

Smlouva o nájmu VS 6508009025

Pronajímatel:

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 vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
 Organizační jednotka: Oblastní ředitelství Ústí nad Labem
 Zastoupena: Ing. Martinem Kašparem, ředitelem Oblastního ředitelství Ústí nad Labem
 Bankovní spojení: xxx
 Číslo účtu: xxx
 Variabilní symbol: **6508009025**

Adresa pro doručování písemností: Oblastní ředitelství Ústí nad Labem, Železničářská 1386/31, 400 03 Ústí nad Labem (dále jen „**OR ÚL**“)

Kontaktní osoba: xxx
 Odbor obchodních činností

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce:

Centrum kultury Lovoš

Se sídlem: Lovosice, 8.května 155/13, PSČ 410 02
 IČO: 00830186
 DIČ: CZ00830186
 Plátce DPH: ANO
 Zapsána v živnostenském rejstříku vedeném u Městského úřadu v Lovosicích
 Zastoupena: Ing. Ondřejem Kounovským, ředitelem organizace
 ID datové schránky: **zrq2b6u**
 Kontakt: xxx
 Bankovní spojení: xxx
 Číslo účtu: xxx

(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 § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**občanský zákoník**“).

Preamble

Pronajímatel je státní organizací zřízenou zákonem č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Funkci zakladatele pronajímatele vykonává, v souladu s ustanovením § 19 odst. 6 zákona č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvo dopravy. Primárním předmětem činnosti pronajímatele je zajišťování provozování železniční dopravní cesty a její provozuschopnosti ve veřejném zájmu. Pronajímatel se, v souladu s ustanovením § 19 odst. 5 zákona č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, řídí přiměřeně zákonem č. 77/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které jej omezují při dispozici s majetkem, se kterým pronajímatel hospodaří. Nájemce bere na vědomí, že smlouva je uzavřena s přihlédnutím k těmto specifickým na straně pronajímatele.

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že po právu hospodaří s majetkem státu – stavbou výpravní budovy **žst. Lovosice**, ulici Žižkova **č.p. 922/28**, která je součástí pozemku p. č. 506 v k. ú. Lovosice (ČSÚ 687707), obec Lovosice. Objekt vedený u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Litoměřice, na listu vlastnictví 4989. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC6000388452, objekt v SAP ZDC/42/25239. Předmětem nájmu je nebytový prostor, umístěný ve výše uvedené stavbě a jeho rozsah je detailně specifikován v **příloze č. 1** této smlouvy, která je nedílnou součástí smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

2. Budova, v níž se nachází budoucí předmět nájmu, je v době uzavření smlouvy dotčena kompletní rekonstrukcí, resp. kompletní úpravou dispozic. Tato úprava je prováděna v rámci investiční akce „Rekonstrukce žst. Lovosice“ a v době uzavření smlouvy probíhá. Předpoklad ukončení stavebních prací je do konce ledna roku 2026.
3. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly případně dohodnou, nejpozději však do 10 dní ode dne vyzvání nájemce pronajímatelem k převzetí předmětu nájmu, a to po dokončení rekonstrukce dle bodu 3. tohoto článku. O předání předmětu nájmu vyhotoví smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména, nikoliv však výlučně, stav předmětu nájmu, seznam vybavení pronajímatele umístěného v předmětu nájmu a hodnoty měřidel médií a energií. Předávací protokol bude vyhotoven nejméně ve dvou kopiích s tím, že jedna připadne pronajímateli a jedna nájemci, přičemž den předání a převzetí předmětu nájmu, bude den zahájení nájmu (dále jen „**zahájení nájmu**“). Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.
4. Správcovskou činnost k předmětu 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**“).

II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

Infocentrum města Lovosice

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. 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, může to být považováno za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy smluvní nájemné, které činí:

6 000,00 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem
(slovy: šest tisíc korun českých)
(dále jen „**základní nájemné**“)

Rozklad cen je nedílnou součástí smlouvy, jako **příloha č. 1a**.

2. Základní nájemné **je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy 15. dne daného měsíce**, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, pod variabilním symbolem **6508009025**, v souladu se splátkovým kalendářem.
3. První splátkový kalendář je pronajímatel povinen zaslat nájemci do 30 dnů ode dne zahájení nájmu dle čl. I. odst. 3 smlouvy.
4. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu pro níže uvedené období sníženou výši poměrné měsíční části základního nájemného a to:
 - ode dne účinnosti smlouvy do dne zahájení nájmu dle čl. I. odst. 3 smlouvy bude nájemce hradit základní nájemné ve výši 0 %, resp. nebude hrazeno žádné základní nájemné;
 - dnem vydání kolaudačního souhlasu, resp. zahájením nájmu dle čl. I. odst. 3 smlouvy, je nájemce povinen hradit pronajímateli základní nájemné ve výši 100 %, dle čl. III. odst. 1. smlouvy.
5. **Nájemce se zavazuje uhradit při podpisu této nájemní smlouvy, nejpozději však do dne 20. 11. 2025, jistotu v částce 2 000,00 Kč** (slovy: dva tisíce korun českých), na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, pod variabilním symbolem **6509009025**. 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 všech svých pohledávek za nájemcem.

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto jistotou dle předcházejícího odstavce 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. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neuhradí stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do 30. 11. 2025, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota uhrazena. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpání jistoty 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.

O skutečnosti čerpání z jistoty bude pronajímatel nájemce informovat formou oznámení zaslaného do datové schránky anebo doporučeným dopisem s doručenkou na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy.

Po ukončení nájemní smlouvy bude nevyčerpaná část jistoty vrácena nájemci do 30 pracovních dnů.

6. Pro splnění závazku na placení nájemného a jistoty platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1) občanského zákoníku, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
7. 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, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.
8. 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.
9. 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 doporučeným dopisem. 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 ustanovením § 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.
10. Nájemce bere na vědomí, že úhrada následujících služeb a spotřeby médií a energií, jež jsou spojeny s užíváním předmětu nájmu, není součástí základního nájemného. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat dodávky těchto služeb a médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu:

tepelná energie – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s energetikem pronajímatele, MT: xxx. Smlouva nenahrazuje smlouvu o dodávce tepelné energie.

elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě s energetikem pronajímatele, MT: xxx. 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 s Obchodními podmínkami pronajímatele a zřízované odběrné místo bylo veřejně přístupné. Smlouva nenahrazuje smlouvu o dodávce el. energie.

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za dodávky služeb či médií a energií, má pronajímatel právo neprodleně po uplynutí této doby zajistit odpojení nájemce od poskytovaných dodávek za služby či média a energie.

11. V případě neměřených odběrů výše uvedených služeb a médií a energií budou tyto rozúčtovány mezi všechny nájemce prostor ve stavbě (budově), v níž se nachází předmět nájmu.
12. Nájemce se zavazuje uhradit účelně vynaložené náklady spojené s připojením předmětu nájmu k odběru elektrické energie s dostatečným příkonem pro provozování činnosti dle smlouvou sjednaného účelu nájmu.
13. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.

14. Nájemce bere na vědomí, že úhrada následujících služeb, jež jsou spojeny s užíváním předmětu nájmu, není součástí základního nájemného. Pronajímatel nebude nájemci zajišťovat dodávky těchto služeb spojených s užíváním předmětu nájmu:

vodné a stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s vodohospodářem pronajímatele, MT: xxx. Smlouva nenahrazuje smlouvu o přeúčtování nákladů spojených s dodávkou vody a odvodem odpadních vod.

odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce, bude nájemce hradit, na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou, za odvoz a likvidaci odpadu. V případě, že bude nájemce při své činnosti nakládat se zvláště nebezpečnými závadnými látkami (např. rtuť) a nebude-li mít technologie s odlučovači, je třeba prostřednictvím ekologa pronajímatele požádat v souladu se zákonem o vodách, o povolení k nakládání s nebezpečnými závadnými látkami.

15. Smlouvy s dodavateli výše uvedených služeb se nájemce zavazuje uzavřít před započítáním jejich odběrů. Nájemce se dále zavazuje bezprostředně po zahájení nájmu dle čl. I. odst. 3 smlouvy, nejpozději však do jednoho měsíce od převzetí předmětu nájmu k užívání, předložit kopie smluv s dodavateli výše uvedených služeb pronajímateli, a to konkrétně správci majetku, jak je definován v čl. I. odst. 4 smlouvy. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií pronajímateli může být důvodem k ukončení smlouvy ze strany pronajímatele ve smyslu čl. VI. odst. 4., písm. f) smlouvy.
16. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, (tj. např. prašnost, hluchost, 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 zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.
4. 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. VI. odst. 3 smlouvy.
5. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži níže uvedenou uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu:
 - a) podle věcného vymezení
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, dodávka a montáž nových podlahových krytin (PVC, koberce, laminované krytiny), výměny prahů a lišt, obložení stěn, čištění podlah a podlahových krytin;
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, výměna zámků, kování, klik, štítků, ovládacích klíčků, olivy, zasklívání, tmelení, čištění výplní okenních a dveřních, obnova nátěrů, dodávky, montáže a opravy rolet a žaluzií;
 - za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
 - desinfekce, desinsekce, deratizace, při povinné celoplošné deratizaci a dezinfekci úhrada poměrných nákladů za pronajaté prostory;
 - běžnou údržbou a opravou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a čištění a 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 80 000,00 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
 - za uživatelskou údržbu, jejíž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici 80 000,00 Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;

- opravu nebo výměnu předmětu či zařízení v majetku pronajímatele, je nájemce povinen uhradit i v případech, kdy tato údržba není vyspecifikována pod bodem a), ale kdy prokazatelně došlo k poškození vinou neodborného užívání nebo násilného poškození, nebo nést náklady na uvedení do původního stavu;
- provedení oprav společně užívaných prostor nárokují uživatelé u pronajímatele. O nutnosti provedení nárokových oprav společných prostor rozhoduje pronajímatel;
- nájemce odpovídá za ekologickou likvidaci veškerých materiálů a demontovaných komponentů po jím provedených opravných a údržbových pracích a výměnách zařizovacích předmětů, a to bezprostředně po jejich realizaci.

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 odstavce 14 tohoto článku.

6. 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 platnými předpisy o požární ochraně.
9. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných 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, dále chovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, 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.
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 pravidelné elektorevize 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. 5** 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 souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. 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.
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.

14. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 5 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 13 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. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 5 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 se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.
16. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu.
17. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.
18. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.
19. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jeho okolí.
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 dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.
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 předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.
22. Předmět nájmu leží v ochranném pásmu dráhy. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, týkající se staveb a prací v ochranném pásmu dráhy a nebude požadovat odškodnění za újmu způsobenou nepříznivými účinky železničního provozu (hluk, nečistota, otřesy).
23. Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do předmětu nájmu, kdykoliv o to pronajímatel požádá, a to za účelem zjištění poruchy, provedení pravidelné revize aj., na zařízeních ve vlastnictví pronajímatele.
24. Nájemce se zavazuje mít předmět nájmu otevřen pro veřejnost v době (pro zkušební provoz):
 - a. **Po – Pá od 08:00 hod – 17:00 hod;**
 - b. **So - Ne od 10:00 hod – 17:00 hod;**
 - c. **Státní svátky dle předchozí dohody.**
 Úprava otevírací doby (nikoli jejího trvání) je možná po písemném projednání s pronajímatelem.
25. Nájemce se dále zavazuje **otevřít obchodní jednotku veřejnosti do 45 dní** ode dne předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci, resp. ode dne zahájení nájmu, ve smyslu čl. I. odst. 3 smlouvy. Nastanou-li objektivní důvody, bude nájemci umožněno otevřít jednotku veřejnosti v prodloužené lhůtě dle uvážení pronajímatele. V případě, že nájemce poruší závazek řádně otevřít předmět nájmu pro veřejnost do 45 dní od zahájení nájmu, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit na základě doručení písemného oznámení o odstoupení od smlouvy. Řádným otevřením předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí:
 - a) otevření předmětu nájmu pro veřejnost;
 - b) zahájení provozování účelu nájmu dle čl. II. odst. 1; a
 - c) řádné nabízení služeb veřejnosti.
26. Mimo běžnou otevírací dobu dle odst. 24. tohoto článku může pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu nájemce jen v neodkladných záležitostech, zejména z důvodu nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, nutnosti podniknout kroky směřující k prevenci vzniku újmy na majetku či zdraví apod. a kdy zároveň není možné se spojit s níže uvedenou kontaktní osobou nájemce:
 - a. kontaktní osoba nájemce xxx xxx.
27. Náklady na revize, prohlídky a zkoušky technického zařízení, umístěného v pronajatém prostoru, hradí nájemce.

28. V případě mimořádně události se nájemce zavazuje zachovat přístup pro jednotky Integrovaného záchranného systému (IZS).
29. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby nedocházelo k poškození technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele.
30. Je-li nájemce svědkem, či jinak se dozví o skutečnostech zakládajících podezření z možného útoku ohrožujícího život, zdraví či majetek v objektu pronajímatele (projevy terorismu, vandalismus, krádež, poškození majetku a ohrožování provozu zařízení apod.), učiní neprodleně oznámení složkám integrovaného záchranného systému (jednotné evropské telefonní číslo tísňového volání 112, tísňové linky Hasičského záchranného sboru 150, Policie České republiky 158, městské policie 156, zdravotnické záchranné služby 155) a pověřenému pracovníkovi správce majetku pro provozné technické záležitosti.
31. Nájemce svou činností je povinen neohrozit či neomezit dopravní provoz v provozovaném tělese dráhy.
32. V případě provádění jakýchkoliv staveb, stavebních úprav, včetně terénních úprav atd. v ochranném pásmu dráhy, či obvodu dráhy včetně výsadby budoucích vzrostlých stromů apod., je nájemce povinen postupovat dle zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je povinen požádat Dopravní a energetický stavební úřad o souhlas ke zřízení stavby a zástupce pronajímatele (oddělení ochranného pásma dráhy) o vydání souhrnného stanoviska za pronajímatele.
33. 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 - např. prodej a skladování pyrotechniky.** V pronajatých prostorech nesmí překročit průměrná hodnota nahodilého požárního zatížení hořlavých látek hladinu pn 90 kg/m² (Položka 1.4 Přílohy č. 2 vyhlášky č. 246/2001 Sb.).
34. Nájemce je povinen dodržovat pokyny pro vzhled předmětu nájmu, které pro něj plynou z „Manuálu pro kultivovanou nádraží“ (dále jen „**manuál**“). Manuál je veřejně dostupný na internetových stránkách pronajímatele <https://www.spravazeleznic.cz/o-nas/nemovitosti>. Nájemce souhlasí s tím, že je manuál jako součást smlouvy připojen formou odkazu na elektronický dokument umístěný na internetových stránkách pronajímatele. Dokument s odkazem je **přílohou č. 2** smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že manuál může být pronajímatelem v průběhu trvání smlouvy jednostranně měněn. O této změně bude nájemce prokazatelně informován.
35. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem. Toto označení musí být v souladu s manuálem. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice, dohodnout způsob přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování se správcem majetku.
36. 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. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč (slovy: pět set korun českých), 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:

- a) 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);
 - b) nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
 - c) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
 - d) nájemce neprovedl úhradu nájemného a záloh za poskytnutá média, energie a služby.
2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 6 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.

VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u o d 01. 11. 2025** s 3měsíční výpovědní dobou. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu bez uvedení výpovědního důvodu i částečně, tzn., že se skončení nájmu může vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem předmětu nájmu.
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:
 - nájemce je v prodlení s placením základního nájemného nebo záloh za poskytnutá média, energie a služby 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.
3. Pronajímatel může 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 či vydaného stavebního povolení).
4. Pronajímatel může smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 2 měsíce v případě, že:
 - a. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným v čl. II. smlouvy;
 - b. nájemce neodstraní v termínu stanoveném pronajímatelem závadný stav předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti nájemce;
 - c. nájemce neplní své povinnosti stanovené mu smlouvou ani po výzvě pronajímatele k jejich nápravě;
 - d. nájemce poškodil dobré jméno pronajímatele;
 - e. nájemce nedodržuje pokyny obsažené v manuálu nebo finální podobu vizualizace dle podkladů doložených nájemcem;
 - f. nájemce nesplní svou povinnost předložit smlouvy na služby ve smyslu čl. III. smlouvy.
5. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.
6. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět 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. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.
7. 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 vlastní strany nedohodnou písemně jinak. 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.
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 smluvní pokutu. Její výše je stanovena částkou 300,00 Kč/den (slovy: tři sta korun českých). Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahuje svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.
8. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 13 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. Nájemci nenáleží žádná náhrada zhodnocení a interiérových úprav předmětu nájmu i v případě, že pronajímatel nebude požadovat uvedení předmětu nájmu do původního stavu.
9. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou, se nepoužije ustanovení § 2230 občanského zákoníku o obnovení nájmu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“). V případě, že na smlouvu včetně jejích příloh a případných dodatků nedopadá žádná z výjimek z uveřejnění stanovených v ZRS, bude uveřejněna v registru smluv zřízeném podle ZRS. Smluvní strany konstatují, že existence výjimky dle ZRS není překážkou publikace smlouvy v registru smluv v případě, kdy se na tom smluvní strany dohodnou
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
3. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajišťuje pronajímatel. Pronajímatel se zavazuje nájemci zaslat potvrzení o uveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co jej obdrží. Nebude-li smlouva uveřejněna v registru smluv, není žádná ze smluvních stran oprávněna požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla.
4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené ve smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce smlouvy, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 OZ (dále jen „**obchodní tajemství**“) a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ustanovení § 3 odst. 1 ZRS.
5. Jestliže smluvní strana označí za své obchodní tajemství část obsahu smlouvy, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato smluvní strana odpovědnost, pokud by smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze smluvních stran smlouvu v registru smluv uveřejnila. S částmi smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením smlouvy, nebude pronajímatel jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu vzniklou v důsledku jejich zveřejnění. Označením obchodního tajemství se rozumí prokazatelné informování druhé smluvní strany, které bude obsahovat přesnou identifikaci dotčených částí smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své obchodní tajemství, naplňují definiční znaky obchodního tajemství ve smyslu § 504 OZ a zavazuje se neprodleně písemně sdělit druhé smluvní straně skutečnost, že takto označené informace přestaly definiční znaky naplňovat.
6. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně bez zbytečného odkladu oznámit změnu obchodní firmy (názvu), sídla, bydliště či místa podnikání, adresy pro doručování či dalších kontaktních údajů uvedených ve Smlouvě.
7. Pronajímatel může jednostranně změnit ujednání smlouvy, která upravují:
 - a. zvyšování základního nájemného o inflaci ve smyslu čl. III. smlouvy;
 - b. výši základního nájemného v případech, kdy nájemce přestane být nebo se stane plátcem DPH, anebo došlo ke změně výše sazby DPH dle příslušného zákona, a
 - c. variabilní symbol smlouvy.
8. Obě smluvní strany mohou jednostranně změnit ujednání smlouvy, která upravují:
 - a. doručovací adresu smluvní strany;
 - b. číslo svého bankovního účtu uvedeného v záhlaví smlouvy.
9. Jednostranné změny smlouvy musí být prokazatelně doručeny druhé smluvní straně a učiněny v listinné podobě, anebo doručeny do datové schránky smluvní strany uvedené v záhlaví smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti související se smlouvou budou druhé smluvní straně zasílány do datové schránky anebo doporučeným dopisem s doručenkou na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. V případě neúspěšného doručení listinné zásilky a jejího nevyzvednutí na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
11. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
12. Pokud smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech smluvních stran vyplývajících z nájemního poměru příslušná ustanovení OZ a předpisů jej provádějících a doplňujících. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé ze smlouvy nebo v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud se spor nepodaří vyřešit dohodou smluvních stran, bude spor řešen dle hmotného a procesního práva České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že místně příslušným soudem bude obecný soud příslušný dle pronajímatelovy adresy pro doručování písemností uvedené v záhlaví smlouvy.

13. Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoliv ustanovení smlouvy nemá vliv na vymahatelnost či platnost zbývajících ustanovení smlouvy, pokud z povahy nebo obsahu takového ujednání nevyplyvá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu smlouvy. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv smluvní strany takové ujednání nahradit ujednáním platným a vynutitelným, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ujednání.
14. 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 tohoto dodatku a jeho zpracování v systému SAP a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.
15. Mimo možnosti jednostranné změny smlouvy dle tohoto článku, je možné smlouvu měnit či zrušit pouze písemnou formou prostřednictvím dodatků podepsaných smluvními stranami v listinné podobě, nebo elektronické podobě, s úředně ověřenými elektronickými podpisy s předáváním prostřednictvím datových schránek smluvních stran.
16. V případě, kdy není 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 2 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 1 a nájemce 1 vyhotovení.

Přílohy: č. 1 - Plánek pronajatých prostor;
 č. 1a - Rozklad cen;
 č. 2 - Manuál pro kultivovaná nádraží;
 č. 3 - Všeobecné podmínky pro činnosti na kabelech (a v jejich blízkosti) v majetku Správy železnic, státní organizace (ve správě Centra telematiky a diagnostiky).

V Ústí nad Labem dne 21.10.2025

V Lovosicích dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

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

.....
 Centrum kultury Lovoš,
 Ing. Ondřej Kounovský,
 ředitel organizace,

Tato smlouva byla uveřejněna prostřednictvím registru smluv dne _____