

N Á J E M N Í S M L O U V A

Č. XXXX

o nájmu prostor, vlečkových kolejí

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve Veřejném - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 8039
zastoupena ve věcech xxxx
smluvních:
správce nemovité věci, České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno,
adresa pro doručování Vídeňská 815/89a, 639 00 Brno střed – Štýřice (dále jen RSM Brno)
písemností:
kontaktní osoba ve věcech xxxx
smluvních:
kontaktní osoba ve věcech xxxx
technických za RSM Brno:
kontaktní osoba pro nájem xxxx
kolejového svršku za OCÚ
Východ:
IČO: 709 94 226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: xxxx
číslo účtu pozemek: xxxx
číslo účtu koleje: xxxx
ID datové schránky: e52cdsf
variabilní symbol pozemek: xxxx
variabilní symbol koleje: xxxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

Společnost: Osoblažská úzkorozchodná dráha o.p.s.
sídlo: Slezské Rudoltice č. p. 64, 793 97 Slezské Rudoltice
zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností, vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. O 1276
zastoupena ve věcech xxxx
smluvních:
kontaktní osoba ve vě- xxxx
cech technických:
IČ: 025 58 521
DIČ: CZ02558521
Plátce DPH: ANO
Bankovní spojení: xxxx
Číslo účtu: xxxx
ID datové schránky: kprjpuj

(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 podnikání a kolejí níže specifikovaných:

A) Majetek pronajímatele ve správě Regionální správy majetku Brno („RSM Brno“):

nacházející se na pozemku parcelní číslo 832, který je ve vlastnictví Správy železnic, státní organizace, v katastrálním území Osoblaha (ČSÚ 713295), obec Osoblaha, číslo listu vlastnictví 71, jehož součástí je budova bez č. p. / č. ev. (stavba pro dopravu) ve vlastnictví Českých drah, a.s., ve správě RSM Brno, která je zapsána u příslušného Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov na listu vlastnictví č. 353.

Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod názvem „Osoblaha - výtopna Osoblaha“, Inv. č. IC5000268010, objekt v SAP 1000/13/635. Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostory“).

B) Majetek pronajímatele ve správě Oblastního centra údržby Východ („OCÚ Východ“):

Kolejiště vlečky ČD, a.s. Osoblaha, kterou tvoří:

- kolej č. 3a) - IC5000268015
- kolej č. 3b) - IC5000268014
- výhybka č. 3 - IC5000268013

Uvedená vlečka není veřejně přístupnou vlečkou podle § 22a odst. 2 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen jako „ZoD“), proto se nájemce zavazuje nezveřejňovat prohlášení o dráze týkající se vlečky.

Kolejiště je vyznačeno v příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“, „dráha“, nebo „kolejiště“).

Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude kolejiště provozovat jako provozovatel dráhy. Smluvní strany se zavazují uzavřít smlouvu o provozování dráhy, kde upraví vztahy mezi vlastníkem dráhy a provozovatelem dráhy podrobněji, a to nejpozději do dne nabytí účinnosti této nájemní smlouvy, tj. do 14.12.2025. Z toho důvodu se nájemce zavazuje učinit vše, co po něm lze spravedlivě požadovat, aby nejpozději do 14.12.2025 nabylo právní moci rozhodnutí o vydání úředního povolení podle § 11an, ZoD, kde bude nájemce uveden jako provozovatel dráhy. Smluvní strany se zavazují poskytovat si vzájemnou nezbytnou součinnost pro plnění povinnosti vlastníka dráhy pronajímatelem a pro plnění povinností provozovatele dráhy nájemcem.

Nájemce se zavazuje, a to kdykoliv a opakovaně, prokázat pronajímateli, že řádně a včas plní veškeré povinnosti vlastníka dráhy, které převzal a veškeré povinnosti provozovatele dráhy. Nájemce se rovněž zavazuje bez zbytečného odkladu poté, co přestane provozovat dráhu, předat pronajímateli veškeré dokumenty a jiné náležitosti sloužící k provozování dráhy, zajištění provozuschopnosti dráhy nebo k plnění dalších povinností provozovatele dráhy či vlastníka dráhy, které nájemce převzal, vykonal nebo nechal vykonat, a to za celou dobu, kdy nájemce dráhu provozoval.

Nájemce se zavazuje umožnit za pronajímatele nezbytný styk kolejiště s jinými dráhami v obvyklém rozsahu a zajišťovat za pronajímatele údržbu a opravy kolejiště v rozsahu nezbytném pro jeho provozuschopnost ve smyslu § 20 odst. 1 ZoD, jinak nájemce odpovídá za veškerou škodu a újmu, která vznikne, přičemž škodou se tu míní i pokuty nebo jiná plnění uložená orgánem veřejné moci.

Smluvní strany se dohodly, že cena za výkon činností provozovatele dráhy nebo činností převzatých za vlastníka dráhy nájemcem podle této smlouvy je již zohledněna ve výši nájemného podle této smlouvy, takže nájemce nemá jako provozovatel dráhy vůči pronajímateli jako vlastníkovu dráhy nárok na žádné další peněžité plnění.

2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu předmět nájmu:

A) Majetek pronajímatele ve správě Regionální správy majetku Brno

Název místnosti	Označení	Výměra v m ²	Využití %	Využívaná výměra
Garáž pro kolejová vozidla	OP01	142,60	100%	142,60
Hala pro opravy	OP02	106,10	50%	53,05

Celkem pronajato prostor: 195,65 m²

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn spoluužívat společné prostory, konkrétně umývárnu OP06, zádveří OP07 a WC OP11. Tyto prostory jsou vyznačeny v příloze č. 4, kdy úhrada za užívání těchto společných prostor je součástí smluveného nájemného, jehož výše je stanovena v čl. III. této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že se pro užívání těchto nebytových prostor uplatní přiměřeně všechna práva a povinnosti zakotvené v této nájemní smlouvě a úklid těchto společných prostorů bude ze strany nájemce na jeho náklady.

B) Majetek pronajímatele ve správě Oblastního centra údržby Východ

Název	délka v m
kolej č. 3a)	39 m
kolej č. 3b)	58 m
výhybka č. 3	18 m

Celkem pronajato 115 m délky kolejí.

3. Specifikace předmětu nájmu s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 4. této smlouvy.
4. Stav předmětu nájmu bude smluvními 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. 7.
5. Správcem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. odst. 2. A) jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno. Ke dni předání vyhotoví RSM Brno předávací protokol.
6. Správcem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. odst. 2. B) jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Oblastní centrum údržby Východ. Ke dni předání vyhotoví OCÚ Východ předávací protokol.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to výhradně ke sjednanému účelu: **zázemí pro zaměstnance, remíza, garážování, opravy a údržba kolejových vozidel** bez jejich vyřazení z běžného provozu, **přístupy**, 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 živnostenském rejstříku.
3. Pokud se tak předem dohodne s pronajímatelem, je nájemce oprávněn provozovat v předmětu nájmu činnosti a poskytovat služby zařízení služeb podle § 23d ZoD. V takovém případě se nájemce zavazuje provozovat vlečku jako vlečku podle § 22a odst. 3, sdělit tuto skutečnost UOHS podle § 22a odst. 5 ZoD a plnit všechny povinnosti provozovatele zařízení služeb, přičemž je oprávněn pro svůj popis zařízení služeb užít příslušné části obsahu popisu zařízení služeb zveřejněného na webu

pronajímatele pro srovnatelnou kategorii zařízení služeb provozovaného pronajímatelem.

4. Pro případ, že nájemce bude provozovat v předmětu nájmu činnosti a poskytovat služby zařízení služeb podle § 23d ZoD, se smluvní strany dohodly, že cena za výkon činností provozovatele zařízení služeb nájemcem je již zohledněna ve výši nájemného podle této smlouvy, takže nájemce nemá jako provozovatel zařízení služeb vůči pronajímateli nárok na žádné další peněžité plnění. Cena za služby zařízení služeb je příjmem nájemce.
5. 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“).

III. Výše nájemného

1. Celkové roční nájemné za předmět nájmu specifikovaný dle čl. I. bodu 2 A) a B) činí 175 672,60 Kč + DPH v zákonem stanovené výši (slovy: stosedmdesátpěttisícšestsetšedmdesátdvatorunčeskýchšedesát haléřů).
- A) Nájemce zaplatí pronajímateli **za užívání předmětu nájmu ve správě RSM Brno** smluvní nájemné, které činí:

Místnost	Označení	Kč/m²/rok	Plocha užívána (m²)	Kč/rok	DPH 21%
Garáž pro kolejová vozidla	OP01	604,00	142,60	86 130,40	100%
Hala pro opravy	OP02	604,00	53,05	32 042,20	100%
Celkem				118 172,60	100%

Celkové nájemné za kalendářní rok předmětu nájmu dle čl. I. odst. 2. A), činí 118 172,60 Kč + DPH v zákonem stanovené výši (slovy: stoosmnácttisícstosedmdesátdvatorunčeskýchšedesát haléřů) je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele č. xxxx, variabilní symbol xxxx, a to vždy do 15. dne prvního kalendářního měsíce daného kalendářního čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

První splátka nájemného za období od 14. 12. 2025 do 31. 12. 2025 ve výši 5 827,69 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je mimořádně splatná v termínu do 20. 12. 2025.

- B) Nájemce zaplatí pronajímateli **za užívání předmětu nájmu ve správě OCÚ Východ** smluvní nájemné, které činí:

Název	Kč/m/rok	délka (m)	Kč/rok	DPH 21%
Koleje č. 3a), 3b)	500,00	97	48 500	100%
Výhybka č. 3	500,00	18	9 000	100%
Celkem			57 500	100%

Celkové nájemné za kalendářní rok předmětu nájmu, dle čl. I. odst. 2. B), činí 57 500 Kč + DPH v zákonem stanovené výši, (slovy padesát sedm tisíc pět set korun českých), je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele č. xxx, variabilní symbol xxxx, a to vždy do 15. dne prvního kalendářního měsíce daného kalendářního čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 2. této smlouvy.

První splátka nájemného za období od 14. 12. 2025 do 31. 12. 2025 ve výši 2 835,62 Kč + DPH v zákonem stanovené výši je mimořádně splatná v termínu do 20. 12. 2025.

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 ročního nájemného za kalendářní rok je pronajímatel oprávněn každoročně upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího kalendářního roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí kalendářní rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného musí být nájemci oznámena doporučeným dopisem 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 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 dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
9. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného za užívání prostoru, kolejíště, 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. V případě, že v České republice dojde k zavedení EUR jakožto úřední měny České republiky, bude proveden přepočtení ceny na EUR, podle úředně stanoveného přepočítacího koeficientu. Veškeré platby za dodávky, a to i zálohové platby (uhrazené i neuhrazené), budou ke dni zavedení EUR, jakožto úřední měny České republiky, přepočteny a hrazeny pouze v EUR. Úhrady záloh provedené v CZK budou přepočteny úředně stanoveným přepočítacím koeficientem do EUR a rozdíl mezi již uhrazenými zálohami a celkovou cenou bude hrazen v EUR. Tato skutečnost bude mezi smluvními stranami upravena písemným dodatkem ke smlouvě.
11. 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 předem 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 Brno.
12. 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 prostoru sloužícího k podnikání

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje hradit

za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:

- vodné, stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě vodohospodářem RSM Brno, xxxx
 - tepelná energie – prostory jsou vytápěny kotlem na tuhá paliva (pelety), v majetku RSM Brno, nákup pelet zajišťuje správce xxxx
 - elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se Správou železnic, s. o. Správou železniční energetiky. Kontaktní osoba p. xxxx
 - 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 nemovité věci;
 - případně další služby.
3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje uzavřít s příslušnými osobami před započítáním plnění a nejpozději do jednoho měsíce od uzavření této smlouvy a smlouvy uzavřené s externími poskytovateli neprodleně předložit RSM Brno.
 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 Brno;
 - b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu;
 - c) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří (vyjma součástí střešních ploch, světlíků) a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci), čištění a mazání výhybky a další srovnatelnou údržbu, v podrobný, nikoliv však vyčerpávající, výčet drobných opravných a udržovacích prací zajišťovaných nájemcem je přílohou č. 5 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 (dále jen „stavební zákon“), a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM Brno. 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., kterým se

upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), 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 Brno). V případě, že by na předmětu nájmu nájemce provozoval UTZ, je povinen předkládat revizní zprávy 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. Dále je oprávněn k umístění reklamy a inzerce na služby nebo zboží, které nájemce poskytuje nebo prodává. Toto označení, reklama a inzerce mohou být umístěny pouze přímo na provozovně (jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Nájemci nebo dopravci navazující na ČD jsou oprávněni umístit směrové tabule navádějící zákazníky k místu poskytované služby nebo prodeje a to do 2 m². Za obsah reklamy nebo inzerce odpovídá nájemce;
 - 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 předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.

Za přenechání do užívání se nepovažuje provádění údržby na vozidlech odstavených v pronajatých prostorách, které bude provádět oprávněný třetí subjekt na základě smluvního vztahu s nájemcem. Nájemce nese i v tomto případě plnou odpovědnost za případnou škodu na pronajatém majetku.

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 č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PO“)), a vyhláškou č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů;
- b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu § 2 zákona o PO a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu;
- c) prostor nájmu je vybaven dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů, kde pravidelnou kontrolu zajišťuje pronajímatel. Nájemce se zavazuje uhradit 50 % nákladů na tyto kontroly. Kontroly se provádí minimálně jednou ročně. Dále se nájemce zavazuje uhradit 50 % nákladů vynaložených na kontrolu kotle a na kontrolu a čištění spalinových cest v předmětu nájmu;
- d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a RSM Brno, kontaktní osoba xxxx;
- 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 Brno změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách;
- g) pokud je nájemce právnickou podnikající osobou nebo fyzickou podnikající osobou provede začlenění provozovaných činností v souladu s § 4 zákona o PO. 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 RSM Brno, se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.

6. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví, které by případně umístil na předmět nájmu.

7. 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.

8. 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 nebo jména, změna sídla, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, změna telefonního a e-mailového kontaktu.

9. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s článkem II. této smlouvy.

10. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.

11. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nedohodl-li se s nájemcem na jejich dodávkách externím dodavatelem.
12. Pronajímatel se zavazuje, s přiměřeným časovým předstihem, písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.
13. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat osobu nájemce.
14. V případě umístění techniky musí nájemce zabránit únikům provozních kapalin do podlaží pozemku. Nájemce je povinen dodržovat zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Nakládání s nebezpečným odpadem a ostatním odpadem dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, na vlastní náklady. Porušení environmentálního chování nájemce bude posuzováno jako závažné porušení smlouvy a může být jedním z důvodů výpovědi před uplynutím doby nájmu, a to především ukládání odpadů mimo určené nádoby či technologie. Nájemce je povinen dbát na dodržování protihlukové hygienické normy pro danou zónu.
15. Nájemce prohlašuje, že je srozuměn se skutečností, že se on a osoby, které se s jeho vědomím nacházejí na předmětu nájmu, pohybují v blízkosti kolejíště. Nájemce a veškeré tyto osoby jsou povinny dodržovat podmínky bezpečnosti při práci a podmínku bezpečného volného schůdného prostoru u kolejí stanoveného pro bezpečný pohyb pracovníků. Pronajímatel neodpovídá za škody na zdraví těchto osob.
16. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku umístěném v předmětu nájmu.
17. Pronajímatel neodpovídá za stav přilehlé železniční stanice a související železniční infrastruktury, ani za jednání jejich provozovatelů nebo uživatelů. Proto tyto skutečnosti nemají vliv na výši nájemného.
18. Pravidelné revize kolejíště dle vyhlášky č. 177/1995 Sb., kterou se vydává stavební a technický řád drah, ve znění pozdějších předpisů, provádí na své náklady provozovatel dráhy. Pokud je provozovatelem dráhy pronajímatel, provádí uvedené revize OCÚ východ.
19. V případě, že nájemce bude v předmětu nájmu znečišťovat kolejíště, bude tato skutečnost brána jako hrubé porušení smluvního vztahu, na základě kterého může být s okamžitou platností ukončen smluvní vztah.
20. Nájemné za použití kolejí zahrnuje náklady na kontrolní a dohledací činnost na daných kolejích. Nájemce musí umožnit pronajímateli vstup na pronajaté koleje k provedení pravidelné prohlídky stavu koleje.
21. V případě, že nájemce bude užívat koleje č. 3a a č. 3b vlečky ČD, a.s. Osoblaha k mytí skříně kolejového vozidla, či jeho částí, bude tato skutečnost brána jako hrubé porušení smluvního vztahu, na základě, kterého může být s okamžitou platností ukončen smluvní vztah.

VI.

Smluvní pokuta a úrok z prodlení

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 10 % z celkového ročního nájemného uvedeného v článku III., odst. 1. bez DPH za jednotlivý případ.
2. Pro případ porušení jakékoli z povinností nájemce uvedených v článku V. této smlouvy odst. 1. písm. d) a odst. 3, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku 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, ročního 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. Úroky z prodlení odpovídají maximálně 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, ve znění pozdějších předpisů.
7. Smluvní strany se pro případ ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání za stavební práce provedené nájemcem na předmětu nájmu:
 - a) V případě skončení nájmu před uplynutím doby nájmu 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 OZ);
 - b) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím odst. a), v období účinnosti nájemní smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se vypořádají náklady za Nájemcem provedené a Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem;
 - c) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce, či z důvodu, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce (vyloučení § 2220 odst. 1 věta 2. za středníkem OZ);

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností ode dne uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv, ne však dříve než od 14. 12. 2025. Vedle možnosti ukončit smlouvu dohodou si smluvní strany si sjednávají dvanáctiměsíční výpovědní dobu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu.
2. V případě jakéhokoli podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou 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 povinností nájemce uvedené v článku IV. a v článku V. odst. 1., 2., 4., 5., 6., 7. a 9. této smlouvy, si smluvní strany sjednávají výpovědní dobu tříměsíční, a ta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku závažnější škody, nebo pokud nájemce neplní řádně a včas jakoukoli svou povinnost stanovenou v článku III. odst. 1 a v článku IV. a v článku V. odst. 1, 2, 3, 4. Výpovědí smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě ukončení smlouvy o nájmu drážních vozidel provozovaných na dráze související s předmětem nájmu, kterou s nájemcem rovněž uzavřel.
5. V případě prodlení nájemce s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 60 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy dle § 2309 písm. b) OZ a smlouva může být vypovězena okamžitě s účinky ke dni doručení výpovědi (tj. bez výpovědní doby).
6. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou, tj. k 20. 12. 2025 (viz. Splátkové kalendáře) složit na účet pronajímatele č. xxxx, var. symbol xxxx částku ve výši 35 747,00 Kč, a var. symbol xxxx, ve výši 17 394,00 Kč, prostředky (jistotu) k zajištění nájemného, ostatních služeb souvisejících s nájmem nebo úhrady nákladů na odstranění škody.
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 článku 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 započel svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 OZ.
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. Nájemce prohlašuje, že mu byl ke dni podpisu této nájemní smlouvy předán originál/ověřená kopie průkazu energetické náročnosti budovy, ve které se nachází předmět nájmu.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv pronajímatel. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s ID datové schránky nájemce, která je: kprpuj. 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.
10. 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 a 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 nájemní 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, a 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 této nájemní smlouvy podstatným způsobem a opravňuje pronajímatele od nájemní smlouvy odstoupit.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí OZ. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení OZ o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem se na právní vztah založený touto smlouvou nepoužijí.
2. Smluvní strany se dohodly, že se ustanoveními této smlouvy řídí od 14. 12. 2025.
3. Předpokladem uzavření této smlouvy či jakékoli dohody o změně této smlouvy je dosažení shody o všech jejích bodech.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
8. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 OZ, 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.
9. 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;
 - 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.

10. 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.
11. Smlouva bude podepsána smluvními stranami elektronicky uznávanými podpisy.
12. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
- Příloha č. 1 - Splátkový kalendář 2025/01 – prostory RSM Brno
 - Příloha č. 2 - Splátkový kalendář 2025/01 – koleje OCÚ Východ
 - Příloha č. 3 – Kopie KM
 - Příloha č. 4 - Půdorys pronajatých prostor a kolejí
 - Příloha č. 5 - Drobné opravné a udržovací práce zajišťované nájemcem
 - Příloha č. 6 - Fotografie
 - Příloha č. 7 – Předávací protokol

V Osoblaze dne

V Brně dne

Nájemce:
Osoblažská úzkorozchodná dráha o.p.s.

Za pronajímatele:
České dráhy a.s.

.....
XXXX

.....
XXXX