

**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání
VS 6508004826**

uzavřena 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 u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
Organizační jednotka: SŽ Facility
Zastoupena: Ing. Jakubem Červenkou, ředitelem SŽ Facility
Bankovní spojení: Česká národní banka
Číslo účtu: 802011/0710
Variabilní symbol: **6508004826**
ID datové schránky: uccchjm
Adresa pro doručování písemností: SŽF Regionální pracoviště západ, Železničářská 1386/31, 400 03
Ústí nad Labem (dále jen „SŽF RPZ“)
Kontaktní osoba: xxx, MT: xxx, E: xxx
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce:

Bernášek Group s.r.o.

Se sídlem: Stružnice 211, 470 02 Stružnice
Korespondenční adresa: Stružnice 211, 470 02 Stružnice
IČO: 238 76 972
DIČ:
Plátce DPH: NE
Č.Ú.: xxx
Vedena: u Krajského soudu v Ústí nad Labem pod spis.zn. C 54778
Zastoupena: Ondřejem Bernáškem - jednatelem
Tel: MT: xxx, E: xxx
Datová schránka: swssn23

(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 specifickým na straně pronajímatele.

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Předmětem nájmu je nebytový prostor č. OP18, a OP56 o výměře 17,27 m² viz. Příloha č. 1, ve výpravní budově **žst. Litoměřice horní nádraží**, ulice Liberecká č.p. 736, v obci Litoměřice, k.ú. Litoměřice (ČSÚ 685429), která je součástí pozemku p.č. 3210, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, na listu vlastnictví č. 7566. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC6000388559, objekt v SAP ZDC/42/25124.

Specifikace užívání nebytových prostor:

- **Užívání pro prodejnu rychlého občerstvení**

Litoměřice h.n. - výpravní budova Liberecká čp.736/1				Výměra
ZDC/42/25124	OP	18	Kancelář	xxx
IC6000388559	OP	56	WC	xxx

xxx m²

Celkem pronajato **xxx m²** (dále jen „**předmět nájmu**“).

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

2. Předmět nájmu je vyznačen v plánu pronajatých prostor a situačním plánu stavby, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, jako **příloha č. 1**.
3. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výhradně k účelu:

„Prodejna rychlého občerstvení“

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 se uzavírá na dobu neurčitou od **01.06.2026** s **3 měsíční** výpovědní dobou.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy nájemné ve výši: za 1 m² xxx Kč/rok, tj. za xxx m² 103 620 Kč/rok.

103 620 Kč/rok;
(slovy: sto tři tisíc šest set dvacet korun českých)

Měsíční nájemné činí 8 635 Kč

(slovy: osm tisíc šest set třicet pět korun českých).

2. Základní nájemné **je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy 15. dne daného měsíce**, na bankovní účet pronajímatele vedený v záhlaví smlouvy pod variabilním symbolem **6508004826** v souladu se splátkovým kalendářem.
3. První splátkový kalendář je pronajímatel povinen zaslat nájemci do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy.
4. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu pro níže uvedené období sníženou výši poměrné měsíční části základního nájemného a to:
 - a) 50% poměrné měsíční části základního nájemného, tj. částku 4 317,5 Kč/měsíc po dobu 1. – 2. měsíce ode dne protokolárního předání předmětu nájmu, (dále jen „**snížené nájemné**“).
5. Částky sníženého nájemného budou nájemcem hrazeny měsíčně na základě samostatného daňového dokladu stejným způsobem, jakým má být hrazeno základní nájemné. Dnem zahájení obchodní činnosti v předmětu nájmu, nejpozději však uplynutím doby dle odst. 4 tohoto článku, je nájemce povinen hradit základní nájemné v plném rozsahu.
6. 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. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1) občanského zákoníku, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
7. Všechny částky uváděné ve smlouvě jsou bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.
8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat dodávky níže uvedených služeb, 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, xxx, 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 podmínkami pronajímatele a zřizované odběrné místo bylo veřejně přístupné. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o dodávce el. energie.

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.

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za výše uvedené služby (tj. např. elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od poskytnutých dodávek za služby.
9. 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.
10. 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.
11. Smlouvy s dodavateli 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 dodavateli 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. IX. odst. 2, písmeno f) smlouvy.

12. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.
13. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že se stal plátcem DPH. V tom případě se základní nájemné zvýší o tolik %, kolik % bude činit sazba DPH stanovená příslušnými právními předpisy. Pronajímatel v souladu s těmito právními předpisy určí, od jakého data bude nájemcem základní nájemné včetně DPH hrazeno a zašle mu upravený splátkový kalendář.

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 dní 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 15 dní od ukončení smlouvy.

V.

Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že k zajištění pohledávek pronajímatele vzniklých ze smlouvy bude nájemcem složena jistota ve výši trojnásobku 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 jistotu uhradí nejpozději spolu s první platbou základního nájemného ve výši **25 905 Kč**, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy pod variabilním symbolem **6509004826**.
5. Pronajímatel je oprávněn čerpat jistotu v případě, kde je nájemce v prodlení 15 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

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, 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:
 - a. kontaktní osoba nájemce Ondřej Bernášek, xxx
 - b. kontaktní osoba pronajímatele xxx, 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 č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů 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. IX. 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 elektrovevize, kontroly a revize pronajatých technických zařízení v právu hospodařit 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 zabezpečení úkolů protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o protipožární ochraně ve znění pozdějších předpisů, a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. 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.

20. Nájemce je povinen dodržovat provozní řád osobního nádraží nebo jiné stavby (budovy), ve které je předmět nájmu umístěn.
21. 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.
22. 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. 3 písm. e. smlouvy.
23. 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 činnostmi provozovanou v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje také z přilehlých neveřejných chodníků a cest odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud není dohodnuto s pronajímatelem písemně jinak.
24. 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.
25. Za zboží a majetek umístěný v předmětu nájmu nenese pronajímatel odpovědnost.

VII.

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, rolet a žaluzií;
 - iii. výměny vypínačů, zásuvek, jisticů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
 - iv. výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu;
 - v. výměny sifonů a lapačů tuku;
 - vi. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
 - vii. opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektrinu, 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. desinfekce, 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:
 - i. 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 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 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. IX. odst. 0 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 č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.
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. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany dohodly, případně dohodnou, nejpozději však do 15 dní ode dne 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.
2. Správcovskou činnost předmětu nájmu z pohledu obchodního využití vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: SŽ Facility, regionální pracoviště západ, Železničářská 1386/31, 400 03 Ústí nad Labem (ve smlouvě jen „**komerční správce majetku**“).

IX.

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 pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednoho aktuálního měsíčního nájmu. V případě, že ze strany nájemce nedojde ke zjednaní 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.
3. V případě prodlení nájme 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 nezbavuje 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 dvojnásobku denní sazby ze sjednaného aktuálního základního ročního nájemného /den.
 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 30 dní po splatnosti s úhradou, byť části základního nájemného, služeb nebo spotřeb medií 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. VI. 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. IV. smlouvy ani v náhradní lhůtě 30 dnů stanovené pronajímatelem,
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 nedodržuje pokyny obsažené v manuálu nebo finální podobu vizualizace dle podkladů doložených nájemcem,
 - f. nájemce nesplní svou povinnost předložit smlouvy na odběr medií 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 či úmrtí 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. Vykližený 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.

XI. 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. 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. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv. Smluvní strany se dohodly na tom, že se touto smlouvou budou řídit od **01. 06. 2026**
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 (názvu), 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 uvedené 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. 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 písemné, jsou smluvními stranami vyloučeny.
17. 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.
18. V případě, za pronajímatele připojí ke smlouvě vlastnoruční podpis osoba odlišná od ředitele organizační jednotky SŽ Facility, je ke smlouvě nedílně připojen opis této osobě vydaného pověření uděleného ředitelem organizační jednotky SŽ Facility v digitální formě.

Přílohy: č. 1 - Plánek pronajatých prostor a situační plánek stavby;

č. 2 - Prohlášení;

č. 3 - Manuál pro kultivovaná nádraží;

č. 4 - Pověření

V Ústí nad Labem dne: 29.5.2026

Ve Stružnici dne: 29.5.2026

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....