

Dodatek č. 1 ke Smlouvě o budoucí nájemní smlouvě,

č. smlouvy E635-S-2090/2021

uzavřený mezi

Správa železnic, státní organizace

se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 11000

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka 48384

zastoupená:

bankovní spojení:

číslo účtu:

adresa pro doručování písemností:

Správa železnic, státní organizace
Oblastní ředitelství Ostrava
Muglinovská 1038/5, 702 00 Ostrava

ID datové schránky: uccchjm

(dále jen „budoucí pronajímatel“)

a

Česká republika – Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje

se sídlem 30. dubna 1682/24, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

IČO: 75151502

DIČ: CZ 75151502

(dále jen „budoucí nájemce“)

Čl. 1.

Prohlášení smluvních stran

Smluvní strany činí nesporným, že dne 20. 4. 2021 uzavřely Smlouvou o budoucí nájemní smlouvě (dále jen „smlouva“), jejímž předmětem je závazek budoucího pronajímatele písemně vyzvat budoucího nájemce, v termínu do 14 dní od předání předmětných prostor ze strany dodavatelů budoucímu pronajímateli, k uzavření Smlouvy o nájmu prostor specifikovaných v příloze č. 1,2,3 a 4 smlouvy a závazek budoucího nájemce uzavřít Smlouvu o nájmu prostor specifikovaných v příloze č. 1,2,3 a 4 smlouvy ve znění přílohy č. 5 smlouvy ve lhůtě 14 dní od doručení výzvy budoucího pronajímatele.

Dále se budoucí pronajímatel smlouvou zavázal k úpravě prostor, které budou předmětem nájemní smlouvy (dále jen budoucí předmět nájmu) tak, aby předmětné prostory byly způsobilé k budoucímu účelu nájmu, a to nájmu administrativních prostor a zázemí pro potřeby budoucího nájemce „Dopravní inspektorát Opava“, včetně garážových stání (dále jen budoucí účel nájmu).

Čl. 2 Předmět dodatku

V průběhu stavebních úprav, které budoucí pronajímatel provádí pro budoucího nájemce tak, aby budoucí nájemce mohl budoucí předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu, se smluvní strany dohodly na změně rozsahu budoucího předmětu nájmu. Smluvní strany tímto Dodatkem č. 1 (dále jen „dodatek“) sjednávají, že předmětem budoucího nájmu nebudou prostory uvedené v příloze č. 1 smlouvy a blíže specifikované v příloze č. 4 smlouvy, v oddíle Suterén (1.PP), a v tomto smyslu dochází také ke změně textu Smlouvy o nájmu 63580005920, VS 6358005920, tvořící přílohu č. 5 smlouvy.

Čl. 3 Změna smlouvy

1. S ohledem na okolnosti uvedené v předchozím článku se smluvní strany dohodly na následující změnách smlouvy:

a) Z celého textu smlouvy se vypouští slovní spojení „Příloha č. 1“.

b) V čl. 5 odst. 1 smlouvy:

- částka 624.810,00 Kč/rok (slovy šestsetdvacetčtyřtisíceosmsetdesetkorunčeských) se nahrazuje částkou „**514.514,06/rok** (slovy: pětsetčtrnácttisícpětsetčtrnáct korun českých, 06/100 korun českých)“
- *výše měsíčního nájemného se mění tak, že „Měsíční nájemné činí 42.876,17 Kč.“*

c) V čl. 5 odst. 3 smlouvy se částka 624.810,00 Kč nahrazuje částkou „**514.514,- Kč**“

d) Celý text Přílohy č. 5. smlouvy je nahrazen textem novým, reflektujícím změny uvedené v tomto dodatku a tvoří přílohu tohoto dodatku pod označením Příloha č. 5.

2. Ostatní ustanovení smlouvy zůstávají beze změny.

Čl. 4

1. Dodatek je vyhotoven ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

2. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami. V souladu s ust. § 6 zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registraci smluv (zákon o registru smluv), nabývá tento dodatek účinnosti dnem jeho uveřejnění v registru smluv.

Ve zbytku zůstávají ujednání Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě ze dne 20.4.2021 v platnosti.

V Ostravě dne

- 8 -03- 2023

V Ostravě dne

Budoucí pronajímatel:

Budoucí nájemce:

Příloha č.4

Pořadové číslo	Název místnosti	Využívaná plocha v m ²	Označení dle SAP	Označení v situačních plánech stavby
I. NP				
1	šatna muži	6,01	OP16	1.14a
2	předsíň muži	8,41	OP04	1.14b
3	WC muži	1,73	OP04A	1.14b
4	sprchy	2,96	OP04B	1.14b
5	šatna ženy	6,01	OP15	1.15a
6	předsíň ženy	7,23	OP03	1.15b
7	WC ženy	1,73	OP03A	1.15b
8	WC ženy	1,73	OP03B	1.15b
9	sprchy	2,96	OP03C	1.15b
10	zázemí	110,86	OP31	1.16
11	zázemí	11,47	OP18	1.17a
12	technická místnost	11,42	OP22	1.17b
13	chodba	7,37	OP32	1.18a
14	chodba	13,30	OP27	1.18b
15	chodba	9,73	OP17	1.18c
16	chodba	9,65	OP14	1.18d
17	sklad	10,27	OP26	1.19
18	bezbariérové WC	5,09	OP30	1.20
19	WC	2,94	OP30B	1.21
20	úklidová komora	1,65	OP30A	1.22
21	kancelář	29,55	OP28	1.23
22	kancelář	13,72	OP21	1.25
23	schodiště	26,48	OP35	1.26
24	výtah	1,54	OP35A	1.26
25	technická místnost B1	7,55	OP41	1.38a
26	technická místnost B2	3,78	OP41A	1.38b
27	zádveří	12,77	OP57	1.45a
28	úklidová komora	3,90	OP43	1.45b
29	schodiště	8,00	OP42	1.45c
30	garáž	14,84	OP44	1.46
31	koupelna ženy	7,68	OP54	1.47
32	WC ženy	1,74	OP54A	1.47
33	sprcha ženy	1,44	OP54B	1.47
34	šatna - ženy	12,44	OP52	1.48
35	předsíň muži	7,32	OP66	1.49
36	WC muži	1,53	OP66A	1.49
37	WC muži	1,53	OP66B	1.49
38	koupelna - muži	10,25	OP67	1.50
39	šatna - muži	59,98	OP61	1.51
40	prádelna	8,15	OP56	1.52
41	chodba	4,32	OP65	1.53
42	kuchyňka	24,26	OP64	1.54
43	chodba	69,69	OP46	1.55
44	sklad	8,00	OP63	1.56
45	sklad	6,16	OP45	1.57
46	kancelář	16,42	OP62	1.58
47	kancelář	14,86	OP55	1.59
48	kancelář	20,29	OP48	1.60
49	kancelář	10,03	OP49	1.61
50	technická místnost A	11,21	OP53	1.62
51	garáž	22,12	OP51	1.63
52	garáž	65,01	OP50	1.64
53	garáž	38,72	OP60	1.65
Celkem I.NP:		777,80		

II.NP				
54	kancelář	28,91	1P12	2.01
55	kancelář	33,96	1P11	2.02
56	schodiště	17,35	1P09	2.03
57	výtah	1,54	1P10	2.03
58	kancelář	22,32	1P13	2.04
59	kancelář	22,46	1P14	2.05
60	chodba + kopírka	59,52	1P02	2.06
61	úklid	1,44	1P08	2.07
62	předsíňka WC ženy	1,67	1P06	2.08
63	WC ženy	1,38	1P07	2.08
64	předsíňka WC muži	6,18	1P03	2.09
65	WC muži	1,53	1P04	2.09
66	WC muži	1,53	1P05	2.09
67	kuchyňka	14,59	1P17	2.10
68	kancelář	26,91	1P18	2.11
69	kancelář	26,93	1P19	2.12
70	kancelář	43,58	1P15	2.13
71	kancelář	21,69	1P16	2.14
72	technická místnost	11,76	1P20	2.15
73	schodiště	11,45	1P01	2.16
Celkem II.NP:		356,70		
Celková výměra předmětu nájmu:		1 134,50		

Smlouva o nájmu 6358005920 VS 6358005920

Pronajímatel:

Správa železnic, státní organizace

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384
se sídlem Praha 1, Nové Město, Dláždění 1003/7, PSČ 110 00
IČO: 709 94 234
DIČ: CZ70994234

adresa pro doručování písemností:

Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Ostrava, Muglinovská 1038/5, 702 00 Ostrava
ID datové schránky: uccchjm

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Česká republika – Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje
se sídlem 30. dubna 1682/24, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
IČO: 75151502
DIČ: CZ75151502

adresa pro doručování písemností:

Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje
se sídlem 30. dubna 1682/24, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
ID datové schránky:n5hai7v

(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 níže specifikované nebytové prostory, nacházející se v budově č.p. 204, v obci Opava, ulice Husova, která je součástí pozemku p.č. 2185, katastrální území Opava-Předměstí (ČSÚ711578) a je zapsána na LV 374 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava. Inventurní číslo budovy pronajímatele je: IC6000383340, evidence dle SAP: ZDC/80/24456.

Výše označená nemovitost, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v kopii snímku katastrální mapy, která je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 2.

2. Specifikace předmětu nájmu:
a) nebytové prostory:

Pořadové číslo	Název místnosti	Využívaná plocha v m ²	Označení dle SAP	Označení v situačních plánech stavby
I. NP – vyznačeno v příloze č. 1a)				
1	šatna muži	6,01	OP16	1.14a
2	předsíň muži	8,41	OP04	1.14b
3	WC muži	1,73	OP04A	1.14b
4	sprchy	2,96	OP04B	1.14b
5	šatna ženy	6,01	OP15	1.15a
6	předsíň ženy	7,23	OP03	1.15b
7	WC ženy	1,73	OP03A	1.15b
8	WC ženy	1,73	OP03B	1.15b
9	sprchy	2,96	OP03C	1.15b
10	zázemí	110,86	OP31	1.16
11	zázemí	26,25	OP18	1.17a
12	chodba	20,67	OP27	1.18b
13	chodba	9,73	OP17	1.18c
14	chodba	9,65	OP14	1.18d
15	sklad	10,27	OP26	1.19
16	bezbariérové WC	5,09	OP30	1.20
17	WC	2,94	OP30B	1.21
18	úklidová komora	1,65	OP30A	1.22
19	kancelář	29,55	OP28	1.23
20	kancelář	13,72	OP21	1.25
21	schodiště	26,48	OP35	1.26
22	výtah	1,54	OP35A	1.26
23	technická místnost B1	7,55	OP41	1.38a
24	technická místnost B2	3,78	OP41A	1.38b
25	zádveří	12,77	OP57	1.45a
26	úklidová komora	3,90	OP43	1.45b
27	schodiště	8,00	OP42	1.45c
28	garáž	14,84	OP44	1.46
29	koupelna ženy	7,68	OP54	1.47
30	WC ženy	1,74	OP54A	1.47
31	sprcha ženy	1,44	OP54B	1.47
32	šatna - ženy	12,44	OP52	1.48
33	předsíň muži	7,32	OP66	1.49
34	WC muži	1,53	OP66A	1.49
35	WC muži	1,53	OP66B	1.49
36	koupelna - muži	10,25	OP67	1.50
37	šatna - muži	59,98	OP61	1.51
38	prádelna	8,15	OP56	1.52
39	chodba	4,32	OP65	1.53
40	kuchyňka	24,26	OP64	1.54
41	chodba	69,69	OP46	1.55
42	sklad	8,00	OP63	1.56
43	sklad	6,16	OP45	1.57
44	kancelář	16,42	OP62	1.58
45	kancelář	14,86	OP55	1.59
46	kancelář	20,29	OP48	1.60
47	kancelář	10,03	OP49	1.61
48	technická místnost A	11,21	OP53	1.62
49	garáž	22,12	OP51	1.63
50	garáž	65,01	OP50	1.64
51	garáž	38,72	OP60	1.65
Celkem I.NP:		781,16		
II.NP – vyznačeno v příloze č. 1b)				
52	kancelář	28,91	1P12	2.01
53	kancelář	33,96	1P11	2.02
54	schodiště	17,35	1P09	2.03
55	výtah	1,54	1P10	2.03
56	kancelář	22,32	1P13	2.04
57	kancelář	22,46	1P14	2.05

58	chodba + kopírka	59,52	1P02	2.06
59	úklid	1,44	1P08	2.07
60	předsíňka WC ženy	1,67	1P06	2.08
61	WC ženy	1,38	1P07	2.08
62	předsíňka WC muži	6,18	1P03	2.09
63	WC muži	1,53	1P04	2.09
64	WC muži	1,53	1P05	2.09
65	kuchyňka	14,59	1P17	2.10
66	kancelář	26,91	1P18	2.11
67	kancelář	26,93	1P19	2.12
68	kancelář	43,58	1P15	2.13
69	kancelář	21,69	1P16	2.14
70	technická místnost	11,76	1P20	2.15
71	schodiště	11,45	1P01	2.16
Celkem II.NP:		356,70		
Celková výměra předmětu nájmu:		1 137,86		

b) zařízení:

- 2 ks stožáry, umístěné na střeše objektu, specifikovaného v bodě 1. tohoto článku;
- datový rozvaděč, umístěný v místnosti 2P02 (půda).

Fotodokumentace zařízení tvoří přílohu č. 3 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

(dále jen „předmět nájmu“)

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

4. Předmět nájmu je vyznačen v situačních plánech stavby, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a jsou označeny jako příloha č. 1a) a 1b).

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

6. Správcovskou činnost vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka pronajímatele: Oblastní ředitelství Ostrava, Muglinovská 1038/5, 702 00 Ostrava.
(dále jen „správce majetku“).

7. 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 se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

administrativní prostory a zázemí pro Dopravní inspektorát Opava, a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy a životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

III. Nájemné a úhrada za služby

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

514 514,00 Kč/rok
(slovy: pětsetčtrnácttisíc pětsetčtrnáct korun českých, 00/100)

Roční smluvní nájemné vyplývá z následujícího výpočtu:

a) Nebytové prostory - označení	Počet místností	Základní sazba Kč/m ² /rok	Výměra v m ²	Nájemné Kč/rok
Kanceláře	14	529,00	331,63	175 432,27
sklady, tech. míst. a jiné	14	423,00	360,79	152 614,17
sociální zařízení	30	370,00	192,73	71 310,10
schodiště, chodby	13	212,00	252,71	53 574,52
celkem za prostory			1 137,86	452 931,06
b) Zařízení				
stožár (okres)	2 ks	27 852,00/ks	2ks	55 704,00
datový rozvaděč	1 ks	5 879,00	1 ks	5 879,00
celkem za zařízení				61 583,00
Celkem za předmět nájmu				514 514,06

Měsíční nájemné činí **42 876,17 Kč**.

2. Celkové roční nájemné ve výši **514 514,00 Kč je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy 15. dne daného měsíce** na účet pronajímatele vedený u

pod variabilním symbolem 6358005920 dle splátkového kalendáře, který pronajímatel vystaví a zašle nájemci po uzavření smlouvy.

3. Platbu nájemného v poměrné výši za období od protokolárního předání předmětu nájmu do konce příslušného kalendářního měsíce, ve kterém došlo k protokolárnímu předání předmětu nájmu, uhradí nájemce pronajímateli na výše uvedený bankovní účet pod výše uvedeným variabilním symbolem, a to 15. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k protokolárnímu předání předmětu nájmu. Tato skutečnost bude promítnuta ve splátkovém kalendáři, který vystaví pronajímatel dle čl. II., bod 2. této smlouvy.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1) občanského zákoníku, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

5. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že se stal plátcem daně z přidané hodnoty (DPH). V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, kolik bude sazba DPH stanovená zákonem od data, které určí v souladu se zákonem pronajímatel. 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. 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 dopisem doručeným do datové schránky nájemce, uvedené v záhlaví této smlouvy. 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 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.

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

- a) dodávku tepelné energie a TUV na základě smlouvy o dodávce tepelné energie, kterou sjedná s pronajímatelem – Správou železnic, státní organizací, OŘ Ostrava, kontaktní osoba:
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu;
- b) dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod, na základě Smlouvy o dodávce vody a odvádění odpadních a srážkových vod, kterou sjedná s pronajímatelem – Správou železnic, státní organizací, OŘ Ostrava, kontaktní osoba:

Smlouvy s dodavateli, tedy i s pronajímatelem v postavení dodavatele služeb, na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít po převzetí předmětu nájmu, avšak před započítáním odběrů. Neuzavření smluv může být považováno za zvlášť závažný způsob porušení povinnosti a pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby.

V případě, že nájemce bude více než 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za výše uvedené služby (tj., tepla a TUV, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo zajistit odpojení nájemce od poskytnutých dodávek za služby. Před odpojením pronajímatel písemně vyzve nájemce k dodatečné úhradě.

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

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.
3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup do předmětu nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby 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 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 prokazatelně 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 omezena jedním násobkem měsíčního nájemného.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži níže uvedenou údržbu a opravy na předmětu nájmu:
 - a) podle věcného vymezení
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
 - výměny sifonů
 - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, bidetů, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů,
 - opravy a výměna uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ústředního topení);
 - desinfekce, desinsekce, deratizace;

- běžnou údržbou a opravou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce, svodů dešťových vod, kouřovodů a jejich čištění.
- b) podle výše nákladů
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují též další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 40. 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
 - za údržbu, jejíž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici 40. 000 Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;

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

Nájemce je povinen zajišťovat údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce nese plnou odpovědnost za nakládání s odpady a je povinen dodržovat platné právní předpisy v oblasti nakládání s odpady a dále v oblasti ochrany životního prostředí a ochrany veřejného zdraví.

6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi, dále chovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, skladovat a manipulovat s ropnými látkami.

Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.

8. Jsou-li technická zařízení předmětem nájmu, je nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy vyjma plynového kotle a VZT (vzduchotechnika). Součástí předmětu nájmu je mj. i výtah, o kterém nájemce tímto prohlašuje, že nebude užíván veřejností a nejedná se tak o určené technické zařízení. U tohoto technického zařízení sjednávají smluvní strany, že servisní prohlídky, revize a běžnou údržbu bude provádět nájemce jako provozovatel technického zařízení. Pokud budou při revizích či servisních prohlídkách zjištěny závady v motorové části či zdvihu zařízení, jejichž výše přesáhne částku 40.000,- Kč, pak jejich odstranění jde k tíži pronajímatele. Smluvní strany sjednávají, že na běžnou údržbu tohoto technického zařízení se vztahují ujednání čl. IV., bodu 4., písm.b).

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

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

11. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v odst. 4 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v předmětu nájmu dle této smlouvy, zejména pak v prostoru staveb vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především

vedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

12. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské 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. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

13. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

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

15. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

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

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

18. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu

19. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

20. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován),
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu,
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání,
- nájemce neprovedl úhradu nájemného,

- nájemce neprovedl úhradu zálohy za poskytnuté energie a služby.

2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst.7 smlouvy.

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

VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č í t o u** s účinností ode dne předání předmětu nájmu s 6 měsíční výpovědní dobou.

Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem předání předmětu nájmu za předpokladu, že do tohoto data došlo k jejímu zveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv. Smlouva však nenabude účinnosti přede dnem jejího uveřejnění v registru smluv. V případě, že smlouva nebude do dne předání předmětu nájmu uveřejněna v registru smluv, nabude účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu bez uvedení výpovědního důvodu s šestiměsíční výpovědní dobou, a to i částečně, tzn., že se skončení nájmu může vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem předmětu nájmu.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne, kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.

4. Pronajímatel může také smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí či vydaného stavebního povolení).

5. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

6. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených občanským zákoníkem nebo z následujících důvodů:

- po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá; výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení;
- s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit;
- užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání.

Smluvní strany se dohodly, že výpověď bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.

7. 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. Tato lhůta se neuplatní u výpovědi bez výpovědní doby. V tomto případě je pronajímatel povinen poskytnout nájemci přiměřenou dobu.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou ve výši dvojnásobku denní sazby ze sjednaného ročního nájemného

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

8. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 11 smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen.

9. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 2230 občanského zákoníku o obnovení nájmu.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Tato smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle výše uvedeného zákona, jestliže výše hodnoty jejího předmětu přesáhne 50.000 Kč bez daně z přidané hodnoty.

Zaslání smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje pronajímatel. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy/dodatku bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku a s ID datové schránky nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň). Nebude-li tato smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není žádná ze smluvních stran oprávněna požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla.

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

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

Osoby uzavírající tuto smlouvu za smluvní strany souhlasí s uveřejněním svých osobních údajů, které jsou uvedeny ve smlouvě a jejích dodatcích, spolu se smlouvou v registru smluv. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou.

2. 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.

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

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, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

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 dopisem doručeným do datové schránky nájemce uvedené v záhlaví této smlouvy. 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 dopisem doručeným do datové schránky nájemce nebo pronajímatele uvedených v záhlaví této smlouvy.

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 smluvních pokut a nevypořádaných práv a povinností z této smlouvy vzniklých.

11. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel použil jeho osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady 2016/679 (GDPR) a související vnitrostátní právní úpravou pro účely sepsání této smlouvy a její zpracování v systému SAP a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.

Přílohy: č. 1a) Situační plán stavby s vyznačením předmětu nájmu I. NP
 č. 1b) Situační plán stavby s vyznačením předmětu nájmu II.NP
 č. 1c) Opava západ prostory
 č. 2 Snímek katastrální mapy s vyznačením objektu

V Ostravě dne:

V Ostravě dne

Pronajímatel:

Nájemce: