

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2967102212

o pronájmu nebytových prostor

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
sídlo: [REDAKCE]
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
zastoupena ve věcech [REDAKCE] ředitelem Odboru správy nemovitostí
smluvních:
adresa pro doručování Česká dráhy, a.s. Regionální správa majetku Ústí nad Labem,
písemnosti [REDAKCE]
zastoupena ve věcech
technických:
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: Komerční banka a. s. Ústí nad Labem
číslo účtu: [REDAKCE]
variabilní symbol: 2967102212
(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: JLV, a.s.
sídlo: [REDAKCE]
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vl. 1430
zastoupena ve věcech [REDAKCE] člen představenstva a generální ředitel
smluvních:
adresa pro doručování [REDAKCE]
písemnosti
IČ: 45272298
DIČ: CZ45272298
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. Praha 4
číslo účtu: [REDAKCE]
(dále jen nájemce)
(společně uváděny jako smluvní strany)

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

- 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 nebytové prostory v objektu výpravní budovy železniční stanice Ústí nad Labem hl.n., na ul. U Nádraží s č.p.965 v obci Ústí nad Labem, situované na pozemku p.č.4333, číslo budovy dle SAP: 773, IC5000126939, stavba zapsaná na LV č. 11938, vše vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, katastrální území: 774871 Ústí nad Labem, v části obce Ústí nad Labem – centrum. (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“)
- Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přijímá do nájmu:
komerční plocha OP04 o výměře [REDAKCE] m²
komerční plocha OP14 o výměře [REDAKCE] m²
sklad OP15 o výměře [REDAKCE] m²
sklad OP16 o výměře [REDAKCE] m²
sklad OP17 o výměře [REDAKCE] m²
WC OP08 o výměře [REDAKCE] m²
Celkem pronajato [REDAKCE] m² nebytových prostor včetně spoluzívání chodby OP03.

3. Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.
4. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu.
5. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku [REDAKCE]. Ke dni předání vyhotoví RSM Ústí nad Labem předávací protokol.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu, **prodejna rychlého občerstvení - balených potravin**, 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 (předmět činnosti nájemce dle výpisu z OR nebo ŽL) uvedeném v obchodním rejstříku / živnostenském rejstříku.

III.

Výše nájemného

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

za [REDAKCE]

za [REDAKCE]

za spoluužívání chodby OP03 [REDAKCE]

celkem 443 400,00 Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši.

Celkové roční nájemné ve výši **443 400,00 Kč + DPH** v zákonem stanovené výši (slovy: čtyřistačtyřicettřítisícčtyřistakorunčeských) je splatné v pravidelných měsíčních, splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu **2967102212**), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 10 dne příslušného měsíce dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude nájemce hradit takto: od nabytí účinnosti této smlouvy bude hradit nájemce od prvního dne následujícího měsíce do doby otevření prodejny, nejdéle po dobu 3 kalendářních měsíců snížené nájemné určené dohodou obou stran ve výši ■% částky měsíčního nájemného. Od prvního dne následujícího měsíce je nájemce povinen hradit v dohodnutých termínech v penězích pouze ■% částky měsíčního nájemného uvedeného ve splátkovém kalendáři. Zbýlých ■% částky měsíčního nájemného bude představovat pohledávku, která bude finančně započtena proti pohledávce nájemce za nájemcem provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební práce na předmětu nájmu. V okamžiku, kdy nájemce v souladu s právními předpisy vystaví a doručí pronajímateli daňový doklad za provedené a odsouhlasené stavební práce na předmětu nájmu, bude příslušná část pohledávky nájemce za provedené a odsouhlasené stavební práce jednorázově započtena na v tomto okamžiku evidovanou pohledávku pronajímatele za dlužnou část nájemného (doposud neuhrazené částky nájemného ve výši 50% nájemného ve splátkovém kalendáři za již uplynulé měsíce v období, v němž nájem trval). Tímto zápočtem nebude jakkoliv ovlivněna případná pohledávka pronajímatele za částí nájemného, kterou má podle předchozích ustanovení nájemce povinnost hradit v penězích.

V následném období po okamžiku vystavení a doručení daňového dokladu nájemcem bude nájemce dále v penězích hradit měsíční nájemné ve výši 50% částky uvedené ve splátkovém kalendáři. Zbýlých ■% částky měsíčního nájemného bude vždy jako část vlastní pohledávky započteno oproti části pohledávky nájemce za pronajímatelem z titulu provedených a odsouhlasených stavebních prací. Takto budou obě smluvní strany postupovat až do doby, kdy bude zcela započtena pohledávka nájemce za pronajímatelem z titulu provedených a odsouhlasených stavebních prací na předmětu nájmu v předpokládané výši [REDAKCE] Kč bez DPH.

2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. 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.
4. 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.
5. Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně od roku 2013 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.
6. 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.
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. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu a pod.
10. Nájemce je povinen ke dni první platby nájemného uhradit pronajímateli jako jistotu částku ve výši [REDAKCE] Kč (slovy: [REDAKCE]). Pokud nájemce kdykoliv za doby trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu splatnou podle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn využít prostředky z této jistoty. Jestliže pronajímatel kdykoliv uplatní své právo na využití prostředků jistoty, nájemce je povinen doplnit jistotu do plné výše do čtrnácti (14) kalendářních dnů od doručení oznámení pronajímatele nájemci o uplatnění práva na čerpání jistoty. Pokud nebude jistota doplněna do plné výše, pronajímatel je oprávněn s okamžitou platností odstoupit od této smlouvy písemným oznámením nájemci. Nájemce se zavazuje, nejpozději k 30. červnu každého roku, po celou dobu trvání této smlouvy zvyšovat částku jistoty v závislosti na zvýšení nájemného, jak je stanoveno v této smlouvě.
Jistota bude nájemci vrácena po uplynutí doby trvání této smlouvy a po vyrovnání všech zbývajících částek splatných nájemcem pronajímateli.
Jistotu smluvní strany vyúčtují nejpozději do devadesáti (90) dnů od uplynutí doby trvání této smlouvy.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor 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:
 - za odběr el. energie: se Správou železniční energetiky (organizační jednotkou Správy železniční dopravní cesty, státní organizace) uzavřít smlouvu na připojení do Lokální distribuční soustavy železnic, resp. smlouvu na sdružené služby dodávek el. energie a hradit řádně a včas náklady za odebranou el. energii. Kontakt na místně příslušné Středisko správy železniční energetiky: SSŽE Ústí nad Labem, [REDACTED]
 - za vodné, stočné a srážkovné: s pronajímatelem výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě pracovníkem RSM Ústí nad Labem, telefon: [REDACTED]. Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
 - za vytápění a ohřev TUV: s pronajímatelem výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě pracovníkem RSM Ústí nad Labem, telefon: [REDACTED]. Výše úhrady je cena v místě a daném objektu obvyklá.
 - za odvoz a likvidaci KO bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu, vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti. Odpadní nádoby označí nájemce svým názvem.
3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se nájemce zavazuje uzavřít před započítáním plnění a nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy a smlouvy uzavřené s externími poskytovateli neprodleně předložit na České dráhy, a.s. Regionální správa majetku Ústí nad Labem, [REDACTED]
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. Nájemce se dále zavazuje k úhradě nákladů za údržbu a služby souvisejících s provozem veřejně přístupných prostor.
5. Neuzavření výše uvedených smluv v termínu bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a za podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět s měsíční výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve smluveném termínu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) před započítáním činnosti v předmětu nájmu sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru a doložit na České dráhy, a.s. Regionální správa majetku [REDACTED]
 - 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 opotřebovaných částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) 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., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM, 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,
 - e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem RSM. Revizní zprávy předkládat dle platné vyhlášky, kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení). Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“,
 - f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je nutné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu ze shora citovaných důvodů. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor. Umožnit pronajímateli přístup do technologické místnosti OP24,
 - g) umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - h) 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,
 - i) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - j) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
2. Nájemce je odpovědný 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 na předmětu nájmu 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 předem uděleného písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám. Jedná se o podstatné porušení smlouvy a pronajímatel může bez dalšího od smlouvy odstoupit. Toto ustanovení se netýká společnosti JPServis, a.s., sídlem [REDAKCE] Č: 26431068. Dále je nájemce oprávněn postoupit práva a povinnosti podle Rámcové smlouvy třetím subjektům za účelem realizace franšizového konceptu v budově jednotné síti provozoven v jednotlivých železničních stanicích v ČR.
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 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 správci nemovitosti,
 - 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 správci majetku 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 nemovitosti nebo celku, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce posouzení požární nebezpečí (vypracování požární 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 požární ochraně) ČD příslušné OS (organizační složky) správce majetku, popř., O30 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 příslušnou OS (organizační složky), 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. Příjezd k předmětu nájmu je z veřejné komunikace.
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 provázeny 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.

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 [REDACTED] Kč.
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 dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Smluvní pokuta za nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy bod 1. písmeno j).

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.

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu nájemci a sjednává se na dobu určitou do 30.10.2017.
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu podle odst. 1) může kterákoli ze smluvních stran vypovědět smlouvu s ustanovením §9 odst. 2), nebo odst. 3) zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Pronajímatel může vedle důvodů vyplývajících z odst. 2) smlouvu vypovědět v případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc a v případě neuzavření smluv dle čl. IV. této smlouvy. Výpovědní lhůta činí jeden měsíc a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst.1.,7. a 10, v článku V. odst. 1), 2), 3), 4), 5), 6) a 7) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku V. odst.1) písm.f) této smlouvy. Odstoupením od smlouvy je smlouva ukončena dnem doručení písemného odstoupení od 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. Smluvní strany se pro případ předčasného ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání:
 - a) Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany nájemce do doby započtení jeho pohledávky za provedené a odsouhlasené stavební práce oproti nájemnému, nebo dojde-li ze strany pronajímatele k ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemce stanovené v čl.III. odst. 1.,7. a 10. této smlouvy, v čl. V. odst. 1.,2.,3., této smlouvy do doby započtení pohledávky nájemce za provedené a odsouhlasené stavební práce oproti nájemnému, zavazuje se nájemce, že ke dni skončení nájemního vztahu zaplatí pronajímateli smluvní pokutu odpovídající nezapočtené výši nájmu s daňovým dokladem za provedené práce dle čl. III. odst. 1. této smlouvy. Smluvní pokutu pronajímatel započte s daňovým dokladem dle čl. III. odst. 1. této smlouvy.
 - b) Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany nájemce, nebo dojde-li ze strany pronajímatele k ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti v čl.III. odst. 1.,7. a 10. této smlouvy, v čl. V. odst. 1.,2.,3., zavazuje se nájemce, že ke dni skončení nájemního vztahu převede pronajímateli předem odsouhlasené stavební práce pronajatých prostor, které byly provedené nad rámec dle čl. III. odst. 1. této smlouvy, za 1 000,-Kč, pokud se strany nedohodnou jinak.
 - c) Pokud bude nájemní vztah ukončen výpovědí ze strany pronajímatele do doby započtení pohledávky nájemce za provedené a odsouhlasené stavební práce oproti nájemnému, mimo případu ukončení nájemního vztahu z důvodu podstatného porušení smluvní povinnosti nájemcem stanovené v čl.III. odst. 1.,7. a 10. této smlouvy, v čl. V. odst. 1.,2.,3., této smlouvy zavazuje se pronajímatel, že ke dni skončení nájemního vztahu zaplatí nájemci nezapočtenou výši pohledávky za provedené a odsouhlasené stavební práce dle čl. III. odst. 1. této smlouvy.

6. Výpovědní lhůty uvedené ve smlouvě počínají běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně nebo ode dne oznámení poště, že zásilku není možno doručit.

VIII.

Ostatní ujednání

1. V případě, že nájemce navrhne pronajímateli provedení stavebních úprav, či oprav pronajatých prostor, projedná předem záměr se správcem nemovitosti a pronajímatelem. Stavební úpravy, či opravy, přesně vymezí v projektové dokumentaci. Nájemce je investorem všech stavebních úprav, či oprav. Stavební práce se zavazuje nájemce zajišťovat v souladu s právními předpisy, zejména zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 266/1994 Sb., o dráhách ve znění pozdějších předpisů. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů od správce nemovitosti a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce nemovitosti, 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 nutné stavební práce nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace oprav a to dodatkem k této smlouvě. Konečná výše nákladů bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem nemovitosti. Vyrovnání bude řešeno formou zápočtu pohledávky nájemce za provedení stavebních prací oproti nájemnému, respektive pohledávce z nájemného v dodatku k této smlouvě. Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem a řešena také dodatkem ke smlouvě. Účetní a daňové doklady na opravy musí být vždy vystaveny správci nemovitosti a za účetní období, ve kterém byly provedeny a to jen na dokončené a převzaté práce. Vystavením účetních/daňových dokladů nájemcem na pronajímatele, se pronajímatel stává vlastníkem stavebních úprav. Pronajímatel po převzetí účetních/daňových dokladů zajistí ve svém účetnictví odepisování vložené investice dle odpisového plánu. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na stavební práce, bude provádět správce nemovitosti.
2. 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.
3. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz. Splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. 000027-0006305411/0100, var. symbol 2967102212 prostředky (kauci) k zajištění nájemného a ostatních služeb souvisejících s nájmem, a to ve výši [REDACTED] Kč.
4. 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 kauci vrátí pronajímatel nájemci ke dni ukončení nájemní smlouvy.
5. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (kauci) do její původní výše a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. 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.

2. 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.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
4. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. 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 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 pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 2. Vyhotovení mají platnost originálu.
7. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
Příloha č. 1 plánek pronajatých prostor

V Praze dne

V Praze dne - 1. 11. 2012

Za nájemce:

Za pronajímatele:

istí

