

## Dodatek č. 14

Úplné znění Nájemní smlouvy č. 2937930808 ze dne 25. 3. 2008

### Správa železnic, státní organizace

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

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

zastoupena: Ing. Liborem Tkáčem, ředitelem Oblastního ředitelství Brno

zastoupena ve věcech technických: xxxx

tel.: xxxx, e-mail: xxxx

bankovní spojení: xxxx, číslo účtu xxxx

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

**variabilní symbol: 2937930808**

**adresa pro doručování písemností:**

Správa železnic, státní organizace

Oblastní ředitelství Brno, Kounicova 688/26, 611 43 Brno

(dále jen „pronajímatel“)

**a**

### Jarmila Hrbáčková

fyzická osoba podnikající na základě živnostenského zákona zapsána u Městského úřadu

Veselí nad Moravou pod č.j. VE/2008/0162/L/F, ev. č. 370604-21749 ze dne 25.2.2008,

nezapsaná v obchodním rejstříku

se sídlem: Louka 139, Louka nad Veličkou, PSČ 696 76

IČO: 759 11 043

DIČ: CZ6360240359 (plátce DPH)

bankovní spojení: xxxx, číslo účtu xxxx

tel.: xxxx, e-mail: xxxx

(dále jen „nájemce“)

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

## I. Preambule

- a) Smluvní strany se vzájemně dohodly, že k **01.05.2020** dochází ke změně předmětu nájmu ve výpravní budově Skalice nad Svitavou takto:

místnost č.	nové označení	název	o výměře	
2P01	3.01	Schodiště (spoluužívání 33% z celkové výměry 5,01 m <sup>2</sup> )	1,65	m <sup>2</sup>
2P02	3.01	Chodba (spoluužívání 33% z celkové výměry 30,17 m <sup>2</sup> )	9,95	m <sup>2</sup>
2P03	3.02	Předsíň WC muži (spoluužívání % z celkové výměry 1,33 m <sup>2</sup> )	0,67	m <sup>2</sup>
2P03A	3.03	WC muži	0,86	m <sup>2</sup>
2P05	3.10	Umývárna muži	1,38	m <sup>2</sup>

2P05A	3.09	Umývárna mužů	2,31	m <sup>2</sup>
2P14	3.11	Nocležna	15,58	m <sup>2</sup>
2P15	3.12	Nocležna	12,35	m <sup>2</sup>
2P17	3.13	Nocležna	13,61	m <sup>2</sup>
2P18	3.16	Chodba	7,38	m <sup>2</sup>
2P19	3.14	Nocležna	11,55	m <sup>2</sup>
<b>Celkem pronajato</b>			<b>77,29</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

b) Smluvní strany vzájemně dohodly, že se k **01.10.2020** předmět nájmu snižuje o tyto prostory sloužící podnikání:

Nádražní budova Velké Opatovice, p. č. 2097

<b>místnost č.</b>	<b>název</b>	<b>o výměře</b>	
1P09	Pokoj	17,32	m <sup>2</sup>
1P10	Pokoj	20,00	m <sup>2</sup>
1P11	Kuchyň	13,02	m
1P12	Sklad	0,42	m
1P13	WC	1,54	m
1P14	Koupelna	3,14	m
1P15	Předsíň	12,25	m
<b>Celkem pronajato</b>		<b>67,69</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

II.

Smluvní strany se vzájemně dohodly, že Nájemní smlouva č. 2937930808 ze dne 25. 3. 2008, se Dodatkem č. 14 v Úplném znění nájemní smlouvy mění takto:

**Pronajímatel:**

**Správa železnic, státní organizace**

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

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

zastoupena: Ing. Liborem Tkáčem, ředitelem Oblastního ředitelství Brno

zastoupena ve věcech technických: xxxx

tel.: xxxx, e-mail: xxxx

bankovní spojení: xxxx, číslo účtu xxxx

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

**variabilní symbol: 2937930808**

**adresa pro doručování písemností:**

Správa železnic, státní organizace

Oblastní ředitelství Brno, Kounicova 688/26, 611 43 Brno

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **Nájemce:**

#### **Jarmila Hrbáčková**

fyzická osoba podnikající na základě živnostenského zákona zapsána u Městského úřadu Veselí nad Moravou pod č.j. VE/2008/0162/L/F, ev. č. 370604-21749 ze dne 25.2.2008, nezapsaná v obchodním rejstříku

se sídlem: Louka 139, Louka nad Veličkou, PSČ 696 76

IČO: 759 11 043

DIČ: CZ6360240359 (plátce DPH)

bankovní spojení: xxxx, číslo účtu xxxx

tel.: xxxx, e-mail: xxxx

(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 je nájem prostor sloužících podnikání, níže specifikovaných:
  - prostory sloužící podnikání, které jsou součástí nádražní budovy Tišnov, č.p. 374, obec Tišnov, ul. Janáčkova, postavené na pozemku p. č. st. 303, jehož je součástí, k.ú. Tišnov (767379), zapsaného na LV č. 210 u příslušného Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: ZDC/64/24294, IC6000385551,
  - prostory sloužící podnikání, které jsou součástí nádražní budovy Letovice, č.p. 256, obec Letovice, ul. Nádražní, postavené na pozemku p. č. 2407, jehož je součástí, k.ú. Letovice (680711), zapsaného na LV č. 2626 u příslušného Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: ZDC/64/24282, IC6000385599,
  - prostory sloužící podnikání, které jsou součástí nádražní budovy Skalice nad Svitavou, č.p. 35, obec Skalice nad Svitavou, postavené na pozemku p. č. st. 30, jehož je součástí, k.ú. Skalice nad Svitavou (747998), zapsaného na LV č. 518 u příslušného Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: ZDC/64/24271, IC6000385558.

Pronajímatel předává a nájemce přejímá do nájmu tyto prostory:

#### **Nádražní budova Tišnov, p. č. st. 303**

<b>místnost</b>	<b>název</b>	<b>o výměře</b>	
1P01	Chodba	2,53	m <sup>2</sup> (podíl 33% z plochy 7,6 m <sup>2</sup> )
1P02	Učebna	9,60	m <sup>2</sup>
1P17	Schodiště	8,50	m <sup>2</sup>
1P18	Nocležna	13,00	m <sup>2</sup>
1P18A	Umývárna	9,40	m <sup>2</sup>
1P18B	WC	2,30	m <sup>2</sup>
1P19	Nocležna	16,20	m <sup>2</sup>

1P20	WC	1,00	m <sup>2</sup>
1P21	Sprchy	3,60	m <sup>2</sup>
1P22	Předsíň	3,40	m <sup>2</sup>
1P23	Denní místnost	13,90	m <sup>2</sup>
1P24	Nocležna	8,60	m <sup>2</sup>
1P25	Nocležna	7,10	m <sup>2</sup>
1P26	Nocležna	7,70	m <sup>2</sup>
1P27	Chodba	9,30	m <sup>2</sup>
1P28	Kancelář	10,30	m <sup>2</sup>
1P29	Kancelář	7,32	m <sup>2</sup>
1P29A	Kancelář	9,46	m <sup>2</sup>
1P30	Chodba	7,50	m <sup>2</sup> (podíl 50% z plochy 15,0 m <sup>2</sup> )
<b>Celkem pronajato</b>		<b>150,71</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### Nádražní budova Letovice, p. č. 2407

místnost č.	název	o výměře	
0P07	Nocležna	13,24	m <sup>2</sup>
0P07a	Chodba	2,40	m <sup>2</sup>
0P07b	Sprchy	1,88	m <sup>2</sup>
0P08	Nocležna	20,94	m <sup>2</sup>
0P09	Chodba	3,85	m <sup>2</sup>
0P09a	Umývárna	1,78	m <sup>2</sup>
0P09b	WC	1,71	m <sup>2</sup>
<b>Celkem pronajato</b>		<b>45,80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

#### Nádražní budova Skalice nad Svitavou, p. č. st. 30

místnost č.	nové označení	název	o výměře	
2P01	3.01	Schodiště (spolužívání 33% z celkové výměry 5,01 m <sup>2</sup> )	1,65	m <sup>2</sup>
2P02	3.01	Chodba (spolužívání 33% z celkové výměry 30,17 m <sup>2</sup> )	9,95	m <sup>2</sup>
2P03	3.02	Předsíň WC muži (spolužívání % z celkové výměry 1,33 m <sup>2</sup> )	0,67	m <sup>2</sup>
2P03A	3.03	WC muži	0,86	m <sup>2</sup>
2P05	3.10	Umývárna muži	1,38	m <sup>2</sup>
2P05A	3.09	Umývárna muži	2,31	m <sup>2</sup>
2P14	3.11	Nocležna	15,58	m <sup>2</sup>
2P15	3.12	Nocležna	12,35	m <sup>2</sup>
2P17	3.13	Nocležna	13,61	m <sup>2</sup>
2P18	3.16	Chodba	7,38	m <sup>2</sup>
2P19	3.14	Nocležna	11,55	m <sup>2</sup>
<b>Celkem pronajato</b>			<b>77,29</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

(dále jen „předmět nájmu“)

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Předmět nájmu je vyznačen v půdorysných pláncích budov, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 2A-C.

3. Pronajímatel předal nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který byl v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol byl pořízen ve dvou vyhotoveních a obdržel jej nájemce a správce majetku.

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

5. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, Správa pozemních staveb, Kounicova 26, PSČ 611 43 Brno. (dále jen „správce majetku“).

## II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v živnostenském listu č.j. VE/2008/0162/L/F, ev. č. 370604-21749 ze dne 25.2.2008, oprávnění k podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Ubytovací služby

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

### **„provozování ubytovacích služeb a odpočinkových místností pro zaměstnance dopravců“**,

a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. 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 nájemcových povinností 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 nájemné ve výši:

a) s účinností od **01.05.2020** takto:

Tišnov	313,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	tj. za 150,71 m <sup>2</sup>	47 172,23 Kč/rok + DPH
Letovice	375,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	tj. za 45,80 m <sup>2</sup>	17 175,00 Kč/rok + DPH
Skalice nad Svitavou	350,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	tj. za 77,29 m <sup>2</sup>	27 051,50 Kč/rok + DPH
Velké Opatovice	231,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	tj. za 67,69 m <sup>2</sup>	15 636,39 Kč/rok + DPH

**Roční nájemné zaokrouhleně 107 036,00 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem**  
(slovy: sto\_sedm\_tisíc\_třicet\_šest korun českých) + DPH

2. Celkové roční nájemné **ve výši 107 036,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí** na účet pronajímatele vedený xxxx, číslo účtu xxxx pod variabilním symbolem **2937930808** dle splátkového kalendáře.

b) s účinností od **01.10.2020** takto:

Tišnov	313,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	tj. za 150,71 m <sup>2</sup>	47 172,23 Kč/rok + DPH
Letovice	375,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	tj. za 45,80 m <sup>2</sup>	17 175,00 Kč/rok + DPH
Skalice nad Svitavou	350,00 Kč/m <sup>2</sup> /rok	tj. za 77,29 m <sup>2</sup>	27 051,50 Kč/rok + DPH

**Roční nájemné zaokrouhleně 91 399,00 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem**  
(slovy: devadesát\_jedna\_tisíc\_tři\_sta\_devadesát\_devět korun českých) + DPH

2. Celkové roční nájemné **ve výši 91 399,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí** na účet pronajímatele vedený xxxx, číslo účtu xxxx pod variabilním symbolem **2937930808** dle splátkového kalendáře.

3. **Nájemce se zavazuje uhradit dne 15.10.2020 jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. 27 649,00 Kč, na účet pronajímatele číslo účtu xxxx pod variabilním symbolem 2937930808.** 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 dne 31.10.2020, 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 prokazatelně oznámí nájemci čerpání z jistoty na uvedenou e-mailovou adresu nájemce nebo doporučeným dopisem.

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. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat dodávky níže uvedených služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu:

- **dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod** se Správou železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, se sídlem Kounicova 26, Brno, tel.: xxxx,
- **dodávku tepelné energie a ohřev teplé vody** se Správou železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, se sídlem Kounicova 26, Brno, tel.: xxxx,
- **dodávku elektrické energie** se Správou železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Brno, se sídlem Kounicova 26, Brno, tel.: xxxx.

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za výše uvedené služby (tj. např. elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od poskytnutých dodávek za služby.

9. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, (tj. např. prašnost, hlučnost, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

#### 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.

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

3. 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 údržbu a opravy na předmětu nájmu:

a) podle věcného vymezení

- 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, rolet a žaluzií;
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
- výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajímaný předmět nájmu;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, splachovačů;
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace;
- běžnou údržbou a opravou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, 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.

b) podle výše nákladů

- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují též další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 40 000,00 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
- za údržbu, jejíž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici 40 000,00 Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení.

V případě pochybností o tom, že náklady na údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odst. 12 tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat 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 na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.



7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, 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, dále chovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, skladovat a manipulovat s ropnými látkami.

Nájemce při porušení obecně 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. Jsou-li technická zařízení předmětem nájmu, je nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

9. Nájemce je povinen zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrovizy (vyjma zabudované elektroinstalace), kontroly a revize pronajatých technických zařízení ve vlastnictví či správě pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

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

11. 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, zejména pak v prostoru staveb 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.

12. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 11 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. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrovizích. 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.

13. 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.

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

15. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu. Nájemce se zavazuje dbát, aby

se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

16. Za věci a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.

17. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice, dohodnout způsob přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování.

18. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jejich okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m).

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 obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

## **V. Smluvní pokuta**

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 9 000,00 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 povinnosti nájemce vyplývající 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,
- nájemce neprovedl úhradu zálohy za poskytnuté energie a služby

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

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

## VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností od **01.04.2008** s 3 měsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu bez uvedení výpovědního důvodu i částečně, tzn. že se skončení nájmu může vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem předmětu nájmu.

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 povinností 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. pro potřeby železniční dopravy nebo k 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 vážné 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 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

7. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 11 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.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Nájemce souhlasí, aby pronajímatel použil jeho osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (GDPR) pro účely sepsání této smlouvy a její zpracování v systému SAP a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu. Pronajímatel se zavazuje v případě poskytnutí údajů nájemce, přijmout vhodná technická a organizační opatření k zabezpečení těchto údajů dle GDPR.

2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (dále jen „ZRS“). Tato smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle výše uvedeného zákona.

3. Zaslání smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje obvykle pronajímatel. Nebude-li tato smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není žádná ze smluvních stran oprávněna požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla.

4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v této smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce této smlouvy, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní tajemství“), a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ustanovení § 3 odst. 1 ZRS.

5. Jestliže smluvní strana označí za své obchodní tajemství část obsahu smlouvy, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato smluvní strana odpovědnost, pokud by smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze stran smlouvu v registru smluv uveřejnila. S částmi smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením této smlouvy, nebude zákazník jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu takovým postupem vzniklou. Označením obchodního tajemství ve smyslu předchozí věty se rozumí doručení písemného oznámení druhé smluvní strany Pronajímateli obsahujícího přesnou identifikaci dotčených částí smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Druhá smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své obchodní tajemství, naplňují současně všechny definiční znaky obchodního tajemství, tak jak je vymezeno v ustanovení § 504 občanského zákoníku, a zavazuje se neprodleně písemně sdělit pronajímateli skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky obchodního tajemství.

6. Osoby uzavírající tuto Smlouvu za Smluvní strany souhlasí s uveřejněním svých osobních či korporátních údajů, které jsou uvedeny v této Smlouvě, spolu se Smlouvou v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou.

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

8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.

9. 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.

10. 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.

11. 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, nevyplývá-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.

12. 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 označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.

13. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, splátkový kalendář, změna bankovní účtu apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na změněnou adresu smluvní strany, byla-li tato písemně a prokazatelně druhé smluvní straně oznámena. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zástupcem smluvní strany) 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.

14. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží dvě vyhotovení.

---

### III. Závěrečná ustanovení Dodatku

**1. Smluvní strany se dohodly, že tento Dodatek č. 14 Úplné znění nájemní smlouvy č. 2937930808 nabývá platnosti dnem jeho podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dne 01.05.2020.**

**2. Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek č. 14 Úplné znění nájemní smlouvy podléhá 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. Dodatek č. 14 však nenabude účinnosti přede dnem uveřejnění v registru smluv dle ZRS.**

**3. Dodatek č. 14 Úplné znění nájemní smlouvy se podpisem obou smluvních stran stává nedílnou součástí nájemní smlouvy č. 2937930808, je vyhotoven ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.**

**Přílohy Dodatku č. 14:**

Příloha č. 1 - Splátkový kalendář č. 2 na rok 2020

Příloha č. 2 - Půdorysné plány 2A-C

V Brně dne 24.04.2020

V Louce dne 29.04.2020

**Pronajímatel:**

Správa železnic, státní organizace

**Nájemce:**

.....  
Ing. Libor Tkáč  
ředitel Oblastního ředitelství Brno

.....  
Jarmila Hrbáčková

Tento dodatek byl uveřejněn prostřednictvím Registru smluv dne .....

**Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.**

**Doložka číslo:** 727704

**Původní datový formát:** application/pdf

**UUID původní komponenty:** 494cc9d4-27e2-4f54-953a-7e9e1484b311

**Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:**

System ERMS (zpracovatel dokumentu Monika DVOŘÁKOVÁ)

**Subjekt, který změnu formátu provedl:** Správa železnic, státní organizace

**Datum vyhotovení ověřovací doložky:** 29.04.2020 13:48:02



44ed8738-d2b2-434a-81f6-80c2fc00ac86