

SMLOUVA č. : 2927401414 o nájmu prostor sloužících podnikání

České dráhy, a.s.

sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

IČ: 70994226 DIČ: CZ70994226

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
zastoupena

bankovní spojení:

číslo účtu:

variabilní symbol: 2927401414

(dále jen pronajímatel)

a

Slobodan Rusko

obchodní jméno : Slobodan Rusko

místo podnikání : Olomouc, Řezáčova 424/14, PSČ 779 00

IČ: 61976270 DIČ: CZ6301232256 (plátce DPH)

registrován Magistrátem města Olomouce, Odborem živnostenským na základě živnostenského listu
č.j. SMOL/065680/2014/OZIVN/RGR/Gla, spis. značka: S-SMOL/065629/2014/OZIVN ze dne 26. 03. 2014

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen nájemce)

Nájemce je plátcem DPH a předmět nájmu bude užívat pro svou ekonomickou činnost.

uzavírají podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání, níže specifikovaného, který se nachází na **pozemku p.č. st. 143/2, jehož součástí je budova bez č.p./č.e., stavba pro dopravu, v k.ú. Hodolany** (č. ČSÚ: 710873), **obec Olomouc**, která je zapsaná u příslušného Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc na listu vlastnictví č. 3047. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv. č. IC5000206124, (objekt v SAP 1000/12/59), ke kterému má pronajímatel vlastnické právo, vyplývající z ustanovení § 4 odst. 2 a § 7 zákona č. 77/2002 Sb. Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 2b), která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Předmětem této smlouvy je nájem **prostoru s označením OP249, nacházejícího se v I.NP** výše uvedené budovy, o celkové výměře **21,09 m²**. Prostor je zakreslen v půdorysném plánu, který tvoří přílohu č. 2a) této smlouvy a je její nedílnou součástí.
3. Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu schopném užívání k účelu dohodnutému v této smlouvě. Stav předmětu nájmu bude uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí prostor do nájmu, který bude podepsán oběma smluvními stranami. Kontaktní osobou pověřenou sepsáním zápisu o odevzdání a převzetí předmětu nájmu je pracovník pronajímatele -

Pokud nebude zápis o odevzdání a převzetí předmětu nájmu sepsán do jednoho měsíce ode dne podpisu této smlouvy se zaviněním na straně nájemce, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené prostory k dočasnému užívání nájemci ve smyslu ust. § 2302 a násl., zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Správcovskou činnost vykonává: České dráhy, a.s.,

II. Účel nájmu a předmět podnikání

1. Nájemce má dle živnostenského listu vydaného Magistrátem města Olomouce, Odborem živnostenským na základě živnostenského listu č.j. SMOL/065680/2014/OZIVN/RGR/Gla, spis. značka: S-SMOL/065629/2014/OZIVN ze dne 26. 03. 2014 oprávnění k podnikání: Obchodní živnost – výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
2. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu dle čl. I. této smlouvy ke sjednanému účelu jako:

Umístění prodejního stánku sloužícího pro prodej párku v rohlíku,

Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit.

III. Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné **ve výši 114 947,00 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem.**

Výše smluvního nájemného vyplývá z následujícího výpočtu:

| Číslo místnosti | m ² | Kč/m ² /rok | Kč/rok | DPH |
|------------------------------|----------------|------------------------|----------------------|--------------|
| 0P249 | 21,09 | 5 450,30 | 114 947,00 | + DPH |
| Celkové roční nájemné | | | 114 947,00 Kč | + DPH |

2. Celkové roční nájemné je splatné v měsíčních splátkách, a to vždy do pátého dne příslušného měsíce daného roku příkazem plátce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č. 1).
3. Smluvní strany se dohodly, že tento peněžitý závazek, placený prostřednictvím banky, je splněn připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli. Případný přeplatek nájemného bude považován za nájemné přijaté předem.
4. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
5. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli skutečnost, že se stal (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.
6. Pronajímatel prohlašuje, že:
 - jím uvedené číslo účtu pro poukázání plateb dle této smlouvy odpovídá účtu, který nahlásil správci daně,
 - není tzv. nespolehlivým plátcem dle § 106 a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“),
 - plní veškeré své povinnosti vztahující se ke správě daně dle zákona o DPH.
7. V případě, že dojde ke změnám výše uvedených skutečností a proti nájemci budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daní platby daní či sankce, zavazuje se pronajímatel tyto platby či sankce nájemci bez zbytečného odkladu uhradit.
8. Sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12-ti měsíců

roku tohoto roku předcházejícího uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohody výše uvedenou úpravu nájemného, jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2odstavec 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 podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí.

9. Sepsání této nájemní smlouvy **neznamena udělení souhlasu** pronajímatele se **změnou na pronajatém předmětu** nájmu. K tomu, aby byl souhlas udělen je zapotřebí, aby si nájemce vyžádal předchozí samostatný písemný souhlas ve formě sepsání samostatné smlouvy, nebo dodatku k této smlouvě, která bude řešit nejen podmínky udělení souhlasu s technickým zhodnocením, ale i podmínky případného finančního vyrovnání za provedené technické zhodnocení. Pokud tedy nájemce provede změnu na pronajatém majetku ČD (technické zhodnocení), aniž by si vyžádal předchozí písemný souhlas pronajímatele v souladu s předchozím odstavcem, považuje se takové jednání nájemce za jednání učiněné bez souhlasu pronajímatele, a při ukončení nájmu je nájemce povinen uvést věc do původního stavu. Taktéž veškeré úpravy, včetně stavebních, vztahující se k zajištění změny účelu užívání předmětu nájmu, musí být předem písemně odsouhlaseny pronajímatelem.
10. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice.

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním prostor není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu poskytovateli) spotřeby služeb, tepelné energie, vodné a stočné, poplatků dle nařízení vlády č. 91/2010 Sb., a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání.
3. Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem příslušné smlouvy a hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor takto:
 - a) dodávku pitné vody a odvádění a likvidace odpadních vod, na základě Smlouvy o dodávce vody a odvádění a likvidaci odpadních vod, kterou sjedná s pronajímatelem -
 - b) dodávku tepelné energie a TUV na základě smlouvy o dodávce tepelné energie, kterou sjedná s pronajímatelem -
4. Dále od externích poskytovatelů bude nájemce odebírat, a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům hradit, po dobu trvání nájmu tyto služby:
 - a) odpady a zneškodnění odpadů vznikající v pronajatých prostorech řeší nájemce ve smyslu zák. č. 185/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
 - b) dodávku elektrické energie na základě Smluv týkajících se dodávky elektrické energie, kterou je nájemce povinen sjednat a uzavřít se
5. Úklidové práce si nájemce zajistí na své náklady.
6. Smlouvy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru poskytovateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.
7. Neuzavření smluv s pronajímatelem a externími dodavateli v termínu a nepředložení smluv pronajímateli bude považováno za užívání prostoru v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní době, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Stejně právo k jednoměsíční výpovědní době má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.
8. Nájemce se současně zavazuje k zaplacení „Měrného podílu žadatele o připojení odběrného zařízení k distribuční soustavě nebo k lokální distribuční soustavě železnic na nákladech spojených s připojením a zajištěním požadovaného rezervovaného příkonu“ podle vyhlášky č. 51/2006 Sb. v platném znění.

V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

- a) před započítáním činnosti sjednat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu s příslušným orgánem státního hygienického dozoru, je-li to s ohledem na účel a předmět nájmu z hlediska příslušných právních předpisů nutné;
- b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu. Hodlá-li nájemce změnit předmět podnikání a ovlivní-li tato změna podstatným způsobem využití prostor, je povinen to oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas;
- c) provádět na vlastní náklady běžnou uživatelskou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu, zahrnující i drobné výměny vnitřního vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání a zavírání oken a dveří, těsnění, větrání, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří a další srovnatelnou údržbu.
- d) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla;
- e) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje správce majetku, před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a může začít užívat stavbu po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu § 119 až 122 stavebního zákona;
- f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodů údržby, oprav či rekonstrukce budovy nebo v důsledku mimořádných událostí, bez náhrady škody, která nájemci vznikne;
- g) uzavřít s autorizovanou osobou smlouvu na odvoz a likvidaci odpadu vznikajícího v souvislosti s jeho užíváním předmětu nájmu v obvodu dráhy, pokud se nedohodne písemně jinak s pronajímatelem, zastoupeným správcem nemovitosti – za původce odpadu je považován nájemce;
- h) umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu;
- i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu a jeho nejbližší okolí v čistotě a pořádku;
- j) do skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak;
- k) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty. Při nevyklizení prostor k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 ročního nájemného sjednaného v souladu s touto smlouvou, za každý den prodlení.

2. Nájemce přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, po dobu trvání nájemního vztahu na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí udělených formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů.

3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do 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, nebude-li písemně dohodnuto jinak;
- 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 v počtu odpovídajícím §2 odst. 5 vyhl. 246/2001 Sb. o požární prevenci a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu;
- d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě SŽDC, Hasičskému záchrannému sboru kraje a správci nemovitosti – RSM Olomouc;
- e) nájemce se zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít;
- f) nájemce se zavazuje nahlášovat pronajímateli změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách;

- g) pokud by činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovitosti nebo celku, nebo ke změně charakteru provozovaných činností ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce zhodnocení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby, provedení kategorizace provozovaných činností) a navržená opatření předloží k vyjádření OZO PO ČD (osoba odborně způsobilá v oblasti požární ochrany) příslušné organizační složce (dále jen OS) správce majetku, popř., O30 GŘ ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu;
- h) nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné OS, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné OS) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem.
5. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na (v) předmětu nájmu.
6. Pokud jedna smluvní strana zašle druhé smluvní straně návrh dodatku k nájemní smlouvě, je druhá strana povinna zaslat tento dodatek potvrzený příslušnou oprávněnou osobou nebo písemně vyjádření k dodatku ve době do 30 dnů ode dne doručení.
7. 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 označení obchodní firmy, změna sídla firmy, případně podnikatelského oprávnění, bydliště či místa podnikání, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, změny v poskytování služeb v souvislosti s užíváním prostor, zamýšlený vstup do likvidace či prohlášení konkurzu, změnu z plátce DPH na neplátce DPH a jiné změny, které mají vztah k druhé smluvní straně, apod.**
8. Nájemce je povinen, v případě násilného poškození zařízení, které je součástí pronajímaného předmětu nájmu a bude uvedeno v zápise o fyzické předávce, vždy provést nahlášení způsobené škody Policii ČR i pronajímateli a poskytnout řádnou součinnost při zjištění a dopadení pachatele. V opačném případě je pronajímatel oprávněn požadovat náhradu škody po nájemci.
9. Nájemce je povinen umístit na předmětu nájmu označení provozovny. Dále je oprávněn k umístění reklamy a inzerce na služby, které nájemce poskytuje. Toto označení, reklama a inzerce mohou být umístěny pouze přímo na provozovně (jejím obvodovém plášti) a nesmí přesáhnout plochu obvodového pláště provozovny. Pro účely tohoto smluvního ujednání se za obvodový plášť nepovažuje obvodový plášť (vnější stěny) budovy, ve které se provozovna nachází nebo do které je provozovna vestavěna, vyjma prosklených ploch (výkladních skříní a oken) z vnitřní strany. Nájemci nebo dopravci navazující na ČD jsou oprávněni umístit směrové tabule v objektu navádějící zákazníky k místu poskytované služby a to do maximální výměry navigačních tabulí 0,5 m² na každý kus a až do celkového součtu 2 m². Za obsah reklamy a inzerce odpovídá nájemce.

VI. Smluvní pokuta

1. Pro případ porušení kterékoliv z povinností uvedených v čl. IV. a V. této smlouvy, vyjma uvedených v čl. V., bod 1., písm. e) a čl. V., bodu 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 % ceny ročního nájemného.
2. Pro případ porušení povinností uvedených v čl. V., bod 1., písm. e) a čl. V., bodu 3. této smlouvy, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.
3. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určí pronajímatel. Termín odstranění závadného stavu bude termínem obvyklým dle charakteru závady a jeho stanovení nesmí nepřiměřeným způsobem zvyšovat náklady nebo rizika při odstranění.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou s platností ode dne podepsání a účinností od 01.07.2014 se sjednanou 3 měsíční výpovědní dobou**, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. V případě prodloužení s placením nájemného nebo úhrady za služby a dodávky energií a médií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak jeden měsíc má pronajímatel právo vypovědět nájemní smlouvu ve sjednané jednoměsíční výpovědní době, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

3. V případě porušení povinností nájemce uvedených v čl. V. bude každé porušení považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo po předchozím písemném upozornění a neodstranění závadného stavu v přiměřeném termínu, který určí, smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto nájemní smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena výpověď v případě, že nájemce ztratí způsobilost k činnosti, kterou provozuje v předmětu nájmu, nebo předmět nájmu přestane být způsobilý k výkonu sjednané činnosti nebo pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci vyplývající z této smlouvy.
5. Vypovídání strana se tímto vzdává práva vznést proti výpovědi námitky.
6. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den trvání smlouvy, nebude-li dohodnuto jinak, předat předmět nájmu pronajímateli zpět ve stavu, v jakém byl předán nájemci, o čemž bude pořízen písemný zápis o odevzdání prostor zpět pronajímateli.
7. V případě výpovědi se nájemce tímto vzdává práva na náhradu za ztrátu zákaznické základny dle § 2315 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VIII. Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou (viz. splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. var. symbol 2927401414 prostředky (jistotu) k zajištění nájemného a ostatních služeb souvisejících s nájmem a to ve výši 34 771,00 Kč.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto peněžní prostředky použít k úhradě závazků (dluhů) nájemce vůči pronajímateli, které vzniknou v souvislosti s nájmem a případně ostatními službami s nájmem souvisejících a tyto závazky (dluhy) jsou po jejich splatnosti. Nečerpanou jistotu vrátí pronajímatel nájemci ke dni ukončení nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (jistotu) do její původní výše (viz. odst. 1), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že veškeré podmínky plnění, zejména práva a povinnosti, sankce za porušení smlouvy, které byly mezi nimi v souvislosti s předmětem plnění ujednány, jsou obsaženy v textu této smlouvy. Smluvní strany výslovně prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy se ruší veškerá případná ujednání a dohody, které by se týkaly shodného předmětu plnění a tyto jsou v plném rozsahu nahrazeny ujednáními obsaženými v této smlouvě, tj. neexistuje žádné jiné ujednání, které by tuto smlouvu doplňovalo nebo měnilo.
2. 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, 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, občanský zákoník, za písemnou formu se považuje pouze forma listinná, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem.
3. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona č. 89/2012, 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. Veškeré vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Smluvní strany se zavazují doručovat veškeré písemnosti na adresu určenou pro doručování písemností, jež je uvedena v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou změnu adresy (v případě, že není uvedena odlišná adresa, je doručovací adresou místo podnikání). Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dne jejího uložení bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a nájemce obdrží dvě (2) vyhotovení. Všechna podepsaná vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření smlouvy, není-li stanoveno jinak.
7. Obě 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.
8. Nedílné přílohy:
 - č. 1) Splátkový kalendář
 - č. 2a) Půdorysy prostor sloužících podnikání
 - č. 2b) Snímek katastrální mapy

V Olomouci dne: 16 -06- 2014

V Olomouci dne: 12 -06- 2014