

# N Á J E M N Í   S M L O U V A   č. 2677205020

o nájmu prostor sloužících k podnikání

**Obchodní firma:**                   **České dráhy, a.s.**  
sídlo:                                 Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15  
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 8039  
zastoupena ve věcech           xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ředitelem Regionální správy majetku Praha  
smluvních:  
správce nemovité věci:,         České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha  
  Prvního pluku 81/2a, 130 00 Praha 3  
**adresa pro doručování**  
**písemností:**                   **České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha,**  
  **Purkyňova 22, 301 00 Plzeň**  
kontaktní osoba ve věcech  
smluvních:                         xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
kontaktní osoba ve věcech  
technických:                    xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
IČ:                                     70994226  
DIČ:                                  CZ70994226  
bankovní spojení:                xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
číslo účtu:                         xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
ID datové schránky:  
**variabilní symbol:**             **2677205020**  
  (dále jen pronajímatel)

a

**Obchodní název:**                 **Ing. Jan Arnet**  
bytem a sídlem:                    Tomanova 2678/12, 301 00, Plzeň – Jižní Předměstí  
zapsaný v Živnostenském rejstříku u Magistrátu města Plzně  
kontakty:                            xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
IČO:                                  88823750  
DIČ:                                  xxxxxxxxxx  
plátce DPH:                         ano  
bankovní spojení:                xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
číslo účtu:                         xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
ID datové schránky:  
Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost  
(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“)

**I.**

## **Předmět smlouvy a Předmět nájmu**

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání, níže specifikovaných, které se nacházejí na pozemku p.č. 5936 s administrativní budovou č.p. 1017, v části obce Jižní Předměstí, Purkyňově ul. 22, v k.ú. Plzeň (č. ČSÚ: 721981), obec Plzeň, které jsou zapsané u příslušného Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na listu vlastnictví č. 327. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC 5000166814, (objekt v SAP 1000/4/245), (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostory“).

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra v m <sup>2</sup>
4P092	kancelář	26,60 m <sup>2</sup>
výtah		

Celkem pronajato 26,60 m<sup>2</sup>

3. Specifikace předmětu nájmu s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.
4. Stav předmětu nájmu bude stranami uveden v předávacím protokolu, pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu do užívání, který je součástí spisu.
5. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha (dále jen RSM Praha). Ke dni předání vyhotoví RSM Praha předávací protokol.

## II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to výhradně ke sjednanému účelu: **kancelář**, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele právo provozovat 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 §2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## III. Výše nájmného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájmné, které činí:

Kancelář:

Za 1 m<sup>2</sup> ...xxxxxxxxxok, tj. za 26,60 m<sup>2</sup> ... xxxxxxxx Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši celkem: xxxxxxxxxxxxk + DPH v zákonem stanovené výši

Celkové roční nájmné ve výši xxxxxxxx **Kč** + DPH v zákonem stanovené výši, slovy: xxčeských) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne každého druhého měsíce daného čtvrtletí, dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájmní smlouvy.

První neperiodická splátka nájmného za období od 1.6.2020 do 30.6.2020 ve výši xxxxxxxxxxxxDPH v zákonem stanovené výši, je mimořádně splatná dne 30.6.2020.

2. Pro splnění závazku na placení nájmného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. Na základě ustanovení paragrafu §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. uplatní DPH ve výši právních předpisů.-
4. 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.
5. V případě prodlení nájmu s úhradou nájmného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
6. Sjednanou výši ročního nájmného je pronajímatel oprávněn každoročně upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzávy průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájmného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájmného musí být nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájmného je výše ročního nájmného, které bylo naposledy sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájmné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.

7. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.
8. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
9. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran dodatkem.
10. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy 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 RSM Praha.
11. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z negativních vlivů běžného provozu železnice např. hlučnost, apod.

#### **IV.**

##### **Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího k podnikání**

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, a další platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, která budou stanovena v tzv. smlouvě na služby, pracovníkem RSM Praha, panemxxx
  - vodné, stočné a srážková voda – výše úhrady dle právního předpisu
  - spotřeba elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ)
  - spotřeba tepelná energie – výše úhrady dle právního předpisu
  - úklid společných prostor
  - sběr, svoz a likvidaci odpadu
  - výtah
3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje uzavřít s příslušnými osobami před započítáním plnění a nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy a smlouvy uzavřené s externími poskytovateli neprodleně předložit RSM Praha.
4. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s případným zřízením samostatného měření elektrické energie, připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Koordinátora ve smyslu zákona č. 309/006 Sb. v platném znění zajistí vždy zadavatel stavební činnosti.
5. Neuzavření výše uvedených smluv (odst. 3) v termínu bude považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a za podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve smluveném termínu.

#### **V.**

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

1. Nájemce je povinen:
  - a) před započítáním činnosti v předmětu nájmu sjednat v případě potřeby hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru a doložit RSM Praha
  - b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,
  - c) 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 opotřebovaných 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,
- d) provádět stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na 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 drahách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM Praha. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, od správce předmětu nájmu a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce předmětu 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 k této smlouvě. Předložená konečná výše nákladů na stavební práce bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem předmětu nájmu. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce předmětu nájmu. Koordinátora ve smyslu zákona č. 309/006 Sb. v platném znění zajistí vždy zadavatel stavební činnosti.
- Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem předmětu nájmu 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 ÚRS Praha, a.s. formou položkových rozpočtů; takto zpracované celkové náklady stavby budou pro účely této smlouvy považovány za cenu obvyklou. Tato metodika je závazná pro obě smluvní strany za předpokladu, že se nedohodnou jinak,
- e) před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona,
- f) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem RSM Praha. Revizi pevných elektrických částí (rozvody, osvětlovací tělesa, zásuvky a vypínače) zajišťuje RSM Praha, jako součást revize celého objektu administrativní budovy,
- g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,
- h) svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiných osob a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
- i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem nájemce.
- j) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
- k) 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 1,5/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody,
2. Nájemce přebírá na předmětu nájmu odpovědnost za porušení obecně platných předpisů na ochranu životního prostředí, zejména zákon č. 185/2001 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, dále o 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 předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením těchto ustanovení, v předepsaném termínu.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.

4. Z hlediska požární ochrany:
- a) požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných 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, a ustanoví odpovědnou osobu za celý předmět nájmu (dle §2 zákona 133/1985 Sb.,
  - b) v případě vzniku požáru bezodkladně toto nahlásí na JPO HZS Plzeňského kraje , tel. 150 nebo 112 a správci nemovité věci, a zavazuje se informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
  - c) nájemce je povinen nevytvářet podmínky, které by mohly vést ke zhoršení bezpečnostní situace v budově, tzn. kontakt se závadovou osobou (terorismus, krádeže, vandalizmus aj.) nahlásí neprodleně příslušné složce (tel. 112, 150, 155, 158), jinak odpovídá za způsobenou škodu a nedovolí pobyt nepřizpůsobivých osob, či osob pod vlivem alkoholu či omamných látek na předmětu nájmu. V celé budově platí zákaz kouření.
  - d) nájemce se zavazuje nahlašovat správci majetku změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
  - e) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje na své náklady jejich pravidelné kontroly a revize
  - f) nájemce nepřekročí průměrnou hodnotu nahodilého požárního zatížení  $p_n$  40 kg/m<sup>2</sup>
  - g) dále bude udržovat volnou únikovou cestu a v pronajatých prostorách nebudou skladovány hořlavé kapaliny, technické plyny či jiné tlakové nádoby s hořlavými látkami nebo hoření podporujícími plyny, hořlavé látky budou ukládány v bezpečné vzdálenosti od zdroje tepla a nebudou zde prováděny činnosti s rizikem vzniku požáru
  - h) pokud je nájemce právnickou podnikající osobou nebo fyzickou podnikající osobou, provede začlenění provozovaných činností v souladu se zákonem o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dle § 4. Jestliže by provozovanou činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení, v části nemovité věci nebo celku, nebo ke změně užívání stavby (změna účelu stavby v souladu s kolaudačním rozhodnutím) ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce vypracování posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby) a navržená opatření předloží místně příslušnému územnímu odboru HZS ČR k vyjádření a ke schválení Drážnímu úřadu.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou organizační složkou (OS), se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
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 případných zařízení či spotřebičů umístěných v předmětu nájmu, které si bude zajišťovat pouze prostřednictvím odborných a oprávněných firem.
8. Oblast BOZP koordinuje pronajímatel. Součástí nájemní smlouvy jsou rizika BOZP ČD, a.s., která jsou přílohou č. 3 nájemní smlouvy. V případě naplnění ustanovení §102 zákoníku práce v platném znění si předají smluvní strany rizika BOZP vzájemně.
9. 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 Čl. II. této smlouvy.
10. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
11. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
12. Pronajímatel se zavazuje, s přiměřeným časovým předstihem, písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, ořesy, prašností apod.
13. 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.

## VI. Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoli z povinností nájemce stanovených v článku IV. a V. této smlouvy (s výjimkou bodu 1. písm. d) a bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši xxxxxxxxKč za jednotlivý případ.
2. Pro případ porušení jakékoli z povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu 1. písm. d) a bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy bod 1. písmeno k).
4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
5. 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.
6. Smluvní strany se pro případ ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání za stavební práce provedené nájemcem na předmětu nájmu:
  - a) V případě skončení nájmu před uplynutím doby nájmu této smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů porušení jakýchkoli smluvních povinností nájemce, stanovených v článku II., článku III. odst. 1. až 7. této smlouvy, v článku IV., v článku V. odst. 1. až 7. a v článku VII. odst. 2. a 3. této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
  - b) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím odst. a), v období účinnosti nájemní smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se vypořádají náklady za Nájemcem provedené a Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem.
  - c) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce, či z důvodu, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností od **1.6.2020**. Smluvní strany si sjednávají tříměsíční výpovědní dobu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu.
2. V případě jakéhokoli podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinností nájemce uvedené v článku III. odst. 8., v článku IV. odst. 2., v článku V. odst. 1., 2., 4., 5., 6. a 7. této smlouvy, si smluvní strany sjednávají výpovědní dobu jeden měsíc a ta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas jakékoli své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1., v článku V. odst. 1., 2., 3., 4. Výpovědí smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. V případě prodlení nájemce s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 60 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy dle § 2309 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a smlouva může být vypovězena okamžitě s účinky ke dni doručení výpovědi (tj. bez výpovědní doby).

5. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

#### **VIII.**

##### **Ostatní ujednání**

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz. Splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. xxxxxxxxxxxxxxxx, var. symbol č. 2677205020, prostředky (jistotu) k zajištění nájemného, ostatních služeb souvisejících s nájmem nebo úhrady nákladů na odstranění škody, a to ve výši xxxxxxxx Kč.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto peněžní prostředky, dle předchozího odstavce, použít k úhradě závazků (dluhů) nájemce vůči pronajímateli, které vzniknou v souvislosti s nájmem a případně ostatními službami s nájmem souvisejících a tyto závazky (dluhy) jsou po jejich splatnosti. Nečerpanou jistotu vrátí pronajímatel nájemci po ukončení nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (jistotu) do její původní výše (viz. odst. 1. tohoto čl. smlouvy), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.
4. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran
5. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
6. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škody vzniklou nájemci tím, že pronajímatel a oprávněně započítal svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele; Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.
8. Klasifikační třída ukazatele energetické náročnosti budovy dle prováděcího právního předpisu: G.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv pronajímatel. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku a s ID datové schránky nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).
10. Příklad a odchod z budovy je možný pouze přes vrátnici, kde se nájemce prokáže služebním průkazem.

#### **IX.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení občanského zákoníku o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem se na právní vztah založený touto smlouvou nepoužijí.
2. Předpokladem uzavření této smlouvy či jakékoli dohody o změně této smlouvy je dosažení shody o všech jejích bodech.
3. Smluvní strany se dohodly, že při výkladu ustanovení této smlouvy nebudou přihlížet k obchodním zvyklostem ani k jednáním, která předcházela uzavření této smlouvy. Smluvní strany jsou vázány ve svých právech a povinnostech pouze obsahem této smlouvy.

4. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
5. 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.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
7. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná., Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenu druhé straně. Nebude-li na této 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 třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
9. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení této 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.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Vyhotovení mají platnost originálu.
11. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:  
Příloha č. 1 - Splátkový kalendář  
Příloha č. 2 - Plánek pronajatých prostor  
Příloha č. 3 - Rizika BOZP ČD

V Plzni, dne: 26.5.2020

Za nájemce:

Za pronajímatele:  
České dráhy, a.s.

.....  
Ing. Jan Arnet

.....  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
ředitel Regionální správy majetku Praha



**SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 1 na rok 2020 KE SMLOUVĚ č. 2677205020**

<b>PRONAJÍMATEL: České dráhy, a.s.</b>	<b>NÁJEMCE: Ing. Jan Arnet</b>
Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15	Tomanova 2678/12, 301 00 Plzeň – Jižní předměstí
Organizační jednotka: Regionální správa majetku Praha, Prvního pluku 81/2a, 130 00 Praha	
<b>Doručovací adresa: České dráhy, a.s., RSM Praha, pracoviště: Purkyňova 22, 301 00 Plzeň</b>	
IČ: 70994226	IČ:88823750
DIČ: CZ70994226	xxxxxxxxx
Zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 8039	Zapsaný v Živnostenském rejstříku u Magistrátu města Plzně
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx., Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx	Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
<b>Variabilní symbol: 2677205020</b>	

**Sjednané mimořádné úhrady**

<b>Termín úhrady</b>	<b>Text</b>	<b>K úhradě</b>	
<b>30. 06. 2020</b>	Úhrada jistoty	xxxxxxxxxxx	dle čl. VIII. bod 1.

**Roční sjednané nájemné:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxDPH v zákonem stanovené výši

Nájemné sjednané na rok 2020: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxH v zákonem stanovené výši

	<b>Termín úhrady =DUZP</b>	<b>Základ daně</b>	<b>21 % DPH</b>	<b>Celkem k úhradě</b>	<b>Za období</b>
1.	<b>30.06.2020</b>	xxxxxxxxx Kč	xxxxxxx Kč	<b>xxxxxxxxxKč</b>	01.06.-30.06.2020
2.	<b>15.08.2020</b>	xxxxxxxxxxxč	xxxxxxxxx Kč	<b>xxxxxxxxxxxč</b>	01.07.-30.09.2020
3.	<b>15.11.2020</b>	xxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxx Kč	<b>xxxxxxxxx Kč</b>	01.10.-31.12.2020

V navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

Termín úhrady je datum uskutečnění zdanitelného plnění.

V Plzni, dne: 26.5.2020

Pronajímatel:  
České dráhy, a.s.

.....  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
ředitel  
Regionální správa majetku Praha

Daňový doklad č. 2677205020/2020/01

Příloha č. 2

Přílohu č. 2 považují České dráhy, a.s. za své obchodní tajemství.

Kód rizika ČD	Zdroj rizika	Popis a charakteristika nebezpečí	Závažnost rizika			Bezpečnostní opatření
			A pravděpo- dobnost ohrožení	B možné následky ohrožení	C přítatelnost rizika	
1	administrativní práce, práce v kancelářích apod.	naražení o hrany a rohy nábytku, stolu, skříní, zásuvek a zařízení v kancelářských a skladovacích místnostech, pád osob ze židlí, nebo nábytku, zranění ruky, prstu, oka, hlavy, propichnutí, pořízání při práci s kancelářským pomůckami a materiálem, poruchy nábytku, zakopnutí o nábytek, koberec, lino, kabely, smetnutí, pád, působení hluku či jiných škodlivin z okolí, požár, úraz el. proudem, apod.	2	2	4	Dodržovat NV 361/2007 Sb., dbát na správné rozmístění kancelářského nábytku a zařízení (minimální průchody 550-600 mm), udržovat pořádek na pracovišti, důsledně zveřejnit současně kancelářského nábytku a pracoviních stolu nebo skříněk, zákaz sedání na stoly a výstupovat na židle (zejména na pořízání), stoly apod., zákaz houpaní na židli nebo nábytku, dodržování zásad pro správné zacházení s kancelářskými pomůckami, rovnoměrné ukládání předmětů do skříní a regálů. Zákaz přetěžování polic, regálů a nábytku. Vhodné umístění kancelářských zařízení včetně správného vedení kabelů, úklid, pořádek, oddělení od provozu vhodným způsobem (např. dveřmi, stěnou, apod.).
2	budovy, schodiště, ostatní objekty, výtahy, plochy, podzemní a ostatní prostory. Vytápěcí zařízení, výměňky, kotelny, rozvody, inž. sítě	ukouznutí, špatné našlápnutí, došlápnutí, propichnutí obuvi, zvrhnutí nohy, pád, pád z výšky, do hloubky, pád kabiny výtahu, podvrtnutí, zakopnutí, naražení o překážku, zachycení, vtažení, sřfknutí části těla, poruchy, nepřítelne psychické stavy, požár, popálení, propadnutí konstrukci, podlahou apod.; nekontrolovatelný pohyb a stav; zřícení budovy, objektu nebo části, propadnutí zákopem, chybějící záklop či zadržadl, vypadnutí ze stavebního otvoru (např. okno, dveře, větrací průduch, atd.), sesnutí sněhu, pád střechy. Nežádoucí stavy kotelny a pod, zařízení, výbuch, požár, opaření, udušení, poranění těla, očí, poruchy, havárie	2	4	8	Zdravotní způsobilost (dle ZP) a vyhl. 101/1995 Sb. pro ÚTZ, ohlašování závad nadřizovanému zaměstnanci, údržba podlahových krytí, komunikaci a pracoviních prostor v bezzávadném stavu, čištění pochůzových ploch a rohoží, osvětlení a označení schodišť, řádné upevnění madel u schodišť, přidržování se madel při vstupu a sestupu, správné našlapování, dodržovat minimální předepsanou šířku komunikaci, zajistit, aby zařízení a vnitřní vybavení budovy, včetně výtahu, neomezovalo zaměstnanec v běžném pohybu, zajistit volné okraje zvýšených pracovišť zadržadlím a pod, zajištění otvorů, šachet a prohlubní, zvýšená opatnost při adhezích podnůžkách za mokra a namrzávy, používání vhodné obuvi (mimo pantofle), základní školení BOZP, zajištění materiálu a předmětů proti pádu, osvětlení dle NV 361/2007 Sb. a ČSN, Řádný technický stav budov, objektů, výtahu a zařízení. Dodržování návodu k obsluze a údržbě, provádění prohlídek, revízi a zkoušek, odsatřování závad. Respektovat se před vstupem do výtahu, zda je skutečně kabina ve stanici. Zákaz vyřazování bezpečnostních prvků. Zákaz přetěžování výtahu. V patet-rostetru zákaz obuvi pevně nespojené s nohou (např. pantofle). Znalost dostatečné únosnosti konstrukci a ploch před vstupem na ně (popř. úložným věcí), v případě neznalosti=zákaz. Řádný stav kotelny (výměníky apod. zařízení), prohlídky, revize, obsluha dle návodu popř. provozního řádu, odvětrání, odborné a zdravotně způsobilá obsluha. Znalost místních podmínek.
3	kommunikace, přístupové cesty, nástupiště, rampy, plochy	chůze přes komunikaci, sražení a zachycení silničním vozidlem, ukouznutí, špatné našlápnutí, došlápnutí, propichnutí obuvi, zvrhnutí nohy, pád apod., zachycení silničního vozidla, manipulační nebo motorovými vozíky, mobilní plošinou; propadnutí, skryté otvory, vyčnívající předměty	2	3	6	Zdravotní způsobilost (dle ZP) a vyhl. 101/1995 Sb., ohlašování závad bezprostředně nadřizovanému zaměstnanci, údržba komunikaci a pracoviních prostor v bezzávadném stavu, čištění pochůzových ploch a rohoží (bláto, snh, zmrzky apod., musí být pravidelně odsatřovávány), bezpečnostní označení schodišť dle NV 375/2017 Sb., používání vhodné obuvi, základní školení BOZP, zajištění materiálu a předmětů proti pádu, osvětlení dle NV 361/2007 Sb. a ČSN, sledovat pohyb vozidel, dodržovat pravidla silničního provozu, respektovat dopravní značení a sledovat provoz na komunikaci, přecházet po vyznačených přechodech, nemít přechod pro chodce, přecházet kolmo k vozovce, před vstupem na nástupiště se řádně rozhlédnout, zvýšená pozornost při vstupu na bezpečnostní pás na nástupišti (děsí, namrzá), používat přístupové cesty a neodstranitelné překážky označit podle ČSN.
5	elektrická zařízení, elektrické spotřebiče	zásah el. proudem při obsluze el. zařízení a el. spotřebičů, požár, popálení, pád, zakopnutí, působení statické elektřiny včetněblesku	2	2	4	Řádné proškolení dle vyhl. 50/1978 Sb., bezpečnostní tabulky a zbraňany, označování hlavních vypraců bezpečnostními tabulkami, zajišťování vhodného přístupu, k hlavním vypracům a rozvaděčům, dodržování předpisů Op 16, seznámení s návodem k použití, kontroly spotřebičů ve smyslu ČSN 331600 ed 2, opatrné zacházení s kabely a přívodními šňurami (nevytahovat ze zásuvek za přívodní kabel), nepoužívání zábrně poškozených el. spotřebičů, zákaz spoluprony a oprav, ochrana proti mechanickým poškozování el. přístřů odů lištění, zákaz demontáže pevných el. zařízení, kontrolní činnost, místní opatření, zákaz používání souč. el. dle donesených elektrických spotřebičů. Ochrana proti účinkům statické elektřiny, kde je to nařizeno.
7	úklidové práce ve vnitřních i venkovních prostorech, venkovní prostory	pořízání, pichnutí, poleptání a otrava úklidovými prostředky, ohrožení infekčním onemocněním, ukouznutí v dusledku vlastní práce, vílv klimatických podmínek (teplo, chlad, mokro, námraza, náleď, snh, vítr, atd.), voda na pochůzně ploše, pády přednětů, pád do prohlubně, nerovnosti	2	2	4	Odpadkové koše vyprazdňovat převrácením nebo výměnou sáčků, vyprazdňovat koše rukou je zakázáno, obsah popelníku nevyssávat do papírových obalů, pytlů, krabic apod., používání úklidových prostředků s čitelnými nalepkami, seznámení s návody výrobce, bezpečnostní listy, rozlévání velkých balení jen do správných originálních obalů, zákaz rozlévání do obalů od nápoju, dodržování provozních řádu a hygienických předpisů, používání OOPP dle M 36, vyfírání podlahy do sucha, nebo umístění bezpečnostního označení. Venkovní prostory uklízet systematicky, zakrývat otvory, materiál nebo odpad ukládat na určená a známá nebo označená místa.

Příloha č. 3