

N Á J E M N Í S M L O U V A

č. XXXXXX

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
smluvních:
správce nemovité věci České dráhy, a.s.
adresa pro doručování Regionální správa majetku Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno
písemností:
kontaktní osoba ve věcech XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
smluvních: MXXXXXXXXXXXX, E: XXXXXXXXXXXXXXX
kontaktní osoba ve věcech XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
technických: M: XXXXXXXXXXXXXXX, E: XXXXXXXXXXXXXXX
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXX
ID datové schránky: e52cdsf
variabilní symbol: XXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: AWT ROSCO a.s.
sídlo: Hornopolní 3314/38, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. B 3015
zastoupena ve věcech XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ,
smluvních: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
kontaktní osoba ve věcech XXXXXXXXXXXXXXX
technických: M: XXXXXXXXXXXXXXX, E: XXXXXXXXXXXXXXX
IČ: 47477030
DIČ: CZ474773030
Plátce DPH: ANO
Bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXXXX
Číslo účtu: XXXXXXXXXXXXXXX
ID datové schránky: n5dguhq

adresa pro doručování písemností:

AWT ROSCO a.s., Hornopolní 3314/38, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

(dále jen nájemce)

Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost.

(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 k podnikání v areálu Vypařovací a desinfekční stanice Bohumín, nacházející se v katastrálním území Nový Bohumín (707031) v obci Bohumín na listu vlastnictví č. 926 a v katastrálním území Pudlov (736716) v obci Bohumín na listu vlastnictví č. 2194, které jsou zapsané u příslušného Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná. Budovy, které jsou součástí prostor sloužících k podnikání a ve kterých se nachází předmět nájmu, jsou vyznačeny v příloze č. 4 v kopii Katastrální mapy, která je nedílnou součástí této smlouvy. (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostory“)
2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přebírá do nájmu prostory nacházející se ve výše uvedených budovách, kdy specifikace těchto prostorů je uvedena v sestavě přílohy č. 2 a v kopii půdorysných plánků přílohy č. 3 této smlouvy, které jsou obě nedílnou součástí této smlouvy. Celková výměra pronajatých prostorů činí 9,084,29m².
3. Stav předmětu nájmu, se starou ekologickou zátěží, bez ekologického auditu, bude stranami uveden v samostatném předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu do užívání za účasti zástupců RSM Brno a který je součástí nájemní smlouvy. V areálu Vypařovací a desinfekční stanice Bohumín je v současné době sanována stará ekologická zátěž způsobena havárií kotleny
4. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno (dále jen RSM Brno). Ke dni předání vyhotoví RSM Brno předávací protokol.
5. Nájemce není odpovědný za jakoukoliv ekologickou zátěž na předmětu nájmu:
 - a) vzniklou před zahájením předchozího nájemního vztahu č. XXXXXXXXXXXX
 - b) případně vzniklou po zahájení předchozího nájemního vztahu č. XXXXXXXXXXXXX a před účinností této smlouvy, s výjimkou prokáže-li se, že ekologická zátěž vznikla za předchozího nájemního vztahu č. XXXXXXXXXXXXX v důsledku činnosti a porušení povinností současného nájemce, a že nevznikla v důsledku podpovrchových vad, porušení izolačních vrstev budov nebo obdobných vad předmětu nájmu, které nájemce nemohl při vynaložení rozumného úsilí zjistit a pronajímatele na ně upozornit.
 - c) případně vzniklou po nabytí účinnosti této smlouvy, s výjimkou prokáže-li se, že ekologická zátěž vznikla v důsledku činnosti a porušení povinností současného nájemce, a že nevznikla v důsledku podpovrchových vad, porušení izolačních vrstev budov nebo obdobných vad předmětu nájmu, které nájemce nemohl při vynaložení rozumného úsilí zjistit a pronajímatele na ně upozornit. Tímto není dotčena povinnost nájemce provádět běžnou údržbu.
6. Výskyt ekologické zátěže na předmětu nájmu, za kterou není nájemce odpovědný podle čl. I odst. 5, nebude považován za porušení povinností nájemce dle této smlouvy a nebude důvodem k udělení smluvní pokuty dle této smlouvy nebo k náhradě sankcí a pokut udělených správními orgány pronajímateli či třetím osobám. Nájemce nebude povinen po skončení této smlouvy odstranit ekologickou zátěž, za kterou není dle čl. I odst. 5 odpovědný.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to výhradně ke sjednanému účelu:

čištění cisternových vozů, čištění jiných mechanismů, čištění autocisteren, čištění nádrží a obalů, čištění odpadních vod a s tím souvisejících výkonů a služeb zejména přečerpávání substrátů, nakládání s odpady a provoz chemické laboratoře, tlakové zkoušky, zámečnická činnost, svařování, apod.

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

- Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce, (výroba, obchod a služby neuvedené v příloze 1 až 3 živnostenského zákona) tak jak je uvedeno ve výpisu z Obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě, sp.zn. B 3015. (příloha č. 6)
- 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 nájemného

- Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné, které činí XXXXXXXXXXXXXKč + DPH v zákonem stanovené výši (slovy: XXXXXXXXXXXX).
Celkové roční nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaného v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 5. dne prvního měsíce daného čtvrtletí, tzn. k 05.01., 05.04., 05.07. a 05.10., dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
- Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
- Na základě ustanovení §56a odst. 3 zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel u předmětu nájmu specifikovaného v článku I. uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.
- Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal (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.
- V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného 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.
- Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně upravit s ohledem na dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného bude nájemci včas oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.
Nájemce může podat žádost o neuplatnění navýšení o dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Jeho žádost bude projednána dle platných interních postupů Českých drah, a.s.. Nájemce bude o výsledku projednání vyrozuměn písemnou formou.
- 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.
- 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.
- 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.
- Opravy nad rámec běžné údržby bude na předmětu nájmu pronajímatel provádět z vlastní iniciativy nebo na základě požadavku vzneseného nájemcem prostřednictvím provozního ředitele AWT ROSCO

a.s. zástupci pronajímatele, kdy tyto návrhy oprav a jejich vliv na provoz musí nájemce pronajímateli sdělit vždy bez zbytečného odkladu. V paralelní rovině bude tato informace předána na GR ČD.

11. Nad rámec čl. 3 odst. 10 se strany zavazují minimálně jednou za každých 6 měsíců trvání nájmu provádět společné prohlídky předmětu nájmu, jejichž účelem bude identifikace a projednání závad neomezujících řádné užívání předmětu nájmu nájemcem včetně stanovení termínu jejich odstranění, o čemž strany pořídí písemný zápis.
12. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod., pokud bude nájemci oznámena nejméně 3 měsíce předem.

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, 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:

- elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se SŽ, s.o. Oblastním ředitelstvím Ostrava, Muglinovská 10358/5, 702 00 Ostrava - XXXXXXXXXXXXX
 - vodné a stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovené v dohodě s vodohospodářem RSM Brno - XXXXXXXXXXXXX
 - tepelná energie – v areálu vypařovací a desinfekční stanice Bohumín se teplo nerozúčtovává. Je to v kompletně v režii nájemce.
 - odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu, pokud se nedohodne písemně jinak se správcem nemovité věci.
 - případně další služby
3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu byly před uzavřením této smlouvy nájemcem uzavřeny s příslušnými osobami a budou pro účely této smlouvy akceptovány.
 4. Nájemci je umožněno zřízení samostatného měření elektrické energie na předmětu nájmu, a to se souhlasem Správy železnic a.s. a na náklady nájemce.
 5. Pronajímatel na své náklady zajistí zřízení měření odběru pitné vody na hranici pozemku předmětu nájmu, a to do 31. 3. 2021.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) před započítáním činnosti v předmětu nájmu sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru, je to zákonná povinnost nájemce.
 - b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Nájemce se zavazuje, že účel nájmu bude po celou dobu nájemního vztahu stejný, nedojde k jeho změně.
 - c) nájemce bude na vlastní náklady zajišťovat 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 správních budov, obnova bezpečnostních nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu (vyspecifikovat o jaké těsnění se jedná – požadavek nájemce doplnit pouze těsnění ve správních budově), deratizaci) a další srovnatelnou údržbu
 - d) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem (RSM Brno). Revizní zprávy elektro budou zajišťovány pronajímatelem dle 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 provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“,
- e) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí, které nezavinil nájemce svou činností, a velkých oprav budovy, jejichž potřebu nevyvolal nájemce porušením svých povinností dle této smlouvy; na tuto dobu může být nájemci v případě omezení obvyklé provozní činnosti nájemné sníženo v přiměřené výši, a to na základě dohody stran; v případě zastavení obvyklé provozní činnosti nájemce může být po dohodě stran po tuto dobu nájemné zcela odpuštěno. Pronajímatel je povinen nájemce o případných velkých opravách, a s tím spojeném plánovaném přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu minimálně 90 dní předem písemně informovat. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor.
 - f) svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiných osob a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - g) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce. Dále je oprávněn k umístění reklamy a inzerce na služby nebo zboží, které nájemce poskytuje 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 navazující na ČD jsou oprávněni umístit směrové tabule navádějící zákazníky k místu poskytované služby nebo prodeje a to do 2 m². Za obsah reklamy nebo inzerce odpovídá nájemce.
 - h) 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,
 - i) 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 XXXXXX ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
 - j) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vede Pronajímatel jako vlastník.
2. Nájemce přebírá odpovědnost 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 předmětu nájmu (vyjma osob jednajících za pronajímatele a osob jednajících na základě smluvního vztahu s pronajímatelem) 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 tohoto ustanovení nájemní smlouvy.
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,
 - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
 - c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
 - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné

službě okresu a RSM Brno.

- 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 RSM Brno změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
 - g) 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 technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
 8. Nájemce přebírá odpovědnost za své porušení obecně platných předpisů a zákonů o ekologii, a to především zákona č. 185/2001 Sb. (zákon o odpadech) a zákona č. 254/2001 Sb. (zákon o vodách) i za dobu předchozího nájemního vztahu dle. NS č. XXXXXXXXXX ve znění všech dodatků; to platí v případě, že odpovídá za tuto škodu v souladu s čl. I odst. 5.
 9. Nájemce se zavazuje k úhradě všech poplatků a sankcí uložených pravomocným rozhodnutím orgánů státní správy z důvodu nájmcova porušení uvedených předpisů. Toto smluvní ujednání se vztahuje i na přepisy, které po dobu trvání nájemního vztahu výše uvedené přepisy nahradí, i za dobu předchozího nájemního vztahu dle. NS č. XXXXXXXXXX ve znění všech dodatků; to platí v případě, že odpovídá za tuto škodu v souladu s čl. I odst. 5.
Závažné porušení environmentálního chování nájemce bude posuzováno jako závažné porušení smlouvy a může být jedním z důvodů výpovědi před uplynutím doby nájmu.
 10. Nájemce umožní přístup sanačním firmám a kontrolním orgánům ke všem pozemkům technologiím nájemce a bude v maximální míře pozitivně spolupracovat pro zajištění původu výskytu a šíření kontaminace na pozemku v areálu ČD.a.s.
 11. Oblast BOZP koordinuje pronajímatel. Součástí nájemní smlouvy jsou rizika BOZP ČD.a.s., která jsou přílohou č. 5 nájemní smlouvy. V případě naplnění ustanovení §102 zákoníku práce v platném znění si předají smluvní strany BOZP vzájemně.
 12. 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.
 13. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
 14. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
 15. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.
 16. 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 (osoba pro jednání ve věcech technických) v den uzavření smlouvy.

VI. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku IV. a V. této smlouvy (s výjimkou bodu 3., bude účtována nájemci smluvní pokuta ve výši XXXXXXXXX z ročního nájemného bez DPH.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXXXXXXXXXXX Kč bez DPH.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy bod 1. písmeno i).
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 termínu 90-ti dnů.
5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za prokazatelné jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu (vyjma osob jednajících za pronajímatele a osob jednajících na základě smluvního vztahu s pronajímatelem), 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 smluvních povinností nájemce, stanovených v článku II., článku III. odst. 1. až 7, 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 pochybnosti 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), nebo ze strany nájemce z důvodu podle čl. VII odst. 1.2, 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, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
 - c) V případě skončení nájmu uplynutím doby nájmu této nájemní smlouvy, případně později, pokud bude smluvní vztah prodloužen, 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.
 - d) 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.
7. Ujednání čl. VI odst. 6 se nevztahují na úpravy a změny předmětu nájmu uskutečněné před nabytím účinnosti této smlouvy.
8. V případě skončení nájmu před uplynutím doby nájmu podle čl. VII odst. 1 vypořádají smluvní strany investice nájemce do technologického zařízení předmětu nájmu, které pronajímatel odsouhlasil, provedené během trvání předchozího nájemního vztahu dle. NS č. XXXXXXXXXXXX ve znění všech dodatků. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem. Soudní znalec bude vybrán dohodou stran do 30 dní od skončení nájmu, náklady na vyhotovení znaleckého posudku uhradí strany rovným dílem.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává **na dobu určitou**, s účinností od 01.01.2021 do 31.12.2025. Výpovědní doba činí šest měsíců a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Jedná se o výpověď bez udání důvodu.
- 1.1 Tato smlouva skončí nejpozději dnem skončení nájemní smlouvy mezi stranami č. XXXXXXXXXX o nájmu pozemku nebo nájemní smlouvy č. XXXXXXXXXX o pronájmu hmotného movitého majetku.
- 1.2 Nebude-li nájemce moci z důvodu dlouhodobé ztráty způsobilosti předmětu nájmu, kterou nezpůsobil, nebo na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, které se nezakládá na porušení povinností nájemce dle této smlouvy, vykonávat na předmětu nájmu obvyklou provozní činnost, může nájemce tuto smlouvu vypovědět s 6měsíční výpovědní dobou, která začíná plynout dnem doručení pronajímateli. Nájemce může v takovém případě žádat o odpuštění nájemného po dobu běhu výpovědní doby. Pronajímatel prohlašuje, že tato žádost nájemce nebude zamítnuta bez důvodů spočívajících na straně nájemcova porušení smlouvy nebo zákona.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu podle odst. 1. může nájemce vypovědět smlouvu v souladu s ustanovením § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu v souladu s ustanovením § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Pronajímatel může vedle důvodů vyplývajících z odst. 2. smlouvu vypovědět v případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc a v případě neuzavření smluv dle čl.IV. této smlouvy s tím, že smluvní strany sjednávají pro tyto případy výpovědní dobu jeden měsíc a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku značné škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce závažně porušuje jakékoli své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1., v článku V. odst. 1., 2., 3., 4. Výpověď smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
5. 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).
6. 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. 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
2. 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.
3. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škody vzniklou nájemci tím, že pronajímatel a oprávněně započel svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. 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.

5. Nájemce prohlašuje, že mu byl ke dni podpisu této nájemní smlouvy předán originál/ověřená kopie průkazu energetické náročnosti budovy, ve které se nachází předmět nájmu.
6. 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 (dále jen „zákon 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).

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 jednání, 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. Obě 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, které 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, doručenou 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. Smluvní strany se dále dohodly, že písemnosti výše uvedené lze protistraně doručit i elektronickou formou, a to do datové schránky, která je uvedena v záhlaví této smlouvy u každé ze stran. Písemnosti datovou zprávou odeslané jsou doručeny okamžikem přihlášení smluvní strany do datové schránky. Nepřihlásí-li se smluvní strana ve lhůtě do 10 dní ode dne, kdy byla odeslána písemnost do datové schránky, považuje se tato písemnost za doručenou posledním dnem této lhůty, a to se všemi právními důsledky, které z toho plynou.

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 4 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 2 a pronajímatel 2. Vyhotovení mají platnost originálu
11. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
Příloha č. 1 - Splátkový kalendář 2021/01
Příloha č. 2 - Seznam předmětu nájmu
Příloha č. 3 – Půdorysy pronajatých místností
Příloha č. 4 - Kopie Katastrální mapy
Příloha č. 5 – Rizika BOZP ČD, a.s.

Vdne.....

V Praze dne

Za nájemce:
AWT ROSCO a.s.

Za pronajímatele:
České dráhy a.s.

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX