

# NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2967200613

o pronájmu nebytových prostor

Obchodní firma: České dráhy, a.s.  
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039  
sídlo: [REDACTED]  
zastoupena ve věcech [REDACTED] ředitel odboru správy nemovitostí GR ČD  
smluvních:  
zastoupena ve věcech [REDACTED]  
technických: [REDACTED]  
adresa pro doručování pí- České dráhy, a.s. Regionální správa majetku Ústí nad Labem,  
semnosti: [REDACTED]  
IČ: 70994226  
DIČ: CZ70994226  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Ústí nad Labem  
číslo účtu: [REDACTED]  
variabilní symbol: 2967200613

( dále jen pronajímatel )

a

Obchodní firma: HDS Retail Czech Republic, a.s.  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4494  
sídlo: [REDACTED]  
zastoupena ve věcech [REDACTED]  
smluvních: [REDACTED]  
zastoupena ve věcech [REDACTED]  
technických:  
IČ: 25099167  
adresa pro doručování pí- [REDACTED]  
semnosti:  
DIČ: CZ699003014  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Praha 7  
Číslo účtu: [REDACTED]

Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost

( dále jen nájemce )

( společně uváděny jako smluvní strany )

## I.

### Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je úplatný nájem níže uvedených nebytových prostor.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory nacházející se v budově Cheb – výpravní budova, v železniční stanici Cheb, v obci Cheb, na ul. Dr. Milady Horákové, č.p. 1301/2, stojící na pozemku p.č. st. 1027, číslo budovy dle SAP: 1000-5-78, IC5000167083, stavba zapsaná na LV č. 11639 (České dráhy, a.s.), vedené u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, katastrální území: Cheb (ČSÚ 650919). (dále jen „předmět nájmu“ nebo „nebytové prostory“)
3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci tyto nebytové prostory:  
předsíň OP146 o výměře [REDACTED]  
předsíň OP149 o výměře [REDACTED]  
předsíň OP145 o výměře [REDACTED]  
Celkem pronajato 71,92 m<sup>2</sup> nebytových prostor. /
4. Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.
5. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu.
6. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Ústí nad Labem, [REDACTED] (dále jen „RSM“ či „správce nemovitosti“). Ke dni předání vyhotoví RSM předávací protokol.

## II.

### Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává dnem nabytí účinnosti této smlouvy nájemci předmět nájmu do užívání k provozování prodejny pekařských výrobků a teplých a studených nápojů.
2. Nájemce si je vědom, že nebytové prostory nejsou ve stávajícím právním a fyzickém stavu způsobilé k užívání k účelu, který je uveden ve shora uvedeném článku II/1 a zavazuje se sám a na vlastní náklady zajistit způsobilost nebytových prostor k užívání ve smyslu této smlouvy t.j jako pekařství, cukrářství. Doba, kdy bude nájemce zajišťovat způsobilost nebytových prostor k užívání ve smyslu této smlouvy je dobou nájmu dle této smlouvy.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce na základě této nájemní smlouvy požádá o povolení změny účelu užívání pronajatých nebytových prostor Drážní úřad, sekce stavební, oblast Plzeň, [REDACTED]
4. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory výhradně za účelem uvedeným v této smlouvě a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

## III.

### Výše nájemného

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

celkem ..... [REDACTED] + DPH v zákoně stanovené výši

zaokrouhleně ..... [REDACTED] + DPH v zákoně stanovené výši

Celkové roční nájemné ve výši [REDACTED] (slovy: [REDACTED])

[REDACTED] + DPH v zákonem stanovené výši 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 měsíce dle splátkového kalendáře, který je nedílnou

součástí nájemní smlouvy a nájemci bude zaslán po nabytí účinnosti nájemní smlouvy jako příloha č.2.

Smluvní strany se dohodly, že ode dne nabytí účinnosti nájemní smlouvy po dobu čtyř měsíců bude hrazeno nájemné ve výši 10% z touto smlouvou dohodnutého nájemného. Od pátého měsíce doby nájmu je nájemce povinen hradit nájemné v plné výši a v dohodnutém pravidelném termínu. Snížené nájemné za období 4 měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy bude nájemce hradit v pravidelných měsíčních splátkách vždy do 10. dne příslušného měsíce ve výši [REDACTED] + DPH ve výši stanovené příslušným právním předpisem.

2. Pro splnění závazku placení nájemného je rozhodující okamžik připsání peněz na účet pronajímatele u jeho banky.
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 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 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. 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.  
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.
6. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Výše nájemného pak bude upravena na základě dohody smluvních stran dodatkem k této smlouvě.
7. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, které pronajímatel bude chtít po skončení nájmu uchovat, jsou pokládány za věcné plnění nájemného (dále jen VPN) vedle sjednaného finančního nájemného, 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 jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení VPN včetně stanovení výše ceny je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení, předat kopie daňových dokladů správci majetku.
8. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod.

#### 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 za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor hradit:
  - a) pronajímateli
    - **dodávku tepla a teplé vody, smlouvu uzavřít s Českými drahami, a.s. Regionální správou majetku Ústí nad Labem** [redacted]  
Výše úhrady bude stanovena dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. v platném znění,
    - **dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod, smlouvu uzavřít s Českými drahami, a.s. Regionální správou majetku Ústí nad Labem** [redacted]  
[redacted]  
Výše úhrady bude stanovena dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích předpisů.
  - b) kromě toho od externích poskytovatelů bude nájemce odebírat, a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům hradit, po dobu trvání nájmu tyto další služby:
    - **likvidaci odpadu vzniklého z činnosti nájemce, smlouvu uzavřít s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu,**
    - **dodávku elektřiny: 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 SŽE Plzeň ,** [redacted]  
[redacted]
3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru se nájemce zavazuje uzavřít před započítáním plnění a nejpozději do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a smlouvy uzavřené s externími poskytovateli neprodleně předložit RSM.
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. 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 toto doložit RSM,
  - 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.- stavební zákon , ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb.- zákon o dráhách, 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.

Stavební práce mohou být započaty až po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na stavební úpravy a opravu, od správce nemovitosti (RSM) 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 stavební úpravy. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební práce nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této smlouvě. Konečná výše nákladů bude opět rozdělena na opravy a stavební úpravy a od-souhlasena správcem nemovitosti.

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.

Stavební úpravy, které uhradí nájemce, zůstanou po dobu nájmu majetkem nájemce a nájemce po dokončení prací bude sepsán dodatek k této smlouvě, kde bude Nájemci od-souhlaseno odepisování konečných nákladů na provedené stavební práce,

- 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 přerušování 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 přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu ze shora citovaných důvodů. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,
- 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 předmětu nájmu. Nájemce nebo dopravci navazující na ČD jsou oprávněni umístit směrové tabule navádějící zákazníky k místu poskytované služby nebo prodeje a to do 2 m<sup>2</sup>. Tyto směrové tabule přitom nesmí jakýmkoliv způsobem omezovat či ohrožovat pohyb osob, které se nacházejí v okolí předmětu nájmu. Za obsah reklamy nebo inzerce odpovídá nájemce,
- i) 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 [redacted] a příslušejícího k roku ve kterém k nevyklizení došlo, 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, které sám způsobí svou činností nebo které bude způsobeno činností jeho zákazníků a obchodních partnerů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v nebo na předmětu nájmu po dobu užívání předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli nebo uživateli předmětu nájmu 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. Toto se netýká případu, kdy pro nájemce bude třetí osoba provozovat činnost pod jednotnou obchodní značkou nájemce s využitím nájemcem stanovených kritérií, postupů znaků a symbolů a předepsaným technicko - provozním zařízením, vybavením a formou řízení prodeje na základě smluv uzavřených s takovou třetí osobou tzv. franšízy.
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 požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření pronajímateli, konkrétně OZO PO (odborně způsobilá osoba v oblasti požární ochrany ve smyslu § 11 zákona o požární ochraně) ČD na 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) vydané pronajímatelem, se kterým 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. 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 k nimž se zavázal.
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 (*osoba pro jednání ve věcech technických*).

## VI.

### Smluvní pokuta

1. V případě porušení některé z povinností stanovených nájemci v článku IV. a V. (s výjimkou článku V. odst. 1. písm. d) a článku V. odst. 3.), této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši [REDACTED]
2. Pro případ porušení některé z povinností nájemce uvedené v článku V. odst. 1. písm. d) a odst. 3., této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši [REDACTED]
3. Smluvní pokuta za nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. odst. 1. písm. i) 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.

## VII.

### Doba nájmu

1. Tato smlouva se sjednává na [REDACTED] Smlouva nabývá účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu nájemci do užívání a platnosti nabývá dnem uzavření .
2. Před uplynutím sjednané doby nájmu podle odst. 1) tohoto článku může kterákoli ze smluvních stran vypovědět smlouvu v souladu s ustanovením § 9 odst. 2), nebo odst. 3) zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších předpisů. Výpovědní lhůta činí [REDACTED] a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může vedle důvodů vyplývajících z odst. 2) tohoto článku 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 článku IV. této smlouvy. Výpovědní lhůta činí [REDACTED] a začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. 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) a odst.7), v článku V. odst. 1), 2), 3), 4), 5), 6), 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.
5. V případě prodlení s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 30 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy dle § 517 zákona č.40/1964 Sb. - občanského zákoníku a od smlouvy může být odstoupeno.

6. 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.
7. Smluvní strany se pro případ ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly, v souladu s ustanovením čl. III/ 7 této smlouvy na tomto postupu:
  - a. V případě skončení nájmu [REDAKCE] od účinnosti nájemní smlouvy výpovědí nebo odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele z důvodů porušení smluvních povinností nájemce, stanovených v článku III., v článku V. odst.1) až 7) a článku VII. odst.3) této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu pronájmu. Po skončení nájmu není nutné mezi smluvními stranami uzavřít dohodu, na jejímž základě se veškeré nájemcem provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy stanou součástí nemovitosti a vlastnictvím pronajímatele, neboť uvedené stavební úpravy se stanou vlastnictvím pronajímatele nejpozději ke dni skončení nájmu ve smyslu tohoto odstavce,
  - b. V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím odst.a), v období do [REDAKCE] od účinnosti nájemní smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se veškeré nájemcem provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy stanou součástí nemovitosti a vlastnictvím pronajímatele a vypořádají se náklady na jejich provedení. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem. Smluvní strany se dohodly, že toto ustanovení má charakter smlouvy o budoucí kupní smlouvě,
  - c. V případě skončení nájmu uplynutím doby nájmu této nájemní smlouvy, případně později, pokud bude smluvní vztah prodloužen, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Po skončení nájmu není nutné mezi smluvními stranami uzavřít dohodu, na jejímž základě se veškeré nájemcem provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy stanou součástí nemovitosti a vlastnictvím pronajímatele, neboť uvedené stavební úpravy se stanou vlastnictvím pronajímatele nejpozději ke dni skončení nájmu ve smyslu tohoto odstavce.
  - d. V případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce z důvodu, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu pronájmu. Po skončení nájmu není nutné mezi smluvními stranami uzavřít Dohodu, na jejímž základě se veškeré nájemcem provedené a pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy stanou součástí nemovitosti a vlastnictvím pronajímatele, neboť uvedené stavební úpravy se stanou vlastnictvím pronajímatele nejpozději ke dni skončení nájmu ve smyslu tohoto odstavce.

#### VIII.

##### Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz. Splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] var. symbol 2967200613 prostředky (kauci) k zajištění nájemného a ostatních služeb souvisejících s nájmem, a to ve výši [REDAKCE]
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. Nečerpánou kauci vrátí pronajímatel nájemci ke dni ukončení nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (kauci) do její původní výše (viz. odst. 1), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce se zavazuje nezapočíst, nedat do zástavy a nepostoupit své pohledávky a závazky plynoucí z této smlouvy třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce poruší toto smluvní ujednání, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši [REDACTED] z hodnoty započtené, zastavené nebo postoupené pohledávky, minimálně však ve výši [REDACTED].
2. 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.
3. 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.
4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
5. 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.
6. 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.
7. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení této Smlouvy 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.
8. Tato smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 2 a pronajímatel 3 vyhotovení. Vyhotovení mají platnost originálu.
9. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:  
Příloha č. 1 plán pronajatých prostor  
Příloha č. 2 neobsazeno (splátkový kalendář)

V ..... PRAZE / dne ..... 27-06-2013

V Praze dne ..... 26-06-2013

Priloha č. 2