

**RÁMCOVÁ NÁJEMNÍ SMLOUVA PROSTOR K PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI ŽELEZNIČNÍHO  
DOPRAVCE****Správa železnic, státní organizace**

se sídlem: Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 709 94 234  
DIČ: CZ70994234  
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 48384  
zastoupená: Ing. Tomášem Tóthem, generálním ředitelem

dat. schránka: uccchjm

(dále jen „**Správa železnic**“ nebo „**pronajímatel**“)

**a**

[•]

se sídlem: [•]  
IČO: [•]  
DIČ: [•]  
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném [•] soudem v [•], oddíl [•], vložka [•]  
zastoupená: [•]

dat. schránka: [•]

(dále jen „**Dopravce**“ nebo „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto rámcovou nájemní smlouvu prostor k podnikatelské činnosti železničního dopravce (dále jen „**Smlouva**“):

**PREAMBULE**

Smluvní strany uzavírají Smlouvou zejména za účelem zajištění provozování drážní dopravy Dopravce, který je provozovatelem drážní dopravy a ostatních činností v rámci jeho předmětu podnikání, jakož i případné zajištění povinností Dopravce vyplývajících mu ze závazku veřejné služby, ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dráhách“), příp. zákona č. 194/2010 Sb., o veřejných službách v přepravě cestujících a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů 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.

Dopravce má se Správou železnic uzavřenu smlouvu o provozování drážní dopravy na jí provozované dráze (dráhách).

**I.****Předmět Smlouvy**

Předmětem Smlouvy je stanovení závazných a jednotných podmínek dílčích nájemních smluv na nájem prostor pro provozní součásti zařízení služeb uzavíraných mezi smluvními stranami (dále jen „**Dílčí smlouva**“). Vzor Dílčí smlouvy je přílohou č. 1 Smlouvy.

## II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Dopravce se zavazuje užívat předmět nájmu dle Dílčí smlouvy (dále jen „**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 Dopravce 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, ve znění pozdějších předpisů, 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. Dopravce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s předchozím odstavcem tohoto článku k poskytování služeb spojených s přepravou cestujících a jejich zavazadel, zejména k prodeji přepravních dokladů Dopravce; konkretizovaný účel nájmu je pro každý prostor tvořící Předmět nájmu uveden v příloze č. 1 Dílčí smlouvy. Dopravce je současně oprávněn užívat Předmět nájmu za účelem poskytování a prodeje doplňkových služeb, kterými se pro účely Smlouvy rozumí:
  - a. prodej dárkových a propagačních předmětů,
  - b. prodej nealkoholických nápojů,
  - c. prodej losů,
  - d. prodej zájezdů,
  - e. prodej jízdních dokladů od smluvních partnerů (vyjma dokladů vydaných jako přepravní doklad Dopravce nebo pokud jsou tyto přepravní doklady z části využitelné jízdou ve vlaku Dopravce),
  - f. půjčovna kol,
  - g. taxi,
  - h. přeprava balíků,
  - i. služby směnárny valut a
  - j. služby příjmu a výdeje zásilek logistických společností (dále jen „**Doplňkové služby**“).
3. Prodejem v rámci odstavce 2 tohoto článku, písm. a. a b. se rozumí též situace, kdy jsou doplňkové služby poskytovány bezplatně cestujícím, kteří mají v době jejich poskytování platný jízdní doklad, který je využitelný v železniční dopravě provozované Dopravcem tentýž den.
4. Dopravce nemá bez předchozího písemného souhlasu Správy železnic 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, ve znění pozdějších předpisů (dále též „**OZ**“).
5. Bez předchozího písemného souhlasu Správy železnic a dodržení zákonných podmínek nesmí Dopravce účel nájmu měnit.
6. Smluvní strany se rovněž dohodly, že Dopravce 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).

## III. Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné, jež je stanoveno v příloze Dílčí smlouvy, pokud z níže uvedeného nevyplývá pro dané časové období jinak.
2. Nájemné je splatné podle splátkového kalendáře v pravidelných měsíčních splátkách na bankovní účet pronajímatele uvedený spolu s variabilním symbolem v záhlaví Dílčí smlouvy, a to patnáctého (15) dne měsíce, za které se nájemné hradí. První splátka nájemného za období od započetí běhu nájmu dle Dílčí smlouvy do konce započatého kalendářního měsíce bude vypočtena alikvotně podle počtu kalendářních dnů trvání nájmu dle Dílčí smlouvy v kalendářním měsíci, v rámci něhož započal běh nájmu. Splátka ve smyslu předchozí věty 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 Dílčí 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 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 správce 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 nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je Správa železnic, je Dopravce povinen zaplatit Správě železnic úroky z prodlení, za každý i započatý den prodlení, ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo Správy železnic na náhradu škody.
8. Sjednanou výši nájemného za užívání Předmětu nájmu je pronajímatel povinen účtovat v souladu s Ceníkem prostor pro provozní součásti zařízení služeb – železniční stanice dopravcům osobní drážní dopravy (dále jen „Ceník“), platným a účinným ke dni uzavření Dílčí 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.

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

9. Úpravu nájemného je pronajímatel nájemci povinen oznámit prokazatelným způsobem, tj. zasláním nového splátkového kalendáře reflektujícího upravené nájemné.
10. Pronajímatel je povinen za podmínek uvedených v odstavci 8 tohoto článku 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 o drahách.

11. 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 pronajímateli. Vypořádání stavebních úprav (zúčtování) se činí zpravidla formou zápočtu výdajů nájemce proti navýšenému finančnímu nájemnému po dokončení stavebních úprav.
12. 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.
13. 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 generálního ředitelství Správy železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 110 00 Praha 1 a bude obsahovat minimálně číslo a datum podpisu Dílčí 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. Dopravce se zavazuje uhradit Správě železnic (nebo po dohodě se Správou železnic 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. Dopravce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, nejsou-li hrazena přímo externím dodavatelům:

- a) vodné a stočné – výše úhrady podle právního předpisu, stanovená po dohodě Dopravce a Správy železnic – příslušného vodohospodáře oblastního ředitelství Správy železnic uvedeného v Dílčí smlouvě;
- b) elektrická energie – výše úhrady podle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená po dohodě nájemce a pronajímatele – energetika oblastního ředitelství Správy železnic uvedeného v Dílčí smlouvě;
- c) tepelná energie – výše úhrady podle právního předpisu, stanovená po dohodě nájemce a pronajímatele – příslušného pracovníka oblastního ředitelství Správy železnic uvedeného v Dílčí smlouvě.

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 Dopravce se Správou železnic prostřednictvím jejího oblastního ředitelství uvedeného v Dílčí smlouvě jinak.

Kontaktní údaje (zejm. telefon a e-mail) na příslušné pracovníky oblastního ředitelství Správy železnic uvedeného v Dílčí smlouvě (dále též „OR“) budou uvedeny v předávacím protokolu k dané části Předmětu nájmu, jehož vzor tvoří přílohu č. 2 Smlouvy. Pro změnu příslušných pracovníků ve smyslu tohoto odstavce, jakož i jejich kontaktních údajů se použije čl. IX odst.7 Smlouvy obdobně.

Příslušnou smluvní dokumentaci o poskytování služeb spojených s užíváním nebytových prostor a rozúčtování nákladů na tyto služby je nájemce povinen uzavřít s příslušnými osobami před započítáním plnění a nejpozději do jednoho (1) kalendářního měsíce od prvního dne nájmu dle Dílčí smlouvy.

Smlouvy uzavřené s externími poskytovateli plnění je nájemce povinen předložit pronajímateli do patnácti (15) pracovních dnů ode dne jejich účinnosti.

3. Dopravce 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 Dopravce.
4. Odebrání v tomto článku uvedených služeb a spotřeb a jejich nezaplacení Dopravcem je důvodem pro vypovězení Dílčí smlouvy ze strany pronajímatele, a to způsobem a za podmínek stanovených v článku VII. Smlouvy.

## **V.**

### **Další práva a povinnosti pro účely Dílčích smluv**

#### 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 souvisejícím vydáním povolení o změně účelu užívání příslušným stavebním úřadem; 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 umožnění (po předchozím písemném souhlasu pronajímatele);
- 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, údržba a oprava 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. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a zákona o dráhách, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje pronajímatel. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, ze strany pronajímatele 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 potvrzena 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 a řešena také dodatkem k Dílčí 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 Dílčí 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 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;

- 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 níž se nachází Předmět nájmu. 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;

- i) ke dni skončení doby nájmu uvést Předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a provedenému technickému zhodnocení, tj. stavu 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/ročního aktuálního nájemného (nájemné bez DPH) za každý den prodlení;

- k) označit Předmět nájmu viditelně firmou nájemce v souladu s „Manuálem pro kultivovaná nádraží“ (dále jen „**Manuál**“) a dodržovat další pokyny pro vzhled Předmětu nájmu, které pro něj z Manuálu plynou. Manuál je veřejně dostupný na internetových stránkách pronajímatele <https://www.spravazeleznice.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. 4 Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že Manuál může být pronajímatelem v průběhu trvání Smlouvy jednostranně měněn; o této změně bude nájemce prokazatelně informován.

2. Nájemce odpovídá za porušení platných právních předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, k němuž došlo 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 Dílčí 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 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 Dílčí 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, která bude určena za celý Předmět nájmu,
  - c) nájemce vybaví v souladu s platnou legislativou Předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a bude zajišťovat 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 OŘ,
  - e) v případě vzniku požáru v Předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat pronajímatele o opatřeních, která provedl, aby k požárům, popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
  - f) nájemce se zavazuje nahlašovat pronajímateli 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 Dílčí 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 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, zpravidla 15 dní předem, písemně informovat nájemce o provádění činností na objektu, ve kterém je umístěn Předmět nájmu, a které jsou provázeny 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).

## **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 10.000,- Kč (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 škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje povinnou smluvní 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 uhradit.

## **VII. Doba nájmu**

1. Dílčí smlouva se uzavírá na dobu určitou v ní uvedenou, která zpravidla odpovídá době platnosti železničního jízdního řádu (grafikonu). Doba nájmu Dílčí smlouvy se automaticky prodlužuje o dobu platnosti následujícího železničního jízdního řádu (grafikonu), pokud jakákoli ze smluvních stran nejpozději do 31. července písemně druhé straně nesdělí, že nemá zájem o další pokračování Dílčí smlouvy jako celku. V případě, kdy nájemce má zájem provést významné technické zhodnocení Předmětu nájmu, mohou smluvní strany uzavřít samostatnou Dílčí smlouvu na dobu určitou s maximální dobou trvání 5 let s tím, že doba jejího trvání musí být v Dílčí smlouvě výslovně uvedena; v případě takové Dílčí smlouvy mohou smluvní strany vyloučit možnost výpovědi Dílčí smlouvy ze strany pronajímatele uvedené v odst. 5 tohoto článku.
2. Pronajímatel může Dílčí smlouvu vypovědět v šestiměsíční výpovědní době, a to i částečně, v souvislosti s potřebou nediskriminačním způsobem poskytnout dalšímu dopravci služby bezprostředně související s provozováním železniční dopravy část Předmětu nájmu představující zařízení služeb ve smyslu ust. § 23d zákona o dráhách a vyhlášky č. 76/2017 Sb., o obsahu a rozsahu služeb poskytovaných dopravci provozovatelem dráhy a provozovatelem zařízení služeb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zařízení služeb**“); náklady na nezbytně nutné stavební úpravy, vzniklé v důsledku uplatnění výpovědi dle tohoto odstavce prováděné nájemcem nese pronajímatel.
3. Pronajímatel může Dílčí smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, a to i částečně, v případě, že:
  - a) nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z Dílčí smlouvy,
  - b) 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 a dále v případě, ukončení smlouvy mezi Dopravcem a Správou železnic o provozování drážní dopravy na jím provozované dráze (dráhách),
4. 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 povinnosti nájemce.

5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět Dílčí smlouvu také bez výpovědní doby z důvodů stanovených Smlouvou a OZ. Pronajímatel může vypovědět Dílčí 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., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů) 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 výpověď bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Nájemce je oprávněn vypovědět Dílčí smlouvu v jednoměsíční nebo příslušnou část Předmětu nájmu z důvodu ukončení provozu železniční dopravy nájemce v předmětné železniční stanici.
7. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.
8. 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, a pokud se nejedná o technické zhotovení a úpravy předem písemně schválené pronajímatelem. 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 v souladu s čl. V odst. 1 písm. j) Smlouvy.
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 Dílčí smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu Předmětu nájmu povinen.
12. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat předčasné ukončení Předmětu nájmu či jeho části představující Zařízení služeb i z důvodů a za podmínek uvedených v popisu zařízení služeb uvedených na jeho internetových stránkách (portál provozování dráhy) - odebrání či zrušení přidělené kapacity Zařízení služeb.

### **VIII.**

#### **Ostatní ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě ukončení Dílčí 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 OZ.
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 OZ 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 povinny hradit škody vzniklé druhé smluvní straně tím, že oprávněně započety svou pohledávku vůči pohledávce druhé smluvní strany, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 OZ.
5. Smluvní strany nejsou oprávněny převést svá práva a povinnosti ze Smlouvy nebo její části anebo Dílčí smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného písemného souhlasu druhé smluvní strany.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Smluvní strany jsou oprávněny Smlouvu vypovědět i bez výpovědního důvodu s tím, že Smlouva skončí k poslednímu dni platnosti železničního jízdního řádu (grafikonu) v roce následujícím po roce, ve kterém je výpověď podána.
2. 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 o registru smluv, ve znění pozdějších smluv (dále jen „ZRS“). Smluvní strany se dohodly, že Smlouva bude uveřejněna v registru smluv zřízeném podle ZRS po jejím uzavření. Dílčí smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude uveřejněna, 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.
3. Vztahy Smlouvou nebo Dílčí smlouvou výslovně neupravené se řídí OZ. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení OZ o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem se na právní vztah založený Dílčí smlouvou nepoužijí.
4. Smluvní strany se dohodly pro případ, že pozbude platnosti právní předpis nebo jeho ustanovení, na něž Smlouva či Dílčí 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 či Dílčí smlouvy, v rámci kterého byl takový odkaz učiněn.
5. 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 či jakoukoli Dílčí smlouvu, bude-li změna právních předpisů takovou úpravu vyžadovat.
6. Předpokladem uzavření Smlouvy a Dílčí smlouvy či jakékoli dohody o změně Smlouvy nebo Dílčí smlouvy je dosažení shody o všech jejích bodech.
7. Změna kontaktní osoby smluvní strany včetně jejích kontaktních údajů se uskutečňuje písemným oznámením takové skutečnosti druhé smluvní straně bez nutnosti uzavření dodatku k Dílčí smlouvě.
8. Veškeré spory ze Smlouvy či Dílčí smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu ze Smlouvy či Dílčí smlouvy nebo v souvislosti s nimi, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení Smlouvy či Dílčí smlouvy, rozhodne příslušný soud.
9. 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.
10. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy a prohlašují, že je uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle smluvních stran.
11. Veškeré změny nebo doplnění Smlouvy či Dílčí smlouvy musí být učiněny formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci smluvních stran, jinak jsou taková změna nebo doplnění Smlouvy či Dílčí smlouvy, nestanoví-li Smlouva jinak, neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného dle Ceníku (a úpravy o DPH) a s tím související úpravy splátkového kalendáře. Za písemnou formu se považuje forma listinná; 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 či Dílčí smlouvy, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí Smlouvy či Dílčí smlouvy. Smluvní strany výslovně prohlašují, že úpravy Dílčí smlouvy v rozporu se Smlouvou jsou neúčinné. Úpravy Smlouvy učiněné v souladu s tímto odstavcem jsou účinné ve vztahu k jakékoli Dílčí smlouvě ode dne nabytí účinnosti daného dodatku Smlouvy.
12. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti Smlouvou předpokládané (např. výpověď, úprava nájemného, účtování DPH apod.) budou druhé smluvní straně zaslány 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 Dílčí smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé smluvní straně. Nebude-li v případě doručování doporučeným dopisem 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.

13. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení Smlouvy či Dílčí smlouvy nebo jejích dodatku v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle něhož může být zákonnost, platnost či vynutitelnost takového ustanovení posuzována, zákonnost, platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy, stejně jako zákonnost, platnost či vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu, nebude jakkoli dotčena či omezena.
14. 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.
15. 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.
16. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění dle ZRS.
17. Nedílnou součástí Smlouvy jsou tyto přílohy:
  - Příloha č. 1      Vzor Dílčí smlouvy
  - Příloha č. 2      Vzor předávacího protokolu
  - Příloha č. 3      Manuál pro kultivovaná nádraží (odkaz)

V Praze dne

Správa železnic:

.....

V [●] dne

Dopravce:

.....