

Smlouva

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

MUDr. Miroslav Hanák,
Mgr. Alena Hanáková,

Praha 1,
Prostějov

jako pronajímatelé (dále také jako "pronajímatel"),

a

Česká pirátská strana

Na Moráni 360/3, 128 00 Praha 2,
zastoupená Mgr. Viktorem Tichákem, Ph.D., předsedou KS Olomoucký kraj
IČ : 71339698,

jako nájemce,

*uzavírají podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského
zákoníku tuto*

smlouvu

o nájmu prostoru sloužícího podnikání :

Článek I

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatelé prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky, a to v poměru 2/3 MUDr. Miroslav Hanák a 1/3 Mgr. Alena Hanáková vzhledem k celku budovy č.p. 206 v Prostějově.
2. Pronajímatelé dále prohlašují, že jsou oprávněni místnosti specifikované v odst. 1 tohoto článku přenechat za podmínek sjednaných v této smlouvě k užívání nájemci.

Článek II

Předmět nájmu

1. Pronajímatelé přenechávají nájemci do užívání- nájmu prostory jedné kanceláře v přízemí v pasáži domu na Nám.T.G.Masaryka 28 v Prostějově, a to dvě místnosti na konci pasáže vpravo a sociální zázemí, přilehlá k obchodu, o ploše 19 m2, s vlastním vchodem z pasáže a přilehlých výkladců. Nájem se netýká plochy pasáže. Nájemce výše uvedený předmět nájmu do nájmu přejímá. Nájemce výslovně konstatuje, že předmětné prostory jsou v řádném a

provozuschopném stavu, že si je prohlédl, a že jsou způsobilé sloužit k účelu uvedenému v této smlouvě, k účelu podle článku III odst. 1 smlouvy, přičemž nájemce mu přenechané místnosti přijímá do nájemního užívání ve stavu, v jakém se ke dni uzavření této smlouvy nachází, a zavazuje se za jejich užívání platit nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené podle článku V smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy řádně seznámil s předmětem nájmu a jeho stavebně-technickým stavem, a v tomto stavu ho k užívání přijímá.

Článek III Účel nájmu

1. Účelem nájmu je využití předmětu nájmu provozování kanceláře České pirátské strany.
2. Pronajímatelé jsou v souvislosti s činností nájemce v pronajatých místnostech povinni strpět přístup třetích osob (klientů, obchodních partnerů nájemce) do předmětu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn užívat pronajaté místnosti k jinému účelu, než je sjednáno v odst. 1 tohoto článku smlouvy.

Článek IV Doba trvání nájmu

1. Nájem je sjednán ode dne 1. ledna 2021 na dobu jednoho roku, tj do 31. prosince 2021. Tuto smlouvu bude možno po dohodě obou stran písemně prodloužit.
2. Nájem skončí:
 - a) písemnou dohodou pronajímatelů a nájemce,
 - b) písemnou výpovědí pronajímatelů nebo nájemce, přičemž výpovědní lhůta se sjednává v délce šesti měsíců a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. V případě podstatného porušení smlouvy některou ze smluvních stran má druhá smluvní strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Ke dni skončení nájemního vztahu budou mezi smluvními stranami vyrovnány veškeré nároky z titulu této smlouvy, zejména nedoplatky či přeplatky na nájemném a úhradách za plnění v souvislosti s nájmem poskytovaných.

Článek V Výše a splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatých místností

1. Výše nájemného se stanoví dohodou pronajímatelů a nájemce a činí **60.000,- Kč (slovy : šedesát tisíc korun českých) ročně.**

2. *Nájemné podle odst. 1 tohoto článku je splatné v měsíčních splátkách po 5.000,- Kč (pět tisíc korun českých) vždy k patnáctému (15) dni toho kterého měsíce, a to na základě pronajímatelem vystaveného daňového dokladu. Na účet u ČSOB v Prostějově, Dukelská brána č. 5, č. účtu: 153 344 082/0300*
Kauce ve výši 10.000,-Kč bude splacena při podpisu této smlouvy vůči příjmovému dokladu.

3. *Výše nájemného může být v průběhu platnosti smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání dále navyšována, a to v závislosti na míře inflace vyjádřené indexem růstu spotřebitelských cen vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku podle údajů o míře inflace za předešlý kalendářní rok, publikované Českým statistickým úřadem, a to po zveřejnění výše uvedeného indexu ČSÚ, a to zpětně ke dni 1. ledna za předpokladu, že pronajímatel oznámí změnu výše nájemného nájemci nejpozději do 30.4. daného kalendářního roku a předloží mu daňový doklad – fakturu s dopočtem nájemného ode dne 1. ledna do dne oznámení změny výše nájemného.*

Výchozí indexační částkou pro účely této smlouvy se stane index spotřebitelských cen zveřejněný Českým statistickým úřadem za rok 2021, indexovaná částka nájemného je potom výchozí částkou pro další indexaci nájemného, přičemž k prvnímu navýšení může dojít nejdříve od 1.1.2022.

4. *Veškerá peněžní plnění poskytovaná nájemcem pronajímatelům se považují za splněná okamžikem, kdy dojde k jejich připsání na účet pronajímatelů vedený u peněžního ústavu nebo kdy bude přijato hotovostní plnění v pokladním místě pronajímatelů.*

Nezaplacení jakéhokoli peněžního plnění podle této smlouvy nájemcem řádně a včas se považuje za podstatné porušení této smlouvy ze strany nájemce se všemi důsledky z toho vyplývajícími.

V případě nezaplacení jakéhokoli peněžního plnění podle této smlouvy nájemcem řádně a včas je tento povinen zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý týden prodlení.

Článek VI.

Ostatní služby spojené s užíváním předmětu nájmu

Spotřeba elektrická energie, plynu, vodného a stočného bude placena dle příslušných měřidel elektroměru, vodoměru./ Na elektřinu a plyn má svou smlouvu s dodavateli.

Číslo elektroměru: 014490, r.v. 2006

Stav elektroměru: kWh

Vodné a stočné bude nájemce platit po vyúčtování obdržené pronajímatelem.

Číslo vodoměru : 33003101

Stav vodoměru: 43,181 m³

Článek VII

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatelé jsou povinni předat nájemci předmět nájmu ke dni sjednaného počátku nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.
2. Pronajímatelé jsou povinni umožnit a zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu podle této smlouvy.
3. Pronajímatelé jsou zejména povinni udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému nebo obvyklému užívání a zajišťovat služby, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno a jak jsou vypočteny v článku V odst. 4 smlouvy.
4. Pronajímatelé nebo jimi pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do pronajatých místností za účelem provedení kontroly stavu pronajatých místností a kontroly plnění této smlouvy, jakož i za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Pokud vstup do pronajatých místností není vyvolán havárií nebo jinou událostí, v jejímž důsledku přímo vzniká v pronajatých místnostech škoda, jsou pronajímatelé povinni oznámit nájemci zamýšlený vstup do pronajatých místností nejméně jeden den předem, vyžaduje-li to náhle vzniklý havarijní stav, či jiná podobná skutečnost. O tom však musí pronajímatel neprodleně nájemce uvědomit ihned po takovém vstupu do předmětu nájmu v případě, že nebylo možno nájemce o tomto vstupu informovat předem. Kontaktní telefonní číslo: 603536302
5. Pronajímatelé prohlašují, že budova specifikovaná v článku I odst. 1 smlouvy je pojištěna pro případ poškození požárem, úderem blesku, výbuchem, nárazem nebo zřícením letadla a vodou z vodovodního zařízení.
Nájemce byl upozorněn na to, že pronajímatel nezajišťuje pojištění věci ve vlastnictví nájemce a neodpovídá za jejich případné poškození či ztrátu.
Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené odcizením majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu a neodpovídá za jiné škody, které by nájemci, jeho zaměstnancům a třetím osobám vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Pojištění se rovněž nevztahuje na škody způsobené činností nájemce.
6. Pronajímatelé udělují souhlas, aby nájemce umístil na předmětu nájmu znamení a označení spojené s informacemi o nájemci včetně uvedení identifikačních a kontaktních údajů. Umístěním označení nesmí vzniknout na nemovité věci ve vlastnictví pronajímatelů škoda.

Článek VIII

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a veškeré úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním pronajatých místností tak, jak je stanoveno touto smlouvou.

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu, je však povinen respektovat provozní řád budovy, v níž se pronajaté nebytové prostory nachází, pokud je pronajímatelem zpracován a pokud s ním byl seznámen.
V případě, že nájemce nebude užívat místnosti ke sjednanému účelu, pak se toto považuje za podstatné porušení této smlouvy se všemi důsledky z toho vyplývajícími.
3. Nájemce je povinen zabezpečit předmět nájmu proti neoprávněnému vniknutí třetí osoby. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoli jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, v níž se nachází předmět nájmu. Uvedeným ustanovením se rozumí obtěžování, zejména obtěžování hlukem, pachy, vibracemi apod.
4. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném a užitelném stavu, zajistit jeho úklid a hradit běžné náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a počínat si v něm s péčí řádného hospodáře.
5. Pro případ, že nájemce negativně ovlivní provoz budovy, v níž se pronajaté nebytové prostory nachází, jako celku a pronajímatelé jej na tuto skutečnost písemně upozorní a poskytnou nájemci k nápravě přiměřenou lhůtu, zavazuje se nájemce v této lhůtě negativní vlivy na provoz odstranit, jinak se toto bude považovat za hrubé porušení smluvních povinností. Smluvní strany shodně konstatují, že negativním ovlivněním se rozumí zejména technické zásahy, úpravy a jiné obdobné zásahy v rozporu s uzavřenou nájemní smlouvou.
6. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímatelům veškeré stavebně-technické změny vyjma běžné údržby (malování, výměna poškozené podlahové krytiny apod.), které nastaly v předmětu nájmu, a to jak zaviněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. V případě nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti pronajímatelům vznikla.
7. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů žádným způsobem zasahovat do rozvodů elektrické energie, vody, plynu, počítačové sítě a dalších rozvodů.
8. Nájemce je rovněž povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímatelům potřebu oprav či úprav, které mají pronajímatelé provést vlastním nákladem a umožnit mu řádné provedení těchto i případných jiných nezbytných oprav či úprav, které mu budou pronajímateli písemně s dostatečným předstihem sděleny. V tomto písemném sdělení uvedou pronajímatelé rozsah oprav či úprav a dobu jejich trvání. Provádění oprav či úprav nemá vliv na výši nájemného, pokud tím není ve větším rozsahu omezena činnost nájemce v předmětu nájmu.
9. Nájemce je oprávněn ve výjimečných případech provést takovou nezbytnou úpravu či opravu předmětu nájmu za předpokladu, že mu hrozí škoda na hodnotách, které se v předmětu nájmu nacházejí, a tato oprava či úprava nebude, i přes výzvu nájemce, provedena bezodkladně pronajímateli. Náhradu takto účelně vynaložených nákladů jsou pronajímatelé povinni nájemci uhradit bez

zbytečného odkladu po jejich vynaložení nájemcem.

- 10. V případě stavebních úprav na předmětu nájmu ze strany nájemce musí být tyto opravy předem písemně odsouhlaseny pronajímateli, přičemž tyto nesmějí zasahovat do celkového stavebního charakteru budovy, v níž se pronajaté nebytové prostory nachází. Veškeré uvedené stavební úpravy musí být prováděny v souladu s platnými právními předpisy (stavební, bezpečnostní, hygienické a jiné právní předpisy). Nájemce provádí tyto úpravy výhradně na své náklady s tím, že pokud dojde k ukončení nájemního vztahu, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se s pronajímateli nedohodne jinak. V případě, že pronajímatel souhlasí se zachováním stavebních úprav majících charakter technického zhodnocení, zaplatí za ně nájemci zůstatkovou účetní hodnotu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Pronajímatel souhlasí, aby v případě, že nájemce provede s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů stavební úpravy mající charakter technického zhodnocení, nájemce náklady těchto úprav účetně odepisoval v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o dani z příjmů. Zároveň prohlašují, že o tyto náklady nezvýší hodnotu svého majetku.*
- 11. Nájemce je povinen dodržovat při své činnosti v pronajatých místnostech veškeré obecně závazné právní předpisy a normy (včetně jejich nezávazných částí), především potom bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy. Dále je nájemce povinen dodržovat pokyny pronajímatelů, pokud jsou v souladu s touto smlouvou, dále zajistit vlastní dozor nad bezpečností práce ve smyslu příslušných předpisů, zejména pak též soustavnou kontrolu dodržování zásad bezpečnosti práce jeho zaměstnanci. Pokud nájemce vadný stav, ani po písemném upozornění pronajímatelů s poskytnutím přiměřené lhůty k nápravě, neodstraní, bude porušení tohoto ustanovení smlouvy posuzováno jako podstatné porušení smlouvy se všemi důsledky z toho v souladu s právními předpisy vyplývajícími.*
- 12. Nájemce je povinen na své náklady sjednat pojištění uvnitřního zařízení a vybavení nacházejícího se v předmětu nájmu i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností a předložit doklad prokazující splnění tohoto závazku pronajímatelům na základě jejich žádosti.*
- 13. Nájemce odpovídá pronajímateli i třetím osobám za škody, které by jim jeho provozem nebo jinou činností při užívání předmětu nájmu vznikly.*
- 14. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů dát předmět nájmu do podnájmu.*
- 15. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímatelům nebo jimi zmocněné osobě za přítomnosti oprávněného pracovníka nájemce přístup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly stavu pronajatých prostor a kontroly plnění této smlouvy jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí. Nedodržení tohoto ustanovení smlouvy je považováno za podstatné porušení smlouvy se všemi důsledky z toho vyplývajícími. V případě, že nebude v předem oznámeném termínu pronajímatelům umožněn přístup do pronajatých místností, pak mají pronajímatelé právo kdykoli do těchto prostor i bez oznámení nájemci vstoupit.*

16. Nájemci podpisem smlouvy stvrzují, že převzali od pronajímatelů před uzavřením této smlouvy vyúčtování dodávek elektřiny a plynu týkající se předmětu nájmu, a potvrzují, že tímto byly ze strany pronajímatelů splněny podmínky stanovené zákonem č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů.

Článek IX Další ujednání

1. Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní a požární předpisy, a odpovídá za škody vzniklé porušením této smlouvy.
2. Nájemce 1x za 4 týdny uklidí pasáž ke stavební čáře na Nám TGM 28..
3. Nájemce zajistí úklid sněhu na ulici před pasáží domu TGM 28v době provozní doby. Případné úrazy při zanedbání vyřizuje ze svého pojištění. Nájemci jsou z tohoto vztahu nájemce-zákazník předem vyjmuti, a nenesou žádnou odpovědnost za případné škody, způsobené zanedbaným úklidem.
4. Nájemce si zajistí na své náklady pojištění vlastních zařízení vnesených do předmětu nájmu.
5. Pronajímatelé jsou zbaveni odpovědnosti za škody a finanční ztráty způsobené krádeží, ztrátou, požárem, výbuchem, teroristickým útokem, lidovými nepokoji, přírodními živly, zásahem vyšší moci v pronajatých nebytových prostorách, taktéž i případně škod na zdraví, které nastaly v souvislosti s užíváním těchto nebytových prostor.
6. Nájemce je oprávněn vybavit předmět nájmu ne své náklady příslušným zařízením sloužícím k naplnění účelu nájmu, a toto si po ukončení nájmu do 7 dnů odveze, jinak toto zařízení bezplatně propadá pronajímatelům.
7. Předmět nájmu přejímá nájemce s tímto vybavením: elektrický bojler, WC kombi, topidlo Wawky do komína.
8. Nájemce je oprávněn na své náklady, a se souhlasem městského architekta, na objektu umístit své označení a reklamní poutače.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v souvislosti s předmětem nájmu, a to jak zaviněním nájemce, tak i bez jeho zavinění a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těchto oprav. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této oznamovací povinnosti pronajímateli vznikla.
10. Nájemce na své náklady provede ze zákona 1x ročně revizi wawek (v domě toto provádí pan Čepel tel. 721075280) a 2x ročně revizi požárních čidel (Epsiko 603490089). Revizi spalinových cest provádí na své náklady pronajímatel.

Článek X Ukončení nájemního poměru

Nájemní poměr zaniká:

1. Na základě písemné dohody obou smluvních stran
2. Výpovědí bez udání důvodu, přičemž se sjednává tříměsíční výpovědní lhůta pro obě strany, která začíná běžet prvního dne následující po otisku poštovního razítka na doporučeném dopisu s výpovědí.

Kontaktní adresa pro tento dopis: pan Ing. Petr Lysek, email: lysek@vprojekt.cz
Změna této adresy musí být pronajímatelům písemně jako dodatek této smlouvy oznámena, jinak platí výše uvedená adresa.

3. Nájemní vztah lze rovněž ukončit výpovědí s výpovědní lhůtou dvou dnů ode dne následující po otisku poštovního razítka na doporučeném dopise s výpovědí. Doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně, pokud je důvodem k výpovědi hrubé porušení této smlouvy druhou smluvní stranou. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména:
- prodlení nájemce se zaplacením nájemného podle této smlouvy po dobu delší než 1 měsíc,
 - chování nájemce, v jehož důsledku vzniká na předmětu nájmu škoda nebo hrozí vznik značné škody nebo které jinak odporuje dobrým mravům,
 - činnost pronajímatele, která nájemci znemožňuje řádné užívání předmětu nájmu.
- V případě ukončení nájemního vztahu je dosavadní nájemce povinen ke dni skončení nájmu vyklidit užívané prostory a vyklizené ve stavu, odpovídajícím obvyklému opotřebení (a v souladu s kolaudačním rozhodnutím) předat pronajímatelům. V případě prodlení sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč (slovy desettisíckorunčeských) za každý započatý měsíc prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele požadovat náhradu škody, a to i škody převyšující výši smluvní pokuty.
- Smluvní strany se dohodly, že desátým dnem po skončení nájmu je pronajímatel po předchozím písemném upozornění nájemce oprávněn volně vstupovat do předmětných nebytových prostor a je oprávněn manipulovat se zámkou v rozsahu, jaký uzná za vhodné.
- Pronajímatel je oprávněn po předchozím písemném upozornění nájemce vyklidit veškeré předměty, které se budou nacházet k desátému dni po skončení nájmu v předmětných nebytových prostorách do veřejného skladiště na náklady nájemce.

Článek XI **Závěrečná ustanovení**

1. *Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu pronajímateli i nájemcem.*
2. *Je v zájmu obou smluvních stran vyřešit veškeré případné neshody vyplývající z této smlouvy nejdříve dohodou.*
3. *Obsah této smlouvy lze měnit pouze písemným projevem souhlasné vůle obou smluvních stran. Písemné dodatky se stávají nedílnou součástí této smlouvy.*
4. *Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý z účastníků smlouvy obdrží po jednom vyhotovení.*
5. *Stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy neplatným či neúčinným, příp. nevymahatelným, nemá tato skutečnost vliv na platnost či účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Namísto neúčinného nebo neproveditelného ustanovení musí být sjednáno takové účinné ustanovení, které co možná nejvíce odpovídá smyslu a účelu neúčinného ustanovení. V případě, že smlouva obsahuje mezery, musí být sjednáno takové ustanovení, které bude nejvíce odpovídat tomu, co by bývalo bylo sjednáno, kdyby se na tuto věc pamatovalo již na samém počátku.*
6. *Pokud by tato smlouva trpěla právními vadami, zejména pokud by některé z jejích ustanovení bylo v rozporu s platnými právními předpisy, v důsledku čehož by mohla být smlouva posuzována jako neplatná, považuje se takové ustanovení*

za samostatně a smlouva se posuzuje, jako by takové ustanovení nikdy neobsahovala.

7. Dále se smluvní strany dohodly, že doručování v rámci smluvního vztahu se provádí na adresy firem nebo osob uvedené v záhlaví této smlouvy nebo kdekoli v textu této smlouvy, pokud v mezidobí některý z účastníků prokazatelně neoznámí změnu adresy druhému účastníku smluvního vztahu. Písemnost doručovaná na takovou adresu kteréhokoli z účastníků smluvního vztahu se považuje za doručenu i v případě, že nebude předána adresátovi, pokud tento písemnost odmítne převzít, a to dnem tohoto odmítnutí, nebo si je nevyzvedne, a to desátým dnem od uložení u poštovního úřadu, a nebo se na adrese nezdržuje, a to dnem zjištění této skutečnosti poštovním doručovatelem.
8. Případné spory smluvních stran, jejichž původ by byl založen touto smlouvou o nájmu, budou řešeny věcně a místně příslušným soudem.
9. Účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že jsou zcela způsobilí k právním úkonům, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich svobodné a pravé vůle, určité a vážně, nikoli za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Prostějově dne 23.12.2020

v Olomouci
31.12.2020

A+M Hanákoví
pronajímatel

Česká pirátská strana
Mgr. Viktor Tichák, Ph. D.
předseda KS Olomoucký kraj
nájemce

A. & M. HANÁKOVI
Nám. T. G. Masaryka 28
790 01 PROSTĚJOV