

## DODATEK č. 4

### ÚPLNÉ ZNĚNÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR Č. 0035/08 ze dne 30.10.2008 VE ZNĚNÍ DODATKŮ Č. 1 AŽ Č. 3

číslo smlouvy pronajímatele: **6388003508**

číslo smlouvy nájemce: **4501138717**

*uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
(dále jen „občanský zákoník“)*

#### **Správa železnic, státní organizace**

se sídlem: Dlážďená 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 709 94 234 DIČ: CZ70994234 (plátce DPH)  
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384  
zastoupena: Ing. Liborem Tkáčem, MBA, ředitelem Oblastního ředitelství Brno  
zastoupena ve věcech technických: xxx, správcem objektu  
tel.: xxx, e-mail: xxx  
bankovní spojení: Česká národní banka, číslo účtu: 802011/0710  
**variabilní symbol: 6388003508**

#### **adresa pro doručování písemností:**

Správa železnic, státní organizace  
Oblastní ředitelství Brno, Kounicova 688/26, 611 43 Brno  
ID datové schránky: ucchjhm

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

#### **České dráhy, a.s.**

se sídlem: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 11015  
IČO: 709 94 226 DIČ: CZ70994226 (plátce DPH)  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039  
zastoupena: xxx, ředitelem Oblastního ředitelství osobní dopravy Východ kontaktní osoba ve věcech  
smluvních: xxx, specialistou ekonomiky  
tel.: xxx, e-mail: xxx

#### **adresa pro doručování písemností:**

České dráhy, a.s.  
Oblastní ředitelství osobní dopravy Východ, Nádražní 418/1, 602 00 Brno  
ID datové schránky: e52cdsf

(dále jen „**Nájemce**“)

(Nájemce a Pronajímatel dále společně jen jako „**Smluvní strany**“ a každý z nich samostatně dále jen „**Smluvní strana**“)

**Smluvní strany vzájemně dohodly, že Nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor č. 0035/08, VS 6388003508 ze dne 30.10.2008 ve znění Dodatku č. 1 až č. 3 (dále jen „Smlouva“) se mění tímto Dodatkem č. 4 takto:**

### **I. Předmět Dodatku č. 4**

#### **Preambule**

Pronajímatel je státní organizací zřízenou zákonem č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železnic a o změně zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších

předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Funkci zakladatele Pronajímatele vykonává, v souladu s ustanovením § 19 odst. 6 Zákona, 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, řídí přiměřeně zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku ve znění pozdějších předpisů a Zákonem, které jej omezují při dispozici s majetkem, se kterým Pronajímatel hospodaří. Nájemce bere na vědomí, že Smlouva je uzavřena s přihlédnutím k těmto specifikům na straně Pronajímatele.

### I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že po právu hospodaří s majetkem státu - pozemkem parcelní č. 6413/1 v k. ú. Město Žďár (795232), jehož součástí je objekt ŽĎÁR NAD SÁZAVOU – dopravní trakt, SSZT, BJ, na ul. Chelčického, bez č. p./č. ev. (stavba pro dopravu), v obci Žďár nad Sázavou, inventurní číslo budovy dle evidence SAP Pronajímatele IC6000318308, ZDC/63/J52.

Předmětem nájmu jsou prostory sloužící podnikání, Pronajímatel předává do nájmu tyto prostory:

OP39	Zádveří	2,38 m <sup>2</sup>	15% z celkové výměry 15,80 m <sup>2</sup>
OP45	Chodba	12,18 m <sup>2</sup>	15% z celkové výměry 81,20 m <sup>2</sup>

#### Celková výměra prostor k pronájmu činí 14,56 m<sup>2</sup>.

(dále jen „**Předmět nájmu**“).

2. Předmět nájmu je vyznačen v dokumentu - půdorysu Předmětu nájmu, který je nedílnou součástí Smlouvy, jako příloha č. 1.

3. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je provozování drážní dopravy podle zákona o drahách v rozsahu vydaných licencí. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výhradně k účelu **umístění sodobaru s přístupem**.

4. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí Nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

### II. Doba nájmu

1. Nájem sjednaný Smlouvou ve znění 3 dodatků se uzavřel na dobu neurčitou od **01.07.2008 s 3 měsíční výpovědní dobou** bez udání důvodu.

2. **Úplné znění Nájemní smlouvy upravené Dodatkem č. 4 je platné a účinné od 01.04.2026.**

### III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednávají za užívání Předmětu nájmu Nájemné ve výši **5 831,00 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem** (slovy: pět tisíc osm set třicet jedna korun českých) (dále jen „**Nájemné**“).

2. Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy nejdříve 1. dne prvního měsíce daného čtvrtletí a nejpozději do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí, za který je Nájemné hrazeno na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy pod variabilním symbolem **6388003508** v souladu se splátkovým kalendářem.

3. První splátkový kalendář je Pronajímatel povinen zaslat Nájemci nejpozději do 30 dnů ode dne uzavření Smlouvy.

4. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše 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 Nájemného bude upravována zpětně k 1. lednu roku, následujícího po roce, kterého se údaj o růstu inflace týká.

5. Všechny částky uváděné ve Smlouvě jsou bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.

6. Nájemce bere na vědomí, že úhrada služeb a spotřeby médií a energií, jež jsou spojeny s užíváním Předmětu nájmu, není součástí Nájemného. Pronajímatel (Oblastní ředitelství Brno) bude Nájemci zajišťovat dodávky těchto služeb a médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu:

- **dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod, tel.: xxx,**
- **dodávku tepelné energie, tel.: xxx,**
- **dodávku elektrické energie, tel.: xxx,**

- **odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce** bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu, nedohodne-li se písemně nájemce s pronajímatelem jinak.

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.

7. 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.

8. 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.

9. Smlouvy s dodavatelem výše uvedených služeb a médií a energií se Nájemce zavazuje uzavřít před započítáním jejich odběrů. Nájemce se dále zavazuje bezprostředně po uzavření Smlouvy, nejpozději však do jednoho měsíce od nabytí účinnosti Smlouvy, předložit kopie smluv s dodavatelem služeb a médií a energií Pronajímateli – Správci majetku, jak je definován ve Smlouvě níže. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií Pronajímateli může být důvodem k ukončení Smlouvy ze strany Pronajímatele ve smyslu čl. VIII. odst. 4 Smlouvy.

10. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé Nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.

11. 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. Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce prohlašuje, že je srozuměn s tím, že pozemky a budovy v obvodu dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, jsou určeny pro veřejnou dopravu a je si vědom omezení z toho vyplývajících. Nájemce se zejména zavazuje užívat Předmět nájmu způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy.

2. Nájemce bere na vědomí, že mu nevzniká nárok na jakoukoli kompenzaci, zejména pak na slevu z 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. Po předchozím oznámení Nájemci je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu a plnění Nájemcových povinností.

4. Pronajímatel může 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, tel. xxx

b. kontaktní osoba Pronajímatele – xxx, tel. xxx

5. Nájemce je povinen umožnit na žádost Pronajímatele vstup 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 drážních staveb.

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. VIII. 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 Nájemného odpovídající jednomu měsíci. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku majícího původ v omezení nájemních práv z důvodů uvedených v tomto odstavci.

9. 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 ve vlastnictví Nájemce.

10. 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.

11. 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.

12. Nájemce je odpovědný za zabezpečení úkolů požární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů, a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád osobního nádraží nebo jiné stavby (budovy), ve které je Předmět nájmu umístěn.

19. 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.

20. Za věci a majetek umístěný v Předmětu nájmu nenese Pronajímatel odpovědnost.

## **V. Údržba, opravy a stavební úpravy Předmětu nájmu**

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

a. podle věcného vymezení:

i. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;

ii. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna zámků, kování, klik;

iii. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů;

iv. uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ústředního topení);

v. za opravy, k nimž je Nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;

vi. dezinfekce, desinsekce, deratizace;

vii. běžnou údržbou a opravou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří;

b. podle výše nákladů:

i. za údržbu a opravy, k nimž je Nájemce povinen, se považují ty, které nejsou uvedeny v bodě a. tohoto odstavce, 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;

ii. 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. Úpravy Předmětu nájmu, mimo ty uvedené v odst. V 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.

3. 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.

4. Jestliže nedošlo k uzavření dodatku ke Smlouvě ve smyslu odst. 2 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. VIII. odst. 4 písm. c. Smlouvy vypovědět.

5. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

6. V případě provádění stavebních úprav podléhajících kolaudaci je Nájemce povinen doložit Pronajímátele 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. VIII. odst. 4 písm. c. Smlouvy vypovědět.

7. 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.

## VI. Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu řádně a včas. O předání Předmětu nájmu byl vyhotoven předávací protokol ve dvou kopiích s tím, že jedna připadla Pronajímátele a jedna Nájemci.

2. Správcovskou činnost Předmětu nájmu vykonává organizační jednotka Pronajímatele:

- Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, Správa pozemních staveb, Kounicova 26, PSC 611 43 Brno.

(ve Smlouvě jen „**Správce majetku**“)

## VII. Smluvní pokuta

1. Pokud Nájemce poruší svou povinnost uvedenou v tomto článku níže a neodstraní ve lhůtě 30 od obdržení písemné výzvy Pronajímatele závadný stav, je povinen uhradit Pronajímátele smluvní pokutu ve výši 1 000,00 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých). V případě, že ze strany Nájemce nedojde ke zjednáání nápravy, může být smluvní pokuta uložena i opakovaně.

2. Na úhradu smluvní pokuty vzniká Pronajímátele nárok v těchto případech:

a. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu, sjednaným v čl. I. Smlouvy,

b. Nájemce neodstraní Pronajímátelem 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 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 nepožádal o písemný souhlas s umístěním a provozováním kamerového systému.

3. V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného, resp. každé jeho poměrné splátky, je Nájemce povinen uhradit Pronajímátele 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 trojnásobkem denní sazby ze sjednaného ročního Nájemného.

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.

### VIII. Ukončení nájmu

1. Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět ze zákonných důvodů a z důvodů uvedených níže s výpovědní dobou 2 měsíců:

a. předmět nájmu přestane být způsobilým k účelu sjednanému Smlouvou z důvodu porušení povinností Pronajímatelem podle Smlouvy nebo příslušného právního předpisu, a tato nezpůsobilost bude bránit Nájemci užívat Prostory po dobu delší než jeden měsíc,

b. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti z této Smlouvy a tento stav nenapraví ani na základě písemné výzvy Nájemce v dodatečné lhůtě 1 měsíc ode dne doručení této výzvy; písemná výzva Nájemce musí specifikovat závadný stav.

2. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět ve 14 denní době v případě, že Nájemce je více jak 30 dní po splatnosti s úhradou, byť části Nájemného, služeb nebo spotřeb energií 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. 6 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),

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 povinností Nájemce,

c. Nájemce neplní své povinnosti stanovené mu Smlouvou ani po výzvě Pronajímatele k jejich nápravě,

d. Nájemce poškodil dobré jméno Pronajímatele,

e. Nájemce nesplní svou povinnost předložit smlouvy na odběr energií a energií ve smyslu čl. III. Smlouvy.

5. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

6. Nájem založený Smlouvou končí ke dni zániku Nájemce.

7. Před ukončením Smlouvy je Nájemce povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemci nenáleží žádná náhrada zhodnocení a interiérových úprav Předmětu nájmu i v případě, že Pronajímatel nebude požadovat uvedení Předmětu nájmu do původního stavu.

8. Vyklizený Předmět nájmu musí Nájemce předat Pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, není-li smluvními stranami sjednáno jinak.

9. O odevzdání Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami, k čemuž se Pronajímatel a Nájemce zavazují poskytnout potřebnou součinnost.

### IX. Závěrečná ujednání

1. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“). V případě, že na Smlouvu včetně jejích příloh a případných dodatků nedopadá žádná z výjimek z uveřejnění stanovených v ZRS, bude uveřejněna v registru smluv zřízeném podle ZRS.

2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a podléhá povinnosti zveřejnění 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, § 2308 a § 2315 OZ.

7. Smluvní strany stvrzují, že při uzavírání této smlouvy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a zavazují se tak jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících. Každá ze smluvních stran se zavazuje jednat v souladu se zásadami, hodnotami a cíli compliance programů a etických hodnot druhé smluvní strany, pakliže těmito dokumenty dotčené smluvní strany disponují, a jsou uveřejněny na webových stránkách smluvních stran (společností).

8. Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 OZ.

9. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně bez zbytečného odkladu oznámit změnu obchodní firmy (názvu), sídla, místa podnikání, adresy pro doručování či dalších kontaktních údajů uvedených ve Smlouvě.

10. Pronajímatel může jednostranně změnit ujednání Smlouvy, která upravují:

- a. zvyšování Nájemného o inflaci ve smyslu čl. III. Smlouvy,
- b. výši Nájemného v případech, kdy Nájemce přestane být nebo se stane plátcem DPH, anebo došlo ke změně výše sazby DPH dle příslušného zákona,
- c. variabilní symbol Smlouvy.

11. Obě smluvní strany mohou jednostranně změnit ujednání Smlouvy, která upravují:

- a. sídlo,
- b. doručovací adresu a kontaktní údaje (e-mail, telefon) smluvní strany,
- c. číslo svého bankovního účtu uvedeného v záhlaví Smlouvy.

12. Jednostranně 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.

13. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti související se Smlouvou budou druhé smluvní straně zasílány do datové schránky, případně doporučeným dopisem 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. Mimo možnosti jednostranné změny Smlouvy dle tohoto článku, je možné ji měnit či zrušit pouze písemnou formou prostřednictvím dodatků podepsaných smluvními stranami. Uzavření, změny, dodatky či zrušení Smlouvy provedené v jiné formě než v písemné podobě, jsou smluvními stranami vyloučeny.

18. Smlouva je vyhotovena elektronicky a podepsána zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis nebo kvalifikovaným elektronickým podpisem.

**II.**

**Závěrečná ustanovení Dodatku č. 4**

**1. Smluvní strany se dohodly, že ustanoveními tohoto Dodatku č. 4 Úplné znění Smlouvy č. 6388003508 ze dne 30.10.2008 ve znění Dodatků č. 1 až č. 3 se řídí od 01.04.2026.**

**2. Tento Dodatek č. 4 nabývá platnosti dnem jeho uzavření a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.**

**3. Dodatek č. 4 se podpisem obou Smluvních stran stává nedílnou součástí Smlouvy č. 6388003508.**

**4. Dodatek č. 4 je vyhotoven elektronicky a podepsán zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis nebo kvalifikovaným elektronickým podpisem.**

**Přílohy Dodatku č. 4:**

**Příloha č. 1 Půdorysný plánek pronájmu prostor**

za Pronajímatele:

25.03.2026

za Nájemce:

27.03.2026

**Správa železnic, státní organizace**

Ing. Libor Tkáč, MBA

ředitel Oblastního ředitelství Brno

**České dráhy, a.s.**

xxx

ředitel OŘOD Východ

Tento Dodatek č. 4 byl uveřejněn prostřednictvím Registru smluv dne .....