Nájemní smlouva o nájmu nebytových prostor č. 0041/11 VS6508004111

Smluvní strany:

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
sídlo: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ: 110 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A., vložka 48384
IČ: 709 94 234 DIČ: CZ70994234
jednající prostřednictvím své organizační jednotky – správce majetku
Správou dopravní cesty Ústí nad Labem
se sídlem: **Železničářská 31, 400 03 Ústí nad Labem**
zastoupené: [redacted]
variabilní symbol: 6508004111
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:
Piroutek Slavomír
Chlumecká 380, 403 39 Chlumec
živnostenský list vydal Magistrát města Ústí nad Labem
IČ: **40223329**
DIČ: není plátce DPH
Telefonní spojení: **608 434 200**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna a.s., pobočka Ústí nad Labem**
číslo účtu: [redacted]
(dále jen nájemce)

Smluvní strany uzavírají tuto nájemní smlouvu podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které jsou součástí budovy v obci **Chlumec, č. p. 95** umístěné na st. p.č. **938** v katastrálním území č. ČSÚ **651796 – Chlumec u Chabařovic.** Budova je zapsána **u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj**, Katastrální pracoviště **Ústí nad Labem,** LV č. **144** pro k.ú. Chlumec u Chabařovic, inventární číslo dle SAP: **5000082015.**

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

2. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánku, který je uveden v příloze č.3., která je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Pronajímatel předává tyto prostory:

poř.	název místnosti	plocha m^2
	I. NP	
3.	místnost	5,090
4.	místnost	14,850
7.	místnost	13,780
8.	místnost	23,850
9.	sklep	17,030
	celkem :	74,600

4. Stav předmětu nájmu je uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Zápis bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.

5. Správcovskou činnost vykonává:. Správa dopravní cesty Ústí n. L., Železničářská 31, dále jen „**správce majetku**".

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v živnostenském listu oprávnění k podnikání:
- hostinská činnost

2. . Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: **hostinská činnost** a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část, do podnájmu jiné osobě.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly za užívání stavby uvedené v čl. I. této smlouvy nájemné ve výši:

[redacted] Kč/rok

(slovy: [redacted] korun českých bez DPH)

Měsíční nájemné činí **[redacted] Kč**

2. Celkové roční nájemné ve výši **[redacted] Kč bez DPH je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to nejdříve prvního dne daného měsíce a nejpozději pátého dne daného měsíce** na účet pronajímatele vedený u **Komerční banky Praha**, číslo účtu [redacted] pod variabilním symbolem **6508004111** dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 tohoto dodatku a je zároveň nedílnou součástí výše uvedené nájemní smlouvy.

Nájemce není oprávněn provést úhradu nájemného na účet pronajímatele dříve než prvního dne daného měsíce. Pronajímatel je oprávněn odmítnout úhradu nájemného provedenou dříve, než je sjednáno v tomto ustanovení.

První úhrada nájemného ve výši **[redacted] Kč je splatná 5. 7. 2011.**

3. Nájemce se zavazuje uhradit dne 15. července 2011 kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. [redacted] Kč na účet pronajímatele číslo účtu [redacted] pod variabilním symbolem 650500252**4** . Kauce je jistotou k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem. Pronajímatel je oprávněn kauci použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto kaucí dle předcházejícího odstavce do 10-ti pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této kauce k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou kauci doplnit do 15 dnů od čerpání kauce.

V případě, že nájemce **neuhradí stanovenou kauci ani v náhradní lhůtě do 31. 7. 2011, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být kauce uhrazena**. (rozvazovací podmínka). **Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli.**

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

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

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

5. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty (DPH). V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
Pronajímatel současně zašle doporučeným dopisem nájemci úpravu splátkového kalendáře nájemného.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

7. 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 proti průměru 12-ti měsíců roku tomuto roku předcházejícího 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. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.
Nájemce se zavazuje uhradit dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie 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 před započetím odběrů a do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy předložit kopie smluv pronajímateli zastoupenému správcem majetku.**

Nájemce má povinnost za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor hradit pronajímateli za:

a) **odběr elektrické energie** bude nájemce hradit na základě samostatné smlouvy uzavřené se Správou železniční energetiky, se sídlem: Čajkovského 2309/98, Ústí n.L. tel. č. [redacted] **vyřizuje p.** [redacted]
b) voda je dodávána bezplatně z vlastního zdroje náležejícího k budově. Nájemce přitom nesmí omezit její dodávky i do dalších objektů na studnu napojených. Výběr septiku u budovy si hradí nájemce na vlastní náklady. Na vlastní náklady si hradí i potřebné zkoušky její kvality. V případě potřeby je možno další záležitosti vodního hospodářství se zaměstnancem SBBH SDC Ústí n.L. tel. [redacted]
c) otopné – vytápění objektu si zařídí na své náklady nájemce (dříve bylo zajištěno kotlem na tuhá paliva).
d) **odvoz a likvidaci TDO** bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem zastoupeným správcem nemovitosti. Odpadní nádoby označí nájemce svým názvem.

9. V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za 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.

10. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

Článek 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 do předmětu 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.
Nájemce je dále povinen z těchto důvodů bez náhrady újmy 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 lhůtě jednoho měsíce.
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 běžnou uživatelskou údržbu 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;
- za drobné opravy se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace
- běžnou údržbou a drobnou opravnou 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 drobné opravy se považují 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 [redacted] Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
- za drobné práce se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí nebytových prostor, jejichž cena překročí hranici [redacted] Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;

V případě pochybností o tom, že náklady na uživatelskou 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 odstavce 12 tohoto článku.
Nájemce je povinen zajišťovat uživatelskou údržbu 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 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. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím (viz zákon č. 133/1985 Sb. o požární ochraně v platném znění) nájemce na své náklady vypracuje předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.

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 nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem,
stíněním, vibracemi, , skladovat a manipulovat s ropnými látkami (netýká se podnikatelů s tímto předmětem podnikání).
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.
Nájemce je 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 revize na elektrickém zařízení, kontroly a revize pronajatých technických zařízení ve vlastnictví 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 a), b) tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, 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 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

12. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby 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 odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při revizích na elektrickém zařízení. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad běžnou údržbu ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu.

13. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v pronajatých prostorách způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele, vyžádat si od správce majetku písemné pokyny pro pohyb v blízkosti železničního provozu a zařízení a tyto dodržovat.

14. 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 předmětu nájmu nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností. Osoby zdržující se v předmětu nájmu, jejichž přítomnost bude souviset s povolenou činností, nebudou hlukem rušit okolí.

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

16. 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 provozovny umístěné v obvodu železniční stanice dohodnout otevírací dobu a způsob zásobování s přednostou provozního obvodu příslušné železniční stanice.

17. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostor a jejich okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m).

18. 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 takovouto 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, změnu bankovního spojení.

19. 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.

20. Při provozování zdroje znečištění ovzduší, je povinen nájemce plnit sám ohlašovací povinnost vůči státní správě. Za zdroje znečištění se považují topidla na pevná paliva, která se dělí na „malé zdroje do výkonu 0,2 MW, „střední zdroje" do výkonu 0,2-5 MW a „velké zdroje" s výkonem nad 5 MW. Nájemce hradí i všechny poplatky za znečištění z činnosti nájemce stanovené právními předpisy.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši [redacted],- Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstranil nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění.

Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstranil 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.
- nedodržení termínu úhrady po upozornění

2. Smluvní pokuta s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI., odst.5.

3. Pronajímatel má nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výši smluvní pokutu.

VI. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od **01. 07. 2011.**

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě, v případě, že 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).

3. Výpovědní lhůta je **tříměsíční** pokud v této smlouvě není sjednána lhůta kratší.

4. Výpovědní lhůta začíná plynout prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

5. 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 je pronajímatel oprávněn účtovat za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu smluvní pokutu. Její výše je stanovena částkou 150,- Kč/den.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody vzniklé pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

6. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45, zákona č. 92/1991 Sb., v platném znění.

7. Nájemní vztah skončí splněním rozvazovací podmínky stanovené v čl. III. odst. 3 této nájemní smlouvy.

VII. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy pro podstatné porušení smlouvy, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda, nebo jestliže nájemce užívá předmět smlouvy k jinému účelu než byl v této smlouvě dohodnut.

2. Smluvní strany se dohodly, že odstoupením od smlouvy se smlouva ruší dnem doručení odstoupení druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy však nezaniká povinnost nájemce k uhrazení dlužného nájemného. Nájemce je povinen v případě odstoupení od smlouvy z důvodu zavinění na jeho straně 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. Nájemce je zároveň povinen uhradit pronajímateli škodu způsobenou zaviněním na straně nájemce.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. 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.

2. 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 tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

3. 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 stávají nedílnou součástí této smlouvy

4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, 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 (převzata oprávněným zaměstnancem 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.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 3 a nájemce 1.

Přílohy: č.1.Výpočet nájemného
č.2.Splátkový kalendář na rok 2011 č. 1
č.3 Situační plánek

V Ústí nad Labem, dne: 28. 6. 2011

V Chlumci, dne: 28. 6. 2011

Pronajímatel:

Nájemce:

Ing. Josef Kalivoda
ředitel SDC Ústí nad Labem

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Slavomír Piroutek

Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě o nájmu nebytových prostor č. 0041/11 VS6508004111

Smluvní strany:

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
sídlo: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ: 110 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A., vložka 48384
IČ: 709 94 234 DIČ: CZ70994234
jednající prostřednictvím své organizační jednotky – správce majetku
Správou dopravní cesty Ústí nad Labem
se sídlem: **Železničářská 31, 400 03 Ústí nad Labem**
zastoupené: [redacted]
Zpracovatel: [redacted]
číslo účtu : [redacted]
variabilní symbol: 6508004111
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:
Piroutek Slavomír
Chlumecká 380, 403 39 Chlumec
živnostenský list vydal Magistrát města Ústí nad Labem
IČ: **40223329**
DIČ: není plátce DPH
Telefonní spojení: **608 434 200**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna a.s., pobočka Ústí nad Labem**
číslo účtu: [redacted]
(dále jen nájemce)

Na základě dohody obou smluvních stran se mění a upravují následující články výše uvedené smlouvy takto:

1) Článek IV. Práva a povinnosti smluvních stran - doplňuje se o bod č. 21

21. Obě smluvní strany se dohodly, že náklady vynaložené na změnu užívání předmětu nájmu hradí nájemce.

2) Ostatní články a ustanovení smlouvy zůstávají v platnosti.

3) Tento dodatek je nedílnou součástí výše uvedené nájemní smlouvy, je vyhotoven v 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dva výtisky.

4) Tento dodatek se uzavírá s účinností od 1. 9. 2011.

V Ústí nad Labem, dne: 29. 8. 2011

Pronajímatel:

Ing. Josef Kalivoda
ředitel SDC Ústí nad Labem

V Chlumci, dne: 30. 8. 2011

Nájemce:

Slavomír Piroutek

Dodatek č. 2 k nájemní smlouvě o nájmu stavby a pozemku
č. 0041/11
VS6508004111

Smluvní strany:

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace
sídlo: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ: 110 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A., vložka 48384
IČ: 709 94 234 DIČ: CZ70994234
jednající prostřednictvím své organizační jednotky – správce majetku
Oblastním ředitelstvím Ústí nad Labem
se sídlem: **Železničářská 31, 400 03 Ústí nad Labem**
zastoupené: [redacted]
Zpracovatel: [redacted]
číslo účtu : [redacted]
variabilní symbol: 6508004111
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:
Piroutek Slavomír
Chlumecká 380, 403 39 Chlumec
živnostenský list vydal Magistrát města Ústí nad Labem
IČ: **40223329**
DIČ: není plátce DPH
Telefonní spojení: **608 434 200**
Bankovní spojení: **Česká spořitelna a.s., pobočka Ústí nad Labem**
číslo účtu: [redacted]
(dále jen nájemce)

Na základě dohody obou smluvních stran se mění a upravují následující články výše uvedené nájemní smlouvy z důvodu rozšíření pronajatých prostor o místnosti č. 1., 2., 5. a 6. v I. NP , o místností 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16. v II. NP dle přiloženého situačního plánku a o paušál za užívání přístupové komunikace dle zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník , ve znění pozdějších předpisů následovně:

1) Článek č. 1 Předmět nájmu – body č. 1 a č. 3. – ruší se v plném znění a nahrazují se takto:

1. Předmětem nájmu je stavba v obci **Chlumec, č. p. 95** umístěná na st. p.č. **938** v katastrálním území č. ČSÚ **651796 – Chlumec u Chabařovic.** Budova je zapsána **u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj**, Katastrální pracoviště **Ústí nad Labem,** LV č. **144** pro k.ú. Chlumec u Chabařovic, inventární číslo dle SAP: **5000082015** a právo užívat přístupovou komunikaci – č. parcely: **935** v katastrálním území č. ČSÚ **651796 – Chlumec u Chabařovic,** inventární číslo dle SAP: **6000306436.**
Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu.

3. Pronajímatel předává tyto prostory:

poř.	název místnosti	plocha m^2
	I. NP	
1.	schodiště + vstup	8,970
2.	WC	2,450
3.	místnost - restaurace	5,090
4.	místnost - restaurace	14,850
5.	místnost	20,690
6.	místnost	23,270
7.	místnost - restaurace	13,780
8.	místnost - restaurace	23,850
9.	místnost - restaurace	17,030
	II. NP	
1.	místnost	27,000
2.	místnost	13,300
3.	místnost	2,300
4.	soc. zařízení	6,800
5.	WC	1,500
6.	chodba	10,100
8.	místnost	1,300
9.	místnost	2,700
10.	WC	1,400
11.	soc. zařízení	3,000
12.	místnost	14,800
13.	místnost	1,400
14.	místnost	21,500
15.	místnost	22,500
16.	předsíň	3,300
	celkem :	262,880

2) Článek č.II. Účel nájmu – bod č. 2 – ruší se v plném znění a nahrazuje se takto:

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: **hostinská činnost a skladové prostory** a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část, do podnájmu jiné osobě.

3) Článek č.III. Nájemné – odstavec č. 1 – ruší se v plném znění a nahrazuje se takto:

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši:

[redacted] Kč/rok

(slovy: [redacted] českých bez DPH)

Měsíční nájemné činí **[redacted] Kč**

Výpočet je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí tohoto dodatku.

3) Článek č.II. Účel nájmu – bod č. 3 – 1. odstavec zní takto:

3. Nájemce se zavazuje uhradit dne 15. července 2011 kauci ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. [redacted] Kč na účet pronajímatele číslo účtu [redacted] pod variabilním symbolem 6505002524. Kauce je jistotou k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem. Pronajímatel je oprávněn kauci použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.
Z důvodu zvýšení nájemného činí **celková výše kauce [redacted]Kč. Nájemce se zavazuje uhradit doplatek kauce ve výši [redacted] Kč v termínu do 15. října 2012.**

4) Ostatní články a ustanovení smlouvy zůstávají v platnosti.

5) Tento dodatek je nedílnou součástí výše uvedené nájemní smlouvy, je vyhotoven v 4 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží dva výtisky.

6) Tento dodatek se uzavírá s účinností od 1. 9. 2012.

Přílohy: č.1.Výpočet nájemného
č.2.Splátkový kalendář na rok 2012 č. 3
č.3 Situační plánek

V Ústí nad Labem, dne: 30. 8. 2012

V Chlumci, dne: 31. 8. 2012

Pronajímatel:

Nájemce

Ing. Josef Kalivoda
ředitel Oblastního ředitelství Ústí nad Labem

Slavomír Piroutek

Dodatek č. 3 k smlouvě č.0041/11 o nájmu místností a prostor
VS 6508004111

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: [redacted]
bankovní spojení: [redacted]0
variabilní symbol: 6508004111
adresa pro doručování písemností: O[redacted]

(dále jen „pronajímatel")

a

Nájemce:

Piroutek Slavomír
Bydliště: Skřivánčí 95, Chlumec, PSČ: 403 39
IČO: 40223329
DIČ: 6005251648
Živnostenský list vydal Magistrát města Ústí nad Labem
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ústí nad Labem
číslo účtu: [redacted]

(dále jen „nájemce")

1) Úvodní ustanovení

Tento dodatek je zhotoven z důvodu snížení předmětu nájmu u místnosti č. 6 (chodby) o 2,76 m^2, dále pak o místnost č. 10 o výměře 1,4 m^2, místnost č. 11 o výměře 3 m^2, místnost č. 12 o výměře 14,8 m^2, místnost č. 13 o výměře 1,4 m^2, místnost č. 14 o výměře 21,50 m^2. Dále je zde provedena změna bydliště a doplněno DIČ.

2) Předmět dodatku

Tímto dodatkem se výše uvedená smlouva mění a doplňuje takto:

1. Článek I. Předmět nájmu - bod. č. 1 a č. 3 – ruší se v plném znění a nahrazuje se takto:

1. Předmětem nájmu jsou místnosti a prostory, které se nachází ve stavbě v obci Chlumec, č. p. 95 umístěné na st. p. č. 938 v katastrálním území č. ČSÚ 651796 – Chlumec u Chabařovic. Budova je zapsána u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, LV č. 144 pro k.ú. Chlumec u Chabařovic, inventární číslo dle SAP: 5000082015 a právo užívat přístupovou komunikaci – č. parcely: 935 v katastrálním území č. ČSÚ 651796 – Chlumec u Chabařovic, inventární číslo dle SAP: 6000306436.

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

3. Pronajímatel předává tyto místnosti a prostory:

poř.	název místnosti	plocha m^2
	I. NP	
1.	schodiště + vstup	8,970
2.	WC	2,450
3.	místnost - restaurace	5,090
4.	místnost - restaurace	14,850
5.	místnost	20,690
6.	místnost	23,270
7.	místnost - restaurace	13,780
8.	místnost - restaurace	23,850
9.	místnost - restaurace	17,030
	II. NP	
1.	místnost	27,000
2.	místnost	13,300
3.	místnost	2,300
4.	sociální zařízení	6,800
5.	WC	1,500
6.	chodba	7,340
8.	místnost	1,300
9.	místnost	2,700
15.	místnost	22,500
16.	předsíň	3,300
	celkem :	218,020

2. Článek III. Nájemné a úhrada za služby – body č. 1. a č. 2. se ruší v plném znění, bod č. 3 – ruší se poslední odstavec a nahrazuje se takto:

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

[redacted]00 Kč/rok - viz příloha č. 1
(slovy: [redacted]korunčeských)

Měsíční nájemné činí **[redacted]Kč.**

2. Celkové roční nájemné ve výši 61 866,00 Kč bez DPH je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to nejdříve prvního dne daného měsíce a nejpozději patnáctého dne daného měsíce na účet pronajímatele vedený u Komerční banky Praha, číslo účtu 27-[redacted] pod variabilním symbolem 6508004111 dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.2 tohoto dodatku a je zároveň nedílnou součástí smlouvy.

3) Ostatní články a ustanovení smlouvy zůstávají v platnosti.

4) Tento dodatek je nedílnou součástí smlouvy č. 0041/11, je vyhotoven ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden výtisk a pronajímatel dva výtisky.

5) Smluvní strany se dohodly řídit tímto dodatkem od 1. 1. 2016.

6) Přílohy: č. 1. Výpočet nájemného
č. 2. Splátkový kalendář na rok 2016 č. 1
č. 3. Situační plánek

V Ústí nad Labem dne: 11. 11. 2015

Pronajímatel:	Nájemce:
.....	.....
Správa železniční dopravní cesty,	Slavomír Piroutek
státní organizace	
Oblastní ředitelství Ústí n/L.	

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

Doložka číslo: 1091282

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: a879d377-7c79-4caf-a9bc-7e61e9c53c97

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

Systém ERMS (zpracovatel dokumentu Stanislava KLÍMOVÁ)

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

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 10.09.2020 12:26:04

ea55aaa4-9b87-4e14-a1df-729005452ec5