

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR  
SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**  
č. 6458009125

**Správa železnic, státní organizace**

Sídlo: Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1 – Nové Město  
IČO: 70994234  
DIČ: CZ70994234  
Zapsána: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384  
Zastoupena: Ing. Tomášem Čočkem, Ph.D., náměstkem generálního ředitele pro ekonomiku  
Bankovní spojení: xxx číslo účtu: xxx  
Variabilní symbol: 6458009125

Adresa pro doručování písemností:

Správa železnic, státní organizace  
Oblastní ředitelství Praha  
Partyzánská 1504/24  
170 00 Praha 7

Datová schránka: uccchjm

kontaktní osoba: xxx  
tel.: xxx  
e-mail: xxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

**O-global s.r.o.**

Sídlo: U Hvězdy 1451/4, 162 00 Praha 6 – Břevnov  
IČO: 14391856  
DIČ: CZ14391856 (plátce DPH)  
Zapsána: v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 365006  
Zastoupena: Miroslavem Kolářem, jednatelem  
Bankovní spojení: xxx číslo účtu: xxx

Adresa pro doručování písemností:

O-global s.r.o.  
xxx  
xxx

Datová schránka: 5trv2ry

kontaktní osoba: xxx  
tel.: xxx  
e-mail: xxx

(dále jen „nájemce“)

(společně též jen jako „smluvní strany“)

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

## 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 tato smlouva je uzavřena s přihlédnutím k těmto specifickým na straně pronajímatele.

### I.

#### Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je **prostor 1P46 (obchodní jednotka č. 78) o výměře 161,00 m<sup>2</sup> nacházející se v 1. podzemním podlaží objektu nové odbavovací haly žst. Praha hl. nádraží**, ul. Wilsonova bez č. p., jež je součástí pozemku parc. č. 2314 v katastrálním území Nové Město, zapsaného na LV č. 3590 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP IC6000386218, ZDC.10.24054 (dále jen „předmět nájmu“).

Výše uvedený pozemek se nachází v obvodu dráhy.

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Předmět nájmu je vyznačen v příloze č. 1 (situační plán), která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly, případně dohodnou, nejpozději však do 10 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele nájemci k převzetí předmětu nájmu. Uvedenou výzvu je pronajímatel oprávněn zaslat nájemci na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který bude v den předání předmětu nájmu podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.
4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá v souladu s předávacím protokolem.
5. Správcovskou činnost vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: Oblastní ředitelství Praha, Partyzánská č. p. 1504/24, 170 00 Praha 7 (v této smlouvě „správce majetku“).

### II.

#### Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 365006, oprávnění k podnikání: Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; zprostředkování obchodu a služeb; velkoobchod a maloobchod; výroba, obchod a služby jinde nezařazené
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

**„Provozování prodejny Orsay zaměřené na dámskou konfekci s nabídkou oblečení, obuvi a doplňků“,**

a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemci je výslovně zakázáno umístit do předmětu nájmu bankomat, poskytovat jakékoliv finanční služby včetně směnárenských služeb a převody peněz (Money Transfer), půjčovnu či

pronájem automobilů, prodej tiskovin a tabákových výrobků, provozovat gastronomické záměry, záměry spojené s jakoukoliv formou občerstvení tedy i s prodejem teplých a studených nápojů, balených i nebalených potravin a umístění a provozování samoobslužných nápojových a potravinových automatů.

3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, bude to považováno za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností a pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

### III.

#### Nájemné a úhrada za služby

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

**xxx Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem**  
**(slovy: xxx korun českých plus DPH ve výši stanovené zákonem)**

Měsíční nájemné činí **xxx Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.**

2. Souhrnné roční nájemné ve výši **xxx Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy 15. dne daného měsíce pod variabilním symbolem 6458009125 na bankovní účet pronajímatele, který bude uvedený ve splátkovém kalendáři.** Splátkový kalendář je pronajímatel povinen zaslat nájemci do 15 dnů ode dne účinnosti této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že v průběhu nájemního vztahu má pronajímatel právo uvést ve splátkovém kalendáři, případně na faktuře (bude-li vystavena), číslo účtu, které je v době vystavení příslušného splátkového kalendáře, případně faktury (bude-li vystavena), aktuální. Číslo účtu uvedené na splátkovém kalendáři, případně na faktuře (bude-li vystavena), má v takovém případě přednost před číslem účtu, které je uvedeno v záhlaví této smlouvy.
3. **Nájemce se zavazuje uhradit do 15 dnů od účinnosti této smlouvy jistotu vypočtenou jako trojnásobek celkového měsíčního nájemného, tj. xxx Kč, na účet pronajímatele číslo účtu xxx pod variabilním symbolem 6459009125. Celkovým měsíčním nájemným se rozumí nájemné včetně DPH.** Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.

**Jistota ve výši xxx Kč,** složená nájemcem v rámci Veřejné soutěže č. 2/25 na smluvního partnera (nájemce) pro nájem prostor sloužících podnikání, a to pronájem komerčních prostor **1P46** v objektu budovy nové odbavovací haly žst. Praha hl. nádraží (dále jen „veřejná soutěž“), bude započtena na jistotu dle této smlouvy s tím, že část jistoty zbývající do výše jistoty uvedené v odst. 3 tohoto článku ve výši xxx Kč bude nájemcem uhrazena pronajímateli do 15 dnů od účinnosti této smlouvy.

V případě, že nájemce nahradí jistotu bankovní zárukou ve výši dle čl. III. odst. 3 této smlouvy, bude nájemci případně již uhrazená jistota v plné výši vrácena do 7 dnů ode dne doručení originálu této bankovní záruky pronajímateli. Text bankovní záruky podléhá předchozímu písemnému odsouhlasení pronajímatele.

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou jistotou do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy či ze smluv vyplývajících z čl. III. odst. 8 této smlouvy. Pronajímatel nájemci oznámí rozhodnutí o čerpání jistoty pouze elektronicky na e-mail uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neposkytne stanovenou jistotu, resp. bankovní záruku, tj. neuhradí stanovenou jistotu, resp. nepředloží patřičnou bankovní záruku, ani v náhradní lhůtě do 30 dní od účinnosti této smlouvy, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce

následujícího po měsíci, v němž měla být jistota nebo bankovní záruka poskytnuta. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla jistota čerpána, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla jistota čerpána. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

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

Nevyčerpaná část jistoty bude vrácena nájemci do 30 dnů po dni ukončení nájmu dle této smlouvy.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1 občanského zákoníku, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
5. Nájemce se zavazuje neprodleně 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, sjednávají smluvní strany za toto porušení smluvní pokutu, a to ve výši, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu jako uloženou sankci dle rozhodných právních předpisů. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od výzvy pronajímatele doložené kopii rozhodnutí finančního úřadu o uložení sankce. Právo pronajímatele na náhradu škody tím není dotčeno.
6. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.
7. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena elektronicky nebo doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku, tj. roku, v němž se nájemné zvýšené o míru inflace hradí.
8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit příslušnému dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a další případné platby vzájemně se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Pokud budou v předmětu nájmu neměřené odběry elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a dalších služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu, budou tyto náklady rozúčtovány mezi všechny nájemce budovy, v níž se nachází předmět nájmu.

Ze strany pronajímatele budou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu účtovány následující služby:

- Dodávka elektrické energie do předmětu nájmu – nájemce uzavře samostatnou smlouvu o dodávkách elektrické energie do předmětu nájmu s pronajímatelem (Organizační

jednotka Správa železnic Oblastní ředitelství Praha, Odbor energetiky a služeb). Kontakt xxx, tel: xxx pí. xxx.

- Vodné, stočné, srážková voda, teplo, vzduchotechnika – nájemce uzavře samostatnou smlouvu o dodávce služeb (vodné, stočné srážková voda, teplo, vzduchotechnika, zemní plyn, odpadové hospodářství apod.) s pronajímatelem (Organizační jednotka Správa železnic Oblastní ředitelství Praha, Odbor energetiky a služeb). Kontakt xxx, tel: xxx pí. xxx.
- Případné další služby související s užíváním předmětu nájmu.

Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Smlouvy s externími dodavateli služeb se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce ode dne uzavření této smlouvy a nejpozději do 5 pracovních dnů předložit kopie uzavřených smluv pronajímateli (správci majetku). Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií může být považováno za zvlášť závažný způsob porušení povinnosti nájemce a pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby.

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

9. Do konce měsíce března každého roku, nebo do jednoho měsíce od ukončení této smlouvy, je nájemce povinen předložit pronajímateli písemné prohlášení o prodejním obratu 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 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 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. 3 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 jako **xxx % z měsíčního obratu** nájemce 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 pronajímatele. 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. Pokud je vypočtená částka ve smyslu předchozích vět nižší, nájemné se o rozdíl nesnižuje. Pro výpočet poplatku z obratu nebude základní 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 v daném termínu, je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši **xxx Kč** za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Právo pronajímatele na náhradu škody tím není dotčeno. V případě, kdy by nájemce nepředložil prohlášení o prodejním obratu ani do 1 měsíce od konce daného termínu, pronajímatel stanoví poplatek z obratu nájemce jako xxx % výše základního nájemného předcházejícího kalendářního roku. Pokud by z dodatečně předloženého prohlášení o prodejním obratu vyplývalo, že by měl pronajímatel nárok na vyšší poplatek z obratu, než představuje xxx % výše základního nájemného, nájemce uhradí pronajímateli rozdíl nejpozději do 5 dnů ode dne jeho dodatečného zaslání; v případě nižšího nároku pronajímatele na poplatek z obratu se rozdíl nevrací.

10. Všechny částky uváděné v této smlouvě jsou částky bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.
11. 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.

#### IV.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušování 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. VI. odst. 9 této smlouvy.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, smluvní strany se dohodly na její úhradě, kdy skutečná škoda je omezena jedním násobkem měsíčního nájemného. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku majícího původ v omezení nájemních práv z důvodů uvedených v tomto článku.

4. Nájemce si je vědom toho, že na Hlavním nádraží Praha probíhají rekonstrukční práce, které jsou rozdělené do několika fází. Dále nájemce bere na vědomí, že v roce 2026 bude probíhat realizace investiční akce "Komplexní rekonstrukce zastropení nové odbavovací haly v ŽST Praha hl. n., 1. etapa", přičemž nájemce bere na vědomí omezení z tohoto vyplývající. Pronajímatel se zavazuje vyvinout maximální snahu o minimalizaci dopadu těchto rekonstrukčních a investičních prací na obchodní aktivity nájemce. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o veškerých podstatných okolnostech a změnách vzniklých z důvodu této rekonstrukce.
5. Nájemce bere na vědomí, že v roce 2029 bude zahájena realizace investiční akce "Komplexní rekonstrukce nové odbavovací haly v ŽST Praha hl. n., 2. etapa" (dále jen „stavba“) a zároveň bere na vědomí omezení z tohoto vyplývající. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o veškerých podstatných okolnostech a změnách vzniklých z důvodu této stavby.
6. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži odborně, s náležitou péčí a způsobem neohrožujícím a s minimálními imisemi" níže uvedenou údržbu a opravy na předmětu nájmu (nalézají-li se v předmětu nájmu):
  - a. podle věcného vymezení
    - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
    - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
    - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
    - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro předmět nájmu;
    - výměny sifonů;
    - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů; kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
    - opravy kamen, plyn a elektřinu, kotlů a etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ústředního topení);
    - za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
    - desinfekce, desinsekce, deratizace;

- běžnou údržbou a opravnou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce, svodů dešťových vod, kouřovodů a jejich čištění;
- b. podle výše nákladů
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují též další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku **xxx Kč**. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
  - za údržbu, jejíž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici **xxx Kč**, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení.

V případě pochybností o tom, že náklady na údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odst. 14 tohoto článku.

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

7. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti, a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku písemně nedohodne jinak.
8. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s přílohou č. 4 této smlouvy a platnými předpisy o požární ochraně.
9. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně závazných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi, skladovat a manipulovat s ropnými látkami.

Nájemce při porušení obecně závazných 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.

10. Jsou-li technická zařízení předmětem nájmu, je nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
11. Nájemce je povinen zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelně elektrotevize, kontroly a revize pronajatých technických zařízení ve vlastnictví či správě pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
12. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.
13. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v odst. 6 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 vyjádřeného v dodatku k této smlouvě, v němž bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají

a hradí. Součástí souhlasu bude i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

14. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem **písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 6 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 13 této smlouvy** – jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrovevizích. 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. 6 této smlouvy ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.
15. Nájemce může za podmínek stanovených touto smlouvou 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.

V případě provádění stavebních úprav podléhajících kolaudačnímu rozhodnutí je nájemce povinen doložit pronajímateli kopii kolaudačního rozhodnutí, a to do 15 dnů ode dne kolaudace pronajímaných prostor.

Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele a ostatních nájemců v budově, v níž se nachází předmět nájmu. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré závazné normy a nařízení, stejně jako vnitřní předpisy pronajímatele uvedené v přílohách této smlouvy.

16. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít, po celou dobu trvání této smlouvy, uzavřenou pojistnou smlouvu pro všechny škody, za které nájemce pronajímateli odpovídá, a to v minimálním rozsahu pojistného plnění 30 000 000,00 Kč. Tuto pojistnou smlouvu je nájemce povinen kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy nebo až do vyřešení všech nároků z titulu náhrady škody, na písemnou žádost pronajímatele, předložit pronajímateli.
17. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností podle této smlouvy.
18. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenesí pronajímatel odpovědnost.
19. Nájemce bere na vědomí, že označení provozovny bude provedeno dle Přílohy č. 6 této smlouvy (Grafický list – označení obchodní jednotky), a to po předchozím projednání a odsouhlasení s pronajímatelem. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice, je nájemce povinen s pronajímatelem dohodnout způsob přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování. Nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen udržovat předmět nájmu v souladu s vizualizací dle vítězné nabídky veřejné soutěže. Pokud při porušení této povinnosti nájemce nezjedná nápravu ani po výzvě pronajímatele, považuje se takové porušení za závažné porušení smluvní povinnosti ve smyslu čl. VI. odst. 4 této smlouvy.
20. 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 uzavřít za tímto účelem dodatek k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě. Tímto ujednáním není dotčen čl. VI. odst. 14 poslední věta této smlouvy.
21. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu

nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

22. Nájemci je zakázáno využívat prostory předmětu nájmu k jakékoliv propagaci třetích stran, nájemce je oprávněn využívat vnitřní prostory předmětu nájmu k prezentaci výrobků, které prodává a služeb, které poskytuje.
23. Nájemce bere na vědomí, že zajišťování reklamy a promoakcí v objektu, ve kterém se nachází i předmět nájmu, je svěřeno třetí straně a nájemci je výslovně zakázáno, jakkoliv propagovat své zboží a služby mimo prostor předmětu nájmu.
24. Nájemce je povinen mít předmět nájmu otevřen pro veřejnost každý den včetně víkendů a státních svátků po dobu 12 souvislých hodin s počátkem otevírací doby mezi 7:00 a 9:00. Úprava otevírací doby je možná po písemném projednání s pronajímatelem.
25. Nájemce se zavazuje otevřít obchodní jednotku uvedenou v čl. I. odst. 1 této smlouvy veřejnosti do 180 dní ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci. Nesplněním této povinnosti nájemcem vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu dle čl. V. odst. 1 této smlouvy. Současně neotevření předmětu nájmu veřejnosti do 180 dní ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci bude považováno za zvlášť závažný způsob porušení této smlouvy a pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
26. Další práva a povinnosti nájemce stanoví Domovní řád, který tvoří přílohu č. 5 této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce se zavazuje hradit:

- škody vzniklé porušením povinností stanovených Domovním řádem;
  - náklady na činnost pronajímatele vyvolané v důsledku nesplnění povinností nájemce vyplývajících z Domovního řádu.
27. V případě anonymního oznámení o uložení nebo nálezů podezřelého předmětu, u kterého lze rozpoznat, nebo předpokládat, že se jedná o nástražný výbušný systém nebo municí nebo nebezpečnou látku je nájemce povinen postupovat v souladu s pokyny uvedenými v příloze č. 2 této smlouvy (Opatření pro postup v případě anonymního oznámení o uložení nebo nálezů podezřelého předmětu).
  28. Nájemce bere na vědomí, že předložená koncepce provozu v rámci veřejné soutěže, jejímž se stal vítězem, je závazná a případné změny mohou být realizovány pouze se souhlasem pronajímatele. Nedodržení koncepce provozu (Příloha č. 7 této smlouvy) bude považováno za zvlášť závažný způsob porušení této smlouvy a pronajímatel má nárok vůči nájemci na smluvní pokutu dle čl. V. odst. 1 této smlouvy.
  29. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstupovat do předmětu nájmu během otevíracích hodin nájemce za účelem kontroly předmětu nájmu a plnění smluvních povinností nájemce. Mimo běžnou otevírací dobu je pronajímatel oprávněn vstupovat do předmětu nájmu jen v neodkladných záležitostech, zejména při nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, ve věci zajištění bezpečnosti osob a majetku apod., a to i bez předchozího svolení nájemce, jestliže není možné kontaktovat nikoho z pověřených osob nájemce. Pro takovýto případ je nájemce povinen uložit u pronajímatele nebo jím pověřené osoby klíče, přístupové karty či kódy do předmětu nájmu a určit své kontaktní osoby, na které se může pronajímatel obrátit v případě krizové situace. Pronajímatel se zavazuje uchovávat klíče, přístupové karty či kódy v zapečetěné obálce tak, aby nemohlo dojít k jejich zneužití.

Kontaktní osoba nájemce: xxx, xxx, xxx

Kontaktní osoba pronajímatele: xxx, xxx, xxx.

30. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jeho okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m) a umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků nájemce konzumujících zboží prodávané v/na předmětu nájmu.
31. Nájemce bere na vědomí, že je povinen v okolí objektu, v němž se nachází předmět nájmu, dodržet volnost příjezdových cest pro požární techniku, tzn., že nebude parkovat vozidla na nástupních plochách.

32. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.
33. Nájemce se zavazuje k dodržování obecně závazných právních předpisů o ochraně životního prostředí, hygieny, bezpečnosti při práci, požární ochrany, dodržování stanovených podmínek pro pohyb v blízkosti železniční dopravní cesty a železničního provozu.
34. V případě, že bude nájemce chtít umístit do nebo na předmět nájmu svůj kamerový systém, je povinen projednat toto umístění se správcem majetku a zajistit si předem jeho písemný souhlas s umístěním a provozem kamerového systému. Nájemce se zavazuje provozovat kamerový systém v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je správcem takového kamerového systému se všemi povinnostmi z toho vyplývajícími a je povinen v souvislosti s umístěním kamerového systému předmět nájmu náležitě označit v souladu s platnou legislativou. V případě porušení povinností nájemce dle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby a nájemce je povinen nahradit veškerou škodu, která pronajímateli v souvislosti s porušením povinností dle tohoto odstavce vznikla, a to včetně případných sankcí uložených příslušnými orgány státní správy.
35. 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.

## **V. Smluvní pokuta**

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši xxx Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění pronajímatelem 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 neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu a dalších případných smluv vyplývajících z této smlouvy,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován),
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu,
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,
- nájemce neprovedl včasnou úhradu nájemného,
- nájemce neprovedl včasnou úhradu zálohy za poskytnuté energie a služby,
- nájemce poškodí dobré jméno pronajímatele,
- nájemce neoznačil předmět nájmu (čl. IV. odst. 19 této smlouvy),
- nájemce neprovedl úhradu služeb poskytovaných s nájmem,
- nájemce neuzavřel a neudržel v platnosti náležitou pojistnou smlouvu odpovídající požadavkům zakotveným v čl. IV. odst. 16 této smlouvy,
- nájemce neotevřel předmět nájmu veřejnosti do 180 dní ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci,
- nájemce nedodržel koncepci provozu dle přílohy č. 7 nebo změny koncepce provozu provedl bez souhlasu pronajímatele.

2. V případě, že nájemce předmět nájmu po výzvě pronajímatele ve smyslu čl. I. odst. 3 této smlouvy nepřevezme nebo předmět nájmu odmítne převzít, vzniká pronajímateli právo na smluvní pokutu ve výši xxx Kč. Výši smluvní pokuty považují smluvní strany s ohledem na zvlášť závažný způsob porušení této smlouvy za zcela přiměřenou okolnostem.
3. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 12 této smlouvy.
4. Pronajímatel má též nárok na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje nájemce povinností, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

## VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou**, v délce trvání 5 let ode dne účinnosti této smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu i částečně, tzn., že se skončení nájmu může vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze k celému předmětu nájmu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

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

2. V návaznosti na realizaci rekonstrukce dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy má pronajímatel právo navrhnout přerušeni nájmu podle této smlouvy na dobu nezbytně nutnou a nájemce má v takovém případě povinnost návrh pronajímatele písemně akceptovat, nerozhodne-li se pro ukončení této smlouvy v níže uvedeném smyslu. Pronajímatel písemně oznámí nájemci termín předpokládaného zahájení a ukončení stavebních prací, a to alespoň 30 dní před počátkem doby přerušeni nájmu. Doba přerušeni nájmu nemá vliv na sjednanou dobu trvání nájmu ve smyslu čl. VI. odst. 1 této smlouvy, tedy do sjednané doby nájmu se nezohlední. Nájemce má právo na základě návrhu pronajímatele na přerušeni nájmu tuto smlouvu písemně vypovědět s tím, že výpověď musí být doručena pronajímateli nejpozději v den počátku doby přerušeni nájmu. Nájem v takovém případě skončí ke dni počátku přerušeni nájmu. Neoznámí-li nájemce písemně, že přerušeni nájmu akceptuje či nevypoví tuto smlouvu ve smyslu předchozích vět, má se za to, že nájemce s přerušeni nájmu ve smyslu tohoto odstavce souhlasí. V případě prodloužení rekonstrukce dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy není dotčeno ustanovení čl. VI. odst. 7 této smlouvy.
3. V návaznosti na realizaci stavby dle čl. IV. odst. 5 této smlouvy má pronajímatel právo navrhnout přerušeni nájmu podle této smlouvy na dobu nezbytně nutnou a nájemce má v takovém případě povinnost návrh pronajímatele písemně akceptovat, nerozhodne-li se pro ukončení této smlouvy v níže uvedeném smyslu. Pronajímatel písemně oznámí nájemci počátek doby přerušeni nájmu alespoň 3 měsíce před počátkem doby přerušeni nájmu. Písemné oznámení bude zejména obsahovat předpokládanou délku doby přerušeni. Doba přerušeni nájmu nemá vliv na sjednanou dobu trvání nájmu ve smyslu čl. VI. odst. 1 této smlouvy, tedy do sjednané doby nájmu se nezohlední. Nájemce má právo na základě návrhu pronajímatele na přerušeni nájmu tuto smlouvu písemně vypovědět s tím, že výpověď musí být doručena pronajímateli nejpozději v den počátku doby přerušeni nájmu. Nájem v takovém případě skončí ke dni počátku přerušeni nájmu. Neoznámí-li nájemce písemně, že přerušeni nájmu akceptuje či nevypoví tuto smlouvu ve smyslu předchozích vět, má se za to, že nájemce s přerušeni nájmu ve smyslu tohoto odstavce souhlasí. Ukončení doby přerušeni nájmu oznámí pronajímatel nájemci alespoň 3 měsíce předem s tím, že nájem pokračuje dnem uvedeným v tomto oznámení.
4. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu, o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne, kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu,
  - nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce,
  - nájemce nedodržel koncepci provozu nebo vizualizaci dle vítězné nabídky zaslané do veřejné soutěže a nezjednal nápravu ani po výzvě pronajímatele,
  - nájemce poškodil dobré jméno pronajímatele.
5. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení).

6. Nájemce rovněž bere na vědomí, že pronajímatel bude v období dle čl. IV. odst. 4 této smlouvy realizovat investiční akci a dále stavbu dle čl. IV. odst. 5 této smlouvy, přičemž v rámci architektonického řešení stavby je uvažováno o dispozičních změnách, které se však nedotýkají předmětu nájmu.
7. Po dobu ode dne nabytí právní moci po celou dobu platnosti stavebního povolení nebo společného povolení (společně též jako „povolení“) vydaného k investičním záměrům realizovaných v objektu nové odbavovací haly v ŽST Praha hl. n. je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět v šestiměsíční výpovědní době. Podmínkou výpovědi je odeslání oznámení nájemci na adresu jeho sídla uvedenou ve veřejném rejstříku, že pronajímatel disponuje takovým pravomocným a platným povolením, a to alespoň 30 dní před doručením výpovědi nájemci. Toto oprávnění náleží pronajímateli i v případě jakýchkoli dalších investičních záměrů realizovaných v nové odbavovací hale v ŽST Praha hl. n. pokud takový záměr pronajímatel oznámí nájemci alespoň 6 měsíců před doručením výpovědi nájemci.

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

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

8. Neotevření předmětu nájmu veřejnosti do 180 dní ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci nebo porušení povinnosti nájemce převzít předmět nájmu dle čl. I. odst. 3 této smlouvy bude považováno za zvláště závažný způsob porušení nájemní smlouvy a pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
9. 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.
10. Nájem založený touto smlouvou končí ke dni zániku nájemce.
11. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět tuto nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání. Pronajímatel je rovněž oprávněn vypovědět nájem v případě zahájení insolvenčního řízení s nájemcem, a to ke dni rozhodnutí o úpadku. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
12. 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. Vyklizený 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 xxx Kč/den.

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

Pokud bude nájemce v prodlení s vyklizením a/nebo předáním předmětu nájmu pronajímateli a současně bude z okolností zřejmé, že nájemce v předmětu nájmu nevykonává činnost, která je dle této smlouvy účelem nájmu, je pronajímatel oprávněn za podmínek stanovených právními předpisy do předmětu nájmu po uplynutí doby 5 dnů ode dne, kdy měl nájem skončit, vstoupit a uvést předmět nájmu do stavu odpovídajícímu odst. 12 tohoto článku smlouvy, a to na náklady nájemce a bez předchozí výzvy.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro tento případ budou tyto náklady stanoveny paušální částkou xxx Kč. Současně se sjednává, že uplynutím shora uvedené doby se stává vlastníkem všech věcí nájemcem zanechaných v předmětu nájmu Česká republika s právem hospodařit pro pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje za tyto věci v souhrnu uhradit nájemci paušální cenu xxx Kč, přičemž tato cena bude automaticky započtena oproti jakémoliv pohledávce pronajímatele vůči nájemci.

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

13. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 13 této smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen. V souladu s čl. IV. odst. 14 této smlouvy pronajímateli nevzniká z tohoto titulu povinnost k úhradě nákladů nájemce na tyto úpravy, opravy a údržbu předmětu nájmu.
14. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 2285 v návaznosti na § 2311 občanského zákoníku o obnovení nájmu a dále § 2209, § 2210 odst. 2 a 3, § 2220 odst. 1 věta druhá za středníkem, § 2230 a § 2315 občanského zákoníku. Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

## VII.

### 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, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“), a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci smluvních stran, předmětu smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této smlouvy.

Zaslání této smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje pronajímatel. Nebude-li tato smlouva zaslána k uveřejnění a 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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 této smlouvy, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato smluvní strana odpovědnost, pokud by tato smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze stran smlouvy v registru smluv uveřejnila. S částmi této smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením této smlouvy, nebude pronajímatel jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu takovým postupem vzniklou. Označením obchodního tajemství ve smyslu předchozí věty se rozumí doručení písemného oznámení druhé smluvní strany obsahujícího přesnou identifikaci dotčených částí této smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Druhá smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, 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 s touto smlouvou v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou.

2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z nájemního poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud se spor nepodaří vyřešit dohodou smluvních stran, bude spor řešen dle hmotného a procesního práva České republiky v souladu se zákonem č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a **účinnosti uveřejněním v registru smluv, nejdříve však dnem protokolárního předání předmětu nájmu nájemci, ne však dříve než 01.07.2025.**
4. Pro případ skončení této smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
7. 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 datovou schránkou anebo doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, změna bankovní účtu apod.) budou druhé smluvní straně zasílány do datové schránky anebo doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy, pokud v této smlouvě není výslovně stanoveno jinak. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany), platí ustanovení § 570 a násl. občanského zákoníku.
9. V případě, kdy není tato smlouva vyhotovena elektronicky a podepsána zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis nebo kvalifikovaným elektronickým podpisem, je smlouva vyhotovena v listinné podobě ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 2.
10. Bez ohledu na způsob ukončení této smlouvy zůstávají i po skončení nájemního vztahu platná ustanovení této smlouvy týkající se jistoty, smluvních pokut a nevypořádaných práv a povinností z této smlouvy vzniklých.

11. 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.

**Přílohy:**

Příloha č. 1 Situační plán

Příloha č. 2 Opatření pro postup v případě anonymního oznámení o uložení nebo nálezu podezřelého předmětu

Příloha č. 3 Formulář Prohlášení celkového obratu

Příloha č. 4 Pravidla protipožární ochrany

Příloha č. 5 Domovní řád

Příloha č. 6 Grafický list – označení obchodní jednotky

Příloha č. 7 Koncepce provozu doložená v rámci VS č. 2/25

V Praze dne 27. 6. 2025  
pronajímatel:

V Praze dne 20. 6. 2025  
nájemce:

.....  
Správa železnic, státní organizace  
**Ing. Tomáš Čoček, Ph.D.**  
náměstek generálního ředitele pro ekonomiku

.....  
O-global s.r.o.  
**Miroslav Kolář**  
jednatel

Tato smlouva byla uveřejněna prostřednictvím Registru smluv dne .....

Protokolární předání prostor proběhlo dne .....