájemce zavazuje zachovat přístup pro jednotky Integrovaného záchranného systému (IZS).
 29. Je-li Nájemce, či jeho zaměstnanec svědkem, či jinak se dozví o skutečnostech zakládajících podezření z možného útoku ohrožujícího objekt Pronajímatele, učiní neprodleně oznámení pověřenému pracovníkovi Správce majetku pro provozně technické záležitosti.
 30. Nájemce je dále povinen:
 - a) při zásobování prostor respektovat podmínky železničního provozu; doby vhodné pro zásobování dohodne písemně se Správcem majetku;
 - b) na pokyn Správce majetku přizpůsobit provoz Předmětu nájmu zvláštním podmínkám při provozování drážní dopravy; tyto podmínky mu budou v případě potřeby oznámeny

Pronajímatelem.

31. 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.

V. Kontaktní osoby

1. Kontaktní osoby ve věcech provozních:

Pronajímatel:

Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Ústí nad Labem

Kontaktní osoba: xxxxx

Tel.: xxxxx

E-mail: xxxxx

Nájemce:

ČR - Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, organizační složka státu

Kontaktní osoba: xxxxx

Tel.: xxxxx

E-mail: xxxxx

2. Kontaktní osoby ve věcech smluvních:

Pronajímatel:

Adresa pro doručování písemností: Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Ústí nad Labem

Datová schránka: uccchjm

Kontaktní osoba: xxxxx

Tel.: xxxxx

E-mail: xxxxx

Nájemce:

Adresa pro doručování písemností: Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje

Datová schránka: a64ai6n

Kontaktní osoba: xxxxx

Tel.: xxxxx

E-mail: xxxxx

3. V případě jakýchkoliv změn v odst. 1 a 2. tohoto článku, jsou Smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat. Smluvní strany konstatují, že ke změně údajů podle tohoto článku není potřeba uzavírat dodatek k této Smlouvě a postačí pouze písemné sdělení druhé straně.

VI. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká Pronajímateli vůči Nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 10% ze sjednané částky nájemného za rok za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní Nájemce závadný stav v termínu, který určil Pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy.

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

Smluvní pokutu je Pronajímatel oprávněn účtovat Nájemci v těchto případech:

- Nájemce z důvodů na jeho straně neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu a dalších smluv uvedených v čl. III odst. 10 této Smlouvy,
 - Nájemce nesplnil v termínu určeném Pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na Předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti Nájemce vyplývající z této Smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně Pronajímatelem specifikován),
 - Nájemce dal bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu,
 - Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,
 - Nájemce neprovedl včasnou úhradu nájemného ani ve lhůtě 30 dnů po předchozím upozornění ze strany Pronajímatele
 - Nájemce nepředložil ve stanovené lhůtě doklady či související dokumentaci dle čl. IV. odst. 9 této Smlouvy.
2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením Předmětu nájmu je sjednaná v čl. VII. odst. 5 Smlouvy.
 3. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje Nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

VII.

Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od **01. 06. 2025** s 6 měsíční výpovědní dobou.
Pronajímatel i Nájemce jsou dále oprávněni vypovědět Smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto Smlouvou a občanským zákoníkem.
2. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že Nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této Smlouvy. Za porušení smluvní povinnosti Nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:
 - a) Nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeby medií a energií spojených s užíváním Předmětem nájmu poskytovaných Pronajímatelem o více jak jeden měsíc a Nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne, kdy mu byla ze strany Pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu,
 - b) Nájemce nesplnil ani v náhradním termínu v termínu určeném Pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti Nájemce,
 - c) Nájemce poškodil dobré jméno Pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu s jednoměsíční výpovědní dobou v případě, že předmět nájmu se stane v průběhu užívání nezpůsobilým ke sjednanému účelu užívání,
4. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.
5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto Smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže Nájemce užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba Předmět nájmu vyklidit. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu. Smluvní strany se dohodly, že výpověď bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.

6. V případě ukončení nájmu je Nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý Předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemci nenáleží žádná náhrada zhodnocení a interiérových úprav Předmětu nájmu i v případě, že Pronajímatel nebude požadovat uvedení Předmětu nájmu do původního stavu. Vykližený Předmět nájmu musí Nájemce předat Pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání Předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma Smluvními stranami, k čemuž se Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost. Nevyklizení Předmětu nájmu Nájemcem ve stanovené lhůtě nezakládá Nájemci žádné právo na pokračování v nájmu.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností Nájemcem vzniká Pronajímateli vůči Nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním Předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou dvojnásobku denní sazby ze sjednaného ročního nájemného.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost Nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly Pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním Předmětu nájmu.

7. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba Předmětu nájmu, k nimž dal Pronajímatel Nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 10 Smlouvy, jsou ze strany Pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této Smlouvy, když v tomto směru není Nájemce k obnově původního stavu Předmětu nájmu povinen. V souladu s čl. IV. odst. 12 Smlouvy Pronajímateli nevzniká z tohoto titulu povinnost k úhradě nákladů Nájemce na tyto úpravy, opravy a údržba Předmětu nájmu.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Tato smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv.

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

Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v této Smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce této Smlouvy, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní tajemství“), a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ustanovení § 3 odst. 1 ZRS.

Jestliže Smluvní strana označí za své obchodní tajemství část obsahu Smlouvy, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění Smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato Smluvní strana odpovědnost, pokud by Smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze stran Smlouvu v registru smluv uveřejnila. S částmi Smlouvy, které druhá Smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením této Smlouvy, nebude Pronajímatel jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu takovým postupem vzniklou. Označením obchodního tajemství ve smyslu předchozí věty se rozumí doručení písemného oznámení druhé Smluvní strany obsahujícího přesnou identifikaci dotčených částí Smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Druhá Smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své obchodní tajemství, naplňují současně všechny definiční znaky obchodního tajemství, tak jak je vymezeno v ustanovení § 504 občanského zákoníku, a zavazuje se neprodleně písemně sdělit Pronajímateli skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky obchodního tajemství.

Osoby uzavírající tuto Smlouvu za Smluvní strany souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů, které jsou uvedeny ve Smlouvě a jejích dodatcích, spolu se Smlouvou v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou. To neplatí pro osobní údaje kontaktních osob Smluvních stran uvedených v čl. V. této smlouvy.

2. Pokud tato Smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech Nájemce i Pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv. Smluvní strany se dohodly na tom, že se touto smlouvou budou řídit od **01. 06. 2025**.
4. Smluvní strany tímto shodně prohlašují, že se dohodly na ukončení smlouvy o výpůjčce č.j. KRPU-25266/CJ-2018-0400MN-10 ze dne 11. 6. 2018, a to ke dni účinnosti této smlouvy o nájmu.
5. Pro případ skončení Smlouvy Smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení Předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této Smlouvy, a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou Smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
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. Pokud by se kterékoliv ustanovení této Smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této Smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
9. Ke změně této Smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně Pronajímatelem a kterou oznámí Pronajímatel Nájemci doporučeným dopisem nebo datovou zprávou. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této Smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto Smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, splátkový kalendář, změna bankovní účtu apod.) budou druhé Smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku) nebo datovou zprávou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy na straně Nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem Smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do deseti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
11. Tato Smlouva je vyhotovena v elektronické podobě a podepsána elektronickými podpisy oprávněných zástupců Smluvních stran. Smluvní strany obdrží po jednom elektronickém originálu uzavřené smlouvy.
12. Bez ohledu na způsob ukončení této Smlouvy zůstávají i po skončení nájemního vztahu platná ustanovení této Smlouvy týkající se smluvních pokut a nevypořádaných práv a povinností z této Smlouvy vzniklých.
13. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, aby Pronajímatel použil jeho osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady 2016/679 (GDPR) a související vnitrostátní právní úpravou pro účely sepsání této Smlouvy a jejího zpracování v systému SAP a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.

Přílohy:

- č.1a) situační plánec služebny
- č.1b) situační plánec prostor určených ke sportovnímu využití

V Ústí nad Labem dne 30.05.2025
Pronajímatel:

V Ústí nad Labem dne 29.05.2025
Nájemce:

Ing. Martin Kašpar
ředitel Oblastního ředitelství
Ústí nad Labem
Správa železnic, státní organizace

plk. Mgr. Zbyněk Dvořák
ředitel Krajského ředitelství policie
Ústeckého kraje