

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2667107022

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 - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem
v Praze, sp. zn. B 8039
Zastoupena ve věcech xxx
smluvních: ředitelem Regionální správy majetku Praha
Adresa pro doručování České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha
písemnosti: Prvního pluku 81/2a, 130 00 Praha 3 - Žižkov
Kontaktní osoba ve věcech xxx
smluvních: xxx
Kontaktní osoba ve věcech xxx, místní správce
technických: xxx
IČ: 709 94 226
DIČ: CZ70994226
Bankovní spojení: xxx
Číslo účtu: xxx
Variabilní symbol: 2667107022
ID datové schránky: e52cdsf

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: Die Länderbahn CZ s.r.o.
Sídlo: U Studánky 39/1, Krásné Březno, 400 07 Ústí nad Labem
Zapsaná: Ve Veřejném - obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,
oddíl C, vložka 43914
Zastoupená ve věcech xxx
smluvních: jednatelem
Adresa pro doručování
písemností: U Studánky 39/1, Krásné Březno, 400 07 Ústí nad Labem
Kontaktní osoba ve věcech xxx
smluvních: xxx
IČ: 08342849
DIČ: CZ08342849
Bankovní spojení: xxx
Číslo účtu: xxx
ID datové schránky: h289khv

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

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

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajímatele předat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce tento předmět nájmu převzít a platit za jeho užívání nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání, níže specifikované, které se nacházejí
 - v budově bez č.p. nebo č.e. na pozemku p.č. 5095, číslo objektu dle SAP 1000/6/280, IC5000082973 (dále jen „prostory“)
 - část pozemku p.č. 5092/133 o výměře 328m², číslo pozemku dle SAP 1000/6/1316, IC6000189253 (dále také jako „pozemek“),
 - přístupová cesta na pozemku p.č. 5092/133, číslo pozemku dle SAP 1000/6/1316, IC6000189253 (dále jako „přístupová cesta“),vše v k.ú. Louny (ČSÚ 687391), v obci Louny, zapsáno na listu vlastnictví č. 85, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny (pozemek, přístupová cesta a prostory dále jako „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu
 - tyto prostory
SAP 1000/6/280, budova bez č.p. nebo č.e. na pozemku p.č. 5095

OP01	Denní místnost	10,87m ²
OP02	Kancelář	22,29m ²

Celkem 33,16 m²

 - část pozemku p.č. 5092/133 o výměře 328m²
 - přístupovou cestu po pozemku p.č. 5092/133, vše v katastrálním území Louny
3. Předmět nájmu je blíže specifikovaný v příloze č. 2 této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu do užívání, který je součástí spisu. Každé smluvní straně náleží jedno oboustranně podepsané vyhotovení předávacího protokolu.
5. Správcem předmětu nájmu ke dni podpisu této smlouvy jsou České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha, Prvního pluku 81/2a, 130 00 Praha 3 - Žižkov. Ke dni předání vyhotoví kontaktní osoba ve věcech technických, předávací protokol.
6. Smluvní strany shledaly předmět nájmu bez zjevného ekologického znečištění.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: „**umístění plechové skříně s vanou o rozměrech 1400x1400x1460 mm, kancelář, sklad**“, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu a to ani v případě nepodstatné změny ve smyslu § 2213 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

III.

Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné (bez DPH), které činí:

- za 1,00 m² prostor xxx Kč/kalendářní rok, tj. za 33,16 m² částku **xxx/kalendářní rok** (bez DPH)
- za 1m² pozemku xxx Kč/kalendářní rok, tj. za 328m² částku **xxx/kalendářní rok** (bez DPH)

Celkem xxx Kč/kalendářní rok (bez DPH)

Zaokrouhleně z důvodu měsíčních splátek xxx/kalendářní rok (bez DPH)

Celkové nájemné za kalendářní rok ve výši xxx Kč (bez DPH) (slovy: xxx koruny české) je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 10. dne příslušného kalendářního měsíce dle splátkového kalendáře, který bude nájemci zaslán do 10 dní od data účinnosti této smlouvy a stane se tak přílohou č. 1 této smlouvy. V případě, že nájemce neobdrží výše uvedený splátkový kalendář do 20 dní od účinnosti této smlouvy, je povinen o tomto informovat pronajímatele, který s ním pak dohodne způsob opakovaného doručení splátkového kalendáře.

2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. Na základě ustanovení §56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH“), pronajímatel u předmětu nájmu specifikovaného v článku I. uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.
4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal (přestal být) plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
6. Sjednanou výši nájemného za kalendářní rok je pronajímatel oprávněn každoročně upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího kalendářního roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí kalendářní 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 nájemného za kalendářní rok, 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 kalendářního roku.
7. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna. V případě změny výše nájemného zašle pronajímatel do 30. dubna příslušného kalendářního roku nájemci daňový doklad s vyčísleným doplatkem rozdílu, který představuje rozdíl mezi výší nájemného platného pro předcházející kalendářní rok a výší nájemného upraveného dle příslušných ustanovení o inflaci dle odstavce 6 tohoto článku za 1. čtvrtletí daného kalendářního roku.
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 č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
9. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran dodatkem.
10. Smluvní strany se dohodly, že 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 se nájemce vzdává práva na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během (před započítáním) 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 kontaktní osobě ve věcech technických.
11. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod.
12. Smluvní strany konstatují, že nebyl uhrazen žádný poplatek za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy v období od 1.7.2022 do 30.11. 2022, ač byl předmět nájmu užíván nájemcem bez

smluvního vztahu. Smluvní strany se dohodly, že za období od **1.7.2022 do 30.11.2022. 2022** zaplatí nájemce za bezsmluvní užívání výše uvedeného předmětu nájmu částku **xxx Kč (+ DPH v zákonem stanovené výši)**. Nájemce tuto pohledávku pronajímatele uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji uhradit v mimořádné splátce v termínu do 20.12. 2022 na výše uvedený účet pronajímatele pod **variabilním symbolem 2667107022**.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru

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 elektrické energie, vodné a stočné a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání.
Nájemce se zavazuje hradit za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:
 - **vodné a stočné** výše úhrady dle právního předpisu stanovená v dohodě pracovníkem RSM Praha (paní xxx).
 - **elektrická energie** výše úhrady dle právního předpisu stanovena v dohodě energetikem SŽ, pracoviště Ústí nad Labem (paní xxx)
3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje uzavřít s příslušnými osobami před započítím plnění a nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy a smlouvy uzavřené s externími poskytovateli neprodleně předložit kontaktní osobě ve věcech technických.
4. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených se zřízením samostatného měření elektrické energie, připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.
5. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených se zřízením samostatného měření odběru vody a k nainstalování podružného vodoměru.
6. Neuzavření výše uvedených smluv (odst. 3) v termínu bude považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a za podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve smluveném termínu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) před započítím činnosti v předmětu nájmu sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru a doložit pronajímateli,
 - 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 předmětu nájmu drobné a udržovací práce, jejichž specifikace je uvedena v příloze č. 3 této smlouvy,
 - 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 dráhách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje kontaktní osoba ve věcech technických. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, od správce nemovité věci a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce nemovité věci, 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

dotatkem k této smlouvě. Předložená konečná výše nákladů na stavební práce bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem nemovité věci. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce nemovité věci.

Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem nemovité věci a řešena také dodatkem ke smlouvě. Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha, a.s. formou položkových rozpočtů. Takto zpracované celkové náklady stavby budou pro účely této smlouvy považovány za cenu obvyklou. Tato metodika je závazná pro obě smluvní strany za předpokladu, že se nedohodnou jinak,

- e) před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu § 119 až 122 stavebního zákona,
 - f) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem SŽ, pracoviště Ústí nad Labem (paní xxx). Revizní zprávy předkládat pronajímateli dle vyhlášky č.100/1995 Sb., kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu UTZ 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 je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,
 - h) neomezovat svou činností pronajímatele nebo další nájemce a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,
 - j) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - k) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní doby. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365 nájemného za kalendářní rok bez DPH sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
2. Nájemce přebírá na předmětu nájmu odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činnostmi nebo výlučně činnostmi 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 nájemní smlouvy.
3. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám vyjma osob tvořících s nájemcem některou z forem podnikatelského seskupení ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.
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 pronajímateli,
 - 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 pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
 - g) pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovité věci nebo celku, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO (odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany ve smyslu § 11 zákona o PO) pronajímatel, popř., GŘ KPP (odbor interního auditu a bezpečnosti) GŘ ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná pronajímatelem, 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 této smlouvy. V případě naplnění ustanovení §120 zákoníku práce v platném znění si předávají smluvní strany rizika BOZP vzájemně.
 9. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s čl. II. této smlouvy.
 10. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
 11. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
 12. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázány nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.
 13. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce.
 14. Nájemce nesmí na pozemku a přístupové cestě provádět údržbu vozidel, jejich mytí, výměnu olejů, autobaterií, doplňování chladících, odšťikovacích, brzdových a jiných provozních kapalin, regeneraci náhradních dílů či parkování nepojízdných vozidel.

VI. Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoliv z povinností nájemce stanovených v článku III. odst. 8 a IV. a V. této smlouvy, s výjimkou odst. 1. písm. d) a odst. 3. článku V., je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10% z celkového nájemného za kalendářní rok bez DPH za každý jednotlivý případ.
2. Pro případ porušení jakékoli z povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy odst. 1. písm. d) a odst. 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného nájemného za kalendářní rok bez DPH.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V., odst. 1. písmeno k) této smlouvy.
4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.
6. Smluvní strany se pro případ ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání za stavební práce provedené nájemcem na předmětu nájmu:

- a) V případě skončení nájmu před uplynutím doby nájmu této smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů porušení jakékoli smluvní povinnosti nájemce, stanovené v článku II., článku III. odst. 1. až 7. této smlouvy, v článku IV., v článku V. odst. 1. až 7. a 14. a v článku VII odst. 2 a 3 této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- b) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím odst. a), v období účinnosti nájemní smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se vypořádají náklady za Nájemcem provedené a Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem.
- c) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce, či z důvodu, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností od **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 a § 2312 občanského zákoníku se nepoužije.
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 jakékoli z povinností nájemce uvedených v článku III. odst. 8., v článku IV. odst. 2., v článku V. odst. 1., 2., 4., 6., 7. a 14. této smlouvy, si smluvní strany sjednávají výpovědní dobu jeden měsíc a ta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas jakoukoli ze svých povinností stanovených v článku III. odst. 1. a odst. 8. v článku V. odst. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. a 14. a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku V. odst. 1. písm. g) této smlouvy. 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 účinkem 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 bankovní účet pronajímatele č. **xxx**, variabilní symbol **2667107022** prostředky (**jistotu**) k zajištění nájemného, ostatních služeb souvisejících s nájmem nebo úhrady nákladů na odstranění škody, a to **ve výši xxx 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 ke dni ukončení nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (jistotu) do její původní výše (viz. odst. 1. tohoto čl.

smlouvy), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.

4. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě nebo elektronické podobě opatřené elektronickým podpisem a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě nebo elektronické podobě opatřené elektronickým podpisem a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
6. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škody vzniklou nájemci tím, že pronajímatel oprávněně započítal svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva ke své účinnosti vyžaduje uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, a s tímto uveřejněním souhlasí. Zaslání smlouvy do registru smluv se zavazuje zajistit pronajímatel neprodleně po uzavření smlouvy. 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 s ID datové schránky nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).
9. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách týkající se staveb a prací v ochranném pásmu dráhy a nebude požadovat odškodnění za újmu způsobenou nepříznivými účinky železničního provozu (hluk, nečistota, otřesy).
10. Každá stavební činnost či terénní úpravy v ochranném pásmu dráhy podléhají souhlasu Správy železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Ústí nad Labem – oddělení přípravy staveb.
11. Nájemce musí dodržovat všechna ustanovení norem a předpisů z oboru požární ochrany a bude zachován přístup jednotek IZS do předmětu nájmu v případě mimořádné události.
12. Nájemce nesmí v předmětu nájmu uskladňovat hořlavé kapaliny, palivo či hořlavé materiály ve větším množství.
13. Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, týkající se staveb a prací v ochranném pásmu dráhy, které musí být předem projednány se SŽ, s.o., OŘ Ústí nad Labem a bude respektovat § 4a, odst. 2, písm. a-e, zákona č. 266/1994, o drahách v platném znění, tj. nepřibližovat se ani odkládat materiál do vzdálenosti menší jak 2,5m od osy krajní koleje dráhy, atd. Nájemce nesmí umisťovat žádná světla, která by se mohla splést s návěstními znaky nebo oslnit strojvedoucího, nesmí provádět takové činnosti, které by měly negativní vliv na provoz drážní dopravy, aby nebyla ohrožena bezpečnost a provozování dráhy a drážní dopravy.
14. Nájemce se stavem předmětu nájmu pro jeho činnost souhlasí a nepožaduje ze strany pronajímatele žádné případné úpravy nebo opravy.
15. Nájemce bere na vědomí, že se v předmětu nájmu nachází telekomunikační vedení (vnitřní sdělovací rozvody) v majetku SŽ, s.o., které je chráněno ochranným pásmem sítí elektronických komunikací dle § 102 zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích. Vedení musí zůstat přístupné pro opravy a údržbu a nájemce musí respektovat trasu vedení, zamezit zásahům do rozvodů a jeho poškození. V případě stavebních prací musí nájemce dodržet „Všeobecné podmínky pro činnost na kabelech (a v jejich blízkosti) v majetku SŽ, s.o. (ve správě Centra telematiky a diagnostiky)“, které tvoří Přílohu č. 5 této smlouvy.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem. 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. Smluvní strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
 6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
 7. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná nebo elektronická opatřená elektronickým podpisem. 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 do datové schránky nebo doporučeným dopisem, a to na 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. Smluvní strany vycházejí z úmyslu vykládat ustanovení této nájemní smlouvy, kdykoli to bude možné, jako platná, účinná a vynutitelná v souladu se závaznými právními předpisy. Bude-li některé ustanovení této nájemní smlouvy shledáno neplatným, neúčinným nebo zdánlivým nebo nevymahatelným, taková neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost nezpůsobí neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost celé nájemní smlouvy s tím, že v takovém případě bude celá nájemní smlouva vykládána tak, jako by neobsahovala jednotlivá neplatná, neúčinná, zdánlivá nebo nevymahatelná ustanovení, a v tomto smyslu budou vykládána a vymáhána i práva smluvních stran vyplývající z této nájemní smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují, že budou navzájem spolupracovat s cílem nahradit takové neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení platným, účinným a vymahatelným ustanovením, jímž bude dosaženo stejného výsledku (v maximálním možném rozsahu v souladu s právními předpisy), jako bylo zamýšleno ustanovením, jež bylo shledáno neplatným, neúčinným, zdánlivým či nevymahatelným.
10. Tato nájemní smlouva obsahuje bez příloh devět stran textu a je v případě vyhotovení v listinné podobě vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení smlouvy a pronajímatel dvě vyhotovení smlouvy. Všechna vyhotovení mají platnost originálu.
11. Přílohy smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 Splátkový kalendář č. 1 (bude zaslán nájemci v souladu s článkem III. této smlouvy)
 - Příloha č. 2 Situační plánek
 - Příloha č. 3 Drobné udržovací a opravné práce
 - Příloha č. 4 Rizika BOZP ČD, a.s.
 - Příloha č. 5 Všeobecné podmínky pro činnost na kabelech (a v jejich blízkosti) v majetku SŽ, s.o. (ve správě Centra telematiky a diagnostiky)

V Lounech dne:

Nájemce:
Die Länderbahn CZ, s.r.o.

V Praze dne:

Za pronajímatele:
České dráhy a.s.

.....
XXX
jednatel

.....
XXX
Ředitel Regionální správy majetku Praha

Příloha č. 1 Splátkový kalendář. Přílohu č. 1 považují ČD, a.s. za své obchodní tajemství.

Příloha č. 2 Situační plánek nájmu. Přílohu č. 2 považují ČD, a.s. za své obchodní tajemství.

Příloha č. 3 Drobné udržovací a opravné práce. Přílohu č. 3 považují ČD, a.s. za své obchodní tajemství.

Příloha č. 5 Všeobecné podmínky pro činnost na kabelech (a v jejich blízkosti) v majetku SŽ, s.o. (ve správě Centra telematiky a diagnostiky). Přílohu č. 5 považují ČD, a.s. za své obchodní tajemství.