

**Smlouva o nájmu nebytového prostoru
VS 6508015021**

Pronajímatel:

Správa železnic, státní organizace

Zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
IČO: 709 94 234
DIČ: CZ70994234
Se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dláždění 1003/7, PSČ 110 00
Oblastní jednotka: Oblastní ředitelství Ústí nad Labem
Zastoupena: [redacted], ředitelem Oblastního ředitelství Ústí nad Labem
Bankovní spojení: Česká národní banka v Ústí nad Labem
Číslo účtu: [redacted]
Variabilní symbol: 6508015021
Adresa pro doručování písemností: Oblastní ředitelství Ústí nad Labem, Železničářská 1386/31,
400 03 Ústí nad Labem
Kontaktní osoba: [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

ORLEN Unipetrol Doprava s. r. o.

Se sídlem: Litvínov – Růžodol 4, 436 70 Litvínov
IČO: 640 49 701
DIČ: CZ64049701
Plátce DPH: ano
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 24274
Zastoupen/a: [redacted]
Bankovní spojení: Česká spořitelna
Číslo účtu/kód banky: [redacted]
Adresa pro doručování písemností: Růžodol 4, Litvínov 436 70
datová schránka: h3vu6m
Kontaktní osoba: [redacted]

(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 § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

**I.
Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve výpravní budově Děčín hl. n., v ulici Ústecká č. p. 1805/88, v obci Děčín, k. ú. Podmokly, postavené na pozemku p. č. 800/30, k.ú Podmokly (625141), zapsaného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, na listu vlastnictví č. 4920. Konkrétně se jedná o objekt vedený DLHM pronajímatele pod inv. č. IC6000331405 dle SAP:42/20932

Specifikace nebytových prostor:

Využití NJ	Ozn.arch.funkce	Místnost	Výměra	%	Přepočtená plocha
Nebytový prostor	Kancelář	2P26	████████	100	████████
Společné prostory	chodba	2P23	██████	10	████████
Hygienické zařízení	Předsíňka WC	2P29	████████	10	████████
Hygienické zařízení	WC muži	2P31	████████	10	████████
					████████

Celkem pronajato ██████████

(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 a ochranném pásmu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: Oblastní ředitelství Ústí nad Labem, Železničářská 1386/31, 400 03 Ústí nad Labem, (dále jen „správce majetku“).

3. Pronajaté nebytové prostory jsou vyznačeny ve **specifikaci předmětu nájmu**, která tvoří nedílnou součást této smlouvy, jako její příloha č. 1. Celková výměra pronajatých nebytových prostor určených k podnikání činí ██████████

4. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly, nejpozději však do 01. 02. 2022. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.

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

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 24274 mimo jiné oprávnění k podnikání:

- Provozování drážní dopravy

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

Kancelář

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

Nájemci je výslovně zakázáno umístit do předmětu nájmu bankomat, poskytovat jakékoliv finanční služby včetně směnářských služeb, půjčovnu či pronájem automobilů. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za zvlášť závažné 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:

**30.000,00 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem
(slovy: Třicet tisíc korun českých)**

Měsíční nájemné činí 2.500,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši.

Celkové základní roční nájemné ve výši **30.000,00 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 u České národní banky, číslo účtu [REDAKCE] pod variabilním symbolem **6508015021** dle splátkového kalendáře, který bude nájemci zaslán po uzavření smlouvy a zaúčtování zaplacené jistoty a bude vždy aktualizován samostatně na každé období.

První (neperiodická) splátka nájemného za období od 01. 02. 2022 do 28. 02. 2022 ve výši 2.500,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatná dne 15. 03. 2022.

2. Nájemce se zavazuje uhradit dne 15. 02. 2022 jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného včetně DPH, na účet pronajímatele číslo účtu [REDAKCE] pod variabilním symbolem 6508015021 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 **28. 02. 2022**, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota uhrazena. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

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

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

Nevyčerpaná část jistoty bude vrácena nájemci do 30 kalendářních dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného a jistoty 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 s doručenkou (na dodejku). Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposledy 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 ustanovením § 2 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit příslušnému dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Pokud budou v předmětu nájmu neměřené odběry elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a dalších služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu, budou tyto náklady rozúčtovány mezi všechny nájemce prostor budovy, v níž se nachází předmět nájmu:

Vodné a stočné - výše úhrady dle právního předpisu, stanovena v dohodě s vodohospodářem pronajímatele, [REDAKCE]. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o přeúčtování nákladů spojených s dodávkou vody a odvodem odpadních vod.

Tepelná energie - výše úhrady dle právního předpisu, stanovena v dohodě s energetikem pronajímatele [REDAKCE]. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o dodávce tepelné energie.

Elektrická energie - výše úhrady dle přílohy č. 8 vyhlášky č. 16/2016 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stanovena v dohodě se Správou železnic, státní organizací, Oblastním ředitelstvím Ústí nad Labem (SŽ, s. o., OR ÚNL), [REDAKCE]. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu na odběr elektrické energie. V případě požadavku na odběr el. energie, nebo zvýšení stávajícího rezervovaného příkonu v daném místě je nutné, aby nájemce podal vyplněnou žádost o připojení k lokální distribuční soustavě železnice. Tiskopis žádosti o připojení je možné stáhnout z internetových stránek SŽ, s. o. <http://www.spravazeleznic.cz/>. Úpravu elektroinstalace je nutné provést tak, aby bylo možno měřit spotřebu el. energie v souladu podmínkami stanovenými v čl. IV odst. 8. 9. 10. této smlouvy, a aby zřízované odběrné místo bylo veřejně přístupné. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o dodávce el. energie.

Odvoz a likvidace odpadu z činnosti nájemce, bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu. V případě, že bude nájemce při své činnosti nakládat se zvláště nebezpečnými závadnými látkami (např. rtuť) a nebude-li mít technologie s odlučovači, je třeba prostřednictvím ekologa SŽ, s. o., OR Ústí nad Labem [REDAKCE], žádat v souladu se zákonem o vodách, o povolení k nakládání s nebezpečnými závadnými látkami.

9. 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 započítáním odběrů a do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy předložit kopie smluv pronajímateli zastoupenému správcem majetku. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií může být považováno za zvláště závažný způsob porušení povinnosti a pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby.

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.

10. 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.

11. Všechny částky uváděné v této smlouvě jsou částky bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.

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

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

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájmních 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 prodloužení 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 dohodou stran omezena jedním násobkem měsíčního nájmného. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku majícího původ v omezení nájmních práv z důvodů uvedených v tomto článku.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži odborně, s náležitou péčí a způsobem neohrožujícím a s minimálními imisemi níže uvedenou údržbu a opravy na předmětu nájmu (nalézají-li se v předmětu nájmu nebo jsou jeho součástí):

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;
- výměny sifonů a lapačů tuku;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
- opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektrinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plyná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ústředního topení);
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace;
- běžnou údržbou a opravnou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, 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 Kč. Provádě-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 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 nájmného vedle sjednaného finančního nájmného 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. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, 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. Nájemce je povinen si zřídit samostatné odběrné místo elektrické energie splňující připojovací podmínky Správy železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Ústí nad Labem (SŽ, s. o., OR ÚNL). Dále nájemce zajistí na nové odběrné místo výchozí revizi elektro-revizním technikem odborně způsobilým k provádění revizi určeného technického zařízení (UTZ) elektrických v provozu podle ustanovení § 48 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů a stanovení § 22 Vyhlášky Ministerstva dopravy č. 177/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Náklady spojené s úpravami, revizemi, připojením apod. hradí nájemce. Bez projednání se správcem majetku nebude nájemce provádět žádné změny na zařízeních.

9. Nájemce je povinen v předmětu nájmu zajišťovat pravidelné revize el. instalace - revizním technikem odborně způsobilým k provádění revizí UTZ elektrických v provozu podle ustanovení § 48 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva dopravy č. 100/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

10. Nájemce je povinen správci majetku předat platné revizní zprávy a případné protokoly o odstranění závad neprodleně po jejich obdržení.

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 dodatku bude 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 elektrorevizích. Nájemci nevzniká v případě ukončení nájmu právo uplatnit na pronajímateli nárok dle ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku. 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 drahách, ve znění pozdějších předpisů.

14. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele a ostatních nájemců v budově, v níž se nachází předmět nájmu.

15. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu, kterou je povinen kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy, na písemnou žádost pronajímatele, předložit pronajímateli.

16. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

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

18. 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.

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

20. 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. O těchto změnách se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, který bude obsahovat oboustranně odsouhlasené řešení těchto změn. 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.

21. 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.

22. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstupovat do předmětu nájmu nájemce za účelem kontroly předmětu nájmu a plnění smluvních povinností nájemce a v neodkladných záležitostech, zejména při nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, ve věci zajištění bezpečnosti osob a majetku apod. a to i bez předchozího svolení nájemce, jestliže není možné kontaktovat nikoho z pověřených osob nájemce. Pro takovýto případ je nájemce povinen uložit u pronajímatele nebo jím pověřené osoby klíče, přístupové karty či kódy do předmětu nájmu a určit své kontaktní osoby, na které se může pronajímatel obrátit v případě krizové situace. Pronajímatel se zavazuje uchovávat klíče, přístupové karty či kódy v zapečetěné obálce tak, aby nemohlo dojít k jejich zneužití.

Kontaktní osoba nájemce: [REDAKCE]

Kontaktní osoba správce: [REDAKCE]

23. Pokud nájemce nesplní některou ze svých povinností stanovených touto smlouvou, pronajímatel je oprávněn zajistit splnění takové povinnosti sám na účet nájemce, jestliže nedojde k plnění ze strany nájemce ani do 10 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě.

24. Nájemci je zakázáno využívat prostory předmětu nájmu k jakékoliv propagaci třetích stran, nájemce je oprávněn využívat vnitřní prostory předmětu nájmu k prezentaci výrobků a služeb, které prodává.

25. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.


26. Není-li právními předpisy stanoveno jinak, není nájemce oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umístit v předmětu nájmu své sídlo.

27. Při pronájmu místnosti dojde ke styku s telekomunikačním vedením v majetku Správy železnic, s. o., (vnitřní rozvody a zařízení), které je chráněno ochranným pásmem dle ustanovení § 102 zákona

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. **Smluvní strany se dohodly, že se touto smlouvou budou řídit od 01. 02. 2022.**
3. 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.
4. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
7. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku). Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy
8. 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 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.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1.
10. Bez ohledu na způsob ukončení této smlouvy zůstávají i po skončení nájemního vztahu platná ustanovení této smlouvy týkající se jistoty, smluvních pokut a nevypořádaných práv a povinností z této smlouvy vzniklých.

Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – **Specifikace předmětu nájmu**

V Ústí nad Labem dne *3. 3. 2022*

Pronajímatel: 

Ředitelství Ústí nad Labem
Čáňská 1386/31, 400 03 Ústí n. L.
70994234 DIČ: CZ70994234

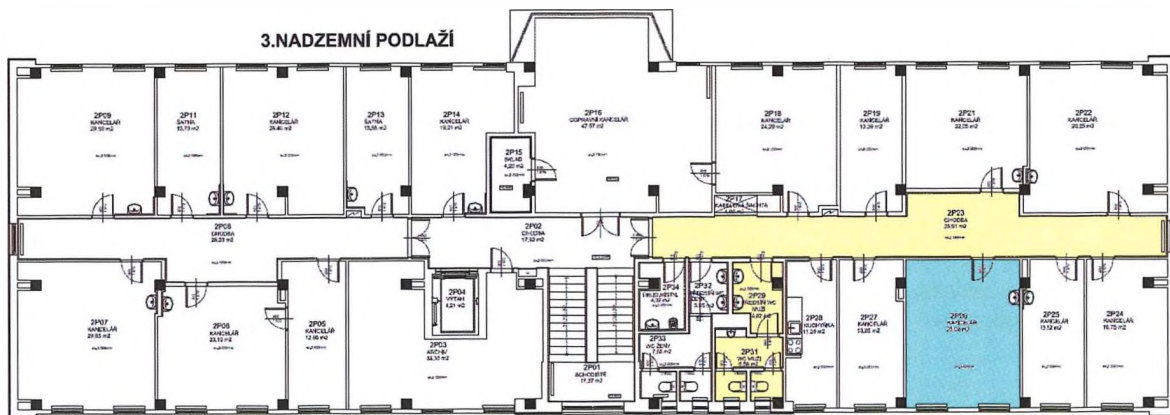
.....
Správa železnic, státní organizace
Oblastí ředitelství Ústí nad Labem
Ing. Martin Kašpar
ředitel

V Litvínově dne..... *24-02-2022*

Nájemce:



.....
Orlen Unipetrol Doprava
Ing. Jaroslav Dvořák
jednatel



BU-Účetní okruh	ZDC				
BU-Hospod.jednotka	42				
BU-Budova	20932				
PRI-Invent.číslo	IC6000331405				
BU-Ozn.budova	Děčín hl.n.-záp. - spád.stav.+prov.bud.čp.1805				
využití NJ	Ozn.arch.funkce	Místnost	Výměra	%	Přepočtená plocha
Nebytový prostor	Kancelář	2P26	25,08 m ²	100,00%	25,08 m ²
Společné prostory	Chodba	2P23	35,91 m ²	10,00%	3,59 m ²
Hygienická zařízení	Předsíňka WC	2P29	4,82 m ²	10,00%	0,48 m ²
Hygienická zařízení	WC mužů	2P31	6,58 m ²	10,00%	0,66 m ²
					29,81 m²