

**Smlouva o nájmu prostor a místností sloužících podnikání VS 6508009325**  
uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,  
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,  
(dále jen „**OZ**“)

**Pronajímatel:****Správa železnic, státní organizace**

Se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00  
 IČO: 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  
 ID datové schránky: **uccchjm**  
 Variabilní symbol: **6508009325**

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

Kontaktní osoba: xxx  
 Odbor obchodních činností

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Nájemce:****Premium Brokers Reality s.r.o.**

Se sídlem: Praha 9, Hloubětín, Nepelova 952/6 PSČ 198 00  
 IČO: 219 10 502  
 DIČ: CZ21910502  
 Plátce DPH: ANO  
 Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 408372  
 Zastoupena: Ing. Markem Příbramským, jednatelem  
 ID datové schránky: **t6j5z6g**  
 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 nájemní smlouvu (dále jen „**smlouva**“):

**Preambule**

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

**I. Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že po právu hospodaří s majetkem státu – 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, včetně spoluužívání přístupů. 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. 1a** této smlouvy, která je nedílnou součástí smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Předmět nájmu je vyznačen v půdorysu předmětu nájmu, který je nedílnou součástí smlouvy, jako **příloha č. 1**.

Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

### **Realitní činnost, vzdělávací činnost (kancelářský provoz)**

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.

3. Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce uvedeném v Živnostenském rejstříku.
4. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
5. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.
6. Nájemce se zavazuje, že na vlastní náklady zajistí vydání souhlasu se změnou v užívání stavby nebo kolaudačního souhlasu, příp. pravomocného kolaudačního rozhodnutí, na jehož základě bude možné užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu užívání (dále jen „**kolaudační souhlas**“), bude-li takového potřeba s ohledem na způsob užívání nebo povahu a rozsah stavebních úprav předmětu nájmu nájemcem. Tento se zavazuje bezodkladně předložit pronajímateli k založení ještě před samotným otevřením.

## **II. Doba nájmu**

1. Nájem sjednaný smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou 3měsíční výpovědní dobou.

## **III. Nájemné a úhrada za služby**

1. Smluvní strany sjednávají za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši  
**143 808,00 Kč/rok + DPH** ve výši stanovené zákonem  
(slovy: jedno sto čtyřicet tři tisíc osm set osm korun českých, padesát haléřů)  
(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 **6508009325**, v souladu se splátkovým kalendářem.
3. První splátkový kalendář je pronajímatel povinen zaslat nájemci do 30 dnů ode dne zahájení nájmu dle čl. VIII. odst. 2 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. VIII. odst. 2 smlouvy bude nájemce hradit základní nájemné ve výši 0 %, resp. nebude hrazeno žádné základní nájemné;
  - ode dne zahájení nájmu dle čl. VIII. odst. 2 smlouvy, je nájemce povinen hradit pronajímateli základní nájemné ve výši 80 %, nejdéle však do doby řádného otevření dle čl. VI. odst. 30;
  - dnem vydání kolaudačního souhlasu, resp. řádným otevřením dle čl. VI. odst. 30 smlouvy, je nájemce povinen hradit pronajímateli základní nájemné ve výši 100 %, dle čl. III. odst. 1. smlouvy.
5. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše základního nájemného bude pronajímatelem každoročně navyšována až o dosaženou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za 12 měsíců posledního roku proti 12 měsícům roku předchozího, uvedené v procentech ve výpisu ze statistického zjišťování Českého statistického úřadu. Výše základního nájemného bude upravována zpětně k 1. lednu roku, následujícího po roce, kterého se údaj o růstu inflace týká.
6. Všechny částky uváděné ve smlouvě jsou bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.
7. 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:

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

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

**elektrické energie** – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě pronajímatelem, 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 zřizované odběrné místo bylo veřejně přístupné. Nájemní 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.

8. 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.
9. 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.
10. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.
11. 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:

**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.

Upozorňujeme na skutečnost, že pronajímatel nenes zodpovědnost za odpad, jehož původcem je nájemce. Původcem odpadu je nájemce, který bude s odpady nakládat v souladu s platnou legislativou. Nájemce je povinen zajistit likvidaci tříděného a organického odpadu vzniklého jeho provozem.

Smlouvy s dodavateli výše uvedených služeb se nájemce zavazuje uzavřít před započítáním jejich odběrů. Nájemce se dále zavazuje bezprostředně po zahájení nájmu dle čl. VIII. odst. 2 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. VIII. odst. 3 smlouvy. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií pronajímateli může být důvodem k ukončení smlouvy ze strany pronajímatele ve smyslu čl. X. odst. 4 smlouvy.

12. 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.
13. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 15 dnů ode dne předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli vyšší pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle příslušných právních předpisů.

#### IV. Prohlášení o obratu v předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen jednou za tři měsíce předložit pronajímateli prohlášení o prodejním obratu ve formátu dle **přílohy č. 2** smlouvy (dále jen „**prohlášení**“). Nájemce je povinen prohlášení předložit do 15 dnů od konce období, za které je prohlášení předkládáno. První prohlášení předložené nájemcem bude zahrnovat i informace o obratu v předmětu nájmu za měsíc, v němž nájemce započal obchodní činnost v předmětu nájmu.
2. V případě ukončení smlouvy před skončením období uvedeného v odst. 1 tohoto článku, je nájemce povinen předložit prohlášení do 30 dnů od ukončení smlouvy.

#### V. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že k zajištění pohledávek pronajímatele vzniklých ze smlouvy bude nájemcem složena jistota ve výši šestinásobku poměrné měsíční části základního nájemného (dále jen „**jistota**“).
2. Nájemce je ode dne uzavření smlouvy povinen udržovat jistotu ve výši stanovené v tomto článku smlouvy, a to po celou dobu trvání smlouvy.
3. Pokud pronajímatel čerpal jistotu, je nájemce povinen ji doplnit do původní výše do 15 dnů ode dne, kdy mu pronajímatel oznámil její čerpání. Pronajímatel se rozhodne podle konkrétních podmínek, jak prokazatelně nájemci oznámí čerpání Jistoty.

4. Nájemce se zavazuje uhradit jistotu při podpisu této smlouvy, nejpozději však do dne 20. 12. 2025, ve výši 36 000,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem, tj. **44 000,00 Kč** (slovy: čtyřicet čtyři tisíce korun českých), na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, pod variabilním symbolem **6509009325**.
5. Pronajímatel je oprávněn čerpat jistotu v případě, kde je nájemce v prodlení 10 či více dní s jakoukoliv platbou dle smlouvy.
6. Nevyčerpaná část jistoty bude vrácena nájemci do 30 dnů ode dne ukončení smlouvy.

#### VI. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že je srozuměn s tím, že pozemky v obvodu dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon od dráhách“), jsou určeny pro veřejnou dopravu a je si vědom omezení z toho vyplývajících. Nájemce se zejména zavazuje užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. Nájemce bere na vědomí, že mu nevzniká nárok na jakoukoli kompenzaci, zejména pak na slevu ze základního nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, tj. zejména, nikoliv však výlučně, z důvodů zvýšené prašnosti, hluku, vibrací, vlivu bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů apod. Nájemce souhlasí s omezením těchto svých práv na základě smlouvy.
3. Během otevírací doby obchodní jednotky umístěné v předmětu nájmu (dále jen „**obchodní jednotka**“) je po předchozím oznámení nájemci pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a plnění nájemcových povinností.
4. Mimo běžnou otevírací dobu dle odst. 3 tohoto článku může pronajímatel vstoupit do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu nájemce jen v neodkladných záležitostech, zejména z důvodu nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, nutnosti podniknout kroky směřující k prevenci vzniku újmy na majetku či zdraví apod. a kdy zároveň není možné se spojit s níže uvedenou kontaktní osobou nájemce. 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.
 

a. kontaktní osoba nájemce	xxx	MT: xxx;
b. kontaktní osoba pronajímatele	xxx	MT: xxx.
5. Nájemce je povinen umožnit na žádost pronajímatele vstup popřípadě vjezd do předmětu nájmu a dbát pokynů zaměstnanců pronajímatele a dodavatelů prací, služeb a zboží, kteří mají zejména provést kontrolu dodržování povinností nájemce či stavu předmětu nájmu, opravu, údržbu či stavební úpravu tratí, drážních staveb, určených technických zařízení ve smyslu zákona o dráhách a vyhrazených technických zařízení ve smyslu zákona č. 250/2021 Sb., o bezpečnosti práce v souvislosti s provozem vyhrazených technických zařízení a o změně souvisejících zákonů (určená technická zařízení a vyhrazená technická zařízení společně dále jen „**technická zařízení**“) a vedení anebo kontrolu revizních oprav.
6. V případě, že je z důvodu uvedeného v odst. 5 tohoto článku nutno omezit či přerušit smlouvou založené užívací právo nájemce na nezbytně nutnou dobu, uzavřou smluvní strany písemnou dohodu o podmínkách dalšího užívání předmětu nájmu a dohodnou se na jeho předání pronajímateli. Pronajímatel zašle s dostatečným předstihem nájemci informaci o potřebě předmětu nájmu pro provedení činnosti omezující užívací právo nájemce a informuje jej o možnosti vzniku prodlení s provedením těchto činností z důvodu včasného nepředání předmětu nájmu nájemcem.
7. Nedojde-li k uzavření písemné dohody o podmínkách užívání předmětu nájmu pro případy uvedené v odst. 6 tohoto článku do 1 měsíce od doručení informace dle odst. 6 tohoto článku věta druhá nájemci, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět ve smyslu čl. X. odst. 3 smlouvy.
8. Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto článku újma, smluvní strany se dohodly na její úhradě, která je dohodou smluvních stran omezena poměrnou částí základního nájemného odpovídající jednomu měsíci. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku majícího původ v omezení nájemních práv z důvodů uvedených v tomto odstavci.
9. Jsou-li technická zařízení součástí předmětu nájmu, je nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
10. Nájemce je povinen zejména umožnit volný přístup k technickým zařízením, zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektro revize, kontroly a revize pronajatých technických zařízení, které jsou v právu hospodaření pro pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
11. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit bez zbytečného odkladu platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení a dalších technických zařízení umístěných v předmětu nájmu.

12. Nájemce při porušení příslušných obecně závazných právních předpisů odpovídá za způsobenou újmu a v případě potřeby také za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen, v případě porušení příslušných předpisů, uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené orgány či osobami vykonávajícími působnost v oblasti veřejné správy či požadované jinými osobami.
13. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli bez zbytečného odkladu podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z obecně závazných právních předpisů v oblasti životního prostředí.
14. Nájemce je odpovědný za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci.
15. Nájemce na sebe po dobu trvání smlouvy bere odpovědnost a zavazuje se dodržovat povinnosti plynoucí z obecně závazných právních předpisů upravujících ochranu životního prostředí, hygienu, bezpečnost a ochranu zdraví při práci a podmínky pro pohyb osob v blízkosti železniční dopravní cesty a železničního provozu.
16. Při provozování zdroje znečištění ovzduší, je povinen nájemce plnit sám ohlašovací povinnost vůči státní správě. Za zdroje znečištění se považují topidla na pevná paliva, která se dělí na „malé zdroje do výkonu 0,2 MW, „střední zdroje“ do výkonu 0,2-5 MW a „velké zdroje“ s výkonem nad 5 MW. Nájemce hradí i všechny poplatky za znečištění z činnosti nájemce stanovené právními předpisy.
17. Nájemce je odpovědný za zabezpečení úkolů protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o protipožární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky.
18. 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/m<sup>2</sup> (Položka 1.4 Přílohy č. 2 vyhlášky č. 246/2001 Sb.).
19. K bezpečnému zajištění podmínek požární ochrany v souvislosti s provozovanou činností v pronajatých prostorech, je **nájemce povinen určit odpovědnou osobu**, která zajistí zejména nahlášení správcí majetku, dle čl. VIII. odst. 3 smlouvy, veškeré změny týkající se požární ochrany např. změna telefonních čísel odpovědné osoby, nebo případná změna provozované činnosti) v předmětu nájmu.
20. V případě vzniku požáru nájemce postupuje buď dle vyvěšených Požárních poplachových směrnic pronajímatele (dále jen „PPS“), případně dle interních PPS nájemce. PPS nájemce nesmí být v rozporu s PPS pronajímatele. Vznikne-li požár v souvislosti s předmětem nájmu, pronajímatel požaduje, aby byl nájemcem bezodkladně informován o vzniklém požáru a případných opatřeních, která provedl, aby k požárům, popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo v budoucnosti dojít.
21. K účelu pronájmu prostor požadujeme dodržovat základní pravidla k zajištění požární bezpečnosti zejména při používání elektrických spotřebičů (mikrovlnná trouba, varná konvice, vařič) zda budou používány a zákazu kouření a používání otevřeného ohně v pronajatých prostorech.
22. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou újmu, kterou mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu, kterou je povinen kdykoliv v průběhu trvání smlouvy na žádost pronajímatele předložit.
23. Nájemce je povinen po dobu trvání smlouvy předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice, je nájemce povinen se dohodnout s pronajímatelem na způsobu přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování.
24. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád osobního nádraží, ve které je předmět nájmu umístěn.
25. Nájemce je povinen dodržovat pokyny pro vzhled předmětu nájmu, které pro něj plynou z „Manuálu pro kultivovaná nádraží“ (dále jen „**manuál**“). Manuál je veřejně dostupný na internetových stránkách pronajímatele <https://www.spravazeleznic.cz/o-nas/nemovitosti>. Nájemce souhlasí s tím, že je manuál jako součást smlouvy připojen formou odkazu na elektronický dokument umístěný na internetových stránkách pronajímatele. Dokument s odkazem je **přílohou č. 3** smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že manuál může být pronajímatelem v průběhu trvání smlouvy jednostranně měněn. O této změně bude nájemce prokazatelně informován.  
**Vizualizace externí části provozovny a výkladců bude předmětem samostatného schválení.**
26. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v souladu s vizualizací dle vítězné nabídky veřejné soutěže. Pokud při porušení této povinnosti nájemce nezjedná nápravu ani po výzvě pronajímatele, je pronajímatel oprávněn smlouvu ukončit ve smyslu čl. X. odst. 4 smlouvy.

27. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a operativní úklid v okruhu 3 m od předmětu nájmu. Operativním úklidem se rozumí úklid nahodilých znečištění, která vzniknou v průběhu dne a souvisejí s činností provozovanou v předmětu nájmu.
28. Nájemce je oprávněn využívat předmět nájmu pouze k prezentaci výrobků a služeb, které nabízí. Nájemci je zakázáno využívat předmět nájmu k jakékoliv propagaci třetích stran.
29. Nájemce se zavazuje mít předmět nájmu otevřen pro veřejnost v době:
- Po – Pá 9:00 hod - 17:00 hod;**
  - So individuálně dle předchozí dohody;**
  - Ne a státní svátky individuálně dle předchozí dohody.**

Úprava otevírací doby (nikoli jejího trvání) je možná po písemném projednání s pronajímatelem.

30. Nájemce se dále zavazuje **otevřít obchodní jednotku veřejnosti do 60 dní** ode dne předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci, resp. ode dne zahájení nájmu, ve smyslu čl. VIII. odst. 2 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 60 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:
- otevření předmětu nájmu pro veřejnost;
  - zahájení provozování podnikatelské činnosti v předmětu nájmu; a
  - řádné nabízení služeb veřejnosti.
- O skutečnosti, resp. přesném termínu řádného otevření, je nájemce povinen pronajímatele písemně informovat minimálně 5 dní předem.
31. V případě, že nájemce nesplní svou výše uvedenou povinnost stanovenou smlouvou ani do 30 dní ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě, je pronajímatel oprávněn zajistit splnění této povinnosti sám na účet nájemce.
32. Za zboží a majetek umístěný v předmětu nájmu nenese pronajímatel odpovědnost.
33. 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.
34. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.
35. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit správci majetku ve smyslu čl. VIII. odst. 3 smlouvy potřebu oprav zařízení ve vlastnictví pronajímatele, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
36. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.
37. 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.
38. 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.
39. Předmět nájmu leží v ochranném pásmu dráhy. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení zákona o drahách, týkající se staveb a prací v ochranném pásmu dráhy a nebude požadovat odškodnění za újmu způsobenou nepříznivými účinky železničního provozu (hluk, nečistota, otřesy). Nájemce bere na vědomí, že každý stavební počín v ochranném pásmu dráhy podléhá souhlasu Dopravního a energetického stavebního úřadu (dále jen „DESÚ“), předem projednaném s Oblastním ředitelstvím Ústí nad Labem (organizační jednotka pronajímatele), s respektem na ustanovení § 4a zákona o drahách.
40. V případě mimořádně události se nájemce zavazuje zachovat přístup pro jednotky Integrovaného záchranného systému (IZS).
41. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost v provozovaném tělese dráhy a nedocházelo k poškozování technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele.

42. Je-li nájemce, či jeho zaměstnanec svědkem, či jinak se dozví o skutečnostech zakládajících podezření z možného útoku ohrožujícího život, zdraví či majetek v objektu pronajímatele (projevy terorismu, vandalismus, krádež, poškozování 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 předmětu nájmu pro provozně technické záležitosti.
43. Nájemce je dále povinen:
- při zásobování prodejny respektovat podmínky železničního provozu; doby vhodné pro zásobování dohodne písemně se správcem majetku dle čl. VIII. odst. 3 smlouvy;
  - na pokyn správce majetku dle čl. VIII. odst. 3 smlouvy, přizpůsobit provoz předmětu nájmu zvláštním podmínkám při provozování drážní dopravy; tyto podmínky mu budou v případě potřeby oznámeny pronajímatelem (např. zákaz prodeje alkoholických nápojů v určitý den);
44. Před započítáním činnosti si je nájemce povinen zajistit souhlas příslušného orgánu státního hygienického dozoru ke způsobilosti předmětu nájmu a ten předložit správci majetku dle čl. VIII. odst. 3 smlouvy.
45. Při realizaci pronájmu dojde ke styku se sítí elektronických komunikací, která je chráněna ochranným pásmem dle ust. § 102 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích. Nájemce je povinen dodržet „Všeobecné podmínky pro činnosti na kabelech (a v jejich blízkosti) v majetku Správy železnic, státní organizace (ve správě Centra telematiky a diagnostiky)“, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, jako **příloha č. 4**.  
Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že v předmětu nájmu budou zachovány vnitřní rozvody a zařízení pronajímatele.
46. V případě potřeby umožní nájemce přístup k telekomunikačním rozvodům odborným pracovníkům pronajímatele, případně pracovníkům smluvní servisní organizace pro železniční telekomunikační majetek. Případný požadavek na přeložení stávajících vnitřních rozvodů musí být vždy prokazatelně projednán se zástupci pronajímatele. Nájemce je povinen umožnit přístup k veškerým zařízením z důvodu údržby, poruch a revizí. Nájemce se zavazuje, že nebude zasahovat do telekomunikačních, datových, sdělovacích, rádiových a napájecích rozvodů, tyto poškozovat, upravovat či demontovat.
47. V případě, že bude nájemce chtít umístit do nebo na předmět nájmu svůj kamerový systém, je povinen projednat toto umístění se správcem majetku a zajistit si jeho písemný souhlas s umístěním a provozem. Nájemce se zavazuje provozovat kamerový systém v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Nájemce je správcem takového kamerového systému se všemi povinnostmi z toho vyplývajícími a je povinen náležitě označit předmět nájmu v souladu s platnou legislativou. V případě porušení povinností nájemce dle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby a nájemce je povinen nahradit veškerou škodu, která pronajímateli v souvislosti s porušením povinností dle tohoto odstavce vznikla, a to včetně případných sankcí uložených příslušnými orgány veřejné moci.
48. Provozem nájemce nebude ohrožena bezpečnost osob pohybujících se v prostoru podchodu pro cestující. Nedojde k omezení přístupu cestující veřejnosti na nástupiště a znemožnění informovanosti cestující veřejnosti zakrytím informačních vývěsek pro cestující.
49. 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 s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
50. V případě provádění stavebních úprav podléhajících kolaudačnímu souhlasu je nájemce povinen doložit pronajímateli kopii kolaudačního souhlasu a to do 15 dnů od kolaudace pronajímaných prostor.

## VII. Údržba, opravy a stavební úpravy v předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady, výlučně ke své tíži, odborně způsobilými či oprávněnými osobami, s náležitou péčí, neohrožujícím způsobem a s minimálními imisemi níže vymezenou údržbu a opravy předmětu nájmu:
- 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 a lapačů tuku;

- vi. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
  - vii. opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů 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);
  - viii. za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
  - ix. dezinfekce, desinsekce, deratizace;
  - x. 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 udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce, svodů dešťových vod, kouřovodů a jejich čištění.
- b. podle výše nákladů:
1. za údržbu a opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují ty, které nejsou uvedeny pod písm. a. výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 80 000,00 Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
  2. za údržbu a opravy, jejichž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny technického zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici 80 000,00 Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) bez DPH, pokud bude nájemce při výměně požadovat nadstandardní provedení.
2. Na vlastní náklady a výlučně ke své tíži bude nájemce provádět také údržbu, revize a odstraňování závad technických zařízení.
  3. Úpravy předmětu nájmu, mimo ty uvedené v odst. 1 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících bezodkladné řešení prováděné nájemcem v předmětu nájmu, mohou být provedeny pouze na základě písemného dodatku ke smlouvě. Dodatek bude uzavřen po posouzení písemné žádosti nájemce o provedení úprav předmětu nájmu pronajímatelem.
  4. Předmětem dodatku bude zejména specifikace úprav předmětu nájmu dle příslušné projektové dokumentace, kterou nájemce předloží společně s písemnou žádostí podle odst. 3 tohoto článku, dále způsob, jak se náklady na úpravy předmětu nájmu zúčtovávají a hradí, a taktéž otázka zachování či odstranění úprav předmětu nájmu při ukončení smlouvy.
  5. Jestliže nedošlo k uzavření dodatku ke smlouvě ve smyslu odst. 3 tohoto článku, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu bez zbytečného odkladu, je pronajímatel oprávněn smlouvu ve smyslu čl. X. odst. 4 písm. c. smlouvy vypovědět.
  6. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákona o dráhách.
  7. V případě provádění stavebních úprav podléhajících kolaudaci je nájemce povinen doložit pronajímateli kopii kolaudačního souhlasu či rozhodnutí nejpozději do 30 dnů ode dne kolaudace předmětu nájmu. Nedoloží-li nájemce na žádost pronajímatele v uvedené lhůtě kolaudační souhlas či rozhodnutí, je pronajímatel oprávněn smlouvu ve smyslu čl. X. odst. 4 písm. c. smlouvy vypovědět.
  8. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností se stanoví, že:
    - a. nájemce nemá nárok na jakékoli plnění ze strany pronajímatele z důvodu nájemcem provedené údržby a oprav předmětu nájmu ve smyslu odst. 1 tohoto článku a;
    - b. pokud se smluvní strany nedohodnou formou písemného dodatku ke smlouvě ve smyslu tohoto článku jinak, nájemce nemá nárok ani na jakékoli plnění ze strany pronajímatele z důvodu jakékoli provedené úpravy předmětu nájmu ve smyslu odst. 3 tohoto článku, tj. zejména náklady na údržbu a opravy předmětu nájmu provedených nad rámec nákladů dle odst. 1 tohoto článku a na stavební úpravy předmětu nájmu.

### VIII. Předání a převzetí předmětu nájmu

1. 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.

2. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly případně dohodnou, nejpozději však do 10 dní ode dne písemného vyzvání nájemce pronajímatelem k převzetí předmětu nájmu. 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**“). Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.
3. Správcovskou činnost 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**“).

### **IX. Smluvní pokuta**

1. Pokud nájemce poruší svou povinnost uvedenou v tomto článku níže a neodstraní ve lhůtě 15 dní od obdržení písemné výzvy pronajímatele závadný stav, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 000,00 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých), za každé porušení povinnosti. V případě, že ze strany nájemce nedojde ke zjednání nápravy, může být smluvní pokuta uložena i opakovaně.
2. Na úhradu smluvní pokuty vzniká pronajímateli nárok v těchto případech:
  - a. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu, sjednaným v čl. I. smlouvy;
  - b. nájemce neodstraní pronajímatelem vytknutý závadný stav týkající se předmětu nájmu v termínu, který mu pronajímatel určil;
  - c. nájemce dal bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu do užívání třetí osobě;
  - d. nájemce neprovedl včasnou úhradu splátky sjednaného základního nájemného;
  - e. nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu a dalších smluv uvedených v čl. III. smlouvy;
  - f. nájemce neprovedl včasnou úhradu zálohy za poskytnutá média a energie a služby, a
  - g. nájemce nepředložil včas prohlášení ve smyslu čl. IV. smlouvy.
3. V případě prodlení nájemce s úhradou základního nájemného, resp. každé jeho poměrné splátky, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úroky z prodlení dle příslušných ustanovení OZ.
4. Pronajímatel má také nárok na náhradu újmy, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.
5. Při nedodržení lhůty k vyklizení předmětu nájmu a nesplnění s tím spojených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou 2 000,00 Kč/den (slovy: dva tisíce korun českých).
6. Zaplacením smluvní pokuty za opožděné předání vyklizeného předmětu nájmu není dotčena povinnost nájemce uhradit vzniklou újmu a škodu, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

### **X. Ukončení nájmu**

1. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět ze zákonných důvodů a z důvodů uvedených níže s výpovědní dobou 2 měsíců:
  - a. předmět nájmu přestane být způsobilým k účelu sjednanému smlouvou z důvodu porušení povinností pronajímatelem podle smlouvy nebo příslušného právního předpisu, a tato nezpůsobilost bude bránit nájemci užívat prostory po dobu delší než jeden měsíc;
  - b. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti z této smlouvy a tento stav nenapraví ani na základě písemné výzvy nájemce v dodatečně lhůtě 1 měsíc ode dne doručení této výzvy; písemná výzva nájemce musí specifikovat závadný stav;
2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce je více jak 14 dní po splatnosti s úhradou, bytí části základního nájemného, služeb nebo spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu.
3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 1 měsíce v případě, že:
  - a. nájemce neuzavře dohodu o podmínkách omezení užívacího práva nájemce ve smyslu čl. IV. odst. 7 smlouvy (opravy, úpravy a ostatní změny předmětu nájmu či budovy, v níž se nachází);
  - b. předmět nájmu potřebuje k plnění úkolů v rámci své zákonné působnosti nebo předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení);

- c. nájemce neplní svou povinnost udržovat jistotu ve výši dle čl. V. smlouvy ani v náhradní lhůtě 30 dnů stanovené pronajímatelem;
  - d. vyjdou najevo nesrovnalosti mezi prohlášením a příslušnými účetními podklady ve smyslu bodu 9 přílohy č. 2 smlouvy.
4. Pronajímatel může smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 2 měsíce v případě, že:
    - a. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným v čl. I. smlouvy;
    - 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. 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).
  6. Nájem založený smlouvou končí ke dni zániku či úmrtí nájemce.
  7. 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.
  8. 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. Smluvní strany se dohodly, že výpověď bez výpovědní doby skončí nájmem dnem doručení výpovědi druhé straně.
  9. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemci nenáleží žádná náhrada zhodnocení a interiérových úprav předmětu nájmu i v případě, že pronajímatel nebude požadovat uvedení předmětu nájmu do původního stavu. Vykližený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Nevyklizení předmětu nájmu nájemcem ve stanovené lhůtě nezakládá nájemci žádné právo na pokračování v nájmu.
  10. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. VII 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.
  11. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů.

## XI. Kompenzace

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy bude smlouva před sjednaným datem dle čl. II. smlouvy ukončena, resp. dle čl. VIII. před zahájením nájmu, pronajímatelem z důvodu porušení povinnosti nájemcem ve smyslu čl. X. smlouvy, je nájemce povinen pronajímateli uhradit následující částku jako kompenzaci (dále jen „**kompenzace**“):
  - a. částku rovnající se platbám za období tří měsíců, dle poměrné části základního nájemného předcházejících měsíců, v němž skončila smlouva.
2. Kompenzace je splatná do 30 dnů ode dne doručení výzvy k její úhradě nájemci.
3. Úhradou kompenzace není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody.

## XII. Závěrečná 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 se dohodly, že se na právní vztah založený smlouvou nepoužijí ustanovení § 1971, § 2209, § 2210 odst. 2 a 3, § 2220 odst. 1, věta druhá za středníkem, § 2230, § 2285, § 2308, § 2311 a § 2315 OZ.
7. Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 OZ.
8. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně bez zbytečného odkladu oznámit změnu obchodní firmy (názevu), sídla, bydliště či místa podnikání, adresy pro doručování či dalších kontaktních údajů uvedených ve smlouvě.
9. Pronajímatel může jednostranně změnit ujednání smlouvy, která upravují:
  - a. zvyšování základního nájemného o inflaci ve smyslu čl. III. smlouvy;
  - b. výši základního nájemného v případech, kdy nájemce přestane být nebo se stane plátcem DPH, anebo došlo ke změně výše sazby DPH dle příslušného zákona, a
  - c. variabilní symbol smlouvy.
10. Obě smluvní strany mohou jednostranně změnit ujednání smlouvy, která upravují:
  - a. doručovací adresu smluvní strany;
  - b. číslo svého bankovního účtu uvedeného v záhlaví smlouvy.
11. Jednostranné změny smlouvy musí být prokazatelně doručeny druhé smluvní straně a učiněny v listinné podobě, anebo doručeny do datové schránky smluvní strany uvedené v záhlaví smlouvy.
12. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti související se smlouvou budou druhé smluvní straně zasílány do datové schránky anebo doporučeným dopisem 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.
13. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
14. Pokud smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech smluvních stran vyplývajících z nájemního poměru příslušná ustanovení OZ a předpisů jej provádějících a doplňujících. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé ze smlouvy nebo v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud se spor nepodaří vyřešit dohodou smluvních stran, bude spor řešen dle hmotného a procesního práva České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že místně příslušným soudem bude obecný soud příslušný dle pronajímatelovy adresy pro doručování písemností uvedených v záhlaví smlouvy.

15. Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoliv ustanovení smlouvy nemá vliv na vymahatelnost či platnost zbývajících ustanovení smlouvy, pokud z povahy nebo obsahu takového ujednání nevyplývá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu smlouvy. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv smluvní strany takové ujednání nahradit ujednáním platným a vynutitelným, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ujednání.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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 - Vzor prohlášení o obratu v předmětu nájmu;  
                       č. 3 - Manuál pro kultivovaná nádraží;  
                       č. 4 - 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 11. 11. 2025

V Praze dne 11. 11. 2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:

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

.....  
 Premium Brokers Reality s.r.o.,  
 Ing. Marek Příbramský, jednatel

Tato smlouva byla uveřejněna prostřednictvím registru smluv dne \_\_\_\_\_