

N Á J E M N Í S M L O U V A

č. pronajímatele 2657008624

č. nájemce ŠT-INV/28/24/SML O

o nájmu prostor sloužících 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 smluvních: xxxx, ředitelem Regionální správy majetku Praha
správce nemovité věci, adresa pro doručování písemností: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha
Prvního pluku 81/2a, 130 11 Praha 3 - Žižkov
kontaktní osoba ve věcech smluvních: xxxx
kontaktní osoba ve věcech technických: xxxx
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: xxxx
číslo účtu: xxxx
ID datové schránky: e52cdsf
variabilní symbol: 2657008624

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: ŠKODA TRANSPORTATION, a.s.
sídlo: Emila Škody 2922/1, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni, sp.zn. B 1491

Jednající/zastoupena: xxxx
kontaktní osoba ve věcech smluvních: xxxx
kontaktní osoba ve věcech technických: xxxx
IČ: 62623753
DIČ: CZ62623753
Plátce DPH: Ano
bankovní spojení: xxxx
číslo účtu: xxxx
ID datové schránky: zjrchvy

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

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

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání, níže specifikovaných, které se nacházejí na pozemku p.č. 2352/4 s budovou bez č.p., vše v k.ú. Michle (č. ČSÚ: 727750), obec Praha, které jsou zapsané u příslušného Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 5747. Konkrétně se jedná o objekt PHA ONJ - Hala 512, vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC5000300400, (objekt v SAP 1000/1/486). Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 3), která je přílohou této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostory“).
2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechá nájemci k dočasnému užívání (nájomu) tyto místnosti:

1P16-kancelář	o výměře 23,571 m ²
---------------	--------------------------------

Celkem pronajato 23,571 m² prostor (dále jen „předmět nájmu“).

3. Specifikace předmětu nájmu s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je zcela způsobilý k užívání dle této smlouvy, zejména dle čl. II. této smlouvy. Stav předmětu nájmu a měřidel bude stranami uveden v předávacím protokolu, pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu do užívání, který se stane přílohou nájemní smlouvy, a to jako příloha č.5. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci do užívání do 5 dnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy dle čl. VII. odst. 1 této smlouvy. Pronajímatel je povinen bezúplatně umožnit přístup a příjezd nájemci a jeho zaměstnancům, dodavatelům a dalším osobám vstupujícím do předmětu nájmu se souhlasem nájemce k předmětu nájmu.
5. 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 pronajímatel předávací protokol.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu *k provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to výhradně ke sjednanému účelu: kancelářské prostory, 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 uvedeném v obchodním rejstříku.
3. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu a to ani v případě nepodstatné změny ve smyslu § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

III.

Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné, které činí:
za 1 m² xxxx Kč/kalendářní rok, tj. za 23,571 m² xxxx Kč/kalendářní rok + DPH v zákonem stanovené výši,
Celkové nájemné za kalendářní rok ve výši xxxx Kč + DPH v zákonem stanovené výši (slovy: xxxx) je splatné v pravidelných čtvrtletních, splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy dopředu do 16. dne daného kalendářního čtvrtletí, nestanoví-li splátkový kalendář, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, jinak. Nebude-li nájem dle této smlouvy trvat po celý kalendářní měsíc a/nebo kalendářní rok, bude nájemné poměrně kráceno podle počtu dnů skutečného užívání předmětu nájmu.
2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j., že splátka je uhrazena připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

3. Na základě ustanovení §56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH“), pronajímatel u předmětu nájmu *specifikovaného v článku I. uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.*
4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal (přestal být) plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou každé jednotlivé platby (splátky) nájemného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
6. Sjednanou výši nájemného za kalendářní rok je pronajímatel oprávněn každoročně od roku 2025 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 nebo do datové schránky nejpozději do 20. února daného kalendářního roku, za nějž je nájemné hrazeno. Základem pro úpravu výše nájemného je výše nájemného za kalendářní rok, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího kalendářního roku.
7. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. kalendářního čtvrtletí příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.
8. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů uvedených ve splátkovém kalendáři a v souladu s odst. 7 tohoto článku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, zákona 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
9. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, se po dokončení stávají součástí majetku pronajímatele, vypořádání nájemcem vynaložených nákladů se řídí ustanovením čl. VI. této smlouvy, 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 pronajímateli.
10. 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 předmětu nájmu

1. V souvislosti s užíváním předmětu nájmu pronajímatel zajistí nájemci služby – plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to:
 - i) Dodávka pitné vody z vodovodní sítě, odvádění odpadních a srážkových vod kanalizací
 - ii) Dodávka tepla a TUV
 - iii) CH Ostatní služby - odběr el.energie
 - iv) Dodávka pitné vody z vodovodní sítě, odvádění odpadních a srážkových vod kanalizací

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného a bude hrazena způsobem a ve výši dle zvláštní smlouvy o zajištění těchto služeb - Smlouva čj. 1695 / 2024 o přeúčtování nákladů za poskytované služby, uzavřené mezi smluvními stranami v den uzavření této smlouvy (dále jen „Smlouva na služby“).

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a. 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,
 - b. provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu v rozsahu dle přílohy č. 4 této smlouvy.

- c. 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. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách ve znění pozdějších předpisů. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu 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 smluvními stranami. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět pronajímatel. Koordinátora ve smyslu zákona č. 309/2006 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,
- d. před započetím 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 §§ 230 a násl. stavebního zákona,
- e. navýšení příkonu elektrické energie projednat s pronajímatelem. 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“,
- f. strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, za tuto dobu má nájemce nárok na snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,
- g. svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiných osob a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu za přítomnosti nájemce a na základě dohody o termínu vstupu,
- h. udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce.
- i. 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 nebo nestanoví-li tato smlouva jinak,
- j. vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den doby nájmu,

2. Nesjednává se.

3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.

4. Z hlediska požární ochrany:

- a. Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, (zejména zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o PO) a vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru,
- b. nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
- c. nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
- d. nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné

- službě okresu a RSM Praha,
- e. v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
 - f. nájemce se zavazuje nahlašovat RSM Praha 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 dle § 4 zákona o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů. 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. Nesjednává se.
 7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
 8. Oblast BOZP koordinuje pronajímatel. Výchozí rizika BOZP jsou vyjmenována ve sbornících BOZP ČD, a.s. umístěných na webových stránkách pronajímatele <http://nemovitosti.ceskedrahy.cz/> a nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že se s těmito dokumenty a riziky v nich uvedenými seznámil. V případě nefunkčnosti odkazu je nájemce povinen kontaktovat e-mailem kontaktní osobu pronajímatele za účelem zjednání nápravy. V případě naplnění ustanovení §102 zákoníku práce v platném znění si předají smluvní strany rizika BOZP vzájemně.
 9. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně oznámit takovou změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovou změnu se považuje např. změna názvu obchodní firmy či jména, změna sídla či trvalého bydliště, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, e-mailového a telefonního kontaktu aj.
 10. 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.
 11. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
 12. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nedohodl-li se s nájemcem na jejich dodávkách externím dodavatelem.
 13. Pronajímatel se zavazuje, s přiměřeným časovým předstihem, písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.
 14. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce (*osoba pro jednání ve věcech technických – pokud je uvedena v den uzavření smlouvy*).
 15. V případě, že dle § 109 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „zákon o DPH“) bude nájemce jako příjemce plnění ručit za nezaplacenou daň z tohoto plnění, je nájemce oprávněn uhradit daň z přidané hodnoty za pronajímatele přímo správci daně pronajímatele za účelem zvláštního způsobu zajištění daně dle § 109a zákona o DPH. O provedení platby nájemce pronajímatele písemně informuje. Takto uhrazenou daní dochází ke snížení pohledávky pronajímatele za nájemcem o příslušnou částku daně a pronajímatel tak není oprávněn po nájemci požadovat uhrazení této částky.

VI.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoli z povinností nájemce stanovených v článku V. této smlouvy (s výjimkou

- odst. 1. písm. c) a odst. 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši xxxx Kč za jednotlivý případ.
2. Pro případ porušení jakékoli z povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy odst. 1. písm. c) a odst. 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši sjednaného nájemného za kalendářní rok bez DPH.
 3. Při nevyklizení nebo nepředání předmětu nájmu pronajímateli k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5/365 nájemného za kalendářní rok bez DPH sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení.
 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. Vypořádání stavebních prací na předmětu nájmu se bude řídit ustanoveními občanského zákoníku zejména § 2220. .

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s platností dnem jejího podpisu smluvními stranami a s účinností ode dne uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv, ne však dříve než od 1.10.2024. Nájem počíná dnem, kdy byl předmět nájmu předán a převzat k užívání dle čl. I. odst. 4 této smlouvy.
2. Vedle možnosti ukončit smlouvu dohodou si smluvní strany sjednávají tříměsíční výpovědní dobu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že podle tohoto odstavce lze tuto smlouvu vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu.
3. V případě jakéhokoli podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou byť i jen části nájemného dle článku III. nájemní smlouvy či úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo pokud nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním jakékoliv z povinností nájemce uvedených v článku V. odst. 1., 2., 4., 5., 6., 7. a 9. této smlouvy si smluvní strany sjednávají výpovědní dobu jeden měsíc a ta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Ustanovení občanského zákoníku o odstoupení od smlouvy tím nejsou dotčena.
4. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu předat ke dni skončení nájmu pronajímateli a pronajímatel je povinen jej převzít. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz. Splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. xxxx, var. Symbol 2657008624 prostředky (jistotu) k zajištění nájemného, ostatních služeb souvisejících s nájmem nebo úhrady nákladů na odstranění škody, a to ve výši xxxx Kč.
2. Pronajímatel je oprávněn peněžní prostředky dle předchozího odstavce použít k úhradě závazků (dluhů) nájemce vůči pronajímateli, které vzniknou v souvislosti s nájmem a případně ostatními službami s nájmem souvisejících a tyto závazky (dluhy) jsou po jejich splatnosti. Nečerpanou jistotu vrátí pronajímatel nájemci po ukončení nájmu, a to do 15 dnů.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (jistotu) do její původní výše (viz. odst. 1. tohoto čl. smlouvy), a to do jednoho měsíce od písemného vyrozumění a prokázání jejich oprávněného čerpání pronajímatelem.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě ukončení smlouvy nemá nárok na náhradu nákladů za převzetí zákaznické základny.
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 uznávaným elektronickým podpisem a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran

6. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škody vzniklou nájemci tím, že pronajímatel a oprávněně započítá svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele; Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva 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, a to bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).
9. Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí Etický kodex společnosti České dráhy, a.s., zveřejněný trvale na webové stránce <http://www.ceskedrahy.cz/>, zavazuje se dodržovat zásady v něm uvedené, a pro případ porušení Etického kodexu společnosti České dráhy, a.s., kterým se rozumí porušení závazků či nepravdivost prohlášení nájemcem takto učiněná, bere na vědomí, že zároveň dochází k porušení smlouvy s důsledky v ní sjednanými a předvídanými v části deváté Etického kodexu společnosti České dráhy, a.s.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. 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 učiněny formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kdy za písemnou formu se považuje pouze forma listinná nebo elektronická opatřená uznávaným elektronickým podpisem. Výše uvedené neplatí pro případné úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, nebo elektronickou formou prostřednictvím datové schránky. Podepsané přílohy a dodatky, v sestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají součástí této smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně:

- a. 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.
- b. elektronickou formou do datové schránky, která je uvedena v záhlaví této smlouvy u každé ze stran. Písemnosti datovou zprávou odeslané jsou doručeny okamžikem přihlášení smluvní strany (přihlášením osoby, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k tomuto dokumentu) do datové schránky. Nepřihlásí-li se smluvní strana ve lhůtě do 10 dní ode dne, kdy byla odeslána písemnost do datové schránky, považuje se tato písemnost za doručenou posledním dnem této lhůty, a to se všemi právními důsledky, které z toho plynou, v souladu se zákonem č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.
9. Smluvní strany vycházejí z úmyslu vykládat ustanovení této nájemní smlouvy, kdykoli to bude možné, jako platná, účinná a vynutitelná v souladu se závaznými právními předpisy. Bude-li některé ustanovení této nájemní smlouvy shledáno neplatným, neúčinným nebo zdánlivým nebo nevymahatelným, taková neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost nezpůsobí neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost celé nájemní smlouvy s tím, že v takovém případě bude celá nájemní smlouva vykládána tak, jako by neobsahovala jednotlivá neplatná, neúčinná, zdánlivá nebo nevymahatelná ustanovení, a v tomto smyslu budou vykládána a vymáhána i práva smluvních stran vyplývající z této nájemní smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují, že budou navzájem spolupracovat s cílem nahradit takové neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení platným, účinným a vymahatelným ustanovením, jímž bude dosaženo stejného výsledku (v maximálním možném rozsahu v souladu s právními předpisy), jako bylo zamýšleno ustanovením, jež bylo shledáno neplatným, neúčinným, zdánlivým či nevymahatelným.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
11. Vyhotovení mají platnost originálu.
12. Přílohy smlouvy jsou:
Příloha č. 1 Splátkový kalendář (bude vystaven po předání předmětu nájmu)
Příloha č. 2 Plánek pronajatých prostor
Příloha č. 3 Situační plánek
Příloha č. 4 Drobné opravné a udržovací práce zajišťované nájemcem

V Plzni dne 30.9.2024

V Praze dne 2.10.2024

Za nájemce:
ŠKODA TRANSPORTATION, a.s.

Za pronajímatele:
České dráhy a.s.

.....
xxxx
Group Investment
and Property Director

.....
xxxx
ředitel RSM Praha

Příloha č.1

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

PŘÍLOHA Č. 4 **BĚŽNÁ ÚDRŽBA ZAJIŠTOVANÁ NÁJEMCEM**

Jedná se o tyto drobné opravné a údržbové práce, které si nájemce provádí a hradí ve vlastní režii v prostorách užívaných na základě smlouvy o poskytování služby:

Drobné opravné práce:

a) podle věcného vymezení:

1. *Podlahy:*
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, včetně výměny prahů a ukončovacích lišt; čištění podlah a podlahových krytin;
2. *Výplně okenních a dveřních otvorů:*
-opravy jednotlivých pohyblivých částí oken a dveří a jejich součástí, a to včetně těsnění, výměny zámků, kování (kliky, štítky, ovládací klíčky a olivy); čištění výplní okenních a dveřních;
3. *Elektroinstalace (silnoproud, slaboproud):*
-opravy, resp. dodávky a montáže vypínačů, zásuvek, pojistek, osvětlovacích těles včetně dodávek a likvidace zářivek, žárovek a výbojek, opravy, dodávky a montáže zvonků, domácích telefonů a elektrických zámků;
5. *Zařizovací předměty zdravotně technické instalace a související vybavení:* -opravy, čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, zástěn sprchových koutů, průtokových ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevků, dřezů, sifonů, lapačů tuků, podlahových vpustí, splachovačů, bidetů, WC mís, sedátek WC, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, průtokových zásobníkových ohřívačů TUV a kuchyňských linek;
9. *Počítačové sítě a další slaboproudé rozvody:*
- opravy pasivních i aktivních prvků počítačových sítí, telefonních rozvodů a rozvodů jednotného času (koncových rozvodů, které se nacházejí v prostorách užívaných nájemcem a jsou v užívání nájemce);
10. *Povrchové úpravy stěn a stropů, čištění výplní otvorů a podlah:*
-povrchové úpravy stěn a stropů - malování, tapetování apod., a to včetně drobných zednických oprav omítek před těmito úpravami, čištění obkladů stěn;
11. *Nábytek:*
- opravy a údržba veškerého nábytku, včetně vestavěného;
12. *Deratizace a dezinfekce:*
- deratizace, dezinfekce a dezinfekce pronajatých prostor;
-při povinné celoplošné deratizaci a dezinfekci úhrada poměrných nákladů za pronajaté prostory;

b) podle výše nákladů:

1. *Provedení výše jmenovaných drobných oprav a udržovacích prací zajišťuje nájemce. Pronajímatel je povinen zajistit provedení těchto oprav a údržbových prací v tom případě, že se tak předem s nájemcem dohodnou a nájemce objedná jejich provedení prokazatelnou (písemnou) objednávkou.*
2. *Opravu nebo výměnu předmětu či zařízení je nájemce povinen uhradit i v případech, kdy*

tato údržba není vyspecifikována pod bodem a), ale kdy prokazatelně došlo k poškození vinou neodborného užívání nebo násilného poškození nájemcem.

3. *Veškeré zásahy do užívaného majetku nad rámec výše uvedených opravných a udržovacích prací může nájemce provádět až po písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce zajišťuje opravy a údržbu veškerého zařízení a vybavení, které v době nájmu se souhlasem pronajímatele do pronajatých prostor instaloval, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.*
4. *Kromě oprav a údržbových prací uvedených pod bodem a) se za drobné opravy považují další opravy prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů za související opravy.*
5. *Provedení oprav společně užívaných prostor nárokuje nájemce u pronajímatele. O nutnosti provedení nárokováných oprav společných prostor rozhoduje pronajímatel. Náklady na běžnou uživatelskou údržbu (úklid, výměna zářivek apod.) společných prostor nese nájemce v poměru pronajaté plochy předmětu nájmu k pronajatým plochám budovy bez č.p. na pozemku p.č. 2352/4.*

Nájemce odpovídá za ekologickou likvidaci veškerých materiálů a demontovaných komponentů po jím provedených opravných a údržbových pracích a výměnách zařizovacích předmětů, a to bezprostředně po jejich realizaci.

Za drobné opravné práce není možno považovat:

- *opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody*
- *opravy měřičů tepla a teplé vody*
- *revize rozvodů vody, plynu a elektroinstalace*
- *revize komínů, větracích šachet*
- *pravidelné protipožární revize*

zpracování projektové dokumentace na rekonstrukci či přestavbu veškerých rozvodů nebo jiných vnitřních úprav, vyjma případů, kdy uživatel tyto úpravy požaduje a se souhlasem správce si je provádí na své vlastní náklady.