

**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU K PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI**

číslo smlouvy pronajímatele: .....

číslo nájemce: .....

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

(dále jen „občanský zákoník“)

**Správa železnic, státní organizace**

se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 11000

IČO:709 94 234

DIČ:CZ70994234

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupená: .....

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu:

variabilní symbol:

Adresa pro doručování písemností: ..... (dále jen „OŘ“)

(dále jen „**pronajímatel**“)**a**

...../

se sídlem .....

IČO:.....

DIČ:.....

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném

zastoupená: .....

kontaktní osoba ve věcech smluvních: .....

tel.: .....

email: .....

kontaktní osoba ve věcech technických, nestanoví-li Smlouva jinak:.....

tel.: .....

email: .....

adresa pro doručování písemností: .....

(dále jen „**nájemce**“)uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru k podnikatelské činnosti (dále jen „**Smlouva**“):**PREAMBULE**

1. Smluvní strany uzavírají Smlouvou zejména za účelem zajištění provozování drážní dopravy nájemce, který je provozovatelem drážní dopravy a ostatních činností v rámci jeho předmětu podnikání, jakož i případné zajištění povinností nájemce vyplývajících mu ze závazku veřejné služby, ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v příslušném znění, příp. zákona č. 194/2010 Sb., o veřejných službách v přepravě cestujících a o změně dalších zákonů a z nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 1370/2007, o veřejných službách v přepravě cestujících po železnici a silnici a o zrušení nařízení Rady (EHS) č. 1191/69 a č. 1107/70, k jehož plnění je nájemce smluvně zavázán.
2. Pronajímatel na základě Smlouvy přenechává nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání za podmínek ve Smlouvě stanovených a nájemce jej Smlouvou přijímá od pronajímatele Předmět nájmu k dočasnému užívání za podmínek ve Smlouvě stanovených. Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s níže uvedeným majetkem státu – Předmětem nájmu a je oprávněn jej přenechat nájemci do nájmu za podmínek ve Smlouvě stanovených.
3. Nájemce má s pronajímatelem uzavřenu smlouvu o provozování drážní dopravy na jím provozované dráze (dráhách).

## I.

### Předmět nájmu

1. Předmětem Smlouvy je nájem prostor uvedených v Příloze č. 1 Smlouvy „Specifikace pronajímaných prostor“ představující prostory pro provozní součásti zařízení služeb (dále jen **„Předmět nájmu“**).
2. Nájemce podpisem Smlouvy potvrzuje, že Předmět nájmu je ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutém ve Smlouvě. Stav Předmětu nájmu bude uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí Předmětu nájmu, který bude podepsán smluvními stranami (dále jen **„Předávací protokol“**) a jehož vzor tvoří Příloha č. 2 Smlouvy. Pro sepsání Předávacího protokolu je za pronajímatele pověřeno Oblastní ředitelství a za nájemce osoba písemně pověřená statutárním orgánem nájemce.
3. Správcem Předmětu nájmu je ke dni účinnosti Smlouvy Oblastní ředitelství .....

## II.

### Účel nájmu a předmět podnikání

1. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu za účelem zajištění provozování drážní dopravy a ostatních činností v rámci jeho předmětu podnikání, jakož i povinností plynoucích mu z právních předpisů, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu drážní dopravy. Tím není dotčeno právo nájemce jakožto železničního dopravce využívat služby podle ust. § 2 vyhlášky č. 76/2017 Sb., o obsahu a rozsahu služeb poskytovaných dopravci provozovatelem dráhy a provozovatelem zařízení služeb a požadovat zajištění náležité vybavenosti železničních stanic a železničních zastávek na území České republiky podle ust. § 21 vyhlášky č. 177/1995 Sb., kterou se vydává stavební a technický řád drah, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele právo provozovat v Předmětu nájmu jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani v případě nepodstatné změny ve smyslu ust. § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.
4. Smluvní strany se rovněž dohodly, že nájemce v návaznosti na případné uzavřené smlouvy o závazku veřejné služby, resp. smlouvy o veřejných službách v přepravě cestujících, které ukládají dopravci zajistit odbavení cestujících v železniční stanici, je v případě nutnosti – v havarijních situacích, oprávněn zajišťovat doplňkové odbavení i mimo prostor pokladny, a to ve veřejně přístupných prostorách železničních stanic a železničních zastávek včetně nástupišť doplňkovým prodejem z přenosné osobní pokladny (POP).
5. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s čl. II. odst. 1 Smlouvy k poskytování služeb spojených s přepravou cestujících a jejich zavazadel, zejména k prodeji přepravních dokladů nájemce jako dopravce.

Nájemce je současně oprávněn užívat tyto prostory za účelem poskytování a prodeje doplňkových služeb. Doplňkovými službami se pro účely Smlouvy rozumí prodej dárkových a propagačních předmětů, prodej nealkoholických nápojů, prodej losů, prodej zájezdů, prodej jízdních dokladů od smluvních partnerů vyjma dokladů vydaných jako přepravní doklad nájemce nebo jsou tyto přepravní doklady z části využitelné jízdou ve vlaku nájemce, půjčovny kol, taxi, přeprava balíků, služeb směnárny valut a služby příjmu a výdeje zásilek logistických společností. Výše obrátu z doplňkových služeb nesmí v žádné železniční stanici překročit 20 % z dosažené výše celkového ročního obrátu z obchodní činnosti vykonávané v Předmětu nájmu.

## III.

### Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání Předmětu nájmu smluvní nájemné, jež je pro jednotlivé části Předmětu nájmu stanoveno v Příloze č. 1 Smlouvy.
2. Nájemné je splatné podle splátkového kalendáře v pravidelných měsíčních splátkách na bankovní účet pronajímatele uvedený spolu s variabilním symbolem v záhlaví Smlouvy, a to patnáctého (15) dne měsíce, za které se nájemné hradí. Vzor splátkového kalendáře, který je vystavován pro příslušný kalendářní rok, tvoří Přílohu č. 3 Smlouvy a je její nedílnou součástí. První splátka nájemného za období ode dne účinnosti Smlouvy do konce započatého kalendářního měsíce bude vypočtena OR alikvotně podle splátky nájemného za první celý

kalendářní měsíc účinnosti Smlouvy a počtu kalendářních dnů účinnosti Smlouvy v kalendářním měsíci, v rámci kterého Smlouva nabyla účinnosti. Tato splátka bude splatná do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne oznámení výše této splátky nájemci.

3. Pro splnění povinnosti placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy.
4. Případně-li den splatnosti na den pracovního klidu či volna, je dnem splatnosti nejbližší následující pracovní den.
5. Na základě ustanovení § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“), pronajímatel u Předmětu nájmu specifikovaného v článku I. Smlouvy uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.
6. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
7. V případě prodlení čtrnácti (14) a více dnů nájemce s úhradou nájemného dle článku III. Smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení, za každý i započatý den prodlení, ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
8. Sjednanou výši nájemného za užívání Předmět nájmu je pronajímatel povinen účtovat v souladu s Ceníkem prostor pro provozní součásti zařízení služeb – železniční stanice dopravců osobní drážní dopravy (dále jen „**ceník**“), platným a účinným ke dni uzavření Smlouvy, a v souladu s jeho případnými změnami ode dne jejich účinnosti. Rozhodujícím údajem pro výši nájemného za užívání Předmětu nájmu je v takovém případě ceník zveřejněný na Portálu provozování dráhy (<https://provoz.spravazeleznice.cz/portal/ViewArticle.aspx?oid=1517795>).

Nová výše nájemného za užívání Předmětu nájmu bude do plateb promítána novým splátkovým kalendářem.

V případě, že výše obratu nájemce z poskytování a prodeje doplňkových služeb, definovaných v článku II. odst. 5 Smlouvy dosaženého v prostorech tvořících Předmět nájmu, doložená prohlášením nájemce o obratu dle článku V. odst. 13 Smlouvy, překročí v předchozím kalendářním roce sjednaný limit, je nájemce povinen hradit vedle stávající výše nájemného další složku nájemného - poplatek z obratu, který je stanoven ve výši 10 % z obratu z prodeje doplňkových služeb nájemce dosaženého z Předmětu nájmu v dané železniční stanici. O výši poplatku z obratu je pronajímatel oprávněn, za Předmět nájmu, jednostranně navýšit nájemné za užívání Předmětu nájmu oproti ceně nájemného stanovené v příloze č. 1) Smlouvy, pro kalendářní rok následující po roce, v němž k překročení sjednaného limitu došlo, a to pouze pro prostory v železniční(ch) stanici (stanicích) kde k překročení sjednaného limitu došlo. Vyhodnocení výše obratu z doplňkových služeb na celkové výši obratu dosaženého z obchodní činnosti nájemce v Předmětu nájmu provádí pronajímatel každoročně a výši nájemného v souvislosti s vyhodnocením výše obratu upravuje vždy od 1. ledna daného kalendářního roku.

Úpravu nájemného je pronajímatel nájemci povinen oznámit prokazatelným způsobem, tj. zasláním nového splátkového kalendáře reflektujícího upravené nájemné.

Pronajímatel je povinen za podmínek uvedených v tomto odstavci 8 vyúčtovat nájemné a nájemce je povinen nájemné platit ve výši a podle termínů oznámených ve splátkovém kalendáři.

Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s ust. § 2 a § 10 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 23d zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

9. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy a/nebo opravy Předmětu nájmu nad rámec běžné údržby se po dokončení stávají součástí majetku pronajímatele, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy Předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení stavebních úprav včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat OŘ. Nájemce je oprávněn odpisovat náklady, jež byly nájemcem vynaloženy na pronajímatelem předem písemně povolené stavební úpravy a opravy Předmětu nájmu (zejména dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu) a jež představují technické zhodnocení ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

10. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice s výjimkou případů, kdy v/ na Předmětu nájmu či jeho části probíhají opravy nebo rekonstrukce, které brání užívání Předmětu nájmu v souladu s ustanovením čl. II. odst. 1 Smlouvy.
11. Smluvní strany se dohodly, že stane-li se pronajímatel nespolehlivým plátcem, nebo daňový doklad pronajímatele bude pro účely úhrady nájemného obsahovat číslo bankovního účtu, který nebude správcem daně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, je nájemce oprávněn z finančního plnění uhradit daň z přidané hodnoty přímo místně a věcně příslušnému správci daně pronajímatele, a to způsobem předepsaným správcem daně. Nájemce je povinen pronajímatele o takové úhradě daně z přidané hodnoty písemně informovat, přičemž oznámení bude adresováno na daňové oddělení GŘ Správy železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 110 00, Praha 1 a bude obsahovat minimálně číslo a datum podpisu Smlouvy a číslo a datum vystavení předmětného daňového dokladu.

#### **IV.**

##### **Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu**

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázící se k Předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, nejsou-li hrazena přímo externím dodavateli:
  - a) vodné a stočné – výše úhrady podle právního předpisu, stanovená po dohodě nájemce a pronajímatele – příslušného vodohospodáře OŘ;
  - b) elektrická energie – výše úhrady podle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená po dohodě nájemce a pronajímatele – energetika OŘ;
  - c) tepelná energie – výše úhrady podle právního předpisu, stanovená po dohodě nájemce a pronajímatele – příslušného pracovníka OŘ;
  - d) 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 OŘ jinak.

Kontaktní údaje (zejm. telefon a e-mail) na příslušné pracovníky OŘ budou uvedeny v Předávacím protokolu. Pro změnu příslušných pracovníků OŘ ve smyslu tohoto odstavce 2, jakož i jejich kontaktních údajů se použije čl. IX odst. 5 Smlouvy obdobně. Rámcovou dohodu o poskytování služeb spojených s užíváním nebytových prostor a rozúčtování nákladů na tyto služby a Dílčí dohody k rámcové dohodě k Předmětu nájmu je nájemce povinen uzavřít s příslušnými osobami před započítáním plnění a nejpozději do jednoho (1) kalendářního měsíce od účinnosti Smlouvy. Smlouvy uzavřené s externími poskytovateli plnění je nájemce povinen předložit OŘ do patnácti (15) pracovních dnů ode dne jejich účinnosti.

3. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených se zřízením samostatného měření elektrické energie, připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.
4. Odebrání uvedených služeb a spotřeb a jejich nezaplacení nájemcem je důvodem pro vypovězení Smlouvy ze strany pronajímatele, a to způsobem a za podmínek stanovených v článku VII odst. 3,4 Smlouvy.

#### **V.**

##### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen:
  - a) užívat Předmět nájmu ke sjednanému účelu, ke změně účelu užívání Předmětu nájmu může dojít pouze na základě písemné dohody smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu; smluvní strany deklarují, že v příslušných částech Předmětu nájmu může nájemce poskytovat i služby spojené se závazkem veřejné služby, tj. prodej jízdních dokladů v železničních stanicích, vybavování Předmětu nájmu zařízeními k označování jízdenek, poskytování informací cestující veřejnosti o odjezdech vlaků, případných mimořádnostech v dopravě, důvodu zpoždění, výlukách atd., jakož i po předchozím písemném souhlasu pronajímatele umožnění příslušnému vyššímu územnímu samosprávnému celku bezplatné umístění zásobníků pro letáky s obsahem

navazujícím na dopravní obslužnost v místech pro odbavení cestujících (v prostoru odbavovací haly nebo čekárny);

- b) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním Předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebených částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu.
- c) provádět stavební úpravy či opravy Předmětu nájmu nebo stavby na/v Předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje OŘ. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, ze strany OŘ a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce nemovité věci, v níž se nachází Předmět nájmu, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy, či opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace, a to dodatkem ke Smlouvě. Předložená konečná výše nákladů na stavební práce bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena OŘ. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět OŘ.

Každá další změna Předmětu nájmu musí být odsouhlasena pronajímatelem (OŘ) a řešena také dodatkem ke Smlouvě. Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů společnosti ÚRS PRAHA, a.s., IČO: 471 15 645, formou položkových rozpočtů; takto zpracované celkové náklady stavby budou pro účely Smlouvy považovány za cenu obvyklou. Tato metodika je závazná pro obě smluvní strany za předpokladu, že se nedohodnou jinak;

- d) před započítáním stavebních úprav nechat si vytyčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Nájemce je oprávněn příslušnou část Předmětu nájmu užívat poté, co budou stavební úpravy schváleny stavebním úřadem podle stavebního zákona;
- e) požadavek navýšení příkonu elektrické energie vždy projednat s energetikem OŘ. Nájemce je povinen předkládat pronajímateli revizní zprávy podle vyhlášky č. 100/1995 Sb., kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení), ve znění pozdějších předpisů. Revize musí provádět revizní technik s oprávněním skupiny „D“;
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání příslušné části Předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o podmínkách omezení užívání prostor tak, aby byla zajištěna provozní činnost nájemce;
- g) neomezovat svou činností pronajímatele nebo další nájemce a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu;
- h) udržovat na vlastní náklady Předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně firmou nájemce. Nájemce je oprávněn na/do Předmět/u nájmu umístit reklamu a inzerci na služby a/nebo zboží, které poskytuje a/nebo prodává. Toto označení, reklama a inzerce mohou být umístěny pouze přímo na provozovně (jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Nájemci nebo dopravci spolupracující s pronajímatelem jsou oprávněni umístit směrové tabule navádějící zákazníky k místu poskytované služby nebo prodeje o rozměrech 0,5 m<sup>2</sup> za kus až do celkového součtu 2 m<sup>2</sup>. Za obsah reklamy nebo inzerce odpovídá nájemce; ustanovení § 2305 občanského zákoníku se neuplatní.
- i) ke dni skončení doby nájmu uvést Předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a provedení technickému zhodnocení, tj. ke dni zahájení užívání Předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak;

- j) vyklizený Předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní doby. Při nevyklizení Předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365ročního nájemného (nájemné bez DPH) sjednaného v souladu se Smlouvou za každý den prodlení.
2. Nájemce odpovídá za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho zákazníků a obchodních partnerů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v/na Předmětu nájmu, a to po dobu trvání nájemního vztahu založeného Smlouvou. Nájemce se dále zavazuje k uhrazení všech poplatků a sankcí, jež byly nájemci nebo pronajímateli uděleny v souvislosti s Předmětem nájmu formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně závazných právních předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadného stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení Smlouvy.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat Předmět nájmu do podnájmu nebo užívání třetím osobám. V případě, že by nájemce přenechal Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby. Tím není dotčen čl. V odst. 1 písm. a) Smlouvy.
4. Z hlediska požární ochrany:
- a) požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v Předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními právních předpisů požární ochrany, zejména zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o PO**“), a vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru, ve znění pozdějších předpisů,
  - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu ust. § 2 zákona o PO a bude určena odpovědná osoba za celý Předmět nájmu,
  - c) nájemce si vybaví v souladu s platnou legislativou Předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu, tlakové zkoušky a případně též i jejich výměny,
  - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě a OR,
  - e) v případě vzniku požáru v Předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
  - f) nájemce se zavazuje nahlašovat OR změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
  - g) pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v nemovité věci, v níž se nachází Předmět nájmu nebo její části, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření pronajímateli a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu,
  - h) nájemce nesmí skladovat a manipulovat v pronajatých prostorách s vysoce hořlavými a nebezpečnými látkami.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou organizační složkou pronajímatele, se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu Smlouva vypovězena dle čl. VII. odst. 3 Smlouvy.
6. Předáním Předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí Předmětu nájmu a je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na Předmětu nájmu.
8. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat Předmět nájmu v souladu s článkem II. Smlouvy.

9. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci přístup na/do Předmět/u nájmu.
10. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.
11. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností na objektu, ve kterém je umístěn Předmět nájmu, a které jsou provázány nadměrným hlukem, otřesy, prašností a jinými emisemi.
12. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k Předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce (kontaktní osoba ve věcech technických).
13. Nájemce se zavazuje vždy nejpozději do 31. 3. každého kalendářního roku za dobu účinnosti Smlouvy, nebo do jednoho měsíce od skončení Smlouvy, předložit pronajímateli prohlášení o obratu obsahující seznam železničních stanic kde má pronajaty prostory uvedené v příloze č. 1) Smlouvy s údaji o souhrnné výši obratu dosaženého z obchodní činnosti v prostorách dle přílohy č. 1) Smlouvy a s údaji o výši o obratu za poskytování a prodej doplňkových služeb za předchozí kalendářní rok v těchto prostorách. Netrvá-li doba nájmu po celý kalendářní rok, prohlášení o obratu bude vyhotoveno za dobu trvání nájmu od doby jeho počátku do konce kalendářního roku. Prohlášení o obratu musí být v písemné podobě, podepsáno osobou oprávněnou jednat za nájemce a musí obsahovat čestné prohlášení nájemce o tom, že údaje o obratu jsou pravdivé a úplně odrážejí skutečnou finanční situaci nájemce.

Pokud nájemce nepředloží prohlášení o obratu ve stanoveném termínu a ani do jednoho měsíce po písemném vyzvání pronajímatele nebo jej nepředloží vůbec, má pronajímatel právo jednostranně stanovit pro daný kalendářní rok poplatek z obratu ve výši 100 % ze stanovené výše ročního nájemného za předchozí kalendářní rok.
14. Veškeré informace o dosaženém obratu nájemce předané pronajímateli považuje nájemce za své obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku. Pronajímatel přijme dostatečná opatření k jeho ochraně. Dále pronajímatel zachová o takovém obchodním tajemství mlčenlivost, nesdělí jej ani neumožní k němu přístup třetím osobám, s výjimkami stanovenými Smlouvou nebo právními předpisy, nebo jej nevyužije ve svůj prospěch nebo ve prospěch třetích osob. Pronajímatel zajistí, aby obchodní tajemství nájemce bylo odpovídajícím způsobem utajeno i po dobu jednoho roku po skončení účinnosti Smlouvy, a aby s ním byli seznámeni pouze zaměstnanci pronajímatele, kteří jej potřebují pro výkon své práce.

## **VI.**

### **Smluvní pokuta**

1. V případě porušení jakékoli z povinností nájemce stanovených v článku V. Smlouvy (s výjimkou odst. 1. písm. c) a odst. 3.) sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinnosti, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel, s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy.
2. Pro případ porušení jakékoli z povinností nájemce uvedené v čl. V. odst. 1. písm. c) Smlouvy nebo v čl. V. odst. 3. Smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení povinnosti.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení Předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v čl. V. odst. 1. písm. j) Smlouvy.
4. V případě, že pronajímatel v přiměřené lhůtě neodstraní závady, jež brání užívání Předmětu nájmu podle čl. II odst. 1 Smlouvy, ani přes opakovanou (dva a více případů) písemnou výzvu nájemce, je pronajímatel povinen uhradit nájemci smluvní pokutu ve výši 10. 000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý takový případ.
5. Smluvní strany mají právo na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbujuje povinnou stranu splnění povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.
6. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v Předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

## VII.

### Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** od ..... (den, měsíc, rok) s **6 měsíční výpovědní dobou**.
2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět Smlouvu bez uvedení výpovědního důvodu i částečně, tzn. že se skončení nájmu může vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem předmětu nájmu. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající ze Smlouvy.
3. Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:
  - a) nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu, o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu,
  - b) nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinností nájemce.
4. 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 a vydaného stavebního povolení), nebo v případě, že nájemci zanikne nebo bude zrušeno oprávnění k provozování drážní dopravy. Nájemce je oprávněn vypovědět Smlouvu nebo její příslušnou část Předmětu nájmu z důvodu ukončení provozu železniční dopravy nájemce v předmětné železniční stanici.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět Smlouvu pro část předmětu nájmu, která představuje zařízení služeb ve smyslu ust. § 23d zákona č.266/1994 Sb. o dráhách a vyhlášky č.76/2017 Sb. o obsahu a rozsahu služeb poskytovaných dopravci provozovatelem dráhy a provozovatelem zařízení služeb., resp. jeho část, a to v souvislosti s potřebou nediskriminačním způsobem poskytnout dalšímu dopravci služby bezprostředně související s provozováním železniční dopravy v tomto zařízení služeb. Náklady na nezbytně nutné stavební úpravy, vzniklé v důsledku uplatnění výpovědi dle tohoto odstavce prováděné pronajímatelem nese pronajímatel.
6. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.
7. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených Smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět 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 (§ 138 zákona č. 40/2009 Sb.) nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba Předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání Předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.
8. 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. Vyklizený Předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, není-li smluvními stranami písemně sjednáno jinak. Předání Předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.
9. Při nedodržení lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem dle odst. 8 vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním Předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou .....Kč/den.
10. Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním Předmětu nájmu.



11. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba Předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení Smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu Předmětu nájmu povinen.

## **VIII.**

### **Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě ukončení Smlouvy nemá nárok na náhradu nákladů za převzetí zákaznické základny, a to z důvodu, že zákaznickou základnu budou tvořit především zákazníci pronajímatele nebo ostatních dopravců. Smluvní strany vylučují ust. § 2315 občanského zákoníku.
2. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v písemné podobě oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Jakékoliv písemnosti předvídané Smlouvou musí být učiněny, není-li ve Smlouvě výslovně stanoven opak, písemně a musí být s vyloučením ust. § 566 občanského zákoníku řádně podepsané oprávněnými osobami; v případě elektronické podoby je vyžadován zaručený elektronický podpis založený na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis nebo kvalifikovaný elektronický podpis. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve Smlouvě výslovně stanoveno jinak.
4. Smluvní strany nemají právo na náhradu škody a nejsou povinni hradit škody vzniklé druhé smluvní straně tím, že oprávněně započítaly svou pohledávku vůči pohledávce druhé smluvní strany, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 občanského zákoníku.
5. Smluvní strany nejsou oprávněny převést své práva a povinnosti ze Smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného písemného souhlasu druhé smluvní strany.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (dále jen „ZRS“). Smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle ZRS, jestliže výše hodnoty jejího předmětu přesáhne 50.000 Kč bez daně z přidané hodnoty nebo pokud na ni nedopadá žádná z dalších výjimek dle ust. § 3 odst. 2 ZRS.
2. Vztahy Smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení občanského zákoníku o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem se na právní vztah založený Smlouvou nepoužijí.
3. Smluvní strany se dohodly pro případ, že pozbude platnosti právní předpis nebo jeho ustanovení, na něž Smlouva odkazuje, že se bude postupovat podle právního předpisu (ustanovení), který zrušený právní předpis (ustanovení) nahradil, nebude-li jej, pak podle právního předpisu (ustanovení), jenž nejlépe odpovídá smyslu a účelu ustanovení Smlouvy, v rámci kterého byl takový odkaz učiněn.
4. Pakliže se změní právní předpisy, a to zejména v důsledku implementace Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/34/EU ze dne 21. listopadu 2012, o vytvoření jednotného evropského železničního prostoru, zavazují se smluvní strany bez zbytečného odkladu upravit Smlouvu, bude-li změna právních předpisů takovou úpravu vyžadovat.
5. Předpokladem uzavření Smlouvy či jakékoli dohody o změně Smlouvy je dosažení shody o všech jejích bodech.
6. Změna kontaktní osoby smluvní strany včetně jejích kontaktních údajů se uskutečňuje písemným oznámením takové skutečnosti druhé smluvní straně bez nutnosti uzavření dodatku ke Smlouvě.
7. Veškeré spory ze Smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení Smlouvy, rozhodne příslušný soud.
8. Smluvní strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.

9. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a prohlašují, že je uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle smluvních stran.
10. Veškeré změny nebo doplnění Smlouvy musí být učiněny formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění Smlouvy, nestanoví-li Smlouva jinak, neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného dle ceníku (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře. Za písemnou formu se považuje forma listinná a forma elektronická pouze v případě, kdy je podpis jakékoli smluvní strany zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis nebo kvalifikovaným elektronickým podpisem. Podepsané přílohy a dodatky Smlouvy, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí Smlouvy.
11. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti Smlouvou předpokládané (např. výpověď úprava nájemného, účtování DPH apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně datovou zprávou prostřednictvím datové schránky v souladu se zákonem č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, nebo doporučeným dopisem, a to na doručovací adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé smluvní straně. Nebude-li v případě doručování doporučeným podpisem na příslušné adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován čtrnáctý (14.) den od prokazatelného odeslání zásilky druhou smluvní stranou.
12. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení Smlouvy či jejího dodatku v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena.
13. 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 čtyřech (4) vyhotoveních (paré), z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou (2) paré. Vyhotovení mají platnost originálu.
14. Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem Smlouvy podrobně seznámily s jejím obsahem a dále prohlašují, že tento obsah Smlouvy zcela odpovídá jejich pravé a svobodné vůli.
15. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran. Pokud není Smlouva zveřejňována v registru smluv dle čl. IX. odst. 1 Smlouvy a nenabývá tak účinnosti dnem zveřejnění dle ZRS, nabývá Smlouva účinnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
16. Nedílnou součástí Smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Příloha č. 1      Specifikace pronajímaných prostor
  - Příloha č. 2      Vzor Předávacího protokolu
  - Příloha č. 3      Vzor splátkového kalendáře

V Praze dne .....

Pronajímatel:

.....

V Praze dne.....

Nájemce:

.....