

N Á J E M N Í S M L O U V A č. 2637933722

o nájmu prostor a pozemku sloužících k podnikání

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve Veřejném - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039
zastoupena ve věcech xxxxx
smluvních: xxxxx
správce nemovité věci, Česká dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno,
adresa pro doručování Vídeňská 815/89a, 639 00 Brno střed – Štýřice (dále jen RSM Brno)
písemností:
kontaktní osoba ve věcech xxxxx
smluvních: xxxxx
kontaktní osoba ve věcech xxxxx
technických: xxxxx
IČO: 709 94 226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: xxxxx
číslo účtu
- prostor sloužící podnikání: xxxxx
- koleje: xxxxx
ID datové schránky: e52cdfs
variabilní symbol:
- prostor sloužící podnikání: **2637933722**
- koleje a technické zařízení **1845933722**

(dále jen pronajímatel)

a

Jméno a příjmení: Ing. Jiří Kotas
sídlo: náměstí SNP 1116/8, 613 00, Brno – Černá Pole
zapsaný ve Veřejném - živnostenském rejstříku vedeném Magistrátem města Brna
kontakt: xxxxx
IČO: 643 04 183
DIČ: CZ6703192001 (Plátce DPH)
bankovní spojení: xxxxx
číslo účtu: xxxxx
ID datové schránky: **afxu6fy**

Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost.

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“)

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání a kolejí níže specifikovaných:

A) nájem prostor sloužících podnikání ve správě pronajímatele, Regionální správy majetku Brno, které se nacházejí na pozemku p.č. 768/49 s budovou Remíza jih bez č.p. a prostor sloužících podnikání, které se nacházejí na pozemku p.č. 768/45 s budovou Dílny hnacích vozidel bez č.p., vše v k.ú. Trnitá (č. ČSÚ: 610950), obci Brno, které jsou zapsané u příslušného Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město na listu vlastnictví č. 563. Konkrétně se jedná o objekt Remízy jih vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC5000273151, (objekt v SAP 1000/11/935) a pozemkovou plochu vedenou v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC6100592810, SAP 1000/11/2381) a objekt Dílny hnacích vozidel vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC5000273149, (objekt v SAP 1000/11/944) a pozemkovou plochu vedenou v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC6100592996, SAP 1000/11/2383). Výše označené budovy, ve kterých se nachází předmět nájmu, jsou vyznačeny v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této smlouvy. (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostory“)

B) Majetek ve správě pronajímatele, OCÚ Východ

- kolej č. 109 a kolej č. 111 v místnosti č. 0P01 (garáž pro kolejová vozidla) v budově Remíza jih,
 - kolej č. 111 v místnosti č. 0P02 (garáž pro kolejová vozidla) v budově Remíza jih,
 - kolej č. 105 a kolej č. 107 v místnosti č. 0P03 (garáž pro kolejová vozidla) v budově Remíza jih,
 - spoluužívání venkovního kolejiště na části pozemku p.č. 768/3,
- vše v k.ú. Trnitá (č. ČSÚ: 610950), obci Brno. Venkovní kolejiště je vyznačeno v příloze č. 5, která je nedílnou součástí této smlouvy. (dále jen „předmět nájmu“ nebo „kolejiště“)

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:

A) Majetek ve správě Regionální správy majetku Brno**Remíza jih – SAP 1000/11/935:**

Název místnosti	Označení	Výměra v m ²
Garáž pro kolejová vozidla – přístup ke kolejím	0P01	48,00
Garáž pro kolejová vozidla – přístup ke kolejím	0P02	44,00
Garáž pro kolejová vozidla – přístup ke kolejím	0P03	136,00
Garáž pro kolejová vozidla – uložení materiálů	0P03	68,00

Dílny hnacích vozidel – SAP 1000/11/944:

Název místnosti	Označení	Výměra v m ²
WC (spoluužívání 1/18)	0P07	1,52
Umývárna (spoluužívání 1/18)	0P07A	0,40
Šatna (spoluužívání 1/18)	0P08	1,09
Šatna (spoluužívání 1/18)	0P11	0,84

Celkem pronajato prostor:

299,85 m²

B) Majetek ve správě OCÚ Východ**- Koleje v budově Remíza jih:**

Název	délka v m
část koleje č. 109 v garáži 0P01 – kryté stání	24
část koleje č. 111 v garáži 0P01 – kryté stání	24
část koleje č. 111 v garáži 0P02 – kryté stání	44
kolej č. 105 v garáži 0P03 – kryté stání	68
kolej č. 107 v garáži 0P03 – kryté stání	68

Celkem pronajato 228 m délky kolejí v krytém stání.

- Spoluužívání venkovního kolejiště: Nájemce je oprávněn využívat k odstavení kolejových vozidel venkovní úseky kolejí č. 105, 107 a 111 mezi přechodem před budovou Remízy jih a nejbližšími námezníky před točnou.

3. Specifikace předmětu nájmu s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 4 této smlouvy.
4. Stav předmětu nájmu bude smluvními stranami uveden v předávacím protokolu, pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu do užívání, který je součástí spisu nájemní smlouvy.
5. Správcem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. odst. 2. A) jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno (dále jen RSM Brno). Ke dni předání vyhotoví RSM Brno předávací protokol.
6. Správcem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. odst. 2. B) jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Oblastní centrum údržby Východ (dále jen OCÚ Východ). Ke dni předání vyhotoví OCÚ Východ předávací protokol.
7. V případě, že nájemce bude na pozemku p.č. 768/3 a v budově Remíza jih, vše v k.ú. Trnitá, odsávat nádrže WC, proplachovat nádrže WC, plnit vozidla PHM na místech jiných než tomu určených (sanitární koleje, ČS PHM), bude tato skutečnost brána jako hrubé porušení smluvního vztahu, na

základě, kterého bude s okamžitou platností ukončen smluvní vztah.

- Nájemné za použití kolejí zahrnuje náklady na kontrolní a dohledací činnost na daných kolejích. Nájemce musí umožnit pronajímateli vstup na pronajaté koleje k provedení pravidelné prohlídky stavu koleje.
- Nájemné nezahrnuje náklady na nutné opravy přístupových kolejí č. 103a, 103b, 103c a 113. V případě, že na základě kontrolní a dohledací činnosti bude nutné provést opravu dané části kolejiště, bude příslušný podíl nákladů na tuto opravu účtován nájemci.
- V případě, že nájemce bude užívat koleje v Remíze jih nebo venkovní kolejiště k mytí skříně vozidla, či jeho částí, bude tato skutečnost brána jako hrubé porušení smluvního vztahu, na základě, kterého bude s okamžitou platností ukončen smluvní vztah.

II.

Účel nájmu

- Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to výhradně ke sjednanému účelu: **odstavení, opravy a údržba kolejových vozidel, uložení materiálu a zázemí pro zaměstnance**, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
- Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce uvedeném v živnostenském rejstříku.
- Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu a to ani v případě nepodstatné změny ve smyslu § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

III.

Výše nájmného

- Celkové roční nájemné za předmět nájmu specifikovaný dle čl. I. bodu 2 A) a B) činí **xxxxx** koruny české, xxxxx..
- Nájemce zaplatí pronajímateli za **užívání předmětu nájmu ve správě RSM Brno** smluvní nájemné, které činí:

Budova	Místnost	Označení	Kč/m ² /rok	Plocha (m ²)	Kč/rok
Remíza jih 1000/11/935	Garáž pro kolejová vozidla – přístupy ke kolejím	OP01,OP02,OP03	xxx Kč	228,00	xxx Kč
	Garáž pro kolejová vozidla – deponie materiálu	OP03	xxx Kč	68,00	xxx Kč
Dílny hnacích vozidel 11/944	Sociální zařízení, šatny (spoluužívání)	OP07, OP07A, OP08, OP11	xxx Kč	3,85	xxx Kč
CELKEM					xxx Kč
CELKEM UPRAVENO					xxx Kč

Roční nájemné za předmět nájmu dle čl. I. odst. 2. A), které činí xxxxx, je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele **č. xxxxx, variabilní symbol 2637933722**, a to vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

První splátka nájmného za 1.čtvrtletí roku 2023 je mimořádně splatná v termínu do 28.2.2023.

- Nájemce zaplatí pronajímateli za **užívání předmětu nájmu ve správě OCÚ Východ** smluvní

nájemné, které činí:

Název	Kč/m/rok	délka (m)	Kč/rok
Koleje – kryté stání v budově Remíza jih	xxx Kč	228	xxx Kč
Spolužívání venkovního kolejiště			xxx Kč
		CELKEM	xxx Kč

Roční nájemné za předmět nájmu, dle čl. I. odst. 2. B), které činí xxxxx korun českých, je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na bankovní účet pronajímatele č. xxxxx, **variabilní symbol 1845933722**, a to vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

První splátka nájemného za 1.čtvrtletí roku 2023 je mimořádně splatná v termínu do 28.2.2023.

- Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
- Na základě ustanovení §56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH“), pronajímatel u předmětu nájmu specifikovaného v článku I. uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.
- Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem 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.
- V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
- Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzávy průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného musí být nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposledy sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.
- Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.
- Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
- Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran dodatkem.
- Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného za užívání venkovního kolejiště, pokud dojde k změnám ročních nákladů na dohled, revize a drobnou údržbu tohoto kolejiště. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran dodatkem.
- Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, se po dokončení stávají součástí majetku pronajímatele, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení stavebních úprav včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat RSM Brno.
- Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího k podnikání

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:
 - vodné, stočné, srážková voda – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě vodohospodářem RSM Brno, telefon xxxxx,
 - tepelná energie – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě pracovníkem RSM Brno, telefon: xxxxx,
 - elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se Správou železnic, státní organizací - tel.: xxxxx
- odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s oprávněnou osobou k nakládání s odpady, pokud se nedohodne písemně jinak se správcem nemovité věci.
- případně další služby.
3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje uzavřít s příslušnými osobami před započítáním plnění a nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy a smlouvy uzavřené s externími poskytovateli neprodleně předložit RSM Brno.
4. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených se zřízením samostatného měření elektrické energie, připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Koordinátora ve smyslu zákona č. 309/2006 Sb. v platném znění zajistí vždy zadavatel stavební činnosti.
5. Neuzavření výše uvedených smluv (odst. 3) v termínu bude považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a za podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve smluveném termínu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) dodržovat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu,
 - b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,
 - c) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebených částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří (vyjma součástí střešních ploch – světlíků) a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu,
 - d) provádět stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím, písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM Brno. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, od správce předmětu nájmu a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce předmětu nájmu, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy, či opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této smlouvě. Předložená konečná výše nákladů na stavební práce bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem předmětu nájmu. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce předmětu nájmu. Koordinátora ve smyslu zákona

č. 309/2006 Sb. v platném znění zajistí vždy zadavatel stavební činnosti.

Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem předmětu nájmu a řešena také dodatkem ke smlouvě. Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha, a.s. formou položkových rozpočtů; takto zpracované celkové náklady stavby budou pro účely této smlouvy považovány za cenu obvyklou. Tato metodika je závazná pro obě smluvní strany za předpokladu, že se nedohodnou jinak,

- e) před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona,
 - f) navýšení příkonu elektrické energie projednat s energetikem (RSM Brno). V případě, že by na předmětu nájmu nájemce provozoval UTZ, je povinen revizní zprávy předkládat pronajímateli dle vyhlášky č.100/1995 Sb., kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení), ve znění pozdějších předpisů. Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“,
 - g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,
 - h) svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiných osob a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce,
 - j) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - k) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní doby. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši xxxxx celkového ročního nájemného (bez DPH) sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení, zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody,
 - l) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vede pronajímatel jako vlastník,
 - m) nájemce je povinen zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezádal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu nebo v jeho bezprostředním okolí, bude nekompromisně požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady. Nájemce se zavazuje třídřit, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.
2. Nájemce přebírá na předmětu nájmu odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o životním prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho zákazníků a obchodních partnerů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.
4. Z hlediska požární ochrany:
- a) Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, (zejména zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o PO) a vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru,

- b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
 - c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
 - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a RSM Brno,
 - e) v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,
 - f) nájemce se zavazuje nahlašovat RSM Brno změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
 - g) pokud je nájemce právnickou podnikající osobou nebo fyzickou podnikající osobou provede začlenění provozovaných činností v souladu se zákonem o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dle § 4. Jestliže by provozovanou činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovité věci nebo celku, nebo ke změně užívání stavby (změna účelu stavby v souladu s kolaudačním rozhodnutím) ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce vypracování posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby) a navržená opatření předloží místně příslušnému územnímu odboru HZS ČR k vyjádření a ke schválení Drážnímu úřadu.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná RSM Brno, se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
 6. V případě, že by se nájemce stal provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu, je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
 7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví, které by případně umístil na předmětu nájmu.
 8. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se na předmětu nájmu s jeho souhlasem.
 9. V případě umístění techniky musí nájemce zabránit únikům provozních kapalin do podlaží pozemku. Nájemce je povinen dodržovat zákon o vodách č. 254/2001 Sb. Nakládání s nebezpečným odpadem a ostatním odpadem dle zákona č. 541/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů na vlastní náklady. Porušení environmentálního chování nájemce bude posuzováno jako závažné porušení smlouvy a může být jedním z důvodů výpovědi před uplynutím doby nájmu, a to především ukládání odpadů mimo určené nádoby či technologie. Nájemce je povinen dbát na dodržování protihlukové hygienické normy pro danou zónu
 10. Nájemce prohlašuje, že je srozuměn se skutečností, že se on a osoby, které se s jeho vědomím nacházejí na předmětu nájmu, pohybují v blízkosti kolejiště. Nájemce a veškeré tyto osoby jsou povinny dodržovat podmínky bezpečnosti při práci a podmínku bezpečného volného schůdného prostoru u kolejí stanoveného pro bezpečný pohyb pracovníků. Pronajímatel neodpovídá za škody na zdraví těchto osob.
 11. Oblast BOZP koordinuje pronajímatel. Součástí nájemní smlouvy jsou Rizika BOZP ČD, a.s., která jsou přílohou č. 8 nájemní smlouvy. V případě naplnění ustanovení § 102 zákoníku práce v platném znění si předají smluvní strany rizika BOZP vzájemně.
 12. 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 oznámit takovou změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovou změnu se považuje např. změna názvu obchodní firmy nebo jména, změna sídla, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, změna telefonního a e-mailového kontaktu.
 13. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s článkem II. této smlouvy.
 14. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku umístěném v předmětu nájmu.
 15. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
 16. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

17. Pronajímatel se zavazuje, s přiměřeným časovým předstihem, písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.
18. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat osobu nájemce.
19. Pravidelné revize kolejiště dle vyhlášky č.177/1995 provádí na své náklady pronajímatel, který zajistí autorizovanou osobu a o výsledcích a vyhodnocení informuje nájemce. Povinné prohlídky a měření na vlečce jsou specifikovány v příloze č. 6.

VI.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoli z povinností nájemce stanovených v článku IV. a V. této smlouvy (s výjimkou čl. V., odst. 1. písm. d) a odst. 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši xxxxx z celkového ročního nájemného uvedeného v článku III., odst.1 bez DPH za jednotlivý případ.
2. Pro případ porušení jakékoli z povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy odst. 1. písm. d) a odst. 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši xxxxx sjednaného celkového ročního nájemného (bez DPH).
3. Smluvní pokuta za nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu je uvedena v článku V. této smlouvy odst. 1. písmeno k).
4. V případě, že nájemce užívá více než činí předmět nájmu popsany v článku I., odst. 2. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši xxxxx Kč.
5. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
6. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**. **Smluvní strany se dohodly, že se touto nájemní smlouvou řídí od 1. 1. 2023**. Smluvní strany si sjednávají tříměsíční výpovědní dobu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu.
2. V případě jakéhokoli podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. nájemní smlouvy nebo jeho části či úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nebo pokud nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinností nájemce uvedené v článku III. odst. 13., v článku IV. odst. 2. a v článku V. této smlouvy, si smluvní strany sjednávají výpovědní dobu jeden měsíc, a ta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas jakékoli své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1. a v článku V. nájemní smlouvy. Výpověď smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. V případě prodlení nájemce s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 60 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy a smlouva může být vypovězena okamžitě s účinky ke dni doručení výpovědi (tj. bez výpovědní doby).
5. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

VIII.

Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce v případě ukončení smlouvy nemá nárok na náhradu nákladů za převzetí zákaznické základny, a to z důvodu, že zákaznickou základnu budou tvořit především zákazníci pronajímatele nebo ostatních dopravců.
2. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
4. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škody vzniklou nájemci tím, že pronajímatel a oprávněně započel svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele; Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.
6. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy jsou Podmínky ochrany osobních údajů (příloha č.9), se kterými byl nájemce při podpisu nájemní smlouvy seznámen v souladu s čl. 13 Nařízení Evropského parlamentu a Rady 2016/679 ze dne 27.dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (GDPR).
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv pronajímatel. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s **ID datové schránky nájemce, která je afxu6fy**. V takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň.
8. Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí Etický kodex obchodního partnera společnosti České dráhy, a.s. zveřejněný trvale na webové stránce <http://www.ceskedrahy.cz/skupina-cd/eticky-kodex/-30201/>, zavazuje se dodržovat zásady v něm uvedené, a pro případ porušení Etického kodexu obchodního partnera společnosti České dráhy, a.s., kterým se rozumí porušení závazků či nepravdivost prohlášení nájemcem takto učiněná, bere na vědomí, že zároveň dochází k porušení smlouvy s důsledky v ní sjednanými a předvídanými v čl. IV. Etického kodexu obchodního partnera společnosti České dráhy, a.s.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. **Tato nájemní smlouva nahrazuje Nájemní smlouvu č. 2937500708 ze dne 31.1.2008, ve znění Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2, uzavřenou s Klubem přátel kolejových vozidel, jejímž jednatelem je Ing. Jiří Kotas a Nájemní smlouvu č. 2937504307 ze dne 31.10.2000, ve znění Dodatku č. 1 až č. 3, uzavřenou s Ing. Jiřím Kotasem. Tyto nájemní smlouvy budou ukončeny ke dni 31.12.2022.**
2. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení občanského zákoníku o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem se na právní vztah založený touto smlouvou nepoužijí.
3. Předpokladem uzavření této smlouvy či jakékoli dohody o změně této smlouvy je dosažení shody o všech jejích bodech.
4. Smluvní strany se dohodly, že při výkladu ustanovení této smlouvy nebudou přihlížet k obchodním zvyklostem ani k jednáním, která předcházela uzavření této smlouvy. Smluvní strany jsou vázány ve

svých právech a povinnostech pouze obsahem této smlouvy.

5. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
6. Smluvní strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
8. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněno formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná., Podepsané přílohy a dodatky, v zestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
9. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na doručovací adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
10. Je-li nebo stane-li se kdykoli jakékoli ustanovení této smlouvy či jejího dodatku v jakémkoli ohledu nezákonným, neplatným či nevynutitelným podle kteréhokoli právního řádu, podle kterého může být jeho zákonnost, platnost či vynutitelnost posuzována, zákonnost, platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení, stejně jako zákonnost, platnost a vynutitelnost tohoto ustanovení podle jiného právního řádu nebude jakkoli dotčena či omezena.
11. Tato smlouva obsahuje bez příloh 10 stran textu, je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Vyhotovení mají platnost originálu.
12. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
Příloha č. 1 - Splátkový kalendář – prostory RSM Brno
Příloha č. 2 - Splátkový kalendář – koleje OCÚ Východ
Příloha č. 3 - Situační plánek
Příloha č. 4 - Půdorys pronajatých prostor a kolejí v krytém stání
Příloha č. 5 – Situační plánek venkovního kolejiště
Příloha č. 6 - Výpis z vyhlášky 177/1995 Sb o provádění pravidelné dohledací činnosti.
Příloha č. 7 - Drobné opravné a udržovací práce zajišťované nájemcem
Příloha č. 8 - Rizika BOZP ČD
Příloha č. 9 – Podmínky ochrany osobních údajů

V Brně dne 3.2.2023

V Brně dne 31.1.2023

Nájemce:

Za pronajímatele:

České dráhy a.s.

.....
Ing. Jiří Kotas

.....
xxxxx
Xxxxx

Příloha č.1

Příloha č. 1 je obchodním tajemstvím Českých drah, a.s.

Příloha č. 2

Příloha č. 2 je obchodním tajemstvím Českých drah, a.s.

Příloha č. 6 – výpis z vyhlášky 177/1995 Sb. o provádění pravidelné dohledací činnosti

vyhláška 177/1995 Sb.

2. Prohlídky a měření na vlečce

Pol.	Předmět a způsob prohlídky	Objekt	Časový interval prohlídky
1.	Obchůzka tratí s měřením koleje	všechny koleje	určí provozovatel
2.	Měření rozchodu, vzájemné výškové polohy kolejnicových pásů a směru kolejí		
	- s kontinuálním záznamem	koleje s rychlostí vyšší než 40 km.h ⁻¹	12 měsíců
	- bez kontinuálního záznamu	ostatní koleje	určí provozovatel
3.	Měření výškové polohy kolejnicových pásů a rozchodu ve výhybkách	výhybky s rychlostí vyšší než 40 km.h ⁻¹	3 měsíce
		ostatní výhybky	určí provozovatel
4.	Kontrola průjezdného průřezu	koleje určí provozovatel	24 měsíců
5.	Prohlídka výhybek	všechny výhybky	6 měsíců
6.	Komplexní prohlídka vlečky	všechny koleje	12 měsíců
7.	Prohlídka mostů a objektů mostům podobných	všechny	36 měsíců
8.	Prohlídka sdělovacího a zabezpečovacího zařízení	všechny koleje	6 měsíců
9.	Komplexní prohlídka sdělovacího a zabezpečovacího zařízení	všechny	60 měsíců
10.	Měření trakčního vedení měřicím vozem	všechny koleje	12 měsíců
11.	Prohlídka přejezdů a přechodů na vlečce	přejezdy a přechody	12 měsíců

DROBNÉ OPRAVNÉ A UDRŽOVACÍ PRÁCE ZAJIŠŤOVANÉ POSKYTOVATELEM

Jedná se o tyto drobné opravné a udržovací práce, které si nájemce provádí a hradí ve vlastní režii v prostorách užívaných na základě smlouvy o poskytování služby:

Drobné opravné práce:

a) podle věcného vymezení:

1. *Podlahy:*
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, včetně výměny prahů a ukončovacích lišt, dodávka a montáž nových podlahových krytin (PVC, koberce, laminované krytiny); čištění podlah a podlahových krytin;
2. *Výplně okenních a dveřních otvorů:*
 - opravy jednotlivých pohyblivých částí oken a dveří a jejich součástí, a to včetně těsnění, výměny zámků, kování (kliky, štítky, ovládací klíčky a olivy), zasklívání a tmelení; čištění výplní okenních a dveřních; obnova nátěrů;
3. *Stínicí prvky (rolety a žaluzie):*
 - dodávky, montáže a opravy rolet a žaluzií;
4. *Elektroinstalace (silnoproud, slaboproud):*
 - opravy, resp. dodávky a montáže vypínačů, zásuvek, pojistek, osvětlovacích těles včetně dodávek a likvidace zářivek, žárovek a výbojek, opravy, dodávky a montáže zvonků, domácích telefonů a elektrických zámků;
5. *Zařizovací předměty zdravotně technické instalace a související vybavení:* -opravy, čištění a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, zástěn sprchových koutů, průtokových ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, sifonů, lapačů tuků, podlahových vpustí, splachovačů, bidetů, WC mís, sedátek WC, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, průtokových zásobníkových ohřivačů TUV a kuchyňských linek;
6. *Kamna na tuhá paliva, kotle na tuhá paliva do 50 kW (pokud je provozuje nájemce):*
 - dodávka a výměna roštu, táhla roštu, šamotové vyzdívký, opravy jejich dílů, výměna odnímatečných ploten, oprava a výměna popelníku, čištění a výměna kouřových rour, související čištění komínových průduchů, kolen a komínové růžice, které bude na adresu správce nemovité věci nejpozději do konce října aktuálního roku;
7. *Plynová topidla, plynové kotle do 50 kw (pokud je provozuje nájemce) a plynové průtokové ohřivače (karmy):*
 - Čištění a výměna prvků spalinové cesty, včetně výměny rour a kolen na odvod spalinových plynů, servisní prohlídka dle vyhlášky 85/1978 Sb. a její úpravy, která bude doložena kopií protokolu na adresu správce nemovité věci nejpozději do konce října aktuálního roku;
8. *Přenosná elektrická topidla (akumulační kamna a přímotopy):*
 - opravy a výměna pohyblivých přívodů, opravy a výměna termostatů a ovládacích prvků;
9. *Počítačové sítě a další slaboproudé rozvody:*
 - dodávky, montáže a opravy pasivních i aktivních prvků počítačových sítí, telefonních rozvodů a rozvodů jednotného času (koncových rozvodů, které se nacházejí v prostorách užívaných nájemcem a jsou v užívání nájemce);

10. *Povrchové úpravy stěn a stropů, čištění výplní otvorů a podlah:*
-povrchové úpravy stěn a stropů - malování, tapetování apod., a to včetně drobných zednických oprav omítek před těmito úpravami, čištění obkladů stěn;
11. *Nábytek:*
- opravy a údržba veškerého nábytku, včetně vestavěného;
12. *Deratizace a dezinfekce:*
- deratizace, dezinfekce a dezinfekce pronajatých prostor;
-při povinné celoplošné deratizaci a dezinfekci úhrada poměrných nákladů za pronajaté prostory;

b) podle výše nákladů:

1. *Provedení výše jmenovaných drobných oprav a udržovacích prací zajišťuje nájemce. Pronajímatel je povinen zajistit provedení těchto oprav a udržbových prací vtom případě, že se tak předem s nájemcem dohodnou a nájemce objedná jejich provedení prokazatelnou (písemnou) objednávkou.*
2. *Opravu nebo výměnu předmětu či zařízení je nájemce povinen uhradit i v případech, kdy tato údržba není vyspecifikována pod bodem a), ale kdy prokazatelně došlo k poškození vinou neodborného užívání nebo násilného poškození nebo nést náklady na uvedení do původního stavu.*
3. *Veškeré zásahy do užívaného majetku nad rámec výše uvedených opravných a udržovacích prací může nájemce provádět až po písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce zajišťuje opravy a údržbu veškerého zařízení a vybavení, které v době nájmu se souhlasem pronajímatele do pronajatých prostor instaloval, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.*
4. *Kromě oprav a udržbových prací uvedených pod bodem a) se za drobné opravy považují další opravy prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku xxxxx Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů za související opravy.*
5. *Za drobné opravné práce se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí prostor, jejichž cena překročí hranici xxxxx Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení.*
6. *Provedení oprav společně užívaných prostor nárokují uživatelé u pronajímatele. O nutnosti provedení nárokováných oprav společných prostor rozhoduje pronajímatel. Náklady na uživatelskou údržbu společných prostor nesou nájemci v poměru pronajatých ploch.*
7. *Nájemce odpovídá za ekologickou likvidaci veškerých materiálů a demontovaných komponentů po jím provedených opravných a udržbových pracích a výměnách zařizovacích předmětů, a to bezprostředně po jejich realizaci.*

Za drobné opravné práce není možno považovat:

- *opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody*
- *opravy měřičů tepla a teplé vody*
- *revize rozvodů vody, plynu a elektroinstalace*
- *revize komínů, větracích šachet*
- *pravidelné protipožární revize*
- *zpracování projektové dokumentace na rekonstrukci či přestavbu veškerých rozvodů nebo jiných vnitřních úprav, vyjma případů, kdy uživatel tyto úpravy požaduje a se souhlasem správce si je provádí na své vlastní náklady.*