

**Smlouva o nájmu nebytových prostor
č. 6458012821**

Pronajímatel:

Správa železnic, státní organizace

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

zastoupena: Ing. Vladimír Filip, ředitel oblastního ředitelství Praha

bankovní spojení: xxx

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

variabilní symbol: 6458012821

adresa pro doručování písemností: Správa železnic, státní organizace,
Oblastní ředitelství Praha
Partyzánská č. p. 1504/24, 170 00 Praha 7

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

STRABAG Rail a. s.,

zastoupen/a: Ing. Jakubem Svobodou, předsedou představenstva a Ing. Lubošem Tomáškem,
členem představenstva

se sídlem/bytem: Železničářská 1385/29, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka
1370

IČO: 25429949

DIČ: CZ25429949 (plátce DPH)

bankovní spojení: xxx

adresa pro doručování písemností: **STRABAG Rail a. s.,**
Dir. TJ, Oblast vodohospodářské stavby a inženýring, PJ JB
Železničářská 1385/29, Střekov
400 03 Ústí nad Labem

tel: xxx

e-mail: xxx

číslo smlouvy: 5-01-21-001-JBAJ

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu
ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších
předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory v obci Benešov, ulice Nádražní 300, jež je součástí pozemku p.
č. 3492, k. ú. Benešov u Prahy, inventurní číslo budovy dle SAP IC6000386109, ZDC.20.24719.
Prostory budou pronajímány jako kancelář nad rámec zařízení staveniště pro stavbu "Prodloužení
podchodu ŽST Benešov". Celková výměra předmětu nájmu činí **50,34 m²**.

(dále jen „předmět nájmu“)

1P09	26,21 m ²
1P12	19,48 m ²
1P02	4,65 m ²
Celkem	50,34 m²

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

2. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 1.

3. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly, nejpozději však do 10 dnů od vyzvání nájemce pronajímatelem k převzetí prostor. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.

4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.

5. Správcovskou činnost vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: Oblastní ředitelství Praha, Partyzánská č. p. 1504/24, 170 00 Praha 7

(dále jen „správce majetku“)

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku oprávnění k podnikání: provádění staveb, jejich změn a odstraňování, projektová činnost ve výstavbě, výkon zeměměřických činností, činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení, opravy ostatních vozidel, revize, prohlídky a zkoušky určených technických zařízení v provozu, opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů, silniční motorová doprava, provozování drážní dopravy dle vydaných licencí, provozování drah dle vydaných úředních povolení, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, hornická činnost a činnost prováděná hornickým způsobem v rozsahu ustanovení § 2 a 3 zák. č. 61/1988 Sb. ve znění pozdějších předpisů

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

kanceláře

a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemci je výslovně zakázáno umístit do předmětu nájmu bankomat, poskytovat jakékoliv finanční služby včetně směnářských služeb, půjčovnu či pronájem automobilů. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za zvláště závažné porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy nájemné ve výši:

**78 530,40 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem
(slovy: sedmdesátosm tisíc pět set třicet korun českých a čtyřicet haléřů)**

Měsíční nájemné činí **6 544,20 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.**

2. Celkové základní roční nájemné ve výši **78 530,40 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí** na účet pronajímatele vedený u xxx, číslo účtu xxx pod variabilním symbolem **6458012821** dle splátkového kalendáře. První splátkový kalendář je pronajímatel povinen zaslat nájemci do 30 dnů po podpisu této nájemní smlouvy.

3. **Nájemce se zavazuje uhradit do 15 dnů od účinnosti smlouvy jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného tj. 23 755,45 Kč vč. DPH, na účet pronajímatele číslo účtu xxx pod variabilním symbolem 6459012821.** Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.

4. Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto jistotou dle předcházejícího odstavce do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neuhradí stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do posledního dne prvního měsíce od účinnosti smlouvy, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota uhrazena. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě *do 15. dne měsíce následujícího po měsíci*, ve kterém byla jistota čerpána, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí *k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla jistota čerpána*. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Pronajímatel se rozhodne podle konkrétních podmínek, jak prokazatelně oznámí (např. elektronicky) nájemci čerpání z jistoty.

Nevyčerpaná část jistoty bude vrácena nájemci do 30 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy.

5. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1) občanského zákoníku, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

6. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.

7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.

8. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

9. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit příslušnému dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Pokud budou v předmětu nájmu neměřené odběry elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a dalších služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu

nájmu, budou tyto náklady rozúčtovány mezi všechny nájemce prostor budovy, v níž se nachází předmět nájmu.

10. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít před započítáním odběrů a do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy předložit kopie smluv pronajímateli zastoupenému správcem majetku. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií může být považováno za zvlášť závažný způsob porušení povinnosti a pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby.

- Dodávka elektrické energie do předmětu nájmu- nájemce uzavře samostatnou smlouvu s pronajímatelem (Organizační jednotka Správa železnic Oblastní ředitelství Praha, Odbor energetiky a služeb). Kontakt ORPHAOES@spravazeznic.cz, xxx
- Vodné, stočné srážková voda, teplo, vzduchotechnika, zemní plyn, odpadové hospodářství apod. - nájemce uzavře samostatnou dohodu o dodávce služeb a pronajímatelem (Organizační jednotka Správa železnic Oblastní ředitelství Praha, Odbor energetiky a služeb). Kontakt ORPHAOES@spravazeznic.cz, xxx

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za výše uvedené služby (tj. např. elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od poskytnutých dodávek za služby.

11. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, (tj. např. prašnost, hluchost, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

12. Všechny částky uváděné v této smlouvě jsou částky bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv, kontroly dodržování povinností nájemce a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu, pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodloužení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Pro běh výpovědní doby platí v takovém případě čl. VI. odst. 4 smlouvy.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži odborně, s náležitou péčí a způsobem neohrožujícím a s minimálními imisemi níže uvedenou údržbu a opravy na předmětu nájmu (nalézají-li se v předmětu nájmu nebo jsou jeho součástí):

- a) podle věcného vymezení
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;

- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
- výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajímaný předmět nájmu;
- výměny sifonů a lapačů tuku;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
- opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ústředního topení);
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace;
- běžnou údržbou a opravou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce, svodů dešťových vod, kouřovodů a jejich čištění.

b) podle výše nákladů

- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují též další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 40. 000 Kč. Provádě-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
- za údržbu, jejíž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici 40. 000 Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;

V případě pochybností o tom, že náklady na údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odst. 12 tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku písemně nedohodne jinak.

6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi, dále chovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, skladovat a manipulovat s ropnými látkami.

Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.

8. Jsou-li technická zařízení předmětem nájmu, je nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

9. Nájemce je povinen zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrovizy, kontroly a revize pronajatých technických zařízení ve vlastnictví či správě pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

10. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

11. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v odst. 4 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v předmětu nájmu dle této smlouvy, zejména pak v prostoru staveb vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí dodatku bude i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

12. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 11 smlouvy - jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrorevizích. Nájemci nevzniká v případě ukončení nájmu právo uplatnit na pronajímateli nárok dle ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

13. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

14. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele a ostatních nájemců v budově, v níž se nachází předmět nájmu.

15. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu, kterou je povinen kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy, na písemnou žádost pronajímatele, předložit pronajímateli. Pojištění musí kryt škody způsobené z provozní činnosti nájemce, škodu způsobenou zaměstnanci nájemce a čistou finanční ztrátu v minimálním rozsahu 5 000 000 Kč.

Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

16. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.

17. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice, dohodnout způsob přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování.

18. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jejich okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m).

19. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. O těchto změnách se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, který bude obsahovat oboustranně odsouhlasené řešení těchto změn. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

20. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

21. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu a plnění smluvních povinností nájemce. Pronajímatel je dále oprávněn vstupovat do předmětu nájmu jen v neodkladných záležitostech, zejména při nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, ve věci zajištění bezpečnosti osob a majetku apod. a to i bez předchozího svolení nájemce, jestliže není možné kontaktovat nikoho z pověřených osob nájemce. Pro takovýto případ je nájemce povinen uložit u pronajímatele nebo jím pověřené osoby klíče, přístupové karty či kódy do předmětu nájmu a určit své kontaktní osoby, na které se může pronajímatel obrátit v případě krizové situace. Pronajímatel se zavazuje uchovávat klíče, přístupové karty či kódy v zapečetěné obálce tak, aby nemohlo dojít k jejich zneužití.

Kontaktní osoba nájemce: xxx
Kontaktní osoba pronajímatele: xxx

22. Pokud nájemce nesplní některou ze svých povinností stanovených touto smlouvou, pronajímatel je oprávněn zajistit splnění takové povinnosti sám na účet nájemce, jestliže nedojde k plnění ze strany nájemce ani do 10 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě.

23. V případě provádění stavebních úprav podléhajících kolaudačnímu souhlasu je nájemce povinen doložit pronajímateli kopii kolaudačního souhlasu a to do 15 dnů od kolaudace pronajímaných prostor.

24. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.

25. Při provozování zdroje znečištění ovzduší, je povinen nájemce plnit sám ohlašovací povinnost vůči státní správě. Za zdroje znečištění se považují topidla na pevná paliva, která se dělí na „malé zdroje do výkonu 0,2 MW, „střední zdroje“ do výkonu 0,2-5 MW a „velké zdroje“ s výkonem nad 5 MW. Nájemce hradí i všechny poplatky za znečištění z činnosti nájemce stanovené právními předpisy.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu a dalších smluv uvedených v čl. III odst. 10 této smlouvy nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován),
- nájemce dal bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu,
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,
- nájemce neprovedl včasnou úhradu nájemného,
- nájemce neprovedl včasnou úhradu zálohy za poskytnuté energie a služby.

2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 6 smlouvy.

3. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezabavuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou** s účinností **od 1. 9. 2021 do 31. 12. 2021**. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu bez uvedení výpovědního důvodu i částečně, tzn. že se skončení nájmu může vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem předmětu nájmu.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v 1 měsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- 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,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.
- nájemce poškodil dobré jméno pronajímatele.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení).

4. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto 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 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 nájmu. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.

6. 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. Nájemci nenáleží žádná náhrada zhodnocení a interiérových úprav předmětu nájmu i v případě, že pronajímatel nebude požadovat uvedení předmětu nájmu do původního stavu. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Nevyklizení předmětu nájmu nájemcem ve stanovené lhůtě nezakládá nájemci žádné právo na pokračování v nájmu.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou 500 Kč/den.

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.

7. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 11 smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen. V souladu s čl. IV. odst. 12. pronajímateli nevzniká z tohoto titulu povinnost k úhradě nákladů nájemce na tyto úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Tato smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle výše uvedeného zákona, jestliže výše hodnoty jejího předmětu přesáhne 50.000 Kč bez daně z přidané hodnoty.

Zaslání smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje pronajímatel. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy/dodatku 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). Nebude-li tato smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není žádná ze smluvních stran oprávněna požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v této smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce této smlouvy, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní tajemství“), a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ustanovení § 3 odst. 1 ZRS.

Jestliže smluvní strana označí za své obchodní tajemství část obsahu smlouvy, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato smluvní strana odpovědnost, pokud by smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze stran smlouvu v registru smluv uveřejnila. S částmi smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením této smlouvy, nebude pronajímatel jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu takovým postupem vzniklou. Označením obchodního tajemství ve smyslu předchozí věty se rozumí doručení písemného oznámení druhé smluvní strany obsahujícího přesnou identifikaci dotčených částí smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Druhá smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své obchodní tajemství, naplňují současně všechny definiční znaky obchodního tajemství, tak jak je vymezeno v ustanovení § 504 občanského zákoníku, a zavazuje se neprodleně písemně sdělit pronajímateli skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky obchodního tajemství.

Osoby uzavírající tuto smlouvu za smluvní strany souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů, které jsou uvedeny ve smlouvě a jejích dodatcích, spolu se smlouvou v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou.

2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti zveřejněním v registru smluv, nejdříve však dnem protokolárního předání prostor nájemci

4. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

6. Smluvní strany stvrzují, že při uzavírání této smlouvy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a zavazují se tak jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících. Každá ze smluvních stran se zavazuje jednat v souladu se zásadami, hodnotami a cíli compliance programů a etických hodnot druhé smluvní strany, pakliže těmito dokumenty dotčené smluvní strany disponují, a jsou uveřejněny na webových stránkách smluvních stran (společností).

7. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

8. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí

pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy

9. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, splátkový kalendář, změna bankovní účtu apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

10. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce dvě.

11. Bez ohledu na způsob ukončení této smlouvy zůstávají i po skončení nájemního vztahu platná ustanovení této smlouvy týkající se jistoty, smluvních pokut a nevypořádaných práv a povinností z této smlouvy vzniklých.

12. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel použil jeho osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady 2016/679 (GDPR) a související vnitrostátní právní úpravou pro účely sepsání této smlouvy a její zpracování v systému SAP a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.

Příloha č. 1: Situační plán

Příloha č. 2: Opatření pro postup v případě anonymního oznámení

V Praze dne 9. 9. 2021

V Ústí nad Labem dne 24. 8. 2021

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Ing. Vladimír Filip
Ředitel Oblastního ředitelství Praha
Správa železnic, státní organizace

.....
Ing. Jakub Svoboda
předseda představenstva
STRABAG Rail a. s.

.....
Ing. Luboš Tomášek
člen představenstva
STRABAG Rail a. s.

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Doložka číslo: 1973230

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: ef85f30b-cba5-4388-a0b1-5c1460778fd7

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu Dana SILAŠTÍKOVÁ)

Subjekt, který změnu formátu provedl: Správa železnic, státní organizace

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 14.09.2021 08:18:01



7abf8bcd-2488-47da-9f91-78ce7a66250b