

**Nájemní smlouva o nájmu prostor  
VS 8011000618**

**Pronajímatel:**

**Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

se sídlem: Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena: Ing. Jakub Červenka, ředitel odboru prodeje a pronájmu

bankovní spojení: XXXXXXXX číslo účtu: XXXXXXXX

variabilní symbol: XXXXXXXX

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:**

**Prime Solder s.r.o.**

se sídlem: Jičínská 226/17, Žižkov, 130 00 Praha 3

IČO: 03896111

DIČ: CZ03896111

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 239554

zastoupena: Bc. Tomáš Trojánek, jednatel; Štěpán Rak, jednatel

e-mail: XXXXXXXX

adresa pro doručování písemností: XXXXXXXX

datová schránka: tmqy3g3

bankovní spojení: XXXXXXXX číslo účtu: XXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

**I. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání č. 122 v 1. nadzemním podlaží budovy v obci Praha, na ul. Dlážděná, č. p. 1003, č. orient. 5, 7, postavené na pozemku p. č. 517, k. ú. Nové Město, část obce Praha 1, zapsané na LV č. 3590, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP 9000000149 (dále jen „předmět nájmu“).

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu.

Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu předmět nájmu - prostory obchodní jednotky č. 122, podlaží: 1. nadzemní podlaží:

Č. 122 o výměře 40,36 m<sup>2</sup>  
Č. 122/1 o výměře 25,65 m<sup>2</sup>  
Č. 122/2 o výměře 1,94 m<sup>2</sup>  
Č. 122/3 o výměře 1,30 m<sup>2</sup>

Celkem pronajato **69,25 m<sup>2</sup>**

Předmět nájmu je specifikován v situačním plánu obchodní jednotky, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 1.

2. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ke dni účinnosti této smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a pronajímatel.

3. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.

4. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává Správa železniční dopravní cesty, státní organizace – oddělení vnitřní správy, Dlážďená 7, Praha 1.

## II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku oprávnění k podnikání:

„Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení a dále výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.“

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

„Opravy a prodej elektronických a telekomunikačních zařízení, prodej příslušenství k elektronice.“

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení povinností nájemcem a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

## III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy roční nájemné ve výši:

**444.444,00 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem**  
(slovy: čtyřistačtyřicetčtyřitisícčtyřistačtyřicetčtyři korun českých)

**Měsíční nájemné činí 37.037 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.**

2. Celkové roční nájemné ve výši 444.444,00 Kč + DPH je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy 15. dne daného měsíce na účet pronajímatele vedený u XXXXXXXX, číslo účtu XXXXXXXX pod **variabilním symbolem XXXXXXXX** dle splátkového kalendáře, který pronajímatel zašle nájemci neprodleně po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

**3. Nájemce se zavazuje uhradit jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (včetně DPH) tj. 134.444,31 Kč na účet pronajímatele, číslo účtu XXXXXXXX pod variabilním symbolem XXXXXXXX, do 15 dnů ode dne, kdy smlouva nabude účinnosti.** Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto jistotou dle předcházejícího odstavce do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neuhradí stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do 30.9.2018, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota uhrazena. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla jistota čerpána, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla jistota čerpána. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Pronajímatel se rozhodne podle konkrétních podmínek, jak prokazatelně oznámí (např. elektronicky) nájemci čerpání z jistoty.

Po ukončení nájemní smlouvy bude nevyčerpaná část jistoty vrácena nájemci do 30 dnů.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1 občanského zákoníku, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.

7. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného

bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit příslušnému dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy. Zároveň se nájemce zavazuje předložit kopii smlouvy na dodávku elektrické energie pronajímateli zastoupenému správcem majetku dle čl. I odst. 4 této smlouvy. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií může být považováno za zvlášť závažný způsob porušení povinnosti a pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby.

9. V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za výše uvedené služby (např. tepelné energie, vodného a stočného) má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od poskytnutých dodávek za služby.

#### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodů oprav a údržby, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu. Pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodlení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Pro běh výpovědní doby platí v takovém případě čl. VI. odst. 4 smlouvy.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je omezena jedním násobkem měsíčního nájemného.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži níže uvedenou uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;

- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna zámků, kování, klik;
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles včetně krytů;
- výměny sifonů;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, umyvadel, WC mís, ohřivačů vody;
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace;
- běžnou údržbou a opravnou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce, svodů dešťových vod, kouřovodů a jejich čištění.

V případě pochybností o tom, že náklady na uživatelskou údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 10 tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku písemně nedohodne jinak.

6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu nese odpovědnost za porušení platných právních předpisů, zejména předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi.

Nájemce při porušení platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.

8. Převzetím předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technických zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu a která jsou vyjmenována v příloze č. 3. Nájemce je povinen plnit všechny povinnosti spojené s jejich provozováním stanovené právními předpisy.

9. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

10. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v odst. 4 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v předmětu nájmu dle této smlouvy, vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

11. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 10 smlouvy - jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

12. Pronajímatel souhlasí s provedením úprav interiéru obchodní jednotky, které jsou specificky popsány v příloze č. 2 této smlouvy a budou provedeny nájemcem na jeho náklady. Na předmětné úpravy se vztahují podmínky čl. VI. odst. 6 této smlouvy.

13. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.

14. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu.

15. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.

16. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jeho okolí minimálně v okruhu 3 m od pronajatých prostor (mimo úklidu sněhu a ledu).

17. Nájemce nesmí žádným způsobem zasahovat do pláště budovy, a to zejména umísťovat na plášť budovy jakoukoli formu reklamy na svoji obchodní činnost, vyjma míst k tomu pronajímatelem určených. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem.

18. Nájemce nesmí provádět zábor prostor přilehlých k předmětu nájmu a to zejména chodníku.

19. 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 projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

20. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s právními předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

21. Nájemce je povinen udržovat výlohu pronajatých prostor v reprezentativním stavu, tzn. provádět její komplexní čištění v minimálním intervalu 2x týdně.

22. Před předáním předmětu nájmu zpět pronajímateli na základě ukončení této smlouvy je nájemce povinen na vlastní náklady všechny prostory definované předmětem nájmu vymalovat základním bílým nátěrem.

23. Zásobování nájemce je povoleno výhradně přes nájemcem pronajaté prostory, tj. přímými vchody do obchodních jednotek z ulice Dlážděná.

24. V době od 08:30 do 18:00 bude parkování dodavatelů nájemce, v souladu s právními předpisy a zejména s vyhláškou č. 294/2015 Sb., ze dne 27. října 2015, kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, umožněno výhradně v ulici Hybernská.

25. Nájemce se zavazuje, že nebude skladovat žádné zboží nebo zařízení na dvorech objektu Dlážděná.

26. Nájemce se zavazuje, že nebude prodávat v obchodní jednotce alkoholické nápoje s objemovým procentem alkoholu nižším než 4,5 %.

27. Nájemce předal pronajímateli po předání předmětu nájmu do užívání v zapečetěné schránce klíče od všech dveří v předmětu nájmu s tím, že pronajímatel je oprávněn tyto klíče použít v případě hrozící živelné události. O případném použití klíčů bude pronajímatel bezodkladně informovat nájemce. V případě výměny zámkové vložky je nájemce povinen klíče v zapečetěné schránce neprodleně vyměnit.

## **V. Smluvní pokuta**

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu;
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu nájemného ani po písemném vyrozumění;
- nájemce porušil ujednání uvedené v čl. IV. této nájemní smlouvy.

2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 6 smlouvy.

3. Pronajímatel má též nárok na náhradu škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje nájemce povinností, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

## VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu *neurčitou* s tříměsíční výpovědní dobou a s účinností ode dne uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“).

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu, o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu;
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení).

4. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.

6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena dvojnásobkem denní sazby ze sjednaného ročního nájemného.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.



Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 10 smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen.

7. Nájemce může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, nebo že přestane být najatý prostor způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z této smlouvy, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.

2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle ZRS a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci smluvních stran, předmětu smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této smlouvy.

3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle ZRS.

4. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

6. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

7. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto dodatcích označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.

8. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, výzvy, apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

9. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce jeden výtisk.

Přílohy:           č.1 - situační plán obchodní jednotky  
                  č.2 - plán úprav interiéru obchodní jednotky  
                  č.3 - seznam technického zařízení

V Praze dne 9.10.2018

V Praze dne 5.10.2018

Pronajímatel:

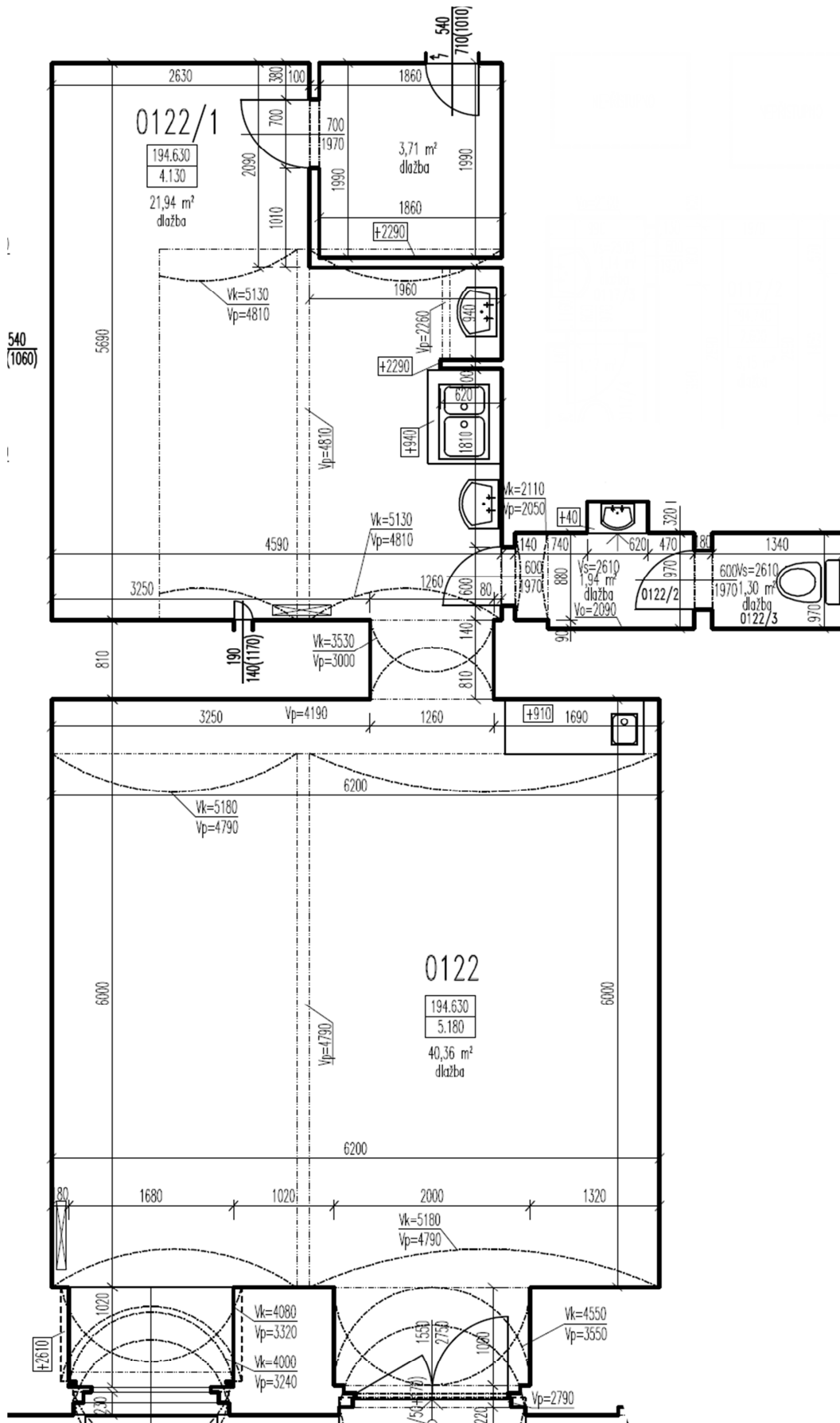
Nájemce:

.....  
Správa železniční dopravní cesty,  
státní organizace  
Ing. Jakub Červenka  
ředitel odboru prodeje a pronájmu

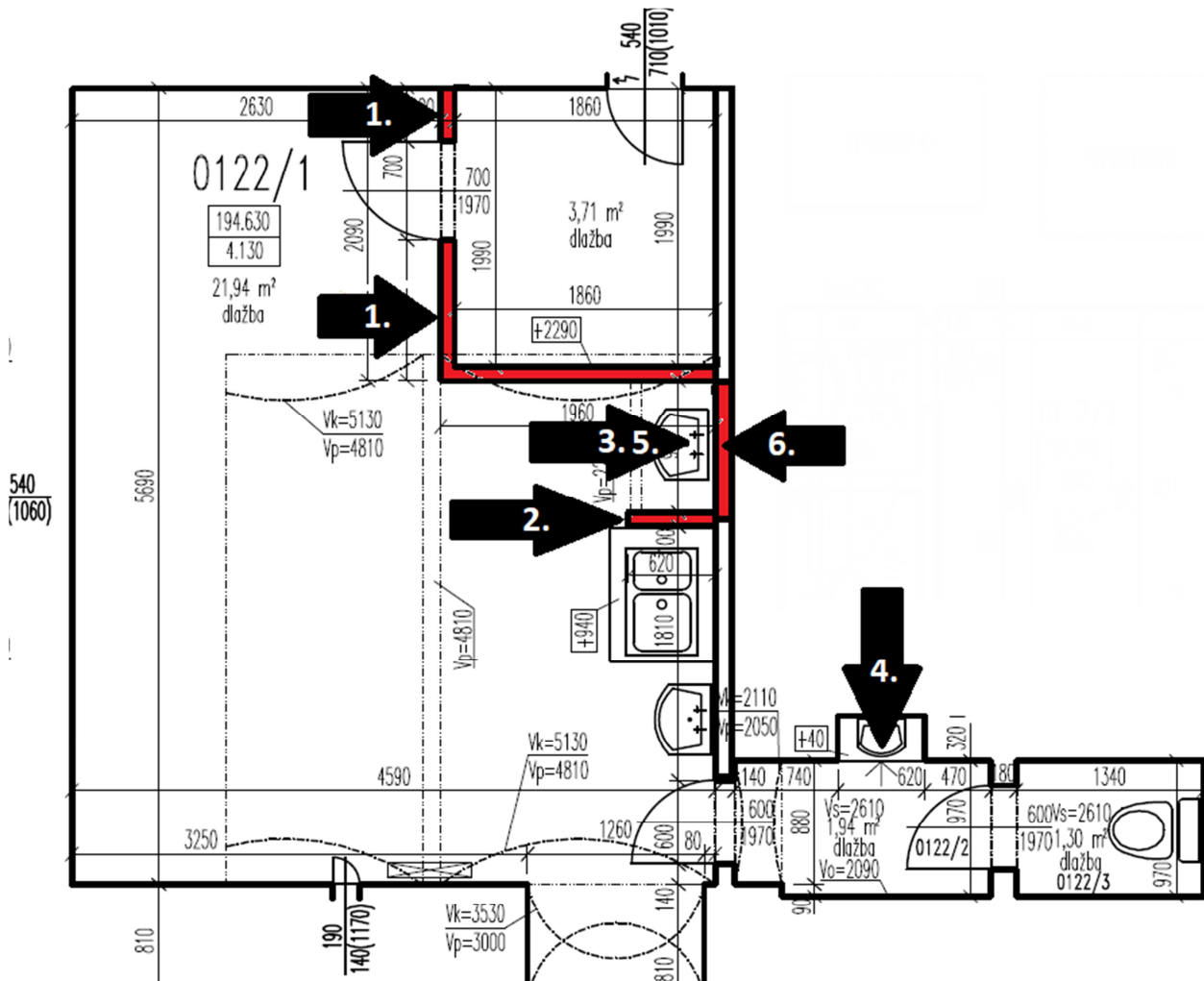
.....  
Bc. Tomáš Trojánek  
jednatel

.....  
Štěpán Rak  
jednatel

Tato smlouva byla uveřejněna prostřednictvím Registru smluv dne.....



## Plán úprav interiéru obchodní jednotky

Legenda:

1. odstranění dvou sádkartonových zdí včetně zárubně.
2. odstranění příčky
3. demontáž zásobníkového ohřívače
4. montáž zásobníkového ohřívače
5. demontáž umyvadla
6. odstranění dlaždiček na zdi, následné vyštukování a vymalování na bílou barvu.

## **Technická zařízení obchodní jednotky č. 122 ve vlastnictví pronajímatele**

### **VZT zařízení**

1x podstropní klimatizační jednotka Bösch Modlair modul 0,5 MS 111 pro přívod vzduchu

1x podstropní klimatizační jednotka Bösch Modlair modul 0,5 MS 111 pro odvod vzduchu

1x požární klapka PKTM – 90/CZ 400x250

1x požární klapka PKTM – 90/CZ 315x250

### **Zařízení ZTI**

el. zásobníkový ohřívač TUV

3x termoregulační hlavice Honeywell Thera-3

### **Silnoproud**

6x svítidlo závěsné 2x 49W

4x svítidlo přisazené 2x 36W

2x svítidlo podhledové

### **Slaboproud**

4x opticko-kouřový hlásič EPS

1x siréna