

N Á J E M N Í S M L O U V A č. 2677204823

o nájmu pozemků a 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 xxxxx
smluvních:
správce nemovité věci: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha
Prvního pluku 81/2a, 130 00 Praha 3
adresa pro doručování **České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha,**
písemností: **pracoviště Purkyňova 22, 301 00 Plzeň**
kontaktní osoba ve věcech
smluvních: xxxxx
kontaktní osoba ve věcech
technických: xxxxx
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: xxxxx
číslo účtu: xxxxx
ID datové schránky: e52cdsf
variabilní symbol: 2677204823

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní název: **ARRIVA vlaky s.r.o.**
sídlo: Křižíkova 148/34, Karlín, 186 00 Praha 8
zapsaná ve veřejném rejstříku – obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. C,
vločka 155614
zastoupena: xxxxx
kontaktní osoba ve
věcech smluvních: xxxxx
IČO: 28955196
DIČ: CZ699001947
plátce DPH: ano
bankovní spojení: xxxxx
číslo účtu: xxxxx

Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost
(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

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

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem pozemků a prostor sloužících k podnikání, níže specifikovaných:

- a) **Plzeň – administrativní budova**, která se nachází na pozemku p.č. 5590 v Plzni seř.n., s č.p. 2810. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC5000280876, (objekt v SAP 1000/4/637). Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 2a, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra
3P02	kancelář	25,1 m ²

- b) **Plzeň – rozdělovna služby**, která se nachází na pozemku p.č. 5576/30 v Plzni seř.n., bez č.p./č.ev.. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC5000280836, (objekt v SAP 1000/4/611). Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 3a, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra
OP01	denní místnost	14,4 m ²
OP02	sklad	3,0 m ²
OP03	kancelář	14,4 m ²
OP04	předsíň	3,0 m ²

- c) **Plzeň seř. n. – ZC provozní budova**, která se nachází na pozemku p.č. 5576/44 v Plzni seř.n., bez č.p./č.ev. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC5000167261, (objekt v SAP 1000/4/693). Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 4a, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Číslo místnosti	Název místnosti	Výměra
1P02	nocležna	13,8 m ²
1P03	WC muži	1,6 m ²
1P06	umývárna	10,4 m ²
1P28	nocležna	14,25 m ²

- d) **Plzeň – plocha pro kontejnery** – jedná se o část pozemku p.č. 5586/1 (ostatní plocha) o rozloze 70 m². Objekt je vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC5000174090, (objekt v SAP 1000/4/897). Výše označená část pozemku, která je předmětem nájemní smlouvy, je vyznačena v příloze č. 5, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Všechny výše specifikované objekty se nachází v části obce Plzeň-město, v k.ú. Plzeň 4 (č. ČSÚ: 722731), obec Plzeň, které jsou zapsané u příslušného Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na listu vlastnictví č. 327.

(dále jen „předmět nájmu“)

2. Specifikace předmětů nájmu s půdorysným plánkem jsou uvedeny v přílohách č. 2b, 3b a 4b této smlouvy.
3. Stav předmětů nájmu bude stranami uveden v předávacích protokolech, pořízených při předání a převzetí předmětů nájmu do užívání, které jsou součástí spisu nájemní smlouvy.
4. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha (dále jen RSM Praha). Ke dni předání vyhotoví RSM Praha předávací protokol.

II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předměty nájmu k provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to výhradně ke sjednanému účelu: **zázemí pro zaměstnance, sklad provozního materiálu**, 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 §2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

III. Výše nájemného

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

a) Plzeň – administrativní budova

za 1 m²... xxxxx Kč/kalendářní rok, tj. za 25,1 m² xxxxx Kč/kalendářní rok + DPH v zákonem stanovené výši

b) Plzeň – rozdělovna služby

- místnost 0P01 a 0P03

za 1 m²... xxxxx Kč/kalendářní rok, tj. za 28,8 m² xxxxx Kč/kalendářní rok + DPH v zákonem stanovené výši

- místnost 0P02 a 0P04

za 1 m²... xxxxx Kč/kalendářní rok, tj. za 6,00 m² xxxxx Kč/kalendářní rok + DPH v zákonem stanovené výši

c) Plzeň seř. n. – ZC provozní budova

- místnost 1P02 a 1P28

za 1 m²... xxxxx Kč/kalendářní rok, tj. za 28,05 m² xxxxx Kč/kalendářní rok + DPH v zákonem stanovené výši

- místnost 1P06

za 1 m²... xxxxx Kč/kalendářní rok, tj. za 10,4 m² xxxxx Kč/kalendářní rok + DPH v zákonem stanovené výši

- místnost 1P03

pausaální částka za užívání společných prostor – WC, činí xxxxx Kč/kalendářní rok + DPH v zákonem stanovené výši

d) Plzeň – plocha pro kontejnery

za 1 m²... xxxxx Kč/kalendářní rok, tj. za 70,00 m² xxxxx Kč/kalendářní rok + DPH v zákonem stanovené výši

Celkem.....xxxxx Kč/kalendářní rok + DPH v zákonem stanovené výši

Zaokrouhleno.....**xxxxx Kč/kalendářní rok + DPH v zákonem stanovené výši**

Celkové nájemné za kalendářní rok ve výši xxxxx Kč + DPH v zákonem stanovené výši, (slovy: xxxxx korun českých) je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne daného kalendářního měsíce, dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

2. Na základě ustanovení paragrafu §56a odst. 3 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.
3. 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.
4. V případě prodlení nájmu 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.

5. 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.
6. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.
7. 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.
8. 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.
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 Praha.
10. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z negativních vlivů běžného provozu železnice např. hlučnost, apod.
11. a) Smluvní strany konstatují, že nebyl uhrazen žádný poplatek za užívání předmětu nájmu – **kancelář v administrativní budově** (SAP 637, IC5000280876) **a v budově rozdělovna služby** (SAP 611, IC5000280836) uvedených v čl. I. bod a) a bod b) této smlouvy v období **od 17.10.2023 do 31.12.2023**, ač byly tyto předměty nájmu užívány nájemcem bez smluvního vztahu. Smluvní strany se dohodly, že za toto období zaplatí nájemce bezesmluvní užívání výše uvedeného předmětu nájmu částku **xxxxx Kč** + DPH v zákonem stanovené výši. Nájemce tuto pohledávku pronajímatele uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji uhradit v mimořádné splátce termínu do 15.1.2024 na výše uvedený účet pronajímatele pod variabilním symbolem č. 2677204823.
- b) Smluvní strany konstatují, že nebyl uhrazen žádný poplatek za užívání předmětu nájmu – **místnosti v budově ZC – provozní budova** (SAP 693, IC5000167261,) **a plochy pro kontejnery v Plzni** (SAP 897, IC5000174090) uvedených v čl. I. bod a) a bod b) této smlouvy v období **od 11.12.2023 do 31.12.2023**, ač byly tyto předměty nájmu užívány nájemcem bez smluvního vztahu. Smluvní strany se dohodly, že za toto období zaplatí nájemce bezesmluvní užívání výše uvedeného předmětu nájmu částku **xxxxx Kč** + DPH v zákonem stanovené výši. Nájemce tuto pohledávku pronajímatele uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji uhradit v mimořádné splátce termínu do 15.1.2024 na výše uvedený účet pronajímatele pod variabilním symbolem č. 2677204823.

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, poplatek za znečištění

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:

- spotřeba elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ) stanovená v dohodě se Správou železnic, s.o., Správou železniční energetiky – xxxxx
 - sběr, svoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s oprávněnou osobou k nakládání s odpady, pokud se nedohodne jinak se správcem předmětu
 - vjezd vozidel do areálu OCÚ Západ v Plzni – xxxxx
3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje uzavřít s příslušnými osobami před započítáním plnění a nejpozději do jednoho měsíce od uzavření této smlouvy a smlouvy uzavřené s externími poskytovateli neprodleně předložit RSM Praha.
 4. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s případným zřízením samostatného měření elektrické energie, připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Koordinátora ve smyslu zákona č. 309/2006 Sb. v platném znění vždy zajistí zadavatel stavební činnosti.
 5. 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.
 6. Nájemce se zavazuje k zaplacení výše uvedených spotřeb a služeb, které vznikly v období od 17.10.2023 do 31.12.2023 za bezesmluvní užívání předmětu nájmu. Tyto služby nájemce je povinen uhradit na základě řádného daňového dokladu, který bude dodavatelem služeb vystaven.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) před započítáním činnosti v předmětu nájmu projednat v případě potřeby, hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru a doložit RSM Praha
 - 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) nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy,
 - d) provádět na předmětu nájmu drobné a udržovací práce, jejichž definice je uvedena v příloze č. 7 této smlouvy,
 - e) 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 Praha. 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. 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 provádět správce předmětu nájmu. Koordinátora ve smyslu zákona č. 309/006 Sb. v platném znění zajistí vždy zadavatel stavební činnosti.
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,

- f) 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,
 - g) navýšení příkonu elektrické energie projednat s energetikem RSM. 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“,
 - h) umožnit vstup oprávněným pracovníkům pronajímatele za účelem kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí předmětu nájmu, plnění výše uvedených povinností a dbát jejich pokynů. Oprávněný pracovník pronajímatele je povinen se prokázat služebním průkazem,
 - i) 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,
 - j) svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiných osob a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - k) 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 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,
 - l) zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu nebo v jeho bezprostředním okolí, bude nekompromisně požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady. Nájemce se zavazuje třídit, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady
 - m) umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele nebo jeho dodavatelům prací, služeb, zboží, provádějícím práce a úkony za účelem oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, jakož odstraňujícím následky železničních nehod a živelných událostí. Nájemce je dále povinen strpět na dobu nezbytně nutnou z těchto důvodů i možnost omezení užívání předmětu nájmu. V takovém případě se smluvní strany dohodnou na podmínkách omezení. Pokud nedojde k dohodě, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby,
 - n) nájemce je povinen svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiné osoby,
 - o) 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,
 - p) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní doby. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájmního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 nájmného sjednaného na kalendářní rok bez DPH v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody,
 - q) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vede Pronajímatel jako vlastník.
2. Nájemce přebírá na předmětu nájmu odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o životním prostředí, 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 nájmního vztahu dle této smlouvy

a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.

3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.
4. Z hlediska požární ochrany:
 - a) požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu pronajímatel 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 na své náklady jejich pravidelné kontroly a revize,
 - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu
 - e) v případě vzniku požáru bezodkladně toto nahlásí na JPO HZS Plzeňského kraje, tel. 150 nebo 112 a správci nemovité věci, a zavazuje se informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
 - f) nájemce se zavazuje nahlašovat správci majetku změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
 - g) pokud je nájemce právnickou podnikající osobou nebo fyzickou podnikající osobou provede začlenění provozovaných činností v souladu se zákonem o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dle § 4. Jestliže by provozovanou činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovité věci nebo celku, nebo ke změně užívání stavby (změna účelu stavby v souladu s kolaudačním rozhodnutím) ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce vypracování posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby) a navržená opatření předloží místně příslušnému územnímu odboru HZS ČR k vyjádření a ke schválení Drážnímu úřadu.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná příslušnou organizační složkou (OS), se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
6. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví, umístěných v předmětu nájmu.
8. 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.
9. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
10. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
11. 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.
12. 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.
13. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku umístěném na předmětu nájmu.
14. Nájemce se zavazuje zajišťovat na předmětu nájmu běžnou údržbu (např. sekání trávy, údržba zeleně) a zdržovat se jakékoliv činností omezujících či ohrožujících bezpečnost železničního provozu a osob. Je povinen z najatých provozních a komunikačních ploch pro pěší i dopravní prostředky odstraňovat nečistoty, sněh, led a zabezpečovat schůdnost a sjízdnost obvyklým způsobem,

pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.

15. Na předmětu nájmu může nájemce provozovat jen činnost, která neohrožuje životní prostředí, tj. zejména povrchové a podzemní vody, ovzduší, prašnost, hlučnost atd., a je v souladu s platnými právními předpisy v oblasti životního prostředí, odpadů, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů atd. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá na předmětu nájmu a v jeho okolí odpovědnost za porušení výše uvedených obecně platných předpisů a že uhradí sankce uložené z důvodu porušení uvedených norem a odstraní na vlastní náklady veškeré úniky, havárie látek ohrožujících jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a jiné vzniklé škody.
16. Nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět údržbu vozidel, jejich mytí, výměnu olejů, autobaterií, doplňování chladicích, ostříkovacích, brzdových a jiných provozních kapalin, regeneraci náhradních dílů, parkování nepojízdných vozidel.
17. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.
18. Oblast BOZP koordinuje pronajímatel. Součástí nájemní smlouvy jsou rizika BOZP ČD, a.s., která jsou přílohou č. 8 nájemní smlouvy. V případě naplnění ustanovení §102 zákoníku práce v platném znění si předávají smluvní strany rizika BOZP vzájemně.

VI.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoli z 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 xxxxx Kč.
2. Pro případ porušení jakékoli z povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného sjednaného za kalendářní rok.
3. V případě, že nájemce užívá více, než činí předmět nájmu popsany v článku I. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši xxxxx Kč bez DPH.
4. Smluvní pokuta za nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy bod 1 písm. p).
5. 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.
6. 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.
7. 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 ze smluvních povinností nájemce, stanovených v článku II., článku III. odst. 1., 3., 4., 5., a 6. této smlouvy, v článku IV. odst. 6, v článku V. odst. 1. až 7. a v článku VII. odst. 2. 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 ode dne uveřejnění této smlouvy prostřednictvím registru smluv, ne však dříve než **1.1.2024**. 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 nájmného dle článku III. nájmní smlouvy nebo jeho části či úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nebo nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním jakékoli povinnosti nájemce uvedené v článku III. odst. 7, v článku V. odst. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 14., 15., 16. a 17. 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, nebo hrozby vzniku značné škody, nebo pokud nájemce neplní řádně a včas jakoukoli svou povinnost stanovenou v článku III. odst. 1., v článku VI. odst. 1., 2., 3., 4. Výpovědí smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. 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 nájmní smlouvou (viz. Splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. xxxxx, var. symbol 2677204823 prostředky (jistotu) k zajištění nájmného, ostatních služeb souvisejících s nájmem a úhradu nákladů na odstranění škod způsobených nájemcem, a to ve výši xxxxx Kč.
2. Pronajímatel je oprávněn peněžní prostředky (jistotu) 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 nájmní 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. 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.
6. 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 89/2012 Sb., občanského zákoníku, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
7. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škodu vzniklou nájemci tím, že pronajímatel oprávněně započel svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
8. 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.

9. 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).

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení občanského zákoníku o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem se na právní vztah založený touto smlouvou nepoužijí.
2. Předpokladem uzavření této smlouvy či jakékoli dohody o změně této smlouvy je dosažení shody o všech jejích bodech.
3. Smluvní strany se dohodly, že při výkladu ustanovení této smlouvy nebudou přihlížet k obchodním zvyklostem ani k jednáním, 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 do datové schránky nebo 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, (účetování DPH) apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně do datové schránky nebo 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 v případě uzavření v listinné podobě vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Vyhotovení mají platnost originálu.

11. Přílohy této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 - Splátkový kalendář

Příloha č. 2a - Situační plánec – administrativní budova

Příloha č. 2b - Plánek pronajatých prostor – kancelář v administrativní budově

Příloha č. 3a - Situační plánec – rozdělovna služby

Příloha č. 3b - Plánek pronajatých prostor – rozdělovna služby

Příloha č. 4a - Situační plánec – ZC provozní budova

Příloha č. 4b - Plánek pronajatých prostor – ZC provozní budova

Příloha č. 5 - Situační plánec – pozemek pro kontejnery v Plzni

Příloha č. 6 - Drobné opravné a udržovací práce zajišťované poskytovatelem

Příloha č. 7 - Rizika BOZP ČD

V Praze dne:

Za nájemce:

ARRIVA vlaky s.r.o.

Za pronajímatele:

České dráhy, a.s.

.....
XXXXX

.....
XXXXX

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ č. 1 na rok 2024 KE SMLOUVĚ č. 2677204823

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ považují ČD, a.s. za své obchodní tajemství.