

N Á J E M N Í S M L O U V A
č. XXXXXXXXX
o nájmu prostor sloužících k podnikání

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039
zastoupena ve věcech XXXXXXXXXX
smluvních:
správce nemovité věci České dráhy, a.s.
adresa pro doručování Regionální správa majetku Brno,
písemností: Vídeňská 815/89a, 639 00 Brno – střed, Štýřice
kontaktní osoba ve věcech XXXXXXXXXXXXX
smluvních: M: XXXXXXXX, E: XXXXXXXXXXXXX
kontaktní osoba ve věcech XXXXXXXXXXXXX
technických: M: XXXXXXXXXXXX, E: XXXXXXXXXXXX
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXXXXXXX
ID datové schránky: e52cdsf
variabilní symbol: XXXXXXXXXXXXX

(dále jen „pronajímatel“)

a

Obchodní firma: JLV, a.s.
sídlo: Chodovská 228/3, Michle, 141 00 Praha 4
zapsána ve veřejném v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 1430
zastoupena ve věcech XXXXXXXXXXXXXXXX
smluvních:
zastoupena ve věcech XXXXXXXXXXXXXXXX
technických: M: XXXXXXXXXXX, E: XXXXXXXXXXX
IČO: 452 72 298
DIČ: CZ45272298
Plátce DPH ANO
bankovní spojení: XXXXXXXXXXXXX
číslo účtu: XXXXXXXXX
ID datové schránky: agnenry

Adresa doručovací: JLV, a.s., Chodovská 228/3, Michle, 141 00 Praha 4

(dále jen „nájemce“)

(společně uváděny jako „smluvní strany“)

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

I. Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání, níže specifikovaný, který se nachází na pozemku parcelní číslo 2572/13 v katastrálním území Nový Bohumín (707031), obec Bohumín, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního (stavba pro dopravu), zapsán u příslušného Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná na listu vlastnictví č. 2194. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod názvem „Bohumín – SBBH – administrativní budova aparátu DSV“, inv. č. IC5000244206, objekt v SAP 1000/13/368. Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu, konkrétně v 2. patře, je vyznačena v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přijímá do nájmu: prostor nacházející se v II. NP výše uvedené nemovitosti, o celkové výměře 99,03m².

Poř. číslo	místnosti	Výměra v m ²	Využití v %	Využívaná plocha v m ²	Označení místností v příloze č. 2
1.	chodba	24,67	50%	12,33	v příloze č. 2. označeno 2P01
2.	archiv	16,83	100%	16,83	v příloze č. 2. označeno 0P08
3.	WC	1,47	100%	1,47	v příloze č. 2. označeno 2P09
4.	umývárna	9,31	100%	9,31	v příloze č. 2. označeno 2P10
5.	kancelář	19,25	100%	19,25	v příloze č. 2. označeno 2P11
6.	šatna	11,78	100%	11,78	v příloze č. 2. označeno 2P12
7.	předsíň	9,20	100%	9,20	v příloze č. 2. označeno 2P13
8.	kancelář	16,72	100%	16,72	v příloze č. 2. označeno 2P14
9.	schodiště	4,29	50%	2,14	v příloze č. 2. označeno 2P15
Celkem:		113,52		99,03	

3. Specifikace předmětu nájmu s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2. této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn spoluužívat za účelem přístupu vstupní prostory a schodiště (OP01 a 1P17), tyto místnosti netvoří předmět nájmu, úhrada za užívání těchto společných prostor je součástí smluveného nájemného, jehož cena je stanovena v čl. III. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že se pro užívání těchto společných prostor uplatní přiměřeně všechna práva a povinnosti zakotvené v této nájemní smlouvě.
5. Jako přístup k výše uvedenému předmětu nájmu smlouvy je nájemci umožněno užívat pozemek parcelní číslo 2572/82 v rozsahu tak, jak je zakresleno v příloze č. 3 smlouvy. Zároveň nájemce nesmí zabránit průjezdu ostatním firmám, které taktéž využívají tuto příjezdovou cestu. Úhrada za užívání této přístupové cesty je součástí smluveného nájemného, jehož výše je stanovena v čl. III. této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že se pro užívání této přístupové cesty uplatní přiměřeně všechna práva a povinnosti zakotvené v této nájemní smlouvě.
6. Stav předmětu nájmu bude stranami uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu do užívání, který je součástí spisu.
7. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno (dále jen „RSM Brno“). Ke dni předání vyhotoví RSM Brno předávací protokol.

II. Účel nájmu

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

Kanceláře, šatna se zázemím

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

2. Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce v uvedeném v obchodním rejstříku.
3. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, a to ani v případě nepodstatné změny ve smyslu §2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

III. Výše nájmného

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

chodba	2P01	za 1m ²	XX,-Kč/rok	tj. za 12,33 m ²	XXX,-Kč/rok +DPH
archiv	2P08	za 1m ²	XX,-Kč/rok	tj. za 16,83 m ²	XXX,-Kč/rok +DPH
WC	2P09	za 1m ²	XX,-Kč/rok	tj. za 1,47 m ²	XXX,-Kč/rok +DPH
umývárna	2P10	za 1m ²	XX,-Kč/rok	tj. za 9,31 m ²	XXX,-Kč/rok +DPH
kancelář	2P11	za 1m ²	XX,-Kč/rok	tj. za 19,25 m ²	XXX,-Kč/rok +DPH
šatna	2P12	za 1m ²	XX,-Kč/rok	tj. za 11,78 m ²	XXX,-Kč/rok +DPH
předsíň	2P13	za 1m ²	XX,-Kč/rok	tj. za 9,20 m ²	XXX,-Kč/rok +DPH
kancelář	2P14	za 1m ²	XX,-Kč/rok	tj. za 16,72 m ²	XXX,-Kč/rok +DPH
schodiště	2P15	za 1m ²	XX,-Kč/rok	tj. za 2,14 m ²	XXX,-Kč/rok +DPH

Celkem XXX,-Kč/rok + DPH zákonem stanovené výši

Celkové sjednané roční nájmné ve výši XXX,-Kč + DPH zákonem stanovené výši (slovy: XXXX) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaného v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí, tzn. k 15. 01., 15. 04., 15. 07. a 15. 10., dle splátkového kalendáře, který bude vyhotoven po zahájení užívání.

První splátka nájmného za období od 01. 12. 2022 do 31. 12. 2022 ve výši XXX,-Kč + DPH zákonem stanovené výši je mimořádně splatná dne 15. 12. 2022.

2. Pro splnění závazku na placení nájmného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. Na základě ustanovení §56a odst. 3 zákona č.235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, pronajímatel u předmětu nájmu specifikovaného v článku I. uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů
4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
5. V případě prodlení nájmu s úhradou nájmného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.

6. Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně od roku 2024 upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného musí být nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.
Nájemce může podat žádost o neuplatnění navýšení o dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Jeho žádost bude projednána dle platných interních postupů Českých drah, a.s. Nájemce bude o výsledku projednání vyrozuměn písemnou formou.
7. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.
8. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného, jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2. zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
9. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, se po dokončení stávají součástí majetku pronajímatele, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení stavebních úprav včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat RSM Brno.
10. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako například výluková činnost, změna grafikonu, apod.

IV.

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

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:
 - vodné a stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovené v dohodě vodohospodářem kontaktní osoba paní XXXX, M: XXXX, E: XXXX
 - tepelná energie – výše úhrady dle právního předpisu, stanovené v dohodě energetikem tepelné energie, kontaktní osoba XXXX, M: XXXX, E: XXXX
 - elektrická energie – výše úhrady dle platného ceníku Správy železnic, s.o., (ceník ERÚ stanovuje ceny za související služby elektroenergetice – cena za distribuci), stanovená v dohodě se Správou železnic, s.o., Odbor energetiky a služeb, oddělení elektrické energie, XXXX, M: XXXXX (v době uzavření smlouvy)
 - odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu, pokud se nedohodne písemně jinak se správcem nemovité věci.

- případně další služby
3. Úklidové práce si nájemce zajistí sám na své náklady.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
- a) před započítáním činnosti v předmětu nájmu projednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru a doložit (RSM Brno).
 - b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,
 - c) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebených částí, vymalování, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, a další srovnatelnou údržbu.
 - d) provádět stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM Brno. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, od správce předmětu nájmu a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce předmětu nájmu, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy, či opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této smlouvě/touto smlouvou. Předložená konečná výše nákladů na stavební práce bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem předmětu nájmu. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude na náklady pronajímatele provádět správce předmětu nájmu. Koordinátora ve smyslu zákona č. 309/2006 Sb. v platném znění zajistí vždy zadavatel stavební činností. Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem předmětu nájmu a řešena také dodatkem ke smlouvě. Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha, a.s. formou položkových rozpočtů; takto zpracované celkové náklady stavby budou pro účely této smlouvy považovány za cenu obvyklou. Tato metodika je závazná pro obě smluvní strany za předpokladu, že se nedohodnou jinak.
 - e) před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona,
 - f) navýšení příkonu elektrické energie projednat s energetikem (RSM Brno). Revizní zprávy předkládat pronajímateli dle vyhlášky č.100/1995 Sb., kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení), ve znění pozdějších předpisů. Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“,
 - g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu bude mezi smluvními stranami sjednáno snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu. Nájemce nemá právo na náhradu

- ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor.
- h) svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiných osob a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce. Dále je oprávněn k umístění reklamy a inzerce na služby nebo zboží, které nájemce poskytuje nebo prodává. Toto označení, reklama a inzerce mohou být umístěny pouze přímo na provozovně (jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Nájemci nebo dopravci navazující na ČD jsou oprávněni umístit směrové tabule navádějící zákazníky k místu poskytované služby nebo prodeje a to do 2 m². Za obsah reklamy nebo inzerce odpovídá nájemce,
 - j) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - k) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní doby. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši XXXXX ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody,
 - l) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vede pronajímatel jako vlastník.
 - m) soustředování a likvidace odpadů v pronajatém prostoru na vlastní náklady. Nakládání s nebezpečnými odpady zakázáno, nakládání s ostatním odpadem dle zákona 541/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho zákazníků a obchodních partnerů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení smlouvy.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.
4. Z hlediska požární ochrany:
- a) Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, (zejména zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o PO) a vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru,
 - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
 - c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
 - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a RSM Brno.
 - e) v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
 - f) nájemce se zavazuje nahlašovat RSM Brno změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
 - g) pokud je nájemce právnickou podnikající osobou nebo fyzickou podnikající osobou provede začlenění provozovaných činností v souladu se zákonem o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve

znění pozdějších předpisů, dle § 4. Jestliže by provozovanou činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovité věci nebo celku, nebo ke změně užívání stavby (změna účelu stavby v souladu s kolaudačním rozhodnutím) ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce vypracování posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby) a navržená opatření předloží k místně příslušnému územnímu odboru HZS ČR k vyjádření a ke schválení Drážnímu úřadu.

- h) Nájemce je povinen dodržovat v pronajatém prostoru zákaz kouření a používání otevřeného ohně, tj. svíček, prskavek, pyrotechniky apod.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou organizační složkou (OS), se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
 6. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
 7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
 8. Oblast BOZP koordinuje pronajímatel. Součástí nájemní smlouvy jsou rizika BOZP ČD, a.s., která jsou přílohou č. 4 nájemní smlouvy. V případě naplnění ustanovení §102 zákoníku práce v platném znění si předají smluvní strany rizika BOZP vzájemně.
 9. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s Čl. II. této smlouvy.
 10. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
 11. Pronajímatel nenes odpovědnost za poškození, odcizení nebo ztrátu uskladněného zboží.
 12. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
 13. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.
 14. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce (osoba pro jednání ve věcech technických – pokud je uvedena (v den uzavření smlouvy).

VI. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku IV. a V. této smlouvy (s výjimkou bodu 1. písm. d) a bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXX z částky ročního nájemného.
2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu 1. písm. d) a bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši XXX sjednaného ročního nájemného.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy bod 1. písmeno k).
4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za prokazatelné jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.
6. Smluvní strany se pro případ ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání za stavební práce provedené nájemcem na předmětu nájmu:

- a) v případě skončení nájmu před uplynutím doby nájmu této smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů porušení smluvních povinností nájemce, stanovených v článku II., článku III. odst. 1. až 7, v článku IV., v článku V. odst. 1. až 7 a v článku VII odst. 2 a 3 této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybnosti se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník.
- b) v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím odst. a), v období účinnosti této smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se vypořádají náklady za Nájemcem provedené a Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
- c) v případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce, či z důvodu, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**, s účinností **od 01. 12. 2022**. Smluvní strany si sjednávají tříměsíční výpovědní dobu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu.
2. V případě jakéhokoli podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku III. odst. 8), v článku V. odst. 1. 2. 4. 5. 6. a 7. této smlouvy, si smluvní strany sjednávají výpovědní dobu jeden měsíc a ta začíná plynout od prvního dne následujícího týdne, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku značné škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas jakékoli své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1., v článku V. odst. 1., 2., 3., 4. Výpovědí smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.
5. V případě prodlení nájemce s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 60 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy dle § 2309 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a smlouva může být vypovězena okamžitě s účinky ke dni doručení výpovědi (tj. bez výpovědní doby).

VIII. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz. Splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele **č. XXXX var. Symbol XXXX prostředky (jistotu)** k zajištění nájemného, ostatních služeb souvisejících s nájmem nebo úhrady nákladů na odstranění škody, a to ve výši XXXX,--Kč.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto peněžní prostředky použít k úhradě závazků (dluhů) nájemce vůči pronajímateli, které vzniknou v souvislosti s nájmem a případně ostatními službami s nájmem souvisejících a tyto závazky (dluhy) jsou po jejich splatnosti. Nečerpanou jistotu vrátí pronajímatel nájemci po ukončení nájemní smlouvy.

3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (jistotu) do její původní výše (viz. Odst. 1. tohoto čl. smlouvy), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.
4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce v případě ukončení smlouvy nemá nárok na náhradu nákladů za převzetí zákaznické základny, a to z důvodu, že zákaznickou základnu budou tvořit především zákazníci Pronajímatele nebo ostatních dopravců.
5. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škody vzniklou nájemci tím, že pronajímatel a oprávněně započel svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele; Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.
7. Nájemce prohlašuje, že mu byl ke dni podpisu této nájemní smlouvy předán originál/ověřená kopie průkazu energetické náročnosti budovy, ve které se nahází předmět nájmu.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv pronajímatel. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku a s ID datové schránky nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).
9. Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí Etický kodex obchodního partnera společnosti České dráhy, a.s. zveřejněný trvale na webové stránce <http://www.ceskedrahy.cz/skupina-cd/eticky-kodex/-30201/>, zavazuje se dodržovat zásady v něm uvedené, a pro případ porušení Etického kodexu obchodního partnera společnosti České dráhy, a.s. - kterým se rozumí porušení závazků či nepravdivost prohlášení nájemcem takto učiněná, bere na vědomí, že zároveň dochází k porušení smlouvy s důsledky v ní sjednanými a předvídanými v čl. IV. Etického kodexu obchodního partnera společnosti České dráhy, a.s.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení občanského zákoníku o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem se na právní vztah založený touto smlouvou nepoužijí.
2. Předpokladem uzavření této smlouvy či jakékoli dohody o změně této smlouvy je dosažení shody o všech jejích bodech.
3. Smluvní strany se dohodly, že při výkladu ustanovení této smlouvy nebudou přihlížet k obchodním zvyklostem ani k jednání, která předcházela uzavření této smlouvy. Smluvní strany jsou vázány ve svých právech a povinnostech pouze obsahem této smlouvy.
4. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
5. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
7. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou

splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná., Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

8. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
9. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení této smlouvy či jejího dodatku v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 2. Vyhotovení mají platnost originálu.
11. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 - Splátkový kalendář 2022/01
 - Příloha č. 2 - Plánek pronajatých prostor - půdorys
 - Příloha č. 3 - Snímek katastrální mapy
 - Příloha č. 4 - Rizika BOZP ČD, a.s.
 - Příloha č. 5 – Drobné udržovací a opravné práce
 - Příloha č. 6 – Plná moc

V Praze Dne

V Brně Dne

Za nájemce: JLV, a.s.

Za pronajímatele: České dráhy, a.s.

XXX
XXXXX

XXXX
XXXXX

Příloha č.1

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NA ROK 2022 – č.01

k nájemní smlouvě č. XXXXXX

EČDD č. XXXXXXX

České dráhy, a.s. považují Přílohu č. 1 za obchodní tajemství