

N Á J E M N Í S M L O U V A č. 2647106224

o nájmu pozemků, nebytových prostor a kolejí 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: [redacted] odboru správy a rozvoje majetku
Adresa pro doručování písemností: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Hradec Králové, Riegrovo nám. 914, 500 02 Hradec Králové
Kontaktní osoba ve věcech smluvních: [redacted] tel. [redacted] email: [redacted]@rsm.cd.cz
Kontaktní osoba ve věcech technických: RSM Hradec Králové: [redacted] tel. [redacted] email: [redacted]@rsm.cd.cz
OCÚ Střed: [redacted] tel. [redacted] e-mail: [redacted]@dkv.cd.cz
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
Bankovní spojení: [redacted]
Číslo účtu: [redacted]
ID datové schránky: e52cdsf
Variabilní symbol: RSM Hradec Králové 2647106224
OCÚ Střed: 1657104521

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: CZ LOKO Services, a.s.
Sídlo: Semanínská 580, Česká Třebová, PSČ 560 02
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 3911
Zastoupena: [redacted] MBA, místopředsdou správní rady
[redacted] MBA, členem správní rady
Kontaktní osoba ve věcech technických: [redacted] tel. [redacted] email: [redacted]@czloko.cz
IČ: 21409358
DIČ: CZ21409358
Plátce DPH: Ano
Bankovní spojení: [redacted]
Číslo účtu: [redacted]
ID datové schránky: c5s44kw

Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost.

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

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

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Část A)

Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání v budovách s názvem

- **Podélná remíza – hala** se nachází na pozemku p. č. st. 319 s budovou bez č. p. (inv. č. IC5000317967, objekt v SAP 1000/9/582).
Tento předmět nájmu, je vyznačen v příloze č. 4 a 5 této smlouvy.
- **Montážní hala** se nachází na pozemku p. č. st. 1473 (inv. č. IC5000317972, objekt v SAP 1000/9/587).
Tento předmět nájmu, je vyznačen v příloze č. 6 této smlouvy.
- **Olejárna** se nachází na pozemku p. č. st. 1474 (inv. č. IC5000317969, objekt v SAP 1000/9/584).
Tento předmět nájmu, je vyznačen v příloze č. 7 této smlouvy.

- **Dílna pro rekonstrukci převod.** se nacházejí na pozemku p. č. st. 1500 (inv. č. IC6100590106, objekt v SAP 1000/9/668).
Tento předmět nájmu, je vyznačen v příloze č. 8 této smlouvy.
- **Hala č. 0P01, jež je součástí budovy tzv. Rotundy,** která se nachází na pozemku p. č. st. 347. Hala č. 0P01 o výměře 527,1 m² je vedena v DLHM pronajímatele pod IC5000317966, dle SAP (1000/9/581). Plánek pronajatých prostor Rotundy tvoří přílohu č. 9 této smlouvy.
- Část budovy **Pomocných provozů,** která se nachází na pozemku p. č. st. 1475 s budovou bez č. p. o výměře 169,34 m², IC5000317971, SAP (1000/9/586). Plánek pronajatých prostor tvoří přílohu č. 10 této smlouvy.
- **Sklad hutního materiálu,** který se nachází na pozemku p. č. st. 1467 s budovou bez č. p. o výměře 122,8 m², IC6100590107, SAP (1000/9/671). Plánek pronajatých prostor tvoří přílohu č. 11 této smlouvy.
- **ČOV,** která se nachází na pozemku p. č. st. 1467 s budovou bez č. p. o výměře 19,8 m², IC6100590109, SAP 1000/9/670. Plánek pronajatých prostor tvoří přílohu č. 11 této smlouvy.

Všechny uvedené objekty se nachází na katastrálním území Letohrad (ČSÚ: 680664), obec Letohrad, které jsou zapsané u příslušného Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví č. 3039.

Část B)

Předmětem této smlouvy je dále nájem manipulačních kolejí č. 2 a č. 4, umístěných v budově s názvem „podélná remíza – hala“, nacházející se na pozemku p. č. st. 319, IC5000317967, SAP č. 1000/9/582, nájem manipulační koleje č. 5 v budově s názvem „montážní hala“, nacházející se na pozemku p. č. st. 1473, IC5000317972, SAP č. 1000/9/587, manipulačních paprsků kolejí označených písmeny a, b, c, d, e v části 0P01 budovy s názvem „rotunda“, nacházející se na pozemku p. č. st. 347, IC5000317966, SAP č. 1000/9/581 a části koleje č. 3 sloužící jako manipulační kolej. Dále je předmětem této smlouvy nájem přístupových kolejí č. 1, č. 2, části koleje č. 3 sloužící jako přístupová kolej, č. 4, č. 5, výhybky č. 106 a č. 109, paprsků točny písm. a, b, c, d, e a lokomotivní točny (koleje mimo manipulačních stání), umístěných na pozemku p. č. 753/42 a 1014/5 (koleje a výhybky), p.č.st. 1466 (točna), vše v areálu depa Letohrad, v k. ú. Letohrad (č. ČSÚ: 680664) a k. ú. Orlice (č. ČSÚ: 680672), obec Letohrad, zápis u příslušného Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí na listech vlastnictví č. 3039 a č. 2767.

Výše označené **budovy**, ve kterých se nachází předmět nájmu - manipulační koleje č. 2, č. 4, č. 5 a manipulační paprsky kolejí písm. a, b, c, d, e, jsou vyznačeny v příloze č. 3 (podélná remíza – hala, montážní hala) a č. 9 (prostor 0P01 – rotunda) této smlouvy.

Smluvní strany shodně konstatují, že pojem „manipulační koleje“ označuje koleje určené k manipulaci s železničními kolejovými vozidly.

Smluvní strany shodně konstatují, že pojem „přístupové koleje“ označuje koleje sloužící k nezbytnému přístupu (příjezdu) železničních kolejových vozidel k manipulačním kolejím

2. Pronajímatel na základě předávacího protokolu přenechá nájemci k dočasnému užívání (nájmu):

Část A)

Inventární číslo	Název Budovy	Místnost	Název místnosti	Výměra m ²
5000317967	Podélná remíza – hala	0P01	hala	481,16
5000317967	Podélná remíza – hala	0P02	kancelář	13,14
5000317967	Podélná remíza – hala	0P03	kancelář	21,15
5000317967	Podélná remíza – hala	0P04	provozní míst.	22,50
5000317967	Podélná remíza – hala	0P05	kancelář	26,78
5000317967	Podélná remíza – hala	0P06	dílna	22,50
5000317967	Podélná remíza – hala	0P07	dílna	67,28
5000317967	Podélná remíza – hala	1P01	předsíň	6,56
5000317967	Podélná remíza – hala	1P02	kancelář	15,75
5000317967	Podélná remíza – hala	1P03	archiv	11,89

5000317967	Podélná remíza – hala	1P04	učebna	33,35
5000317967	Podélná remíza – hala	1P05	archiv	17,71
5000317972	Montážní hala	0P01	hala pro rekonstrukce	458,44
5000317972	Montážní hala	0P02	hala pro rekonstrukce	59,00
5000317972	Montážní hala	0P03	dílna	31,57
5000317972	Montážní hala	0P04	denní místnost	14,16
5000317972	Montážní hala	0P05	předsíň	2,8
5000317972	Montážní hala	0P06	WC muži	3,1
5000317972	Montážní hala	0P07	kancelář	9,59
5000317972	Montážní hala	0P08	kancelář	12,43
5000317969	Olejárna	0P01	zádveří	9,36
5000317969	Olejárna	0P02	sklad hořlavin	24,19
6100590106	Dílna pro rekonstrukci převod.	0P01	dílna	54,88
6100590106	Dílna pro rekonstrukci převod.	0P02	ost. technologie	19,88
5000317966	Rotunda	0P01	hala	527,10
5000317971	Budova Pomocných prov.	0P02	dílna	27,93
5000317971	Budova Pomocných prov	0P03	dílna	15,79
5000317971	Budova Pomocných prov	0P04	denní místnost	21,99
5000317971	Budova Pomocných prov	0P10	dílna	35,28
6100590107	Sklad hutního materiálu	0P03	sklad	11,80
6100590109	ČOV	0P01A	čov	19,80

Celkem pronajato **2098,86 m²** prostor včetně společných prostor.

Část B):

Pronajímatel na základě předávacího protokolu v části B) předá nájemci do nájmu:

Manipulační koleje:

Kolej č. 2	IC5000317989	Pozemek p. č. st. 319 (podélná remíza – hala)	42 m
Kolej č. 4	IC5000317991	Pozemek p. č. st. 319 (podélná remíza – hala)	42 m
Kolej č. 5	IC5000317992	Pozemek p. č. st. 1473 (montážní hala)	38 m
Paprsek koleje písm. a	IC5000317997	Pozemek p. č. st. 347 (prostor 0P01 – rotunda)	18 m
Paprsek koleje písm. b	IC5000317997	Pozemek p. č. st. 347 (prostor 0P01 – rotunda)	18 m
Paprsek koleje písm. c	IC5000317997	Pozemek p. č. st. 347 (prostor 0P01 – rotunda)	18 m
Paprsek koleje písm. d	IC5000317998	Pozemek p. č. st. 347 (prostor 0P01 – rotunda)	18 m
Paprsek koleje písm. e	IC5000317998	Pozemek p. č. st. 347 (prostor 0P01 – rotunda)	18 m
Část koleje č. 3	IC5000317990	Pozemek p.č. 753/42 (částečně manipulační kolej)	20 m

Celkem pronajato **232 m** manipulačních kolejí.

Přístupové koleje:

Kolej č. 1	IC5000317988	p. č. 753/42	130 m
Kolej č. 2	IC5000317989	p. č. 753/42 a 1014/5	41 m
Část koleje č. 3	IC5000317990	p. č. 753/42 (částečně přístupová kolej)	45 m
Kolej č. 4	IC5000317991	p. č. 753/42 a 1014/5	71 m
Kolej č. 5	IC5000317992	p. č. 753/42 a 1014/5	82 m
Paprsek točny písm. a	IC5000317997	p. č. 753/42	21 m
Paprsek točny písm. b	IC5000317997	p. č. 753/42	21 m
Paprsek točny písm. c	IC5000317997	p. č. 753/42	21 m
Paprsek točny písm. d	IC5000317998	p. č. 753/42	21 m
Paprsek točny písm. e	IC5000317998	p. č. 753/42	21 m
Výhybka č. 106	IC5000317982	p. č. 753/42 a 1014/5	28 m
Výhybka č. 109	IC5000317985	p. č. 753/42	28 m
Lokomotivní točna	IC5000302380	p. č. st. 1466	16 m

Celkem pronajato 546 m přístupových kolejí.

Situační plánek předmětu nájmu v odst. 1. a 2., části B) – manipulační koleje č. 2, č. 4 – podélná remíza – hala je uveden v příloze č. 12 této smlouvy.

Situační plánek předmětu nájmu v odst. 1. a 2., části B) – manipulační kolej č. 5 – montážní hala je uveden v příloze č. 12 této smlouvy.

Situační plánek předmětu nájmu v odst. 1. a 2., části B) – část koleje č. 3 sloužící jako manipulační kolej je uveden v příloze č. 12 této smlouvy.

Situační plánek předmětu nájmu v odst. 1. a 2., části B) – manipulační paprsky kolejí písm. a, b, c, d, e – prostor OP01 - rotunda je uveden v příloze č. 12 této smlouvy.

Situační plánek předmětu nájmu v odst. 1. a 2., části B) - přístupových kolejí č. 1, č. 2, části koleje č. 3 sloužící jako přístupová kolej, č. 4, č. 5, paprsků točny písm. a, b, c, d, e a lokomotivní točny je uveden v příloze č. 12 této smlouvy.

3. Specifikace předmětu nájmu s půdorysným plánkem je uvedena v přílohách č. 4-11, 12 této smlouvy.
4. Stav předmětu nájmu bude stranami uveden v předávacím protokolu, pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu do užívání, který se stane součástí nájemní smlouvy, a to jako příloha č. 2.
5. Správcem předmětu nájmu specifikovaného v části A) odst. 1. a odst. 2. tohoto článku této smlouvy jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Hradec Králové (dále jen RSM HK). Ke dni předání vyhotoví RSM HK předávací protokol. Správcem předmětu nájmu specifikovaného v části B) odst. 1. a odst. 2. tohoto článku této smlouvy jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Oblastní centrum údržby Střed (dále jen OCÚ Střed). Ke dni předání vyhotoví OCÚ Střed předávací protokoly.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to výhradně ke sjednanému účelu: **rekonstrukce drážních vozidel a obvyklá manipulace s drážními vozidly**, 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.

III. Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu uvedeného v odst. I., odst. 1. a 2., části A) smluvní nájemné, které činí:

za 1 m² ■■■ Kč bez DPH/rok, tj. za 2098,86 m² ■■■ - Kč/rok (+ DPH v zákonem stanovené výši).

Celkové nájemné za kalendářní rok za předmět nájmu specifikovaný v části A), čl. I., odst. 1. a odst. 2. této smlouvy ve výši ■■■ - Kč bez DPH/rok (+ DPH v zákonem stanovené výši) (slovy: ■■■ korun českých) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne příslušného kalendářního čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který bude nájemci zaslán do 10 dní od data účinnosti této smlouvy a stane se tak přílohou č. 1A této smlouvy. V případě, že nájemce neobdrží výše uvedený splátkový kalendář do 20 dní od účinnosti této smlouvy, je povinen o tomto informovat pronajímatele, který s ním pak dohodne způsob opakovaného doručení splátkového kalendáře.

Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu uvedeného v odst. I., odst. 1. a 2. části B) smluvní nájemné, které činí:

- za 1 m manipulační koleje ■■■ - Kč bez DPH/rok, tj. za 232 m ■■■ - Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši
- za 1 m přístupové koleje ■■■ - Kč bez DPH/rok, tj. za 546 m ■■■ - Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši
- za 1 kalendářní den nájmu lokomotivní točny ■■■ - Kč, tj. za 365 kalendářních dnů ■■■ - Kč + DPH v zákonem stanovené výši

celkem ■■■ - Kč/rok (+ DPH v zákonem stanovené výši).

Celkové nájemné za kalendářní rok za předmět nájmu specifikovaný v části B), čl. I., odst. 1. a odst. 2. této smlouvy ve výši ■■■ - Kč + DPH v zákonem stanovené výši (slovy: ■■■ korun českých) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele dle variabilního symbolu, specifikovaného v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne daného kalendářního čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který bude nájemci zaslán do 10 dnů od data účinnosti této smlouvy a stane se tak přílohou č. 1B této smlouvy. V případě, že nájemce neobdrží výše uvedený splátkový kalendář do 20 dnů od účinnosti této smlouvy, je povinen o tomto informovat pronajímatele, který s ním pak dohodne způsob opakovaného doručení splátkového kalendáře.

Celkové nájemné za kalendářní rok za předmět nájmu specifikovaný v části A) čl. I., odst. 1. a odst. 2. a části B) čl. I., odst. 1. a odst. 2. této smlouvy činí ■■■ - Kč + DPH v zákonem stanovené výši (slovy: ■■■ českých).

2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
3. Na základě ustanovení § 56a 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 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 upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího kalendářního 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. 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 dubna příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu, který představuje rozdíl mezi výší nájemného platného pro předcházející kalendářní rok a výší nájemného upraveného dle příslušných ustanovení o inflaci dle tohoto odstavce za 1. kalendářní čtvrtletí daného kalendářního roku.
8. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2, zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
9. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran dodatkem.
10. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, se po dokončení stávají součástí majetku Pronajímatele, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení stavebních úprav včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat RSM HK.
11. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod.
12. Nájemné za použití kolejí zahrnuje náklady na kontrolní a dohlédací činnost na kolejích specifikovaných v části B) čl. I., odst. 1. a odst. 2. Nájemce musí umožnit pronajímateli vstup na pronajaté koleje k provedení pravidelné prohlídky stavu kolejí.
13. Nájemné nezahrnuje náklady na nutnou údržbu a opravy manipulačních kolejí č. 2, části koleje č. 3, č. 4, č. 5, přístupových kolejí č. 1, č. 2, části koleje č. 3, č. 4, č. 5, výhybky č. 106, č. 109, manipulačních paprsků a paprsků točny písm. a, b, c, d, e a lokomotivní točny. V případě, že na základě kontrolní a dohlédací činnosti bude nutné provést údržbu či opravu dané části kolejiště, výhybky č. 106, č. 109 nebo lokomotivní točny, provede tuto údržbu či opravu nájemce na vlastní náklady, a to svépomocí nebo třetí osobou, která je k takovým úkonům kvalifikovaná

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, 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:
 - elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se Správou železnic, s. o. tel.: [REDAKCE]
 - vodné a stočné – uzavřít smlouvu se zodpovědným zaměstnancem RSM (žádost zasílejte na e-mail: HKRsek@rsm.cd.cz, tel. [REDAKCE])
 - tepelná energie – uzavřít smlouvu se zodpovědným zaměstnancem RSM (žádost zasílejte na e-mail: HKRsek@rsm.cd.cz, tel. [REDAKCE])
 - odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s oprávněnou osobou k nakládání s odpady, pokud se nedohodne písemně jinak se správcem nemovitě věci.
 - případně další služby
3. Smlouvy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje uzavřít s příslušnými osobami před započítáním plnění a nejpozději do jednoho měsíce od uzavření této smlouvy a smlouvy uzavřené s externími poskytovateli neprodleně předložit RSM HK.
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 (odst. 3) v termínu bude považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a za podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve smluveném termínu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
- a) před započítáním činnosti v předmětu nájmu projednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru a doložit RSM HK,
 - 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 opotřebených 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, v podrobný, nikoliv však vyčerpávající, výčet drobných opravných a udržovacích prací zajišťovaných nájemcem je přílohou č. 15 této smlouvy,
 - d) provádět stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím, písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM HK. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, od správce předmětu nájmu a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce předmětu nájmu, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy, či opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této smlouvě. Předložená konečná výše nákladů na stavební práce bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem předmětu nájmu. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce předmětu nájmu. Koordinátora ve smyslu zákona č. 309/2006 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,
- e) před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 230 a násl. stavebního zákona,
 - f) navýšení příkonu elektrické energie projednat s energetikem RSM HK. 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“,
 - g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,
 - h) svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiných osob a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,

- i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce.
 - j) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - k) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní doby,
 - l) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vede Pronajímatel jako vlastník.
 - m) nájemce je povinen zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu nebo v jeho bezprostředním okolí, bude nekompromisně požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady. Nájemce se zavazuje třídit, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.
2. Nájemce přebírá na předmětu nájmu odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o životním prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho zákazníků a obchodních partnerů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.
3. Nájemce nesmí bez 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 HK,
 - 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 HK 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.
 - h) v předmětu nájmu lze skladovat, ukládat hořlavé kapaliny a hoření podporující plyny pouze v prostorách, které jsou k tomuto účelu určeny a provedeny za podmínek dodržení požadavků věcně příslušných ČSN a § 44 vyhlášky č. 246/01 Sb.,
 - i) hořlavé látky budou ukládány v bezpečné vzdálenosti od topného systému či spotřebiče,
 - j) spotřebiče a zařízení budou užívány v souladu s pokyny a návody od výrobce,
 - k) zařízení bude obsluhovat oprávněná a poučená osoba a vždy v souladu s návodem pro obsluhu od výrobce uvedeného zařízení,
 - l) při provádění svářečských prací v provozu je nutné dodržovat platnou legislativu ke svařování a stanovit organizační a technické opatření k zajištění požární ochrany, místo svařování a přilehlé

- prostory se musí kontrolovat při provádění prací a při jejich přerušení, po skončení svařování nebo řezání po dobu nejméně 8 hodin,
- m) svým jednáním a činností v areálu depa Letohrad nájemce nesmí a nebude bránit volnosti přístupových cest a možnému příjezdu a zásahu jednotek IZS v případě mimořádné události, požáru apod.,
 - n) nesmí dojít k ohrožení či omezení přilehlého drážního provozu,
 - o) nájemce zaplatí všechny poplatky a sankce za neplnění výše uvedených právních předpisů a dalších prováděcích předpisů a škody způsobené neplněním platných předpisů v souvislosti s požární ochranou odstraní na vlastní náklady.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná RSM HK, se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
 6. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
 7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.
 8. Oblast BOZP koordinuje pronajímatel. 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. Pronajímatel umožní nájemci průjezd a průchod k pronajatým nebytovým prostorům přes své pozemky, a to nejbližší cestou výhradně po vymezených komunikacích pronajímatele vyznačených v situačním plánu a uvedených ve výpisu v provozním řádu PP Letohrad. Situační plán tvoří přílohu č. 3 této smlouvy
 10. 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.
 11. 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.
 12. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
 13. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nedohodl-li se s nájemcem na jejich dodávkách externím dodavatelem.
 14. 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.
 15. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, nebo ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu ve věcech technických – RSM Hradec Králové: [REDACTED], +420 [REDACTED], e-mail: [REDACTED] OCÚ Střed: [REDACTED], + 420 [REDACTED], e-mail: [REDACTED]@dkv.cd.cz.
 16. Nájemce si zajistí obsluhu pronajaté lokomotivní točny na vlastní náklady.
 17. Koleje č. 1, č. 2, část koleje č. 3 sloužící jako přístupová kolej, č. 4, č. 5, výhybka č. 106, č. 109, paprsky točny písm. a, b, c, d, e a lokomotivní točna slouží výhradně jako přístupové koleje. V případě, že nájemce bude tyto koleje užívat pro manipulaci svých vozidel, bude tato skutečnost brána jako porušení smluvního vztahu a nájemné koleje mu bude s okamžitou platností účtováno dle sazby smluvního nájemného [REDACTED] Kč /m/rok.
 18. V případě, že bude nájemce užívat koleje specifikované v části B) čl. I., odst. 1. a odst. 2. v objektech i před objekty k mytí skříně vozidla či jeho částí, bude tato skutečnost brána jako hrubé porušení smluvního vztahu, na základě kterého bude s okamžitou platností ukončen smluvní vztah.

19. V případě, že nájemce bude v areálu depa Letohrad odsávat nádrže WC, proplachovat nádrže WC, plnit vozidla PHM na místech jiných než tomu určených (sanitární koleje, ČS PHM), bude tato skutečnost brána jako hrubé porušení smluvního vztahu, na základě kterého bude s okamžitou platností ukončen smluvní vztah.
20. Pravidelné revize kolejíště (předmětu nájmu specifikovaného v čl. I, odst. 1. a odst. 2., část B)) dle vyhlášky č. 177/1995 Sb. provádí na své náklady pronajímatel, který zajistí autorizovanou osobu a o výsledcích a vyhodnocení informuje nájemce. Povinné prohlídky a měření jsou specifikovány v příloze č. 13, nájemce je, po předchozím písemném ohlášení povinné prohlídky či měření kolejíště, povinen zpřístupnit pronajímateli předmět nájmu k provedení ohlášeného úkonu.
21. Nájemce se od data účinnosti „předávacího protokolu k převzetí provozu ČOV“ stává provozovatelem čistírny odpadních vod (dále jen „ČOV“) a odlučovače olejů.
- Nájemce přebírá ČOV a odlučovač olejů do užívání, přičemž mu za toto užívání a provozování nenáleží žádná úhrada.
- Provoz ČOV a odlučovače olejů bude zajišťován v souladu s manipulačním a provozním řádem, návodem na obsluhu a kanalizačním řádem kanalizace pro veřejnou potřebu města Letohrad (dále jen „kanalizační řád“). Za soulad kvality vypouštěných odpadních vod s kanalizačním řádem ručí producent těchto odpadních vod, provozovatel ČOV a provozovatel odlučovače olejů. Nájemce neodpovídá za kvalitu vypouštěných vod a za případné škody na ČOV, kanalizaci a ŽP, které nesouvisí s činností nájemce a pocházejí z činností dalších subjektů působících v areálu. Nájemce bude předkládat dvakrát ročně pronajímateli rozbor odpadních vod vypouštěných z ČOV v rozsahu daném platným kanalizačním řádem. Nájemce bude dodržovat požadavky a pokyny provozovatele kanalizace pro veřejnou potřebu města Letohrad, a to od společnosti Vodovody a kanalizace Jablonné nad Orlicí, a.s.
- Nájemce bude zajišťovat na svůj náklad servis ČOV a odlučovače olejů a opravy provozního charakteru. Dále bude nájemce zajišťovat pravidelné čištění odpadních jímek a likvidaci všech odpadů vzniklých v rámci provozu a čištění ČOV a odlučovače olejů na svoje náklady.
- V případě prokazatelného závažného porušení manipulačního a provozního řádu, návodu k obsluze a kanalizačního řádu, bude za každé jednotlivě zjištěné porušení účtována nájemci pokuta ■■■■ Kč.
22. Seznam movitého majetku ve vlastnictví pronajímatele, umístěného na/v předmětu nájmu, tvoří přílohu č. 14 této smlouvy. Nájemci bude umožněno tento movitý majetek použít za podmínky, že v rámci bezpečného provozu musí mít každý movitý majetek v okamžiku užívání veškeré platné prohlídky, zkoušky, revize a revize elektro, přičemž úhrada za užívání movitého majetku pronajímatele je již zakomponována do nájemného. Tyto dokumenty budou bezodkladně doručeny RSM HK. Nedodržení této podmínky bude bráno jako hrubé porušení smluvního vztahu, na základě kterého bude s okamžitou platností ukončen smluvní vztah.
23. Nájemce se zavazuje přijmout veškerá nutná opatření k tomu, aby jeho činností na předmětu nájmu nedošlo k ohrožení životního prostředí, tj. zejména povrchových a podzemních vod, ovzduší, ke zvýšené prašnosti, hluchosti atd. Veškerá činnost nájemce bude provozována v souladu s platnými právními předpisy v oblasti životního prostředí, odpadů, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů atd. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá na předmětu nájmu a v jeho okolí odpovědnost za porušení výše uvedených obecně platných předpisů a že uhradí sankce uložené z důvodu porušení uvedených norem a odstraní na vlastní náklady veškeré úniky, havárie látek ohrožujících jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a jiné vzniklé škody.
24. Nájemce se zavazuje zajišťovat na předmětu nájmu běžnou údržbu (např. sekání trávy, údržba zeleně) a zdržovat se jakékoliv činnosti omezující či ohrožující bezpečnost železničního provozu a osob. Je povinen z najatých provozních a komunikačních ploch pro pěší i dopravní prostředky odstraňovat nečistoty, sníh, led a zabezpečovat schůdnost a sjízdnost obvyklým způsobem, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.
25. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu nebo v jeho bezprostředním okolí, bude nekompromisně požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady. Nájemce se zavazuje třídit, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na ani v předmětu nájmu nebudou ukládány a shromažďovány jakékoliv odpady, ani spalovány.

VI. Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoli z povinností nájemce stanovených v článku IV. a V. této smlouvy (s výjimkou čl. V. odst. 1. písm. d) a odst. 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši ■■■% z celkového nájemného za kalendářní rok bez DPH za jednotlivý případ.
2. Pro případ porušení jakékoli z povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy odst. 1. písm. d) a odst. 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného celkového 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 ■■■/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. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.
6. Smluvní strany se pro případ ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání za stavební práce provedené nájemcem na předmětu nájmu:
 - a) V případě skončení nájmu před uplynutím doby nájmu dle této smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů porušení jakýchkoli smluvních povinností nájemce, stanovených v článku II., článku III. odst. 1. až 7. této smlouvy, v článku IV., v článku V. odst. 1. až 7. a v článku VII. odst. 2. a 3. této smlouvy, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce (vyloučení § 2220, odst. 1., věta 2. za středníkem zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
 - b) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím odst. a), v období účinnosti nájemní smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se vypořádají náklady za Nájemcem provedené a Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem.
 - c) V případě skončení nájmu 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. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce (vyloučení § 2220, odst. 1., věta 2. za středníkem zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
 - d) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce, či z důvodu, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce (vyloučení § 2220, odst. 1., věta 2. za středníkem zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
7. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného či služeb spojených s užíváním předmětu nájmu vzniká pronajímateli právo na uplatnění úroků z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, v platném znění.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou, a to na dobu 5 let** s účinností ode dne uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv, ne však dříve než **od 1. 1. 2025 s opcí na prodloužení o dalších 5 let.**

2. Před uplynutím sjednané doby nájmu podle odst. 1. může nájemce vypovědět smlouvu v souladu s ustanovením § 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu v souladu s ustanovením § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
Ve výpovědi musí být explicitně uveden její důvod dle příslušného ustanovení občanského zákoníku, jinak je výpověď neplatná. Výpovědní doba 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 nájmu s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc nebo v případě neuzavření smluv dle čl. IV. této smlouvy s tím, že smluvní strany sjednávají pro tyto případy výpovědní dobu jeden měsíc, která začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, nebo hrozby vzniku závažnější škody, nebo pokud nájemce neplní řádně a včas jakékoli své povinnosti stanovené v článku III., odst. 1., v článku V., odst. 1., 2., 3., 4. a v článku V., odst. 22. Výpovědi smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. V případě prodlení nájmu s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 60 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy dle § 2309 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a smlouva může být vypovězena okamžitě s účinky ke dni doručení výpovědi (tj. bez výpovědní doby).
5. 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.

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 2647106224 prostředky (jistotu) k zajištění nájemného, ostatních služeb souvisejících s nájmem nebo úhrady nákladů na odstranění škody, a to ve výši [REDAKCE]-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 nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (jistotu) do její původní výše (viz. odst. 1. tohoto čl. smlouvy), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.
4. 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. 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. Pokud je nájemce právnickou podnikající osobou nebo fyzickou podnikající osobou provede začlenění provozovaných činností v souladu se zákonem o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dle S 4. Jestliže by provozovanou činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovité věci nebo celku, nebo ke změně užívání stavby (změna účelu stavby v souladu s kolaudačním rozhodnutím) ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce vypracování posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby) a navržená opatření předloží místně příslušnému územnímu odboru HZS ČR k vyjádření a ke schválení Drážnímu úřadu.
10. 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.
9. Nájemce prohlašuje, že:

a) má nastaven funkční systém kontroly obchodních partnerů ve vztahu k mezinárodním sankcím vyplývajícím zejména z předpisů a rozhodnutí orgánů Evropské unie, Organizace spojených národů, kteréhokoli z členských států Evropské Unie, Spojených států amerických, Spojeného království Velké Británie a Severního Irska nebo Švýcarské konfederace (dále jen "sankce"), a není si vědom existence smluvních vztahů s osobou, na kterou se tyto sankce vztahují, zejména pak s osobu uvedenou na sankčních seznamech a v dokumentech vydávaných uvedenými orgány a institucemi, osobou, která je usídlena v zemi nebo založena podle práva země nebo území, které je cílem sankcí, nebo osobou, která je jinak předmětem sankcí ("osoba podléhající sankcím").

b) není osobou podléhající sankcím a žádná z osob podléhajících sankcím nefiguruje formálně ani fakticky ve vlastnické či řídicí struktuře nájemce, není jeho skutečným majitelem, nedává jakékoli pokyny nájemci, nájemce nezastupuje, neovlivňuje, neovládá, ani se jakoukoli jinou formou, ať už skrytou či zjevnou, nepodílí na jeho fungování;

c) si není vědom skutečnosti, že by měly být v souvislosti s touto smlouvou osobě podléhající sankcím přímo či nepřímo zpřístupněny finanční prostředky či hospodářské zdroje či že by z nich mohla mít osoba podléhající sankcím jakýkoli prospěch;

d) neobdržel oznámení ani si není jinak vědom, že by proti němu byl vznesen nárok, vedena žaloba, soudní spor, správní řízení nebo šetření v souvislosti se sankcemi,

V případě, že kdykoli v budoucnu dojde k porušení některého ze shora uvedených prohlášení, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu pronajímateli. Porušení shora uvedených prohlášení se považuje za porušení Smlouvy podstatným způsobem a opravňuje druhou smluvní stranu od Smlouvy odstoupit.

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 č. 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, vzestupně 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, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou nebo
 - 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 v případě uzavření v listinné podobě vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel.
Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu.
11. Přílohy smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1A Splátkový kalendář RSM Hradec Králové
 - Přílohu č. 1A považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.
 - Příloha č. 1B Splátkový kalendář OCÚ Střed
 - Přílohu č. 1B považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.
 - Příloha č. 2 Předávací protokol
 - Přílohu č. 2 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.
 - Příloha č. 3 Situační plán budov
 - Příloha č. 4 Plánek pronajatých prostor – Podélná remíze – hala, 1NP
 - Příloha č. 5 Plánek pronajatých prostor – Podélná remíze – hala, 2NP

- Příloha č. 6 Plánek pronajatých prostor – Montážní hala
Příloha č. 7 Plánek pronajatých prostor – Olejárna
Příloha č. 8 Plánek pronajatých prostor – Dílna pro rekonstrukci převodovek
Příloha č. 9 Plánek pronajatých prostor – Rotunda
Příloha č. 10 Plánek pronajatých prostor – Pomocné provozy
Příloha č. 11 Plánek pronajatých prostor – Sklad hutního materiálu a ČOV
Příloha č. 12 Situační plán manipulačních kolejí a přístupových kolejí
Příloha č. 13 Výpis z vyhlášky č. 177/1995 Sb., o provádění pravidelné dohlédací činnosti
Příloha č. 14 Seznam movitého majetku
Příloha č. 15 Drobné opravné a udržovací práce zajišťované nájemcem

V České Třebové dne 10. 4. 2025

V Praze dne 31. 3. 2025

Za nájemce:
CZ LOKO Services, a. s.

Za pronajímatele:
České dráhy, a. s.

.....
Ing. ■■■
Místopředseda správní rady

.....
Ing. ■■■
ředitel odboru správy a rozvoje majetku

.....
Ing. ■■■
Člen správní rady

Příloha 3 Situační plán budov

Přílohu č. 3 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.

Příloha č. 4 Plánek pronajatých prostor – Podélná remíze – hala, 1NP
Přílohu č. 4 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.

Příloha č. 5 Plánek pronajatých prostor – Podélná remíze – hala, 2NP
Přílohu č. 5 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.

Příloha č. 6 Plánek pronajatých prostor – Montážní hala
Přílohu č. 6 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.

Příloha č. 7 Plánek pronajatých prostor – Olejárna
Přílohu č. 7 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.

Příloha č. 8 Plánek pronajatých prostor – Dílna pro rekonstrukci převodovek
Přílohu č. 8 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.

Příloha č. 9 Plánek pronajatých prostor- Rotunda
Přílohu č. 9 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.

Příloha č. 10 Plánek pronajatých prostor – Pomocné provozy
Přílohu č. 10 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.

Příloha č. 11 Plánek pronajatých prostor – Sklad hutního materiálu a ČOV
Přílohu č. 11 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.

Příloha č. 12 Situační plánek manipulačních kolejí a přístupových kolejí
Přílohu č. 12 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.

Příloha č. 13 Výpis z vyhlášky č. 177/1995 Sb., o provádění pravidelné dohlédací činnosti
Přílohu č. 13 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.

Příloha č. 14 Seznam movitého majetku

Přílohu č. 14 považují ČD, a.s.za své obchodní tajemství.

DROBNÉ OPRAVNÉ A UDRŽOVACÍ PRÁCE ZAJIŠŤOVANÉ NÁJEMCEM

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

Drobné opravné práce:

a) podle věcného vymezení:

1. *Podlahy:*
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, včetně výměny prahů a ukončovacích lišt, dodávka a montáž nových podlahových krytin (PVC, koberce, laminované krytiny); 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), zasklívání a tmelení; čištění výplní okenních a dveřních; obnova nátěrů;
3. *Stínící prvky (rolety a žaluzie):*
 - dodávky, montáže a opravy rolet a žaluzií;
4. *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 a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, zástěn sprchových koutů, průtokových ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, sifonů, lapačů tuků, podlahových vpustí, splachovačů, bidetů, WC mís, sedátek WC, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, průtokových zásobníkových ohřivačů TUV a kuchyňských linek;
6. *Kamna na tuhá paliva, kotle na tuhá paliva do 50 kW (pokud je provozuje nájemce):*
 - dodávka a výměna roštu, táhla roštu, šamotové vyzdívky, opravy jejich dílů, výměna odnímatelných ploten, oprava a výměna popelníku, čištění a výměna kouřových rour, související čištění komínových průduchů, kolen a komínové růžice, které bude na adresu správce nemovité věci nejpozději do konce října aktuálního roku;
7. *Plynová topidla, plynové kotle do 50 kW (pokud je provozuje nájemce) a plynové průtokové ohřivače (karmy):*
 - Čištění a výměna prvků spalinové cesty, včetně výměny rour a kolen na odvod spalinových plynů, servisní prohlídka dle vyhlášky 85/1978 Sb. a její úpravy, která bude doložena kopií protokolu na adresu správce nemovité věci nejpozději do konce října aktuálního roku;
8. *Přenosná elektrická topidla (akumulační kamna a přímotopy):*
 - opravy a výměna pohyblivých přívodů, opravy a výměna termostatů a ovládacích prvků;
9. *Počítačové sítě a další slaboproudé rozvody:*
 - dodávky, montáže a 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 udržbových prací vtom 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 nebo nést náklady na uvedení do původního stavu.*
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 udržbových 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 5 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů za související opravy.*
5. *Za drobné opravné práce se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí prostor, jejichž cena překročí hranici 5 000 Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení.*
6. *Provedení oprav společně užívaných prostor nárokují uživatelé u pronajímatele. O nutnosti provedení nárokováných oprav společných prostor rozhoduje pronajímatel. Náklady na uživatelskou údržbu společných prostor nesou nájemci v poměru pronajatých ploch.*
7. *Nájemce odpovídá za ekologickou likvidaci veškerých materiálů a demontovaných komponentů po jím provedených opravných a udržbových 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