**DODATEK č. 3**

**ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a inventáře**

Číslo smlouvy pronajímatele: 495/00066001/2016

Číslo smlouvy nájemce: 5/N/2016

**Subjekt: Středočeský kraj**

IČO: 708 91 095

se sídlem: Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5 – Smíchov

zastoupený na základě Usnesení Zastupitelstva č. 89-13/2010/ZK ze dne 1. 12. 2010 organizací:

**Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace**

panem Mgr. Zdeňkem Dvořákem, MPA, ředitelem organizace

IČO: 000 66 001

se sídlem: Zborovská 11, 150 21 Praha 5

bankovní spojení: xxx

variabilní symbol: číslo daňového dokladu

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

**a**

**Společnost: AVE Kladno, s.r.o.**

IČO: 250 85 221

DIČ: CZ25085221

se sídlem: Dubská 793, Kladno, PSČ 272 03

zastoupená: Ing. Radkem Krumlem a Ing. Šárkou Bukovskou, jednateli společnosti

zápis v OR: obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 48250

bankovní spojení: xxx

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále též „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek č. 3 (dále jen **„Dodatek**“)

1. Preambule
   1. Smluvní strany uzavřely dne 7.10.2016 Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání a inventáře (dále jen „**Smlouva**“), jejímž předmětem byl dočasný pronájem areálu střediska „**Žebrák**“, resp. nemovitostí vymezených v příloze č. 1 Smlouvy (Seznam nemovitostí) a souvisejícího inventáře blíže specifikovaného v příloze č. 2 Smlouvy (Seznam inventáře).
   2. Nájemce se v článku III. odst. 1 Smlouvy zavázal, že bude inventář a nemovitosti užívat přiměřeně jejich povaze a že při tomto užívání nebude docházet k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení.
   3. Pronajímatel se v článku VII. odst. 1 Smlouvy zavázal, že zajistí tzv. velké opravy budov, kterými Smlouva rozumí zejm. opravy vnějšího pláště, kompletní výměnu střešní krytiny, krovů, vnitřního zdiva, výměnu celých oken, dveří, vrat a vnitřních elektrických, odpadních, vodovodních a plynových rozvodů v budovách, a že dále zajistí výměnu kotlů na vytápění nebo ohřev teplé vody, protipožárního zabezpečení objektů apod. (dále souhrnně jen „**Velké opravy**“).
   4. Nájemce se naopak v článku VII. odst. 2 Smlouvy zavázal, že bude na své náklady udržovat pronajaté nemovitosti a inventář v bezvadném a provozuschopném stavu, zejm. že bude na své náklady zajišťovat úklid společných prostor, drobné opravy a údržbu obvyklou k udržování nemovitostí.
   5. V rámci článku VII. odst. 2 Smlouvy jsou dále blíže specifikovány konkrétní činnosti, které se Nájemce výslovně a na své náklady zavázal vykonávat. Jedná se o tzv. drobné opravy a obvyklou údržbu (dále souhrnně jen „**Drobné opravy**“) a dále tzv. údržbu a udržování vnitřních prostor (dále souhrnně jen „**Drobná údržba**“).
   6. Vzhledem k tomu, že v průběhu trvání nájemního vztahu založeného Smlouvou vyvstala mezi Smluvními stranami nejistota ohledně toho, které opravy a jakou údržbu je povinen vykonávat Pronajímatel (Velké opravy) a naopak které opravy a jakou údržbu je povinen na své náklady vykonávat Nájemce (Drobné opravy a Drobná údržba), uzavírají Smluvní strany tento Dodatek.
   7. Účelem Dodatku je zamezení situaci, kdy Smluvní strany nejsou schopny řádně identifikovat vzájemná práva a povinnosti ze Smlouvy vyplývající, resp. určit, které konkrétní opravy a údržbu je povinen na své náklady vykonávat Nájemce. Tímto Dodatkem je třeba minimalizovat nežádoucí situace, kdy se Smluvní strany nejsou schopny dohodnout na provedení a úhradě nezbytných oprav a údržby, čímž v konečném důsledku dochází k poškozování majetku ve vlastnictví Pronajímatele.
2. Předmět Dodatku
   1. Předmětem Dodatku je podrobná specifikace Drobných oprav a Drobné údržby tak, aby došlo ke zpřehlednění závazků plynoucích ze Smlouvy, a aby byla najisto dána odpovědnost Nájemce za provedení a úhradu Drobných oprav a Drobné údržby.
   2. Dodatkem dochází k rozdělení oprav a údržby (jednotlivých činností) do vhodných skupin, stanovení četnosti provádění předmětných činností, stanovení kontrolních mechanismů a evidence plnění závazků a konečně i sjednání případných smluvních pokut za neplnění závazků vyplývajících ze Smlouvy.
3. Specifikace Drobných oprav a Drobné údržby
   1. Klíčovou a nedílnou součástí tohoto Dodatku je Příloha č. 1 nazvaná Přehled Drobných oprav a Drobné údržby (dále jen „**Přehled**“) obsahující seznam hlavních potřebných oprav a průběžné údržby sloužících k udržování nemovitosti a inventáře ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání dle Smlouvy.
   2. Činnosti uvedené v Přehledu je povinen ve stanovené četnosti provádět Nájemce, a to na své náklady a svou odpovědnost.
   3. Jestliže vznikne pochybnost o tom, zda konkrétní činnost spadá pod Velkou opravu, za kterou odpovídá Pronajímatel, nebo zda daná činnost spadá pod Drobné opravy a Drobnou údržbu, za kterou naopak odpovídá a nese odpovědnost Nájemce, náleží rozhodnutí o způsobu provedení a úhradě předmětné opravy a údržby Pronajímateli. Nájemce je v takovém případě povinen bez jakýchkoli podmínek respektovat pokyn Pronajímatele a na své náklady danou opravu či údržbu provést. Pronajímatel se zavazuje, že nebude tohoto oprávnění nadužívat.
4. Způsob kontroly a evidence
   1. Pronajímatel si vyhrazuje možnost průběžné kontroly plnění závazků Nájemce plynoucích ze Smlouvy a tohoto Dodatku; Nájemce poskytne Pronajímateli nezbytnou součinnost k provedení kontroly.
   2. Nájemce se zavazuje provedení každé jednotlivé Drobné opravy či Drobné údržby náležitě zdokumentovat a zaevidovat. Činnosti budou dokumentovány zejm. fotografiemi nebo předávacími protokoly (blíže viz Přehled). Nájemce se zavazuje vést a evidovat dokumentaci dle předchozí věty; v případě, že nebude provedení předmětné činnosti řádně zdokumentováno a evidováno, platí, že daná činnost nebyla vůbec provedena.
   3. I v případě činností, u nichž není stanovena konkrétní četnost provádění (v Přehledu vyjádřeno výrazem „dle potřeby“), zavazuje se Nájemce dostatečným způsobem zdokumentovat stav dané části objektu. Z této dokumentace musí být zřejmé, že nebylo třeba za dané období činnost provádět.
   4. Nájemce se zavazuje každý rok do 15.1. předat Pronajímateli souhrnnou zprávu o provedených činnostech, a to včetně související dokumentace (fotografie a předávací protokoly) za předchozí kalendářní rok. Souhrnná zpráva bude obsahovat veškeré položky Přehledu s příslušnou dokumentací ke konkrétní položce.
5. Smluvní pokuta
   1. V případě, že Nájemce nedodrží některou svou povinnost spočívající v řádném provádění činností (Drobných oprav a Drobné údržby) a v četnosti stanovené Přehledem, Pronajímatel je oprávněn po Nájemci požadovat úhradu v ceně pořizovací hodnoty nebo v hodnotě provedených činností dle přílohy 1. a 2. (kolonka „Sankce“).
   2. Uplatněním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.
   3. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne jejího uplatnění vůči Nájemci.
6. Závěrečná ustanovení
   1. Všechna ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají tímto Dodatkem nedotčena.
   2. V případě zániku Smlouvy zůstávají nedotčeny nároky na náhradu vzniklých škod, jakož i úhradu smluvních pokut.
   3. Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Dodatku oběma Smluvními stranami.
   4. Tento Dodatek je vyhotoven v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží dvě vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží Středočeský kraj.
   5. Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek včetně Přílohy č. 1 přečetly, a že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ V Kladně\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Za Pronajímatele: Za Nájemce:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Středočeský kraj AVE Kladno, s.r.o.

Mgr. Zdeněk Dvořák, MPA Ing. Radek Kruml

ředitel Krajské správy a údržby silnic jednatel společnosti

Středočeského kraje, příspěvkové organizace

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

AVE Kladno, s.r.o.

Ing. Šárka Bukovská

jednatelka společnosti

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Drobné opravy | | | | | | | | | | | | | | | |
| # | | Obstarávaná část objektu |  |  | | Konkrétní činnosti které jsou přesněji uvedeny v Článku VII. bodu 2. Smlouvy | | | Četnost | | Způsob dokumentace | | Sankce | | |
| 01 | | údržba zeleně | a |  | |  | | | 2x/rok | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | b |  | | prořezávání dřevin, keřů, náletových dřevin | | | 1x/rok | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | c |  | | likvidace odpadů vzniklých z činnosti 1b | | | 1x/rok | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | d |  | | shrabání listí v areálu | | | 1x / rok | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
| 02 | | drobné opravy budov | a |  | | lokální opravy venkovního zdiva | | | dle viditelného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  |  | i | | • nahození omítkou / překrytí odpovídajícím materiálem | | | dle viditelného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  |  | ii | | • opravy obkladů,dlažeb, soklů, odpadlých rohů | | | dle viditelného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | b |  | | opravy střech | | | dle zjištěného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  |  | i | | • výměna poškozených částí střešní krytiny | | | dle zjištěného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  |  | ii | | • porušená celistvost do 10 % celkové plochy | | | dle zjištěného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | c |  | | zasklívání rozbitých oken a podobných výplní | | | dle zjištěného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
| 03 | | komínové těleso | a |  | | opravy komínového tělesa | | | dle zjištěného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | b |  | | uchycení utržených bleskosvodů | | | dle zjištěného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
| 04 | | opravy vrat budov | a |  | | doplnění chybějících dřevěných částí | | | dle zjištěného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | b |  | | pravidelné natírání | | | 1x/5let | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | c |  | | uchycení uvolněných plechových částí | | | dle zjištěného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | d |  | | promazání pohyblivých částí | | | dle zjištěného poškození | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | e |  | | provedení nátěru | | | 1x / 5 let | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
| 05 | | okapy, svody | a |  | | výměna poškozených / chybějících částí | | | dle zjištěného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | b |  | | výměna / oprava poškozeného okapového kotle | | | dle zjištěného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | c |  | | opravy netěsností | | | dle zjištěného poškození | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | d |  | | pročištění okapových žlabů a svodů před zimou | | | 1x/rok | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | e |  | | odstraňování vegetace a listí | | | dle zjištěného poškození | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | f |  | | udržování odvodnění střech ve funknčním stavu | | | dle zjištěného poškození | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
| 06 | | oplocení areálu a vjezdová  vrata | a |  | | nátěr | | | 1x / 5 let | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | | b |  | | výměna poškozených / doplnění chybějících částí | | | dle zjištěného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | c |  | | promazání pohyblivých částí | | | dle potřeby | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
| 07 | | udržování venkovních ploch,  nádvoří | a |  | | opravy povrchů odpovídající živičnu či jinou směsí | | | dle potřeby | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | | b |  | | úklid sněhu a náledí | | | dle počasí | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | c |  | | průběžný úklid | | | dle potřeby | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | d |  | | opravy poškozených chodníků | | | dle zjištěného poškození | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | e |  | | opravy vyvrácených obrubníků | | | dle zjištěného poškození | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | f |  | | opravy parkovacích a zpevněných ploch | | | dle zjištěného poškození | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | g |  | | pravidelné metení ploch | | | 1x/rok | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | h |  | | opravy propadlých kanálových vpustí dešťové kanalizace | | | dle zjištěného poškození | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | i |  | | čištění a kontrola funkčnosti kanalizace | | | 1x/ rok | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
| 08 | | osvětlení areálu a budov | a |  | | opravy/výměna stávajícího osvětlení | | | průběžně | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
| 09 | | ČOV, lapoly, jímky | a |  | | pravidelné vyvážení | | | min 1x / rok (nebo dle potřeby) | | potvrzující doklad | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | b |  | | kontrola provozu ČOV a lapolů | | | pravidelná kontrola | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | c |  | | vedení provozního deníku | | |  | | k nahlédnutí na vyžádání | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | d |  | | udržování zařízení v řádném chodu | | |  | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | e |  | | kontrola funkčnosti filtrů | | | pravidelná kontrola | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | f |  | | výměna filtrů | | | v případě potřeby | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | g |  | | čištění a opravy krytů | | | dle potřeby | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
|  | |  | h |  | | zajištění odebírání vzorků z ČOV a lapolů | | | dle zákoných podmínek provozu | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
| 10 | | odpad | a |  | | provádění protlaků ucpaných odpadů | | | dle potřeby | |  | | dle hodnoty provedených činností | | |
| 11 | | kovové části v areálu | a |  | | údržba | | | 1x/ 10let | | fotodokumentace před opravou a po opravě | | dle hodnoty provedených  činností | | |
| **Drobná údržba** | | | | | | | | | | | | | | | |
| **#** | | **Obstarávaná část objektu** | | | |  | |  | **Konkrétní činnosti které jsou přesněji uvedeny v Článku VII. bodu 2. Smlouvy** | | **Četnost** | | **Způsob dokumeni** | | **Sankce** |
| **12** | | podlahy | | | | **a** | |  | opravy vrchních částí podlah | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací  hodnotě |
|  | |  | | | | **b** | |  | opravy podlahových krytin | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | | **c** | |  | výměny prahů a lišt | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
| **13** | | okna a dveře | | | | **a** | |  | opravy částí oken a dveří | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | | **b** | |  | výměny zámků, kování, klik | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | | **c** | |  | výměny rolet a žaluzií | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
| **14** | | rozvody plynu a vody | | | | **a** | |  | výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | | **b** | |  | opravy uzavíracích armatur u rozvodu vody | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
| **15** | | stěny | | | | **a** | |  | celkové malování | | 1x/ 10let | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | | **b** | |  | nátěry a opravy povrchů stěn | | dle potřeby min 1x/  10let | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
| **16** | | osvětlení | | | | **a** | |  | výměna žárovek a zářivek | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | | **b** | |  | výměna vypínačů a zásuvek | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | | **c** | |  | výměna osvětlovacích těles vč. eletrických zámků | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
| **17** | | pronajaté prostory | | | | **a** | |  | běžný úklid | | průběžně | |  | | v pořizovací hodnotě |
| **18** | | drobné součásti inventáře | | | | **a** | |  | drobné opravy a výměny | | průběžně | |  | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **i** | • vodovodních výtoků | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **ii** | • zápachových uzávěrek | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **iii** | • odsavačů par | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **iv** | • sprch | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **v** | • ohřívačů vody | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **vi** | • bidetů, WC, umyvadel, van | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **vii** | • výlevek, dřezů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **viii** | • vestavných skříní | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **ix** | • mísících baterií, sifonů, sprchvých holí a koncovek, kohoutků, splachovačů | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **x** | • čištění ucpaných odpadů | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
| **19** | | zařízení pro vytápění | | | | **a** | |  | drobné opravy | | dle potřeby | |  | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **i** | • kamen na tuhá paliva, plyn, elektřinu | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **ii** | • kotlů etážového topení | | dle potřeby | | fotodokumentace  před a po | | v pořizovací  hodnotě |
|  | |  | | | |  | | **iii** | • uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení | | dle potřeby | | fotodokumentace před a po | | v pořizovací hodnotě |