

Nájemní smlouva o nájmu prostor a místností sloužících k podnikání

Mietvertrag über die Anmietung von Räumlichkeiten für geschäftliche Zwecke

VS 6458004320

VS 6458004320

Pronajímatel:

Správa železnic, státní organizace

se sídlem: Praha 1- Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ709 94 234

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena: Ing. Vladimírem Filipem, generálním ředitelem Oblastního ředitelství Praha, na základě pověření č. 23814 ze dne 21.3.2018

bankovní spojení: xxx, č.ú. xxx

variabilní symbol: **6458004320**

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

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

BILLA, spol. s r. o.

se sídlem: Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 25101

IČO:00685976

DIČ: CZ00685976

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 61519

zastoupená paní Ilse Holzer a panem Ing. Petrem Dupalem, jednateli

bankovní spojení: xxx

kontaktní osoba: xxx,

tel: xxx

e-mail : xxx

(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

Vermieter:

Správa železnic, staatliches Unternehmen

mit Sitz in: Praha 1- Nové Město, Dlážděná 1003/7, PLZ 110 00

Ident.-Nr.: 709 94.234

UID: CZ709 94234

eingetragen im Handelsregister beim Stadtgericht Praha, Abteil A, Einlageblatt 48384

vertreten durch: Ing. Vladimír Filip, Generaldirektor der Regionaldirektion Praha, auf der Grundlage des Mandats Nr. 23814 vom 21.03.2018

Bankverbindung: xxx, Kto.-Nr. xxx

Verwendungszweck (variables Symbol):

6458004320

Anschrift für die Zustellung von Schriftstücken: Správa železnic, staatliches Unternehmen
Oblastní ředitelství Praha
Partyzánská 1504/24, 170 00 Praha 7

(im Folgenden „Vermieter“ genannt)

und

Mieter:

BILLA, spol. s r. o.

mit Sitz in: Říčany u Prahy, Modletice 67, PLZ 25101

Ident.-Nr.: 00685976

UID: CZ00685976

eingetragen im Handelsregister beim Stadtgericht in Prag, Abt. C unter der HR-Nr. 61519

vertreten durch Frau Ilse Holzer und Herrn Ing. Petr Dupal, Geschäftsführer

Bankverbindung: xxx

Ansprechpartner: xxx,

Tel.: xxx

E-Mail : xxx

(im Folgenden „Mieter“ genannt)

(Vermieter und Mieter gemeinsam auch als „Vertragsparteien“ bezeichnet)

schließen am unten angeführten Tag, Monat und Jahr den folgenden Mietvertrag (im Folgenden „Vertrag“ genannt) gemäß § 2302 ff. des Gesetzes Nr. 89/2012 Slg., Bürgerliches Gesetzbuch, in der geltenden Fassung (im Folgenden „Bürgerliches Gesetzbuch“ genannt).

I. Mietgegenstand

1. Předmětem nájmu je **část prostor označených dle SAP pronajímatele OP135A o velikosti této části 71,03 m²** umístěná v -
2. podlaží budovy v obci: Praha, na ul.: Wilsonova, bez č. p, jež je součástí pozemku p. č. 2314, k.ú. Nové Město, část obce Nové Město, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP IC6000386218.

(dále jen „předmět nájmu“)

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 stavby, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

3. Nájemce je povinen převzít předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly, případně dohodnou, nejpozději však do 10 dnů od vyzvání nájemce pronajímatelem k převzetí předmětu nájmu. Uvedenou výzvu je pronajímatel oprávněn zaslat nájemci na emailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. 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. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává organizační jednotka pronajímatele: Oblastní ředitelství Praha, Partyzánská 1504/24, 170 00 Praha 7 (dále jen „správce majetku“).

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku oprávnění k podnikání: hostinská činnost; výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona; řeznictví a uzenářství; pekařství, cukrářství; prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.

1. Gegenstand des Mietvertrags ist ein **Teil der Räumlichkeiten, die laut SAP des Vermieters mit OP135A gekennzeichnet sind. Die Fläche dieses Teils beträgt 71,03 m²**, der Teil befindet sich im -2. Stock des Gebäudes in der Gemeinde: Prag, Straße: Wilsonova, ohne Hausnummer, die zum Grundstück Parz.-Nr. 2314 *gehört*, Gemarkung Nové Město, Teil der Gemeinde Nové Město, Inventarnummer des Gebäudes des Vermieters gemäß SAP IC6000386218.

(im Folgenden „Mietgegenstand“ genannt)

Der Vermieter erklärt, dass er das oben genannte Staatseigentum zu recht verwaltet. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Grundstücke im Umkreis der Bahn für den öffentlichen Verkehr bestimmt sind, und dass sie sich der daraus resultierenden Einschränkungen bewusst sind.

2. Der Mietgegenstand ist im Bauplan des Gebäudes, der untrennbarer Bestandteil dieses Vertrags als dessen Anlage Nr. 1 ist, eingezeichnet.

3. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand zu einem von den Parteien einvernehmlich vereinbarten oder noch zu vereinbarenden Zeitpunkt zu übernehmen, spätestens jedoch 10 Tage nachdem der Vermieter den Mieter zur Übernahme des Mietgegenstandes aufgefordert hat. Der Vermieter ist berechtigt, diese Mitteilung an den Mieter an die in der Kopfzeile dieses Vertrages angegebene E-Mail-Adresse zu senden. Der Zustand des Mietgegenstandes ist im Übergabeprotokoll angegeben, das bei der Übergabe und Übernahme des Mietgegenstandes erstellt wird und das vom Mieter und vom Vermögensverwalter am Tag der Übergabe unterzeichnet wird. Das Übergabeprotokoll wird in zwei Ausfertigungen erstellt, von denen der Mieter und der Vermögensverwalter jeweils eine erhält.

4. Die Verwaltungstätigkeit in Zusammenhang mit dem Mietgegenstand wird von der Organisationseinheit des Vermieters ausgeführt: Oblastní ředitelství Praha, Partyzánská 1504/24, 170 00 Praha 7 (im Folgenden „Vermögensverwalter“ genannt).

II. Mietzweck

1. Nach der Eintragung im Handelsregister ist der Mieter zur folgenden unternehmerischen Tätigkeit berechtigt: Gastwirtschaft; Produktion, Handel und Dienstleistungen, die nicht in den Anlagen 1 bis 3 des Gewerbegesetzes angeführt sind; Metzgerei und Würstwarenherstellung; Bäckerei, Konditorei; Verkauf von fermentiertem Alkohol, Konsumalkohol und Spirituosen.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: **skladovací prostory k provozně Billa**. Nájemci je výslovně zakázáno umístit do předmětu nájmu bankomat, poskytovat jakékoliv finanční služby včetně směnářských služeb, půjčovnu či pronájem automobilů a jakékoliv služby v oblasti turismu. Pokud nájemce nevykonává některou z činností, ke které jej tato smlouva opravňuje, nezakládá to žádný nárok na snížení nebo slevu z nájemného.

Nájemce bude užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce přenechal bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za zvlášť závažné porušení nájmcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby po předchozí písemné výzvě nájemci.

III.

Nájemné a úhrada za služby

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

xxx Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem (slovy: xxx korun českých xxx) + DPH ročně

2. Celkové roční nájemné ve výši **xxx 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 **6458004320** dle splátkového kalendáře, který bude nájemci zaslán do 30 dnů od podpisu smlouvy nebo ode dne účinnosti dodatku měnícího výši nájemného.

3. Nájemce se zavazuje do 30 dnů od účinnosti této smlouvy složit jako jistotu částku ve výši trojnásobku měsíčního nájemného včetně DPH xxx Kč na účet pronajímatele číslo účtu xxx pod

2. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand ausschließlich für den vereinbarten Zweck zu nutzen: **Lagerräumlichkeiten zur Billa-Filiale**. Dem Mieter ist es ausdrücklich untersagt, einen Geldautomaten im Mietgegenstand aufzustellen, jedwede Finanzdienstleistungen einschließlich des Geldwechsels, Autoverleihs oder der Autovermietung sowie touristische Dienstleistungen zu erbringen. Falls der Mieter keine der Tätigkeiten ausführt, zu deren Ausführung er gemäß diesem Vertrag berechtigt ist, begründet dies keinen Anspruch auf Minderung oder Ermäßigung der Miete.

Der Mieter hat den Mietgegenstand so zu nutzen, dass Umwelt und Sicherheit des Schienenverkehrs nicht gefährdet werden. Ohne die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters und die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen darf der Mieter weder den Zweck des Mietvertragsverhältnisses ändern, noch den Mietgegenstand oder dessen Teil an Dritte unterzuvermieten. Sollte der Mieter den Mietgegenstand oder einen Teil davon an Dritte ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters untervermieten, kann dies als besonders schwerwiegende Verletzung der Pflichten des Mieters angesehen werden und der Vermieter kann den Vertrag nach vorheriger schriftlicher Mitteilung an den Mieter fristlos kündigen.

III.

Miete und Zahlung der Nebenkosten

1. Die Vertragsparteien haben die jährliche Grundmiete für die Nutzung des in Artikel I genannten Mietgegenstandes in folgender Höhe vereinbart:

xxx CZK/Jahr + USt. in gesetzlicher Höhe (in Worten: xxx tschechische Kronen xxx Heller) + Umsatzsteuer pro Jahr

2. Die gesamte Jahresmiete von **xxx CZK + USt. in gesetzlicher Höhe ist in regelmäßigen vierteljährlichen Raten jeweils am 15. Tag des ersten Monats des jeweiligen Quartals** auf das Konto des Vermieters mit der Kontonummer xxx bei der xxx unter dem sog. Variablen Symbol (Verwendungszweck) **6458004320** gemäß dem Zahlungsplan, der dem Mieter innerhalb von 30 Tagen nach Unterzeichnung des Vertrags oder nach dem Inkrafttreten eines Nachtrags, mit dem die Miethöhe geändert wird, zugesandt wird, zu zahlen.

3. Der Mieter verpflichtet sich, als Sicherheit den dreifachen Betrag der monatlichen Miete einschließlich der Umsatzsteuer von xxx CZK innerhalb von 30 Tagen ab dem Datum des Inkrafttretens

variabilním symbolem 6459004320 nebo formou bankovní záruky v této výši, a to bankou, jež je držitelem licence udělené ČNB, konkrétně Raiffeisenbank a.s. Záruční listina musí obsahovat neodvolatelný a bezpodmínečný závazek banky k poskytnutí finančního plnění pronajímateli, pokrývající celou dobu trvání této smlouvy (lze využít opakované bankovní záruky na dobu jednoho roku), ve stanovené výši s vyloučením možnosti uplatnění zkoumání souvisejícího závazku klienta banky (nájemce) a bez možnosti práva uplatnit jakékoliv námitky týkající se tohoto závazku. Poskytnutím bankovní záruky se rozumí předání záruční listiny vystavené bankou pronajímateli. 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.

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, pronajímatel nájemce písemně upozorní na prodlení a poskytne mu lhůtu k nápravě, která nesmí být kratší než 5 pracovních dnů. Nesplní-li nájemce svou povinnost ani v této dodatečné lhůtě, 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 písemném oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neposkytne bez závažného důvodu stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do 30 pracovních dnů od účinnosti této smlouvy, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota poskytnuta. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

dieses Vertrags auf das Konto des Vermieters unter der Kontonummer xxx mit dem sog. Variablen Symbol (Verwendungszweck) 6459004320 oder in Form einer Bankbürgschaft in dieser Höhe zu überweisen, und zwar durch eine Bank, die im Besitz einer von der Tschechischen Nationalbank erteilten Lizenz ist, konkret Raiffeisenbank a.s. Die Bürgschaftsurkunde muss eine unwiderrufliche und bedingungslose Verpflichtung der Bank enthalten, dass dem Vermieter eine Finanzleistung für die gesamte Laufzeit dieses Vertrags (es kann eine wiederkehrende einjährige Bankbürgschaft verwendet werden) in einer festgelegten Höhe gewährt wird, und zwar unter Ausschluss der Möglichkeit, die Überprüfung der zusammenhängenden Verbindlichkeit des Klienten der Bank (Mieter) geltend zu machen und ohne die Möglichkeit des Rechts, jegliche Einwände gegen diese Verbindlichkeit zu erheben. Unter der Gewährung einer Bankbürgschaft ist die Übergabe einer von der Bank ausgestellten Bürgschaftsurkunde an den Vermieter zu verstehen. Die Sicherheit dient der Sicherung des Mietzinses oder sonstiger Forderungen des Vermieters gegen den Mieter, die in Zusammenhang mit diesem Mietverhältnis oder aus dessen Verletzung entstehen. Der Vermieter ist berechtigt, die Sicherheit zur Begleichung seiner vorgenannten Forderungen gegenüber dem Mieter zu verwenden.

Versäumt es der Mieter zu irgendeinem Zeitpunkt während der Laufzeit dieses Mietvertrags, eine durch diese Sicherheit gesicherte Zahlung gemäß dem vorstehenden Absatz innerhalb von 10 Arbeitstagen nach dem vorgeschriebenen Fälligkeitsdatum zu leisten, so hat der Vermieter den Mieter schriftlich von dem Versäumnis in Kenntnis zu setzen und ihm eine Frist von mindestens 5 Arbeitstagen zur Behebung des Versäumnisses zu setzen. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung auch innerhalb dieser Nachfrist nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die Mittel aus dieser Sicherheit zur Begleichung aller fälligen Forderungen aus diesem Vertrag zu verwenden. Der Mieter ist verpflichtet, die in Anspruch genommene Sicherheit innerhalb von 15 Tagen nach einer schriftlichen Mitteilung des Vermieters über die Inanspruchnahme der Sicherheit auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen.

Wenn der Mieter die vereinbarte Sicherheit auch innerhalb einer Ersatzfrist von 30 Arbeitstagen nach Inkrafttreten dieses Vertrags ohne wichtigen Grund nicht gewährt, endet das in diesem Vertrag vorgesehene Mietverhältnis am letzten Tag des Monats, der auf den Monat folgt, in dem die Sicherheit zu gewähren war. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand am Ende des Mietverhältnisses zu räumen und dem Vermieter zu übergeben.

Nedoplní-li nájemce bez závažného důvodu čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla jistota čerpána, a nájemce byl pronajímatelem k jejímu doplnění v souladu s touto smlouvou řádně písemně vyzván, 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.

Zanikne-li bankovní záruka v době trvání nájemního vztahu z důvodu zavinění na straně nájemce a není-li k datu jejího zániku poskytnuta nová bankovní záruka splňující podmínky stanovené touto smlouvou nebo složena jistota, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž bankovní záruka zanikla. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Pronajímatel nájemci oznámí rozhodnutí o čerpání jistoty pouze elektronicky na email uvedený v záhlaví této smlouvy.

Nevyčerpaná část jistoty nebo listina bankovní záruky bude vrácena nájemci do 30 dnů po ukončení této smlouvy.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí, že povinnost zaplatit je splněna připsáním placené částky na bankovní účet pronajímatele.

5. 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.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a úhradou za služby poskytované s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

7. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude

Versäumt es der Mieter, die in Anspruch genommene Sicherheit ohne wichtigen Grund auch innerhalb der Nachfrist bis zum 15. Tag des auf den Monat der Inanspruchnahme der Sicherheit folgenden Monats zu ergänzen, und wird der Mieter vom Vermieter ordnungsgemäß schriftlich zur Ergänzung der Sicherheit nach diesem Vertrag aufgefordert, so endet das in diesem Vertrag vorgesehene Mietverhältnis mit dem letzten Tag des auf den Monat der Inanspruchnahme der Sicherheit folgenden Monats. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand am Ende des Mietverhältnisses zu räumen und dem Vermieter zu übergeben.

Falls die Bankbürgschaft während der Laufzeit des Mietverhältnisses aus Gründen erlischt, die der Mieter zu vertreten hat, und falls zum Tag deren Erlöschens keine neue Bankbürgschaft gewährt wird, die die in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen erfüllt, oder keine Sicherheit gewährt wird, endet das in diesem Vertrag vorgesehene Mietverhältnis zum letzten Tag des Monats, der auf den Monat folgt, in dem die Bankbürgschaft erloschen ist. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand am Ende des Mietverhältnisses zu räumen und dem Vermieter zu übergeben.

Der Vermieter teilt dem Mieter die Entscheidung über die Inanspruchnahme der Sicherheit nur elektronisch an die in der Kopfzeile dieses Vertrags angegebene E-Mail-Adresse mit.

Der nicht in Anspruch genommene Teil der Sicherheit oder der Bankbürgschaft wird dem Mieter innerhalb von 30 Tagen nach Beendigung dieses Vertrags zurückgegeben.

4. Zur Erfüllung der Mietzahlungsverpflichtung gilt, dass die Zahlungsverpflichtung mit der Überweisung auf das Bankkonto des Vermieters als erfüllt gilt.

5. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter innerhalb von 5 Tagen nach Vorlage des Antrags auf Löschung der Registrierung beim zuständigen Finanzamt mitzuteilen, dass er nicht mehr umsatzsteuerpflichtig ist. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, ist er verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich die Höhe der vom Vermieter an das zuständige Finanzamt gezahlten Geldbuße nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu zahlen.

6. Kommt der Mieter mit der Zahlung der Miete und der Zahlung der mit der Miete zusammenhängenden erbrachten Leistungen in Verzug, so ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter Verzugszinsen nach den zivilrechtlichen Vorschriften zu zahlen.

7. Die Vertragsparteien sind damit einverstanden, dass die in diesem Artikel

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.

8. 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, tepla, chladu 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, tepla, vzduchotechniky a dalších služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu, budou tyto náklady rozúčtovány mezi ostatní nájemce prostor budovy, v níž se nachází předmět nájmu.

Ze strany pronajímatele budou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu účtovány následující služby:

- Dodávka elektrické energie do předmětu nájmu – nájemce uzavře samostatnou smlouvu s pronajímatelem (organizační jednotka Správa železniční energetiky).

vereinbarte Höhe der Jahresmiete vom Vermieter jährlich um den erreichten Verbraucherpreis- und Lebenshaltungskostenindex für die letzten 12 Monate des Vorjahres (jährlicher gleitender Jahresdurchschnitt) angepasst wird. Ausschlaggebend für die Anpassung der Miete ist die jährliche prozentuale Inflationsrate, ausgedrückt als Anstieg des Verbraucherpreisindex (CPI-Consumer Price Index) für die 12 Monate des Vorjahres, wie in der statistischen Erhebung vom Tschechischen Statistikamt angegeben ist. Die Anpassung der Höhe des Mietzinses wird dem Mieter per Einschreibebrief bekannt gegeben. Die Grundlage für die Anpassung der Höhe des Mietzinses ist die Höhe des Jahresmietzinses, die im Einklang mit diesem Vertrag zuletzt vereinbart wurde, worunter auch der durch den Verbraucherpreis- und Lebenshaltungskostenindex für die letzten 12 Monate des Vorjahres angepasste Mietzins zu verstehen ist. Die Vertragsparteien haben die oben angeführte Anpassung des Mietzinses als eine verbindliche Art der Bestimmung der Mietzinshöhe für den weiteren Zeitraum im Einklang mit § 2 Absatz 2 des Gesetzes Nr. 526/1990 Slg., über die Preise, in der jeweils geltenden Fassung vereinbart. Der Mieter verpflichtet sich, die so angepasste Höhe des Mietzinses zu zahlen. Der Vermieter ist berechtigt, den angepassten Mietzins zu den oben angeführten Bedingungen zu verrechnen und der Mieter ist verpflichtet, den angepassten Mietzins gemäß den im Zahlungsplan vereinbarten Terminen zu zahlen. Die Höhe des Mietzinses wird jeweils ab dem 1. Januar des jeweiligen Jahres angepasst.

8. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die mit der Nutzung des Mietgegenstandes verbundene Zahlung von Leistungen und Verbrauch nicht Bestandteil des Mietzinses ist. Der Mieter verpflichtet sich, den Verbrauch von Dienstleistungen, Strom, Wasser und Abwasser, Wärme, Kälte und anderen allfälligen Zahlungen in Zusammenhang mit dem Mietgegenstand und dem vereinbarten Nutzungszweck an den jeweiligen Lieferanten zu zahlen. Enthält der Mietgegenstand nicht gemessenen Verbrauch von Strom, Wasser und Abwasser, Wärme, Klimaanlage und anderen Dienstleistungen sowie einen Verbrauch in Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstands, werden diese Kosten unter die anderen Mieter des Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befindet, verteilt.

Der Vermieter wird in Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes folgende Leistungen verrechnen:

- Lieferung von Strom in den Mietgegenstand – der Mieter schließt einen gesonderten Vertrag mit dem Vermieter (Organisationseinheit)

- Vodné, stočné, srážková voda, teplo, vzduchotechnika – nájemce uzavře samostatnou dohodu o dodávce služeb s pronajímatelem (organizační jednotka Oblastní ředitelství Praha).
- Případné další služby specifikované v dohodě uvedené v předchozím bodu.

Ze strany pronajímatele budou především v souvislosti se zajištěním provozu a správy společných technických prostor a bezpečnostních zařízení umístěných uvnitř i vně předmětu nájmu účtovány následující služby:

- Energie a služby: dodávka, spotřeba, měření a řádná správa všech energií a služeb nezbytných pro provoz všech technologických systémů umístěných ve společných prostorách Hlavního nádraží Praha, včetně likvidace odpadu. Energie a služby znamenají veškeré zdroje energie jako je elektřina a plyn, dodávky vody a ostatní. Technologické systémy znamenají veškerou infrastrukturu, jako je topení, větrání, klimatizace, osvětlení atd.
- Technická správa budov: údržba a provoz, provoz helpdesk/dispečinku, nakládání s odpady, údržba venkovní zeleně, úklid, hubení škůdců, dispoziční řešení prostoru, ostraža, požární ochrana a další služby, které pronajímatel zajistí za účelem řádného fungování společných a technických prostor železniční stanice Hlavní nádraží Praha.
- Správa služeb: odhad poměrné výše úhrady připadající na nájemce a koordinace dodávek energií a služeb technické správy budov.

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. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvy o dodávce služeb zajišťovaných

Verwaltung der Eisenbahn-Energietechnik).

- Wasser, Abwasser, Regenwasser, Wärme, Klimaanlage – der Mieter schließt mit dem Vermieter einen gesonderten Vertrag über die Lieferung von Dienstleistungen ab (Organisationseinheit Regionaldirektion Prag).
- Alle anderen in der Vereinbarung angegebenen Dienstleistungen, die im vorausgehenden Abschnitt angeführt sind.

Der Vermieter verrechnet in Zusammenhang mit der Sicherstellung des Betriebs und der Verwaltung gemeinsamer technischer Räumlichkeiten und Sicherheitseinrichtungen, die sich innerhalb sowie außerhalb des Mietgegenstandes befinden, insbesondere die folgenden Leistungen:

- Energien und Dienstleistungen: Lieferung, Verbrauch, Messung und ordnungsgemäße Verwaltung der Strom-, Gas- und Wasserversorgung (zusammenfassend Energien genannt) und Dienstleistungen, die für den Betrieb aller in den öffentlichen Bereichen des Prager Hauptbahnhofs befindlichen technologischen Systeme einschließlich der Abfallentsorgung erforderlich sind. Energien und Dienstleistungen sind alle Energiequellen wie Strom und Gas, Wasserversorgung und andere. Technologiesysteme umfassen sämtliche Infrastruktur wie Heizung, Lüftung, Klimaanlage, Beleuchtung usw.
- Technische Gebäudeverwaltung: Instandhaltung und Betrieb, Helpdesk-/Leitstellen-Betrieb, Abfallentsorgung, Instandhaltung von Grünflächen im Freien, Reinigung, Schädlingsbekämpfung, Dispositionslösung des Raums, Sicherheitsdienst, Brandschutz und andere Leistungen, die vom Vermieter zu Zwecken eines ordnungsgemäßen Betriebs der gemeinsamen und technischen Räumlichkeiten der Eisenbahnstation Hauptbahnhof Prag (Hlavní nádraží Praha) sichergestellt werden.
- Leistungsverwaltung: Schätzung der anteiligen Erstattung pro Mieter und Koordination der Energieversorgung und der technischen Gebäudeverwaltung.

Der Mieter verpflichtet sich, die angemessenen Kosten für den Anschluss an den Stromverbrauch und die notwendigen Kosten und Gebühren für die Bereitstellung der erforderlichen Energie für den Mieter zu tragen. Der Mieter verpflichtet sich, Verträge über die

pronajímatelem nejpozději do jednoho měsíce po uzavření této smlouvy. Smlouvy s externími dodavateli služeb se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od uzavření této smlouvy a nejpozději do 15 pracovních dnů předložit kopie uzavřených smluv pronajímateli (správci majetku). Neuzavření smluv a nepředložení kopií smluv uzavřených s externími dodavateli služeb může být považováno za zvlášť závažný způsob porušení povinnosti a pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou plateb 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 dodávek těchto služeb.

9. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

10. 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.

Pronajímatel je povinen umožnit a zajistit nájemci nikým a ničím nerušené užívání předmětu nájmu včetně bezplatného přístupu do předmětu nájmu a umožnit mu tak a plný výkon jeho práv v souladu s touto smlouvou.

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 drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Erbringung von Leistungen, die vom Vermieter sichergestellt werden, spätestens einen Monat nach Abschluss dieses Vertrags abzuschließen. Der Mieter verpflichtet sich, Verträge mit externen Dienstleistern innerhalb eines Monats nach Abschluss dieses Vertrags abzuschließen und dem Vermieter (Vermögensverwalter) innerhalb von spätestens 15 Werktagen Kopien der abgeschlossenen Verträge vorzulegen. Falls diese Verträge mit externen Dienstleistern nicht geschlossen und deren Kopien nicht vorgelegt werden, kann dies als besonders schwerwiegende Pflichtverletzung angesehen werden, und der Vermieter kann diesen Vertrag fristlos kündigen.

Für den Fall, dass der Mieter mit der Zahlung der oben genannten Leistungen (d. h. Strom, Wärme und Warmwasser, Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser) 30 Tage im Verzug ist, hat der Vermieter das Recht, die Abschaltung des Mieters von der Lieferung dieser Leistungen zu veranlassen.

9. Der Mieter hat keinen Anspruch auf einen Nachlass auf die Miete aufgrund der negativen Auswirkungen des Eisenbahnbetriebs, mit dessen Einschränkung seines Nutzungsrechts der Mieter voll einverstanden ist.

10. Alle in diesem Vertrag angegebenen Beträge sind Beträge ohne Mehrwertsteuer, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben wird.

IV. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

1. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Nutzung des Mietgegenstandes zu gestatten.

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter eine von niemanden und durch nichts gestörte Nutzung des Mietgegenstandes einschließlich des unentgeltlichen Zugangs zum Mietgegenstand zu ermöglichen und zu gewährleisten, um dem Mieter die uneingeschränkte Ausübung seiner Rechte nach diesem Vertrag zu ermöglichen.

2. Der Mieter ist verpflichtet, die Miete und sonstige Zahlungen aus diesem Vertrag in der in Art. III dieses Vertrags genannten Höhe und Weise zu zahlen.

3. Der Mieter ist verpflichtet, unentgeltlichen Eintritt, bzw. Einfahrt in den Mietgegenstand für die Mitarbeiter des Vermögensverwalters, die Mitarbeiter des Vermieters oder für Lieferanten von Arbeiten, Dienstleistungen und Waren, die Arbeiten wegen Reparatur und Instandhaltung von Eisenbahnbauwerken, Anlagen und Leitungen, und weiter zu Zwecken der Durchführung von Kontrollen der Revisionsberichte und der Kontrolle des Zustands des Mietgegenstandes einschließlich der Einrichtungen, die zum Gegenstand des

Mietgegenstands gehören, und deren Weisungen Folge zu leisten.

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

V případě výše uvedeného omezení či přerušeni možnosti nájemce užívat předmět nájmu z výše uvedených důvodů, bude mít nájemce nárok na odpovídající slevu z nájemného a ostatních plateb, souvisejících s užíváním předmětu nájmu v souladu s obecně platnou zákonnou úpravou.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě ze strany pronajímatele, která je omezena výší jednoho měsíčního nájemného.

Nájemce si je vědom toho, že na Hlavním nádraží Praha probíhají rekonstrukční práce, které jsou rozdělené do několika fází. Dále Nájemce bere na vědomí, že bude probíhat realizace investiční akce "Komplexní rekonstrukce zastropení nové odbavovací haly v ŽST Praha hl. n.". V záměru projektu jsou navrženy stavební úpravy, které se dotýkají i předmětných komerčních prostor a to v rámci 2. etapy, jejíž realizace je předpokládána v termínu 10/2025 - 12/2027. přičemž pronajímatel se zavazuje minimalizovat dopad těchto rekonstrukčních prací na obchodní aktivity nájemce. Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o veškerých podstatných změnách vzniklých z důvodu rekonstrukce.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušeni nebo omezení nájemních práv.

Po dobu uzavření supermarketu BILLA v objektu z důvodu investiční akce s názvem „Rekonstrukce zastropení nové odbavovací haly, Praha hl. n.“ nájemce nebude pronajímateli platit nájemné ani žádné poplatky za média či služby či jiné poplatky související s provozem předmětu nájmu, jelikož v tomto

Aus diesen Gründen ist der Mieter auch verpflichtet, die Unterbrechung oder Einschränkung der Mietrechte für die erforderliche Zeit zu dulden. In diesem Fall vereinbaren die Vertragsparteien vorab schriftlich, die Nutzung des Mietgegenstandes einzuschränken, sofern innerhalb eines Monats, nachdem der Mieter zum Abschluss der Vereinbarung aufgefordert wurde, und die Gefahr des Verzugs mit der Durchführung der Arbeiten besteht, die Vereinbarung über die Bedingungen der Einschränkung der Nutzung des Mietgegenstandes nicht zustande kommt, kann der Vermieter mit einer Frist von einem Monat den Vertrag kündigen. Für das Laufen der Kündigungsfrist gilt in diesem Fall Art. VI. Abs. 4 dieses Vertrags.

Im Falle der vorstehenden Einschränkung oder Unterbrechung der Möglichkeit des Mieters, den Mietgegenstand aus den vorstehenden Gründen zu nutzen, steht dem Mieter Anspruch auf einen entsprechenden Nachlass auf die Miete und sonstige Zahlungen in Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes nach den allgemein geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu.

Entsteht dem Mieter aus den in diesem Absatz genannten Gründen ein Vermögensschaden, vereinbaren die Vertragsparteien dessen Zahlung durch den Vermieter, die auf die Höhe einer Monatsmiete begrenzt ist.

Dem Mieter ist bekannt, dass am Prager Hauptbahnhof Umbauarbeiten stattfinden, die in mehrere Phasen unterteilt sind. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass das Investitionsprojekt „Umfassende Rekonstruktion der Überdachung der neuen Bahnhofhalle des Prager Hauptbahnhofs“ realisiert wird. Der Projektplan sieht bauliche Veränderungen vor, die auch die betreffende Gewerbefläche im Rahmen der 2. Phase betreffen, die voraussichtlich zwischen 10/2025 und 12/2027 abgeschlossen sein wird. wobei sich der Vermieter verpflichtet, die Auswirkungen dieser Umbauarbeiten auf die Geschäftstätigkeit des Mieters so gering wie möglich zu halten. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter über wesentliche Änderungen, die im Zuge der Umbauarbeiten entstanden sind, zu informieren.

Aus diesen Gründen ist der Mieter auch verpflichtet, die Unterbrechung oder Einschränkung der Mietrechte für die erforderliche Zeit zu dulden.

Während des Zeitraums der Schließung des BILLA-Supermarkts im Gebäude aufgrund des Investitionsprojekts „Umfassende Rekonstruktion der Überdachung der neuen Bahnhofhalle des Prager Hauptbahnhofs“ wird der Mieter dem Vermieter keine Miete oder Gebühren für Medien oder Dienstleistungen

období nebude nájemcem užíván ani předmět nájmu dle této nájemní smlouvy. Pronajímatel je v takovém případě povinen vrátit nájemci poměrnou část již případně zaplaceného čtvrtletního nájemného.

Nájemce se v této souvislosti zavazuje předat pronajímateli vyklizený předmět nájmu od věcí vnesených nájemcem v termínu nejpozději jeden den před datem zahájení rekonstrukce uvedeným ve výzvě pronajímatele k vyklizení prostor supermarketu BILLA, která bude nájemci pronajímatelem zaslána v souladu s podmínkami nájemní smlouvy č. 2958012216 o nájmu prostor a místností sloužících podnikání, uzavřené dne 30.06.2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.12.2021, mezi nájemcem a pronajímatelem na prostory supermarketu BILLA v objektu.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, smluvní strany se dohodly na její úhradě ze strany pronajímatele do výše odpovídající jednomu měsíčnímu nájemnému. Limitace uvedená v předchozí větě však neplatí v případě, že by se termín omezení nájemních práv dle této nájemní smlouvy v důsledku rekonstrukce nekryl s termínem omezení nájemních práv dle nájemní smlouvy č. 2958012216 na prostory supermarketu BILLA v objektu.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži níže uvedenou uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu:

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 výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
- výměny sifonů a lapačů tuku;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par,

oder sonstige Gebühren im Zusammenhang mit dem Betrieb des Mietgegenstands zahlen, da der Mietgegenstand während dieses Zeitraums vom Mieter gemäß diesem Mietvertrag nicht genutzt wird. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter einen anteilmäßigen Teil der gegebenenfalls bereits gezahlten vierteljährlichen Miete zurückzuzahlen.

In diesem Zusammenhang verpflichtet sich der Mieter, dem Vermieter den von den vom Mieter eingebrachten Gegenständen geräumten Mietgegenstand spätestens einen Tag vor dem in der Aufforderung des Vermieters zur Räumung der Räumlichkeiten des BILLA-Supermarktes angegebenen Datum des Beginns der Umbauarbeiten zu übergeben, wobei diese Aufforderung dem Mieter vom Vermieter gemäß den Bestimmungen des Mietvertrags über Geschäftsräume und -flächen Nr. 2958012216 vom 30.06.2017 in der Fassung des Nachtrags Nr. 1 vom 31.12.2021 zwischen dem Mieter und dem Vermieter für die Räumlichkeiten des BILLA-Supermarktes im Gebäude zugesandt wird.

Entsteht dem Mieter aus den in diesem Absatz genannten Gründen ein Vermögensschaden, so verpflichten sich die Parteien, dass der Vermieter diesen dem Mieter in einer Höhe zu zahlen hat, die auf die Höhe einer Monatsmiete begrenzt ist. Die im vorstehenden Satz genannte Begrenzung gilt jedoch nicht, wenn die Laufzeit der Einschränkung der Mietrechte nach diesem Mietvertrag infolge des Umbaus nicht mit der Laufzeit der Einschränkung der Mietrechte nach dem Mietvertrag Nr. 2958012216 für die Räumlichkeiten des BILLA-Supermarkts im Gebäude zusammenfällt.

4. Der Mieter ist verpflichtet, auf eigene Kosten und nur zu seinen Lasten die nachstehenden Wartungs- und Reparaturarbeiten am Mietgegenstand zu veranlassen:

a) gemäß sachbezogener Abgrenzung

- Reparaturen der einzelnen oberen Teile der Fußböden, Reparaturen der Fußbodenbeläge, Wechsel der beschädigten Schwellen und Leisten, Wandverkleidung;
- Reparaturen der einzelnen Fenster- und Türteile und deren Bestandteilen einschließlich der Dichtungen, und Wechsel der Schösser, Beschläge, Klingen, Rollläden und Jalousien;
- Wechsel von Schaltern, Steckdosen, Sicherungsschaltern, Klingeln, Beleuchtungskörpern und Hausfernsprechern einschließlich der elektrischen Schlösser;
- Austausch von Siphonverschlüssen und Fettfabscheidern;
- Reparaturen von Wasserabläufen, Geruchsperrern, Absaugvorrichtungen,

digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů;

- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace;
- běžnou údržbou a opravnou 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.

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 (bez DPH). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
- za uživatelskou údržbu, jejíž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici 40.000 Kč (bez DPH), pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;

V případě pochybností o tom, že náklady na uživatelskou údržbu předmětu nájmu dle ustanovení tohoto článku smlouvy, 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 odstavce 12 tohoto článku.

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

Opravy a údržbu hlavních stavebních částí, přípojky jednotlivých médií, jakož i generální opravy předmětu nájmu zajišťuje pronajímatel s tím, že nájemce je povinen včas oznámit pronajímateli potřebu provedení opravy a/nebo

Dunstabzugshauben, Mischbatterien, Duschen, Warmwasseraufbereitern, Bidets, Waschbecken, Badewannen, Ausgüssen, Spülbecken, Spülungen;

- der Ersatz von Einzelteilen der genannten Gegenstände gilt auch als Reparatur, zu der Mieter verpflichtet ist;
- Desinfektion, Desinsektion, Rattenbekämpfung;
- übliche Wartungs- und Reparaturarbeiten umfassen auch das Anstreichen, Erneuerung von Schutzbeschichtungen einschließlich Gipsreparaturen, Tapezieren, Reinigen von Böden und Bodenbelägen, Wandverkleidungen, Waschen von Fenstern und Türen sowie Reinigen und Instandhaltung des Abfalldurchsatzes bis zum Steigrohr.

b) gemäß der Höhe der Kosten

- Reparaturen, zu deren Durchführung der Mieter verpflichtet ist, umfassen auch weitere Reparaturen des Mietgegenstandes und dessen Einrichtung sowie der Austausch von Bestandteilen der einzelnen Gegenstände dieser Einrichtung, die nicht unter Buchstabe a) oben aufgeführt sind, sofern die Kosten für eine Reparatur den Betrag von 40.000 CZK (ohne MwSt.). Werden an ein und derselben Sache mehrere Reparaturen ausgeführt, die miteinander zusammenhängen, ist die Summe der Kosten für die zusammenhängenden Reparaturen maßgeblich;
- zur Wartung des Nutzers, deren Kosten ausschließlich vom Mieter getragen werden, gilt auch der Austausch der Einrichtung oder von Bestandteilen des Mietgegenstandes, deren Kosten 40.000 CZK (ohne MwSt.) überschreiten, wenn der Nutzer für den Austausch eine über dem Standard liegende Ausführung wünscht;

Im Zweifelsfall, ob die Kosten für die Wartung des Mietgegenstandes durch den Nutzer nach Bestimmungen dieses Vertragsartikels nur vom Mieter getragen werden sollen, vereinbaren die Vertragsparteien, dass diese Ausgaben des Mieters (einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) zusätzlich zum vereinbarten finanziellen Mietzins im Sinne des nachfolgenden Absatzes 12 dieses Artikels eine Sachleistung zum Mietzins sind.

Der Mieter ist verpflichtet, die Wartungs- und Reparaturarbeiten am Mietgegenstand durch sachkundige und befugte Personen durchführen zu lassen.

Reparaturen und Instandhaltung der Hauptbauteile, der einzelnen Versorgungsanschlüsse sowie allgemeine Reparaturen des Mietgegenstandes werden vom Vermieter durchgeführt, wobei der Mieter

údržby přesahující výše specifikovanou uživatelskou údržbu a opravy předmětu nájmu.

verpflichtet ist, dem Vermieter rechtzeitig die Notwendigkeit von Reparaturen und/oder Instandhaltung mitzuteilen, die über die oben genannte Benutzerinstandhaltung und Reparaturen des Mietgegenstandes hinausgehen.

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.185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem (správcem majetku) písemně nedohodne jinak.

5. Der Mieter ist verpflichtet, die Beseitigung und Entsorgung von Abfällen, die aus seiner Tätigkeit entstehen, sicherzustellen, und zwar bei der gemäß Gesetz Nr. 185/2001 Slg. über Abfälle in der jeweils geltenden Fassung zuständigen Person, sofern er mit dem Vermieter (Vermögensverwalter) nichts Abweichendes vereinbart.

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.

6. Der Mieter verpflichtet sich, in Bezug auf den Mietgegenstand auf eigene Kosten die Brandschutzaufgaben gemäß den geltenden Brandschutzbestimmungen sicherzustellen und wahrzunehmen.

7. Nájemce je po dobu trvání této smlouvy odpovědný za dodržování obecně závazných a jiných právních předpisů, tj. zejména 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.

7. Der Mieter ist für die Einhaltung der allgemein verbindlichen und sonstigen gesetzlichen Vorschriften während der Laufzeit dieses Vertrags, d. i. insbesondere der Vorschriften zu Ökologie, Abfall, Hygienevorschriften verantwortlich. Ferner darf er Nachbarn und sonstige Mieter nicht mit Lärm, Staub, Asche, Rauch, Gasen, Dämpfen, Gerüchen, festen und flüssigen Abfällen, Licht, Abschirmungen, Vibrationen und anderen Immissionen in einem zu den örtlichen Verhältnissen unverhältnismäßigen Maß belästigen sowie keine Haus-Nutztiere ohne Erlaubnis halten, keine Ölsubstanzen lagern und handhaben.

Nájemce při porušení výše uvedených 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.

Bei Verstößen gegen die vorgenannten gesetzlichen Bestimmungen haftet der Mieter für den entstandenen Schaden und ist gegebenenfalls für die Durchführung der entsprechenden Sanierungsarbeiten verantwortlich. Der Mieter ist weiter verpflichtet, alle Gebühren, Bußgelder und Sanktionen, die in Form einer Entscheidung der staatlichen Verwaltungsbehörden im Falle eines Verstoßes gegen die einschlägigen Vorschriften verhängt werden, zu zahlen.

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 v termínech stanovených pronajímatelem.

Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter innerhalb der vom Vermieter gesetzten Fristen Unterlagen für die Anmeldepflicht, die sich aus den geltenden Gesetzen, Anordnungen und Verordnungen im Umweltbereich ergibt, zur Verfügung zu stellen.

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

8. Gehören zum Mietgegenstand technische Anlagen, ist der Mieter verpflichtet, alle Verpflichtungen in Zusammenhang mit dem Betrieb der technischen Ausrüstung zu erfüllen, die sich aus den allgemein verbindlichen gesetzlichen Bestimmungen ergeben.

9. Nájemce je povinen zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami

9. Der Mieter hat insbesondere zu veranlassen, dass die sich im Besitz oder in der Verwaltung

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, a to na základě písemné žádosti nájemce. Tyto úpravy budou vždy sjednány v 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. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle 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.

12. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 11 této smlouvy - jsou věcným plněním nájmem vedle sjednaného finančního nájmu. 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 elektrovizích. 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, neprodleně poté, co jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

des Vermieters befindlichen technische Anlagen, die an den Mieter vermietet sind, durch qualifizierte und befugte Personen regelmäßig elektrisch geprüft und kontrolliert werden, und dass die festgestellten Mängel behoben werden, sofern die Vertragsparteien nichts Abweichendes schriftlich vereinbaren.

10. Der Mieter ist ferner verpflichtet, auf Aufforderung des Vermieters gültige Revisionsberichte und Unterlagen zu den Kontrollen der technischen Anlagen im Besitz des Mieters vorzulegen.

11. Sämtliche Reparaturen, Bau- und Instandhaltungsarbeiten (mit Ausnahme der in **Abs. 4** dieses Artikels genannten Tätigkeiten und Reparaturen in Notfallsituationen, die eine unverzügliche Lösung erfordern), die der Mieter am Mietgegenstand gemäß diesem Vertrag, insbesondere im Bereich der Gebäude, durchführt, bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters auf schriftlichen Antrag des Mieters. Diese Anpassungen werden stets im Nachtrag zu diesem Vertrag vereinbart, in dem insbesondere festgelegt wird, wie die Kosten für Bauinstandsetzungen, Bauanpassungen und Instandhaltung abgerechnet und gezahlt werden. Der Nachtrag enthält darüber hinaus eine explizite Beschreibung dieser Tätigkeiten gemäß ihrer Beschreibung und einer Liste, wie im Antrag des Mieters unterbreitet wird. Der Mieter darf jegliche Bauänderungen nur unter Einhaltung des Verfahrens nach dem Gesetz Nr. 183/2006 Slg. über die Raumplanung und die Bauvorschriften (Baugesetz) in der jeweils geltenden Fassung und dem Gesetz Nr. 266/1994 Slg. über die Eisenbahn in der geltenden Fassung.

12. Die vom Mieter aufgewendete Kosten für vom Vermieter schriftlich genehmigte Reparaturen oder Wartungsarbeiten über den Rahmen der in Art. IV Abs. 4 dieses Vertrags genannten Wartungs- und Reparaturarbeiten durch den Nutzer unter Berücksichtigung der Bedingungen nach Art. IV. Abs. 11 dieses Vertrags, sind neben des vereinbarten finanziellen Mietzinses Sachleistungen des Mietzinses. Der Mieter ist verpflichtet, deren Genehmigung einschließlich des Preises und der Verrechnung mit dem Vermieter vor der Realisierung schriftlich zu besprechen. Eine Sachleistung im Sinne der vorstehenden Sätzen ist auch die Sicherstellung von Revisionen und die nachgewiesene Beseitigung von Mängeln, die an den bezeichneten technischen Einrichtungen und bei elektrischen Inspektionen festgestellt wurden. Falls der Vermieter dem Mieter keine Genehmigung zur Durchführung der Reparaturen und Wartungen, die über die in Art. IV. Abs. 4 vorgesehenen Wartungen im Sinne des Vorstehenden, erteilt hat, ist der Mieter verpflichtet, den ursprünglichen Zustand des Mietgegenstandes unverzüglich nach

Nájemce je oprávněn odpisovat náklady, jež byly nájemcem vynaloženy na pronajímatelem předem písemně schválené povolené stavební úpravy a opravy předmětu nájmu a jež představují technické zhodnocení ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.

13. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím protiprávně provozní a obchodní činnost pronajímatele a ostatních nájemců v budově. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré závazné normy a nařízení, stejně jako vnitřní předpisy pronajímatele uvedené v přílohách této smlouvy.

14. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít, po celou dobu trvání této smlouvy, uzavřenou náležitou pojišťnou smlouvu, kterou je povinen kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy, na písemnou žádost pronajímatele, předložit pronajímateli. Pojištění musí kryt škody způsobené z provozní činnosti a zaměstnanci nájemce

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

16. Nájemce je povinen po dobu trvání této nájemní smlouvy 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 s předností provozního obvodu příslušné železniční stanice.

17. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání této smlouvy, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovouto změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. O těchto změnách se smluvní strany zavazují uzavřít písemný dodatek k této

Aufforderung durch den Vermieter wiederherzustellen. Sollte der Mieter den Mietgegenstand auf die Aufforderung des Vermieters nicht in den ursprünglichen Zustand setzen, ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis ohne Kündigungsfrist zu kündigen.

Der Mieter ist berechtigt, die Kosten, die der Mieter für die vom Vermieter im Voraus schriftlich genehmigte bauliche Änderungen und Reparaturen des Mietgegenstandes aufgewendet hat, und die eine technische Aufwertung im Sinne des Gesetzes Nr. 586/1992 Slg. über die Einkommensteuer in der geltenden Fassung darstellen, abzuschreiben.

13. Der Mieter verpflichtet sich, seine Geschäftstätigkeit im Mietgegenstand so zu betreiben, dass die Betriebs- und Geschäftstätigkeit des Vermieters und anderer Mieter im Gebäude nicht unzulässig beeinträchtigt wird. Der Mieter verpflichtet sich, bei der Nutzung des Mietgegenstandes alle verbindlichen Normen und Anordnungen sowie die internen Vorschriften des Vermieters, die in den Anlagen zu diesem Vertrag aufgeführt sind, einzuhalten.

14. Der Mieter haftet dem Vermieter für alle ihm zugefügten Schäden. Zu diesem Zweck ist der Mieter verpflichtet, für die gesamte Laufzeit dieses Vertrags eine entsprechende Versicherung zu unterhalten, die er dem Vermieter auf sein schriftliches Verlangen jederzeit während der Laufzeit dieses Vertrags vorzulegen hat. Die Versicherung muss Schäden abdecken, die durch die betriebliche Tätigkeit und die Mitarbeiter des Mieters verursacht werden

15. Der Vermieter haftet nicht für die in den gemieteten Räumlichkeiten befindlichen Waren und Vermögen.

16. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand für die Dauer der Laufzeit dieses Mietvertrags angemessen zu kennzeichnen, insbesondere durch Anbringen von Aufschriften oder Emblemen, und zwar nach vorheriger Absprache mit dem Vermieter. Befindet sich der Mietgegenstand im Umkreis der Eisenbahnstation, ist die Art des Zugangs zum Mietgegenstand und dessen Betrieb mit dem Vorsteher des Betriebsumkreises der jeweiligen Eisenbahnstation zu vereinbaren.

17. Im Falle einer Änderung wesentlicher Tatsachen bei beiden Vertragsparteien, die nicht nur für die Dauer dieses Vertrags relevant sind, sondern auch für die Ausübung der einzelnen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, sind beide Vertragsparteien verpflichtet, diese Änderung schriftlich mit der anderen Partei zu besprechen, und zwar in einer nachweislichen Art und Weise und ohne unnötige Verzögerung. Die Vertragsparteien

smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

18. 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 právními předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

19. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstupovat do předmětu nájmu během otevíracích hodin nájemce za účelem kontroly předmětu nájmu a plnění smluvních povinností nájemce. Mimo běžnou otevírací dobu je pronajímatel 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, xxx
Kontaktní osoba pronajímatele: xxx, tel.: xxx
Kontaktní osoba pronajímatele ve věcech technických: xxx, tel.: xxx

20. 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.

21. Nájemci je zakázáno využívat prostory předmětu nájmu k jakékoliv propagaci třetích stran, nájemce je oprávněn využívat vnitřní prostory předmětu nájmu k prezentaci výrobků a služeb, které prodává.

verpflichten sich, über diese Änderungen einen schriftlichen Nachtrag zu diesem Vertrag abzuschließen. Der Mieter ist ebenfalls verpflichtet, eine Änderung des Firmennamens, des Sitzes, eine Änderung der Anschrift für die Zustellung von Schriftstücken einschließlich sonstiger in diesem Vertrag angeführten Kontaktdaten unverzüglich mitzuteilen.

18. Der Mieter ist verpflichtet, bei der Nutzung des Mietgegenstandes so vorzugehen, dass durch seine Tätigkeit der gute Ruf des Vermieters nicht gefährdet wird. Insbesondere ist der Mieter verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass im Mietgegenstand keine Geschäfte und Dienstleistungen betrieben werden, die gegen allgemein verbindliche gesetzliche Vorschriften, die öffentliche Ordnung oder die guten Sitten verstoßen.

19. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietgegenstand nach vorheriger Ankündigung während der Öffnungszeiten des Mieters zu betreten, um den Mietgegenstand und die Erfüllung der vertraglichen Pflichten des Mieters zu kontrollieren. Außerhalb der üblichen Öffnungszeiten ist der Vermieter berechtigt, den Mietgegenstand nur in dringenden Fällen, insbesondere bei der Notwendigkeit eines sofortigen Eingriffs in die Verteilnetze, zur Sicherstellung der Sicherheit von Personen und Vermögen usw., zu betreten, dies auch ohne vorherige Zustimmung des Mieters, falls es nicht möglich ist, den Mieter oder eine andere beauftragte Person des Mieters zu kontaktieren. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, die Schlüssel, Zugangskarten oder Codes zum Mietgegenstand beim Vermieter oder einer vom Mieter beauftragten Person zu hinterlegen und seine Ansprechpartner zu benennen, an die sich der Vermieter im Notfall wenden kann. Der Vermieter verpflichtet sich, die Schlüssel, Zugangskarten oder Codes in einem versiegelten Umschlag aufzubewahren, damit sie nicht missbraucht werden können.

Ansprechpartner des Mieters: xxx, xxx
Ansprechpartner des Vermieters: xxx, tel.: xxx
Ansprechpartner des Vermieters in technischen Angelegenheiten: xxx, Tel.: xxx

20. Kommt der Mieter einer der Pflichten, die sich für ihn aus diesem Vertrag ergeben, nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, die Erfüllung einer solchen Pflicht selbst auf Kosten des Mieters sicherzustellen, falls der Mieter auch nicht innerhalb von 10 Tagen nach Erhalt einer schriftlichen Aufforderung durch den Vermieter Abhilfe schafft.

21. Dem Mieter ist es untersagt, die Räumlichkeiten des Mietgegenstandes für Werbezwecke Dritter zu nutzen. Der Mieter ist berechtigt, die inneren Räumlichkeiten des Mietgegenstandes für die Präsentation von

Produkten und Dienstleistungen, die von ihm verkauft werden, zu nutzen.

22. Nájemce bere na vědomí, že zajišťování reklamy a promoakcí v celém objektu, ve kterém se nachází i předmět nájmu, je svěřeno třetí straně a nájemci je výslovně zakázáno jakkoliv propagovat své zboží a služby mimo prostor předmětu nájmu.

22. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die Sicherstellung von Werbung und Verkaufsförderung im gesamten Gebäude, in dem sich auch der Mietgegenstand befindet, einem Dritten überlassen wird, und dem Mieter ist es ausdrücklich untersagt, seine Waren und Dienstleistungen in irgendeiner Weise außerhalb des Mietgegenstandes zu propagieren.

23. Nájemce je povinen doložit pronajímateli kopii kolaudačního rozhodnutí a to do 15 dnů od kolaudace pronajímaných prostor.

23. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter eine Kopie der Entscheidung über die Bauabnahme vorzulegen, und zwar innerhalb von 15 Tagen nach Bauabnahme der vermieteten Räumlichkeiten.

24. Další práva a povinnosti nájemce stanoví Domovní řád, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy a je součástí smluvních ujednání.

24. Weitere Rechte und Pflichten des Mieters ergeben sich aus der Hausordnung, die Anlage 4 zu diesem Vertrag bildet und Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen ist.

25. Nájemce zavazuje hradit:

- Škody vzniklé porušením jeho povinností stanovených domovním řádem
- Prokazatelně vzniklé náklady na činnost pronajímatele tam, kde pronajímatel takovou činnost musel vynaložit v důsledku nesplnění povinností nájemcem vyplývajících z domovního řádu.

25. Der Mieter verpflichtet sich Folgendes zu zahlen:

- Schäden, die durch einen Verstoß gegen seine in der Hausordnung festgelegten Pflichten verursacht wurden
- Die nachweislich entstandenen Kosten für die Tätigkeit des Vermieters dort, wo der Vermieter eine solche Tätigkeit aufwenden musste, weil der Mieter seine Pflichten aus der Hausordnung nicht eingehalten hat.

26. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé krátkodobým výpadkem v dodávce medií a/nebo energií, které nebyly způsobeny jeho právním jednáním. V případě plánované odstávky v dodávce medií a/nebo energií je pronajímatel povinen o tomto informovat nájemce v dostatečném předstihu nejméně 10 pracovních dnů.

26. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die durch eine kurzfristige Unterbrechung der Medien- und/oder Energieversorgung entstehen und die nicht durch sein rechtliches Handeln verursacht wurden. Im Falle einer geplanten Unterbrechung der Medien- und/oder Energieversorgung ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter mindestens 10 Arbeitstage im Voraus hierüber in Kenntnis zu setzen.

V. Smluvní pokuta

1. V případě závažného porušení povinností vyplývajících z této smlouvy vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši xx Kč, za každé jednotlivé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění ze strany pronajímatele (se stanovením přiměřené lhůty pro odstranění), neodstraní nájemce závadný stav v tomto termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy a pokud není touto smlouvou stanoveno jinak. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně.

V. Vertragsstrafe

1. Im Falle einer schwerwiegenden Verletzung der Pflichten aus diesem Vertrag entsteht dem Vermieter gegenüber dem Mieter Anspruch auf eine Vertragsstrafe in Höhe von xxx CZK für jede einzelne Pflichtverletzung, falls der Mieter den Mangel innerhalb der vom Vermieter angegebenen Frist nach einer schriftlichen Aufforderung durch den Vermieter (unter Einräumung einer angemessenen Frist für Behebung) nicht behoben hat, unter Berücksichtigung der für eine Behebung üblicherweise erforderliche Zeit, und sofern in diesem Vertrag nichts Abweichendes vorgesehen ist. Der Vermieter hat das Recht,

Za závažné porušení povinností se považuje:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu a dalších smluv uvedených v čl. III odst. 8 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 porušil závazné normy nebo vnitřní předpisy pronajímatele, které jsou přílohami smlouvy a tento závadný stav nenapravit ani do 5 pracovních dnů od upozornění pronajímatele;
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu nájemného ani v náhradní lhůtě 15 pracovních dnů od doručení výzvy pronajímatele a pronajímatel by neměl možnost ke dni uplatnění smluvní pokuty si takovou pohledávku uspokojit z bankovní záruky či jistoty;
- nájemce neprovedl úhradu služeb poskytovaných s nájmem ani v náhradní lhůtě 15 pracovních dnů od doručení výzvy pronajímatele a pronajímatel neměl možnost ke dni uplatnění smluvní pokuty takovou pohledávku uspokojit z bankovní záruky či jistoty;

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

3. Pronajímatel má též nárok na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

VI.

Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u s 6 měsíční výpovědní dobou**. Smluvní strany sjednávají, že tato smlouva bude také

die Vertragsstrafe auch wiederholt zu verhängen.

Als eine wesentliche Verletzung der Pflichten wird Folgendes betrachtet:

- der Mieter hat keine Verträge über die Lieferung von Medien und Energien in Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes und sonstige Verträge gemäß Art. III Abs. 8 dieses Vertrags geschlossen;
- der Mieter ist der Pflicht zur Beseitigung des Mangels am Mietgegenstand nicht nachgekommen, der dadurch entstanden ist, dass der Mieter seinen Pflichten aus diesem Vertrag nicht innerhalb der vom Vermieter angegebenen Frist nachgekommen ist (der mangelhafte Zustand wird vom Vermieter jeweils ausdrücklich spezifiziert);
- der Mieter hat gegen die verbindlichen Normen oder internen Vorschriften des Vermieters verstoßen, die dem Vertrag beigelegt sind, und diesen mangelhaften Zustand nicht innerhalb von 5 Arbeitstagen nach Benachrichtigung des Vermieters behoben;
- der Mieter hat den Mietgegenstand ohne Zustimmung des Vermieters untervermietet;
- der Mieter nutzt den Mietgegenstand entgegen dem vereinbarten Verwendungszweck;
- der Mieter hat den Mietzins auch innerhalb einer Ersatzfrist von 15 Arbeitstagen ab Zustellung der Aufforderung des Vermieters nicht gezahlt und der Vermieter hätte nicht die Möglichkeit, eine solche Forderung aus der Bankgarantie oder der Sicherheit zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Vertragsstrafe zu befriedigen;
- der Mieter hat die mit dem Mietvertrag erbrachten Leistungen auch innerhalb der Ersatzfrist von 15 Arbeitstagen ab Zustellung der Aufforderung des Vermieters nicht gezahlt, und der Vermieter hatte zum Zeitpunkt der Geltendmachung der Vertragsstrafe keine Möglichkeit, eine solche Forderung aus der Bankgarantie oder der Sicherheit zu befriedigen;

2. Die Vertragsstrafe in Zusammenhang mit der Räumung des Mietgegenstandes ist in Art. VI. Abs. 6 dieses Vertrags vereinbart.

3. Dem Vermieter steht auch ein über die Vertragsstrafe hinausgehender Schadenersatz zu. Die Zahlung der Vertragsstrafe befreit den Mieter von seiner Pflicht nicht, deren Verletzung durch die Vertragsstrafe sanktioniert wird.

VI.

Mietdauer, Kündigung des Mietvertrags

1. Dieser Vertrag wird **auf u n b e s t i m m t e Zeit mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten** geschlossen. Die Vertragsparteien

automaticky ukončena ke dni ukončení platnosti Nájemní smlouvy č. 2958012216 o nájmu prostor a místností sloužících k podnikání VS 2958012216 uzavřené dne 30.6.2017 („hlavní nájemní smlouva“) mezi smluvními stranami na základě níž užívá nájemce jednotku č. 40 v -2 podlaží budovy na adrese Wilsonova, bez č.p., jež je součástí pozemku parc.č. 2314, k.ú. Nové Město, část obce Nové Město („předmět hlavního nájmu“) v případě, že nedojde mezi oprávněnými smluvními stranami k prodloužení této hlavní nájemní smlouvy při zachování totožnosti umístění obchodní jednotky, resp. uzavření obdobné hlavní nájemní smlouvy, na základě níž dojde k dalšímu užívání shora specifikovaného předmětu hlavního nájmu nájemcem.

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

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět ve tříměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy. Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se 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 písemná výzva k úhradě výše uvedeného dluhu doručena k rukám kontaktní osoby nájemce dle této smlouvy.
- nájemce nesplnil v přiměřeném termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinností nájemce, a to ani v této dostatečně přiměřené lhůtě stanovené a doručené pronajímatelem nájemci v písemné výzvě.

3. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět ve tříměsíční 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).

vereinbaren, dass dieser Vertrag auch mit Ablauf des Mietvertrags Nr. 2958012216 über die Anmietung von Räumlichkeiten und Geschäftsräumen VS 2958012216, der am 30.06.2017 („Hauptmietvertrag“) zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen wurde und auf dessen Grundlage der Mieter die Einheit Nr. 40 im -2. Stockwerk des Gebäudes an der Adresse Wilsonova, ohne Haus-Nr. nutzt, das Bestandteil des Grundstücks Parz-Nr. 2314, Gemarkung Nové Město, Teil der Gemeinde Nové Město („Gegenstand des Hauptmietvertrags“) ist, automatisch gekündigt wird, falls zwischen den berechtigten Vertragsparteien keine Verlängerung dieses Hauptmietvertrags erfolgt, unter Annahme, dass der Standort der Geschäftseinheit gleich bleibt, bzw. falls kein ähnlicher Hauptmietvertrag geschlossen wird, auf dessen Grundlage der Mieter den oben beschriebenen Gegenstand des Hauptmietvertrags nutzen wird.

Der Vermieter und der Mieter sind berechtigt, den Vertrag auf die in diesem Vertrag und im Bürgerlichen Gesetzbuch festgelegte Weise und aus den in diesem Vertrag festgelegten Gründen zu kündigen.

2. Der Vermieter kann den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten aus diesem Vertrag schwerwiegend verletzt hat.

Als eine schwerwiegende Verletzung der vertraglicher Pflichten des Mieters wird Folgendes angesehen:

- der Mieter kommt mit der Zahlung des Mietzinses oder dessen Teils, der Dienstleistungen und des Verbrauchs von Medien und Energien in Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes um mehr als einen Monat in Verzug, und der Mieter leistet die Zahlung auch nicht in einer Ersatzfrist von dreißig Tagen nach Zustellung einer schriftlichen Aufforderung des Vermieters zur Zahlung des oben genannten Schuldbetrags zu Händen des Ansprechpartners des Mieters nach dem vorliegenden Vertrag.
- der Mieter ist der Pflicht zur Beseitigung des mangelhaften Zustands, der durch die Nichterfüllung der Pflicht des Mieters verursacht wurde, nicht nachgekommen, nicht einmal innerhalb einer vom Vermieter gesetzten angemessenen Frist, die dem Mieter vom Vermieter im Rahmen einer schriftlichen Aufforderung mitgeteilt wurde.

3. Der Vermieter kann diesen Vertrag mit einer Frist von drei Monaten kündigen, wenn der Vermieter den Mietgegenstand benötigt, um Aufgaben im Rahmen seiner Zuständigkeit oder des Gegenstands seiner Tätigkeit auszuführen (z. B. für den Schienenverkehr oder für die Sicherstellung eines Baus auf der Grundlage einer Bebauungsgenehmigung und einer erteilten Baugenehmigung).

4. 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 (§ 138 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, v platném znění) 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. Dalšími možnými důvody k výpovědi bez výpovědní doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé smluvní straně, přičemž smluvní strany sjednávají pro takový případ, že nájemce má lhůtu v trvání 30 dnů pro splnění své povinnosti dle bodu 6 tohoto článku smlouvy.

5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s ohledem na běžné opotřebení, 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 skončení nájmu s výjimkou případu dle bodu 5 tohoto článku, není-li smluvními stranami písemně sjednáno jinak. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost. Nevyklizení předmětu nájmu nájemcem ve stanovené lhůtě nezakládá nájemci žádné právo na pokračování v nájmu.

Při nedodržení této lhůty nebo lhůty dle bodu 5 tohoto článku a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu

4. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag ohne Einhaltung der Kündigungsfrist aus den in diesem Vertrag und im Bürgerlichen Gesetzbuch genannten Gründen schriftlich zu kündigen. Der Vermieter kann diesen Vertrag ohne Einhaltung der Kündigungsfrist nach einer schriftlichen Aufforderung zur Abhilfe kündigen, wenn der Mieter den Mietgegenstand in einer Art und Weise nutzt, dass dem Vermieter ein Schaden entsteht oder ein nicht unerheblicher Schaden droht (§ 138 des Gesetzes Nr. 40/2009 Slg., Strafgesetzbuch in der jeweils geltenden Fassung) oder wenn der Mietgegenstand aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung der zuständigen Behörde geräumt werden muss. Bei dringender ernsthafter Verzugsgefahr ist eine Abhilfe nicht erforderlich. Ein weiterer möglicher Grund für die fristlose Kündigung ist die Nutzung des Mietgegenstandes entgegen dem vereinbarten Verwendungszweck. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass durch die fristlose Kündigung das Mietverhältnis am Tag der Zustellung der Kündigung an die jeweils andere Vertragspartei endet, wobei die Vertragsparteien für diesen Fall vereinbaren, dass der Mieter eine Frist von 30 Tagen hat, um seinen Pflichten gemäß Punkt 6 dieses Vertragsartikels nachzukommen.

5. Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den gemieteten Mietgegenstand auf eigene Kosten bis zum Ende der Mietdauer in den ursprünglichen Zustand zu bringen, wobei die normale Abnutzung zu berücksichtigen ist, sofern die Vertragsparteien nichts Abweichendes schriftlich vereinbaren. Der Mieter hat keinen Anspruch auf eine Entschädigung für die Aufwertung und die Veränderung der Innenausstattung des Mietgegenstandes, auch wenn der Vermieter keine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Mietgegenstandes verlangt. Der Mieter hat dem Vermieter den geräumten Mietgegenstand spätestens am letzten Tag der Dauer des Mietverhältnisses zu übergeben, ausgenommen des Falls laut Punkt 5 dieses Artikels, sofern die Vertragsparteien nichts Abweichendes schriftlich vereinbart haben. Die Übergabe des Mietgegenstandes erfolgt mit einem von beiden Vertragsparteien unterzeichneten schriftlichen Protokoll, wobei sich der Vermieter verpflichtet, dem Mieter dabei die erforderliche Mitwirkung zu leisten. Die Nichträumung des Mietgegenstandes innerhalb der vereinbarten Frist durch den Mieter begründet dem Mieter kein Recht auf die Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Die Nichteinhaltung dieser Frist oder der in Punkt 5 dieses Artikels genannten Frist und die Nichteinhaltung der oben genannten Pflichten durch den Mieter berechtigen den Vermieter, dem Mieter eine Vertragsstrafe für jeden Tag der Verzugs mit dem Ausräumen und der

nájmu. Její výše je stanovena částkou 4 000,- Kč/den prodlení.

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.

Pokud bude nájemce v prodlení s vyklizením a/nebo předáním předmětu nájmu pronajímateli a současně bude z okolností zřejmé, že nájemce v předmětu nájmu nevykonává fakticky činnost, která byla účelem nájmu, je pronajímatel oprávněn (nikoliv však povinen) do předmětu nájmu po uplynutí lhůty 5 dní ode dne skončení nájmu vstoupit a uvést předmět nájmu do stavu odpovídajícímu tomuto článku smlouvy, a to na náklady nájemce a bez předchozí výzvy.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro tento případ budou tyto náklady stanoveny paušální částkou xxx Kč. Současně se sjednává, že uplynutím shora uvedené lhůty přechází vlastnické právo ke všem věcem zanechaným na/v předmětu nájmu automaticky na pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje za tyto věci v souhrnu uhradit nájemci paušální cenu xxx Kč, přičemž tato cena bude automaticky započtena oproti jakémoliv pohledávce pronajímatele vůči nájemci.

Nárok na smluvní pokutu z důvodu prodlení s vyklizením je ohraničen vždy dnem skutečného vyklizení předmětu nájmu bez ohledu na to, zda ho provedl nájemce či pronajímatel.

Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 11 této 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.

6. Platnost této smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění.

ordnungsgemäßen Übergabe des Mietgegenstandes zu verhängen. Die Höhe der Vertragsstrafe wird auf 4.000 CZK pro Verzugstag festgesetzt.

Die Zahlung der vorgenannten Vertragsstrafe lässt die Pflicht des Mieters unberührt, alle Schäden zu zahlen, die über ihre Vertragsstrafe hinausgehen und die dem Vermieter in Zusammenhang mit der verspäteten Räumung und Übergabe des Mietgegenstandes entstanden sind.

Wenn der Mieter mit der Räumung und/oder Übergabe des Mietgegenstandes an den Vermieter in Verzug gerät und gleichzeitig aus den Umständen ersichtlich ist, dass der Mieter in dem Mietgegenstand die Tätigkeit, die Gegenstand des Mietvertrags war, nicht tatsächlich ausübt, ist der Vermieter berechtigt (aber nicht verpflichtet), den Mietgegenstand nach einer Frist von 5 Tagen ab dem Datum der Beendigung des Mietvertrags zu betreten und ihn auf Kosten des Mieters und ohne vorherige Ankündigung in einen diesem Artikel des Mietvertrags entsprechenden Zustand zu versetzen.

Der Vermieter und der Mieter haben sich darauf geeinigt, dass diese Kosten für diesen Fall pauschal mit xxx CZK angesetzt werden. Gleichzeitig wird vereinbart, dass nach Ablauf der vorgenannten Frist das Eigentum an allen im Mietgegenstand verbliebenen Gegenständen automatisch auf den Vermieter übergeht. Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter für diese Gegenstände einen Pauschalpreis von insgesamt xxx CZK zu zahlen, der automatisch mit einer eventuellen Forderung des Vermieters gegenüber dem Mieter verrechnet wird.

Der Anspruch auf eine Vertragsstrafe wegen verspäteter Räumung ist immer auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Räumung des Mietgegenstandes beschränkt, unabhängig davon, ob diese vom Mieter oder vom Vermieter durchgeführt wurde.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass Änderungen, Reparaturen und Instandhaltungen des Mietgegenstandes, für die der Vermieter dem Mieter die Zustimmung gemäß Art. IV. Abs. 11 dieses Vertrags erteilt hat, vom Vermieter auch zum Zwecke der Kündigung dieses Vertrags akzeptiert werden, wenn der Mieter in dieser Richtung nicht verpflichtet ist, den ursprünglichen Zustand des Mietgegenstandes wiederherzustellen.

6. Die Gültigkeit dieses Vertrags ist gemäß den einschlägigen Bestimmungen des § 45 des Gesetzes Nr. 92/1991 Slg. über die Bedingungen für die Übertragung von staatlichem Eigentum an andere Personen, in der jeweils geltenden Fassung beschränkt.

7. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou, se nepoužije ustanovení § 2285 v návaznosti na § 2311 občanského zákoníku o obnovení nájmu a ustanovení § 2220, § 2223, § 2230, § 2294 a § 2315 občanského zákoníku.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z této smlouvy příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů souvisejících.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv, nejdříve však dnem protokolárního předání prostor nájemci.

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

4. 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.

5. 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, nevyplývá-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.

6. 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

7. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Bestimmungen von § 2285 in Verbindung mit § 2311 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Erneuerung des Mietverhältnisses und die Bestimmungen von § 2220, § 2223, § 2230, § 2294 und § 2315 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf das durch diesen Vertrag begründete Mietverhältnis keine Anwendung finden.

VII. Schlussbestimmungen

1. Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes bestimmt ist, gelten für die Rechte und Pflichten des Mieters und des Vermieters aus diesem Vertrag die einschlägigen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der damit zusammenhängenden Vorschriften.

2. Dieser Vertrag tritt am Tag seiner Unterzeichnung durch die letzte Vertragspartei in Kraft und wird am Tag seiner Veröffentlichung im Vertragsregister wirksam, frühestens jedoch am Tag der protokollarischen Übergabe der Räumlichkeiten an den Mieter.

3. Im Falle der Beendigung dieses Mietvertrags erklären die Vertragsparteien, dass jede Aufwertung des Mietgegenstandes eine Sachleistung des Mietzinses zusätzlich zu dem vereinbarten finanziellen Mietzins ist, sofern die Vertragsparteien nichts Abweichendes vereinbaren.

4. Die Vertragsparteien erklären, sich mit dem Inhalt des Vertrags bekannt gemacht zu haben und erklären, dass er auf der Grundlage des gegenseitigen freien Willens beider Vertragsparteien abgeschlossen wurde.

5. Sollte sich eine Bestimmung dieses Vertrags als ungültig oder nicht durchsetzbar erweisen oder nach Abschluss dieses Vertrags ungültig oder nicht durchsetzbar werden, so werden die anderen Bestimmungen dieses Vertrags nicht ungültig oder nicht durchsetzbar, sofern zwingende Bestimmungen von Rechtsvorschriften nichts Abweichendes vorsehen. Die Vertragsparteien verpflichten sich, eine solche ungültige oder nicht durchsetzbare Bestimmung auf Verlangen einer der Vertragsparteien unverzüglich durch eine gültige und durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, deren Inhalt dem Zweck der ungültigen oder nicht durchsetzbaren Bestimmung am nächsten kommt.

6. Die Änderung dieses Vertrags kann lediglich auf der Grundlage schriftlicher Nachträge erfolgen, mit Ausnahme der Regelung des Mietzinses durch die Inflation und der Anpassung um die MwSt. und der hiermit zusammenhängenden Anpassung des Zahlungsplans, die der Vermieter dem Mieter mittels eingeschriebenen Briefes bekannt gibt.

podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto dodatcích označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy, přičemž aplikace § 562 odst. 1 občanského zákoníku je vyloučena. Uzavření, změny, dodatky či zrušení této smlouvy provedené jakoukoli jinou formou než písemnou, a to ať již ústně, prostředky dálkové komunikace, či jinak, jsou smluvními stranami vyloučeny.

7. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy 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.

8. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud se nepodaří spor vyřešit dohodou smluvních stran, bude spor řešen dle hmotného a procesního práva České republiky a k jeho projednání jsou příslušné soudy České republiky v souladu se zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

9. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1.

10. Ustanovení § 558, § 1766 a § 1899 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužijí. Smluvní strany na sebe berou nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku

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.

Beiderseitig unterzeichnete Nachträge, die in aufsteigender Reihenfolge nummeriert sind, werden zum Zeitpunkt ihres Abschlusses oder gegebenenfalls zu einem anderen in diesen Nachträgen angegebenen Zeitpunkt Bestandteil dieses Vertrags, wobei die Anwendung von § 562 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch ausgeschlossen wird. Der Abschluss, Änderungen, Nachträge oder die Kündigung dieses Vertrags in einer anderen als der schriftlichen Form, sei es mündlich, mithilfe von Fernkommunikationsmittel oder sonstiger Form, wird von den Vertragsparteien ausgeschlossen.

7. Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die in diesem Vertrag vorgesehenen Schriftstücke (Kündigung, Geltendmachung der Inflation usw.) der jeweils anderen Vertragspartei ausschließlich per Einschreiben mit Rückschein an die im Kopf dieses Vertrags angegebene Adresse oder an eine schriftlich und nachweislich gemeldete geänderte Adresse gesendet werden. Sollte die Sendung an dieser Adresse nicht erfolgreich zugestellt werden (von einem befugten Mitarbeiter der Vertragspartei entgegen genommen) und sollte diese Sendung nicht innerhalb von fünfzehn Tagen ab dem Datum ihrer Hinterlegung bei der Post abgeholt werden, gilt der letzte Tag dieser Frist als Tag der erfolgreichen Zustellung der Sendung mit allen Rechtsfolgen.

8. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die aus diesem Vertrag bzw. in Verbindung mit diesem Vertrag entstandenen Streitigkeiten vor allem auf dem Vergleichsweg zu lösen. Kann der Streit nicht durch Vereinbarung der Vertragsparteien beigelegt werden, wird der Streit gemäß dem materiellen und formellen Recht der Tschechischen Republik beigelegt, wobei für die Verhandlung die Gerichte der Tschechischen Republik in Übereinstimmung mit dem Gesetz Nr. 99/1963 Slg., Zivilprozessordnung in der jeweils geltenden Fassung, zuständig sind.

9. Dieser Vertrag wird in 3 Ausfertigungen erstellt, von denen der Vermieter 2 und der Mieter 1 Ausfertigung erhalten.

10. Die Bestimmungen der § 558, § 1766 und § 1899 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch finden keine Anwendung. Die Vertragsparteien übernehmen das Risiko der Änderung der Umstände im Sinne von § 1765 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

11. Unabhängig davon, wie dieser Vertrag beendet wird, gelten die Bestimmungen dieses Vertrags in Bezug auf Sicherheiten, Vertragsstrafen und ausstehende Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auch nach Beendigung des Mietverhältnisses.

12. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“), a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci smluvních stran, předmětu smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této smlouvy.

Zaslání smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje pronajímatel. 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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

12. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass dieser Vertrag gemäß dem Gesetz Nr. 340/2015 Slg. über besondere Bedingungen für die Wirksamkeit bestimmter Verträge, die Veröffentlichung dieser Verträge und das Vertragsregister in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden als „Gesetz über das Vertragsregister“ bezeichnet) der Pflicht unterliegen, im Vertragsregister veröffentlicht zu werden, und erklären sich gleichzeitig damit einverstanden, Informationen über die Identität der Vertragsparteien, den Vertragsgegenstand, dessen Preis oder Wert und den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses offenzulegen.

Die Versendung des Vertrags an den Verwalter des Vertragsregisters zur Veröffentlichung im Vertragsregister wird vom Vermieter sichergestellt. Wenn dieser Vertrag nicht zur Veröffentlichung gesendet und/oder im Vertragsregister veröffentlicht wird, ist keine der Vertragsparteien berechtigt, von der jeweils anderen Vertragspartei Schadenersatz oder Ersatz für andere Schäden zu verlangen, die ihr in diesem Zusammenhang entstehen oder entstehen könnten.

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, dass die in diesem Vertrag angegebenen Angaben und sonstigen Tatsachen, mit Ausnahme der im Sinne des folgenden Absatzes dieses Vertrags gekennzeichneten Teile, nicht als Geschäftsgeheimnisse im Sinne von § 504 des Gesetzes Nr. 89/2012 Slg., Bürgerliches Gesetzbuch, in der jeweils geltenden Fassung (im Folgenden „Geschäftsgeheimnis“) betrachten und dass es sich auch nicht um Informationen handelt, die gemäß den Bestimmungen von § 3 Abs. 1 des Gesetzes über das Vertragsregister nicht im Vertragsregister veröffentlicht werden können.

Bezeichnet eine Vertragspartei einen Teil des Vertragsinhalts, der in Folge dessen zum Zwecke der Veröffentlichung des Vertrags im Vertragsregister unlesbar gemacht wird, als ihr Geschäftsgeheimnis, so trägt diese Vertragspartei die Verantwortung, falls der Vertrag in Folge einer solchen Bezeichnung in einer Weise veröffentlicht wird, die dem Gesetz über das Vertragsregister zuwiderläuft, und zwar ungeachtet dessen, welche Vertragspartei den Vertrag im Vertragsregister veröffentlicht hat. Teile des Vertrags, die die andere Vertragspartei vor Abschluss dieses Vertrags nicht als Geschäftsgeheimnis bezeichnet, werden vom Vermieter nicht als Geschäftsgeheimnis behandelt, wobei er auch nicht für Schäden oder sonstige Schäden, die sich aus solchen Handlungen ergeben, haftet. Die Bezeichnung eines Geschäftsgeheimnisses im Sinne des vorstehenden Satzes bedeutet die Zustellung einer schriftlichen Mitteilung der anderen Vertragspartei mit einer genauen Bezeichnung der betreffenden Vertragsteile, einschließlich einer Begründung, warum sie als

vymezeno v ustanovení § 504 občanského zákoníku, a zavazuje se neprodleně písemně sdělit pronajímateli skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky obchodního tajemství.

Geschäftsgeheimnisse gelten. Die jeweils andere Vertragspartei ist verpflichtet, ausdrücklich anzugeben, dass die von ihr als Geschäftsgeheimnis bezeichneten Informationen gleichzeitig alle in § 504 des Bürgerlichen Gesetzbuchs festgelegten Definitionsmerkmale eines Geschäftsgeheimnisses erfüllen, und verpflichtet sich, dem Vermieter unverzüglich die Tatsache schriftlich mitzuteilen, dass so bezeichnete Informationen keine Merkmale eines Geschäftsgeheimnisses mehr erfüllen.

13. 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 dohody a její zpracování v systému SAP a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.

13. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, dass der Vermieter seine personenbezogenen Daten in Übereinstimmung mit der Verordnung 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates (DSGVO) und der damit verbundenen nationalen Gesetzgebung verwendet, um diesen Vertrag zu erstellen und in SAP zu verarbeiten und die ordnungsgemäße Ausübung der Rechte und Pflichten aus dem geschlossenen Vertragsverhältnis sicherzustellen.

14. Tato smlouva je vyhotovena v českém a německém jazyce. V případě jakéhokoli nesouladu mezi uvedenými jazykovými verzemi má přednost česká verze.

14. Dieser Vertrag ist in der tschechischen Sprache und in der deutschen Sprache ausgefertigt. Bei Abweichungen zwischen beiden Sprachversionen hat die tschechische Sprachversion Vorrang.

Přílohy:

Příloha č. 1 Situační plán
Příloha č. 2 Postup pro případ anonymního oznámení o uložení nebo nálezu podezřelého předmětu
Příloha č. 3 Pravidla protipožární ochrany
Příloha č. 4 Domovní řád
V Praze dne 16. 9. 2022
V dne

Anlagen:

Anlage Nr. 1 Lageplan
Anlage Nr. 2 Verfahren für den Fall einer anonymen Meldung der Hinterlegung oder des Fundes eines verdächtigen Gegenstandes
Anlage Nr. 3 Brandschutzregeln
Anlage Nr. 4 Hausordnung
Prag, den
....., den

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

.....
Ilse Holzer
Jednatel
BILLA, spol. s r. o.

.....
Ing. Vladimír Filip
Direktor der Regionalen
Direktion Prag
Správa železnic,
Staatliches Unternehmen

.....
Ilse Holzer
Geschäftsführer
BILLA, spol. s r. o.

.....
Ing. Petr Dupal
Jednatel
BILLA, spol. s r. o.

.....
Ing. Petr Dupal
Geschäftsführer
BILLA, spol. s r. o.

Tato smlouva byla uveřejněna prostřednictvím Registru smluv dne

Dieser Vertrag wurde über das Vertragsregister am veröffentlicht.

Protokolární předání prostor proběhlo dne

Die protokollarische Übergabe der Räumlichkeiten erfolgte am