

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a Smlouva o výpůjčce nebytových prostor VS 6358012623

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,
občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „OZ“)

Pronajímatel: **Správa železnic, státní organizace**
se sídlem Praha 1 – Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00
IČO: 70994234, DIČ: CZ70994234
zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, odd. A, vložka 48384

variabilní symbol: 6358012623
ID datové schránky: uccchjm
adresa pro doručování písemností: Oblastní ředitelství Ostrava, Muglinovská 1035, 702 00 Ostrava

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Nájemce: **CLEANCAT s.r.o.**
se sídlem Keramická 602/19, Hrušov, 711 00 Ostrava
IČO: 29453810, DIČ: CZ29453810
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, odd. C, vložka 54594

ID datové schránky: t6rky6e
adresa pro doručování písemností: Keramická 602/19, Hrušov, 711 00 Ostrava

email: info@cleancat.cz

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu a nebytových prostor (dále jen „Smlouva“):

Preambule

Pronajímatel je státní organizací zřízenou zákonem č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Funkci zakladatele Pronajímatele vykonává, v souladu s ustanovením § 19 odst. 6 zákona č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvo dopravy. Primárním předmětem činnosti Pronajímatele je zajišťování provozování železniční dopravní cesty a její provozuschopnosti ve veřejném zájmu. Pronajímatel se, v souladu s ustanovením § 19 odst. 5 zákona č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, řídí přiměřeně zákonem č. 77/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které jej omezují při dispozici s majetkem, se kterým Pronajímatel hospodaří. Nájemce bere na vědomí, že Smlouva je uzavřena s přihlédnutím k těmto specifikům na straně Pronajímatele.

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že po právu hospodaří s majetkem státu - pozemkem st. p. č. 1403 v k. ú. Přívoz, jehož součástí je stavba č. p. 1038, inventární číslo budovy dle evidence SAP Pronajímatele IC6000328702, vedená pod názvem: „Ostrava 1 – sídlo OŘ Ostrava“.
2. Předmětem nájmu je prostor o výměře 9,20 m², nacházející se v I.NP ve výše uvedené nemovitosti.

Konkrétně se jedná o následující místnosti:

Pořadové číslo	Název místnosti	Výměra místnosti v m ²	Využívaná plocha v %	Využívaná plocha v m ²	Specifikace označení v příloze č. 1
1	Předsíň	2,93	100%	2,93	0P.34
2	Šatna	6,27	100%	6,27	0P34.1
Celkem:		9,20		9,20	

(dále jen „Předmět nájmu“)

- Předmět nájmu je vyznačen v dokumentu – půdorysu Předmětu nájmu, který je nedílnou součástí Smlouvy, jako příloha č. 1.
- Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výhradně k účelu:
zázemí pro úklidovou službu.
- 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.

II. Předmět výpůjčky

- Smluvní strany se dohodly, že na základě Smlouvy o poskytování služeb č. E-635-S-2589/2023 ze dne 26. 06. 2023, bodu 7.2.5 této smlouvy, je nájemce oprávněn bezúplatně užívat úklidové místnosti a sociální zázemí pro pracovníky (tj. WC, umyvadlo, sprcha), které jsou vyznačeny v dokumentu – půdorysu předmětu výpůjčky a jsou nedílnou součástí této nájemní Smlouvy jako příloha č. 2),2a),2b),2c),2d), 2e). Smluvní strany se dále dohodly, že se pro užívání těchto místností uplatní přiměřeně všechna práva a povinnosti zakotvené v nájemní smlouvě. Rovněž se na tuto výpůjčku vztahuje ustanovení čl. III., kdy výpůjčka se sjednává na dobu určitou do 30. 06. 2024.

Konkrétně se jedná o následující místnosti:

Pořadové číslo	Název místnosti	Výměra místnosti v m ²	Využívaná plocha v %	Využívaná plocha v m ²	Specifikace označení v příloze č. 2),2a),2b),2c),2d),2e)
1	Umývárna	2,61	100%	2,51	0P34.2
2	WC	2,22	100%	2,22	0P34.3
3	Úklidová místnost	2,27	100%	2,27	0P34.4
4	Úklidová místnost	2,33	100%	2,33	0P48
5	Úklidová místnost	1,53	100%	1,53	0P20
6	Úklidová místnost	3,51	100%	3,51	1P29
7	Úklidová místnost	3,72	100%	3,72	2P30
8	Úklidová místnost	3,43	100%	3,43	3P33
Celkem:		21,62		21,62	

III. Doba nájmu

- Nájem sjednaný Smlouvou začíná 01. 08. 2023 a končí 30. 06. 2024.

IV. Nájemné a úhrada za služby

- Smluvní strany sjednávají za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši 3791,03 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem (slovy: tři tisíce sedm set devadesát jedna korun českých tři haléře) (dále jen „Základní nájemné“).
- Základní nájemné je splatné v pravidelné ročních splátkách, a to vždy k 15. dni prvního měsíce daného roku na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy pod variabilním symbolem 6358012623 v souladu se splátkovým kalendářem.
- První splátkový kalendář je Pronajímatel povinen zaslat Nájemci do 30 dnů ode dne uzavření Smlouvy.
- První neperiodická splátka Základního nájemného za období od 01. 08. 2023 do 31. 12. 2023 ve výši 1 589,12 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem (slovy: jeden tisíc pět set osmdesát devět korun českých dvanáct haléřů) je splatná do 30. 08. 2023.

Smluvní strany konstatují, že nájemce užíval předmětu nájmu bez písemného smluvního vztahu v období od 01. 07. 2023 – 31. 07. 2023. Dále smluvní strany konstatují, že za uvedené období nebyla nájemcem uhrazena žádná úhrada za užívání předmětu nájmu. Za toto užívání uhradí nájemce částku 321,98 Kč + DPH v zákonem stanovené výši a to na základě splátkového kalendáře, který bude vystaven do 30 dnů ode dne uzavření Smlouvy.

5. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše Základního nájemného bude Pronajímatelem každoročně navyšována až o dosaženou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI - Consumer Price Index) za 12 měsíců posledního roku proti 12 měsícům roku předchozího, uvedené v procentech ve výpisu ze statistického zjišťování Českého statistického úřadu. Výše Základního nájemného bude upravována zpětně k 1. lednu roku, následujícího po roce, kterého se údaj o růstu inflace týká.
6. Všechny částky uváděné ve Smlouvě jsou bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.
7. Nájemce bere na vědomí, že úhrada služeb a spotřeby médií a energií, jež jsou spojeny s užíváním Předmětu nájmu, není součástí Základního nájemného. Pronajímátel bude Nájemci zajišťovat dodávky těchto služeb a médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu:
 - a) dodávku tepelné energie a TUV na základě smlouvy o dodávce tepelné energie, kterou sjedná s pronajímátelem – Správou železnic, státní organizací, OŘ Ostrava, kontaktní osoba:
Výše úhrady bude stanovena dle platného právního předpisu;
 - b) dodávku pitné vody a odvádění a likvidace odpadních vod, na základě Smlouvy o dodávce vody a odvádění a likvidaci odpadních vod, kterou sjedná s pronajímátelem – Správou železnic, státní organizací, OŘ, kontaktní osoba:
 - c) dodávku elektrické energie na základě Smluv týkajících se dodávky elektrické energie, které je nájemce povinen sjednat a uzavřít se Správou železnic, státní organizací, OŘ Ostrava, kontaktní osoba:

Ostatní služby si nájemce zajistí sám přímo od externích poskytovatelů, mj. půjde o tyto služby:

- odpady a zneškodnění odpadu, vznikající v předmětu nájmu ve smyslu zák. č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za dodávky služeb a médií poskytovaných pronajímátelem dle této Smlouvy, má Pronajímátel právo neprodleně po uplynutí této doby zajistit odpojení Nájemce od poskytovaných dodávek za služby či média.

8. V případě neměřených odběrů výše uvedených služeb a médií a energií budou tyto rozúčtovány mezi všechny nájemce prostor ve stavbě (budově), v níž se nachází Předmět nájmu.
9. Nájemce se zavazuje uhradit účelně vynaložené náklady spojené s připojením Předmětu nájmu k odběru elektrické energie s dostatečným příkonem pro provozování činnosti dle Smlouvou sjednaného účelu nájmu.
10. Smlouvy s dodavateli výše uvedených služeb a médií a energií se Nájemce zavazuje uzavřít před započítáním jejich odběrů. Nájemce se dále zavazuje bezprostředně po uzavření Smlouvy, nejpozději však do jednoho měsíce od nabytí účinnosti Smlouvy, předložit kopie smluv s externími dodavateli služeb a médií a energií Pronajímáтели – Správci majetku, jak je definován ve Smlouvě níže. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií Pronajímáтели může být důvodem k ukončení Smlouvy ze strany Pronajímátele ve smyslu čl. X. odst. 4 Smlouvy.
11. Pronajímátel neodpovídá za škody vzniklé Nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií. Nájemce se zavazuje oznámit Pronajímáтели skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 15 dnů ode dne předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je Nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu Pronajímáтели výši pokuty, kterou uhradil Pronajímátel příslušnému finančnímu úřadu dle příslušných právních předpisů.

V. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že k zajištění pohledávek Pronajímátele vzniklých ze Smlouvy a ze smluv o dodávce služeb, médií a energií, jejichž poskytovatelem je pronajímátel bude Nájemcem složena jistota ve výši trojnásobku poměrné měsíční části Základního nájemného (dále jen „**Jistota**“).
2. Nájemce je ode dne uzavření Smlouvy povinen udržovat Jistotu ve výši stanovené v tomto článku Smlouvy, a to po celou dobu trvání Smlouvy.
3. Pokud Pronajímátel čerpal Jistotu, je Nájemce povinen ji doplnit do původní výše do 15 dnů ode dne, kdy mu Pronajímátel oznámil její čerpání. Pronajímátel se rozhodne podle konkrétních podmínek, jak prokazatelně Nájemci oznámí čerpání Jistoty.

Nájemce Jistotu ve výši 1 147,- Kč, uhradí nejpozději v termínu s první platbou Základního nájemného, pod variabilním symbolem 6359012623 na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy.

5. Pronajímatel je oprávněn čerpat Jistotu v případě, kde je Nájemce v prodlení 14 či více dní s jakoukoliv platbou dle Smlouvy a smluv o dodávkách služeb, médií a energií, uzavřených s Pronajímatelem.
6. Nevyčerpaná část Jistoty bude vrácena Nájemci do 30 dnů ode dne ukončení Smlouvy.

VI. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že je srozuměn s tím, že pozemky v obvodu dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, jsou určeny pro veřejnou dopravu a je si vědom omezení z toho vyplývajících. Nájemce se zejména zavazuje užívat Předmět nájmu způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. Nájemce bere na vědomí, že mu nevzniká nárok na jakoukoli kompenzaci, zejména pak na slevu ze Základního nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, tj. zejména, nikoliv však výlučně, z důvodů zvýšené prašnosti, hluku, vibrací, vlivu bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, apod. Nájemce souhlasí s omezením těchto svých práv na základě Smlouvy.
3. Po předchozím oznámení Nájemci je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu a plnění Nájemcových povinností.
4. Pronajímatel může vstoupit do Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Nájemce jen v neodkladných záležitostech, zejména z důvodu nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, nutnosti podniknout kroky směřující k prevenci vzniku újmy na majetku či zdraví, apod., a kdy zároveň není možné se spojit s níže uvedenou kontaktní osobou Nájemce:
 - a. kontaktní osoba Nájemce:
 - b. kontaktní osoba Pronajímatele:
5. Nájemce je povinen umožnit na žádost Pronajímatele vstup popřípadě vjezd do Předmětu nájmu a dbát pokynů zaměstnanců Pronajímatele a dodavatelů prací, služeb a zboží, kteří mají zejména provést kontrolu dodržování povinností Nájemce či stavu Předmětu nájmu.
6. V případě, že je z důvodu uvedeného v odst. 5 tohoto článku nutno omezit či přerušit Smlouvou založené užívací právo Nájemce na nezbytně nutnou dobu, uzavřou smluvní strany písemnou dohodu o podmínkách dalšího užívání Předmětu nájmu a dohodnou se na jeho předání Pronajímateli. Pronajímatel zašle s dostatečným předstihem Nájemci informaci o potřebě Předmětu nájmu pro provedení činnosti omezující užívací právo Nájemce a informuje jej o možnosti vzniku prodlení s provedením těchto činností z důvodu včasného nepředání Předmětu nájmu Nájemcem.
7. Nedojde-li k uzavření písemné dohody o podmínkách užívání Předmětu nájmu pro případy uvedené v odst. 6 tohoto článku do 1 měsíce od doručení informace dle odst. 6 tohoto článku věta druhá Nájemci, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět ve smyslu čl. X. odst. 3 Smlouvy.
8. Vznikne-li Nájemci z důvodů uvedených v tomto článku újma, smluvní strany se dohodly na její úhradě, která je dohodou smluvních stran omezena poměrnou částí Základního nájemného odpovídající jednomu měsíci. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku majícího původ v omezení nájemních práv z důvodů uvedených v tomto článku.
9. Nájemce je povinen zejména umožnit volný přístup k el. spotřebičům, zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné kontroly a revize
10. Nájemce je dále povinen na vyzvu Pronajímatele předložit bez zbytečného odkladu platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách el. spotřebičů a dalších elektrických zařízení umístěných v Předmětu nájmu.
11. Nájemce při porušení příslušných obecně závazných právních předpisů odpovídá za způsobenou újmu a v případě potřeby také za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen, v případě porušení příslušných předpisů, uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené orgány či osobami vykonávajícími působnost v oblasti veřejné správy či požadované jinými osobami.
12. Na vyžádání Pronajímatele je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli bez zbytečného odkladu podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z obecně závazných právních předpisů v oblasti životního prostředí.
13. Nájemce je odpovědný za zabezpečení úkolů protipožární ochrany podle zákona č. 133/1985 Sb., o protipožární ochraně ve znění pozdějších předpisů, a bude dodržovat veškeré jiné bezpečnostní požadavky.
14. Nájemce je odpovědný za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci.

- Nájemce na sebe po dobu trvání Smlouvy bere odpovědnost a zavazuje se dodržovat povinnosti plynoucí z obecně závazných právních předpisů upravujících ochranu životního prostředí, hygienu, bezpečnost a ochranu zdraví při práci a podmínky pro pohyb osob v blízkosti železniční dopravní cesty a železničního provozu.
16. Nájemce odpovídá Pronajímateli za veškerou újmu, kterou mu způsobí. Za tímto účelem je Nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu, kterou je povinen kdykoliv v průběhu trvání Smlouvy na žádost Pronajímatele předložit.
 17. V případě, že bude nájemce chtít umístit do nebo na předmět nájmu svůj kamerový systém, je povinen projednat toto umístění se správcem majetku a zajistit si jeho písemný souhlas s umístěním a provozem. Nájemce se zavazuje provozovat kamerový systém v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 a zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Nájemce je správcem takového kamerového systému se všemi povinnostmi z toho vyplývajícími a je povinen náležitě označit předmět nájmu v souladu s platnou legislativou. V případě porušení povinností nájemce dle tohoto odstavce je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby a nájemce je povinen nahradit veškerou škodu, která pronajímateli v souvislosti s porušením povinností dle tohoto odstavce vznikla, a to včetně případných sankcí uložených příslušnými orgány veřejné moci.
 18. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád osobního nádraží nebo jiné stavby (budovy), ve které je Předmět nájmu umístěn.
 19. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid Předmětu nájmu a operativní úklid v okruhu 3 m od Předmětu nájmu. Operativním úklidem se rozumí úklid nahodilých znečištění, která vzniknou v průběhu dne a souvisejí s činností provozovanou v Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje také z přilehlých neveřejných chodníků a cest odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud není dohodnuto s Pronajímatelem písemně jinak.
 20. Nájemce je oprávněn využívat Předmět nájmu pouze ke své činnosti. Nájemci je zakázáno využívat Předmět nájmu k jakékoliv propagaci třetích stran.
 21. V případě, že Nájemce nesplní svou povinnost stanovenou Smlouvou ani do 30 dní ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě, je Pronajímatel oprávněn zajistit splnění této povinnosti sám na účet Nájemce.
 22. Za zboží a majetek umístěný v Předmětu nájmu nenese Pronajímatel odpovědnost.

VII. Údržba, opravy a stavební úpravy Předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady, výlučně ke své tíži, odborně způsobilými či oprávněnými osobami, s náležitou péčí, neohrožujícím způsobem a s minimálními imisemi níže vymezenou údržbu a opravy Předmětu nájmu:
 - a. podle věcného vymezení:
 - i. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
 - ii. výměny vypínačů, zásuvek, osvětlovacích těles včetně krytů
 - iii. výměny sifonů;
 - iv. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, sprch, umyvadel, vestavěných a přistavěných skříní;
 - v. za opravy, k nimž je Nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
 - vi. desinfekce, desinsekce, deratizace;
 - vii. běžnou údržbou a opravnou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce, svodů dešťových vod, kouřovodů a jejich čištění.
 - b. podle výše nákladů:
 - i. za údržbu a opravy, k nimž je Nájemce povinen, se považují ty, které nejsou uvedeny pod písm. a. výše, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 80.000 Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) bez DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
 - ii. za údržbu a opravy, jejichž náklady hradí výlučně Nájemce, se rovněž považují výměny Technického zařízení nebo součástí Předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici 80.000 Kč (slovy: osmdesát tisíc korun českých) bez DPH, pokud bude Nájemce při výměně požadovat nadstandardní provedení.
2. Na vlastní náklady a výlučně ke své tíži bude Nájemce provádět také údržbu, revize a odstraňování závad el. spotřebičů.

Úpravy Předmětu nájmu, mimo ty uvedené v odst. 1 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících bezodkladné řešení prováděné Nájemcem v Předmětu nájmu, mohou být provedeny pouze na základě písemného dodatku ke Smlouvě. Dodatek bude uzavřen po posouzení písemné žádosti Nájemce o provedení úprav Předmětu nájmu Pronajímatelem.

4. Předmětem dodatku bude zejména specifikace úprav Předmětu nájmu dle příslušné projektové dokumentace, kterou Nájemce předloží společně s písemnou žádostí podle odst. 3 tohoto článku, dále způsob, jak se náklady na úpravy Předmětu nájmu zúčtovávají a hradí, a taktéž otázka zachování či odstranění úprav Předmětu nájmu při ukončení Smlouvy.
5. Jestliže nedošlo k uzavření dodatku ke Smlouvě ve smyslu odst. 3 tohoto článku, je Nájemce povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to Pronajímátel požádá. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímátele Předmět nájmu do původního stavu bez zbytečného odkladu, je Pronajímátel oprávněn Smlouvu ve smyslu čl. X. odst. 4 písm. c. Smlouvy vypovědět.
6. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.
7. V případě provádění stavebních úprav podléhajících kolaudaci je Nájemce povinen doložit Pronajímáтели kopii kolaudačního souhlasu či rozhodnutí nejpozději do 30 dnů ode dne kolaudace Předmětu nájmu. Nedoloží-li Nájemce na žádost Pronajímátele v uvedené lhůtě kolaudační souhlas či rozhodnutí, je Pronajímátel oprávněn Smlouvu ve smyslu čl. X. odst. 4 písm. c. Smlouvy vypovědět.
8. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností se stanoví, že:
 - a. Nájemce nemá nárok na jakékoli plnění ze strany Pronajímátele z důvodu Nájemcem provedené údržby a oprav Předmětu nájmu ve smyslu odst. 1 tohoto článku a
 - b. pokud se smluvní strany nedohodnou formou písemného dodatku ke Smlouvě ve smyslu tohoto článku jinak, Nájemce nemá nárok ani na jakékoli plnění ze strany Pronajímátele z důvodu jakékoli provedené úpravy Předmětu nájmu ve smyslu odst. 3 tohoto článku, tj. zejména náklady na údržbu a opravy Předmětu nájmu provedených nad rámec nákladů dle odst. 1 tohoto článku a na stavební úpravy Předmětu nájmu.

VIII. Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. Předmět nájmu a předmět výpůjčky byl předán nájemci před podpisem smlouvy na základě Smlouvy o poskytování služeb č E-635-S-2589/2023 ze dne 26. 06. 2023. Stav předmětu nájmu byl popsán v předávacím protokolu ze dne 03. 07. 2023, který byl pořízen při předání a převzetí předmětu nájmu a předmětu výpůjčky a podepsán nájemcem a správcem majetku.
2. Správcovskou činnost Předmětu nájmu vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka Pronajímátele: Oblastní ředitelství Ostrava, Muglinovská 1038, 702 00 Ostrava (ve Smlouvě jen „**Správce majetku**“).

IX. Smluvní pokuta

1. Pokud Nájemce poruší svou povinnost uvedenou v tomto článku níže a neodstraní ve lhůtě 14 dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímátele závadný stav, je povinen uhradit Pronajímáтели smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých). V případě, že ze strany Nájemce nedojde ke zjednání nápravy, může být smluvní pokuta uložena i opakovaně.
2. Na úhradu smluvní pokuty vzniká Pronajímáтели nárok v těchto případech:
 - a. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu, sjednaným v čl. I. a čl. II. Smlouvy,
 - b. Nájemce neodstraní Pronajímátelem vytknutý závadný stav týkající se Předmětu nájmu v termínu, který mu Pronajímátel určil,
 - c. Nájemce dal bez předchozího písemného souhlasu Pronajímátele Předmět nájmu do užívání třetí osobě,
 - d. Nájemce neprovedl včasnou úhradu splátky sjednaného Základního nájemného,
 - e. Nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu a dalších smluv uvedených v čl. IV. Smlouvy,
 - f. Nájemce neprovedl včasnou úhradu zálohy za poskytnutá média a energie a služby, a
3. V případě prodlení Nájemce s úhradou Základního nájemného, resp. každé jeho poměrné splátky, je Nájemce povinen uhradit Pronajímáтели úroky z prodlení dle příslušných ustanovení OZ.
4. Pronajímátel má také nárok na náhradu újmy, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbujuje Nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

Při nedodržení lhůty k vyklizení Předmětu nájmu a nesplnění s tím spojených 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 trojnásobku denní sazby nájemného (Kč/den).

3. Zaplacením smluvní pokuty za opožděné předání vyklizeného Předmětu nájmu není dotčena povinnost Nájemce uhradit vzniklou újmu a škodu, které přesahují svojí výší smluvní pokutu, a které vznikly Pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním Předmětu nájmu.

X. Ukončení nájmu

1. Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět ze zákonných důvodů a z důvodů uvedených níže s výpovědní dobou 2 měsíců:
 - a. Předmět nájmu přestane být způsobilým k účelu sjednanému Smlouvou z důvodu porušení povinností Pronajímatelem podle Smlouvy nebo příslušného právního předpisu, a tato nezpůsobilost bude bránit Nájemci užívat Prostory po dobu delší než jeden měsíc,
 - b. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti z této Smlouvy a tento stav nenapraví ani na základě písemné výzvy Nájemce v dodatečné lhůtě 1 měsíc ode dne doručení této výzvy; písemná výzva Nájemce musí specifikovat závadný stav.
2. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že Nájemce je více jak 14 dní po splatnosti s úhradou bytí části Základního nájemného, služeb nebo spotřeb médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu a dojde-li k ukončení Smlouvy o poskytování služeb č. E635-S-2589/2023.
3. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 1 měsíce v případě, že:
 - a. nájemce neuzavře dohodu o podmínkách omezení užívacího práva Nájemce ve smyslu čl. VI. odst. 6 Smlouvy (opravy, úpravy a ostatní změny Předmětu nájmu či budovy, v níž se nachází),
 - b. Předmět nájmu potřebuje k plnění úkolů v rámci své zákonné působnosti nebo předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení),
 - c. Nájemce neplní svou povinnost udržovat Jistotu ve výši dle čl. V. Smlouvy ani v náhradní lhůtě 30 dnů stanovené Pronajímatelem.
4. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět s výpovědní dobou 2 měsíce v případě, že:
 - a. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným v čl. I. Smlouvy,
 - b. Nájemce neodstraní v termínu stanoveném Pronajímatelem závadný stav Předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti Nájemce,
 - c. Nájemce neplní své povinnosti stanovené mu Smlouvou ani po výzvě Pronajímatele k jejich nápravě,
 - d. Nájemce poškodil dobré jméno Pronajímatele,
 - e. Nájemce nesplní svou povinnost předložit smlouvy na odběr médií a energií ve smyslu čl. IV. Smlouvy.
5. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé smluvní straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.
6. Nájem založený Smlouvou končí ke dni zániku Nájemce bez právního nástupce či úmrtí Nájemce.
7. Před ukončením Smlouvy je Nájemce povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemci nenáleží žádná náhrada zhodnocení a interiérových úprav Předmětu nájmu i v případě, že Pronajímatel nebude požadovat uvedení Předmětu nájmu do původního stavu.
8. Vyklizený Předmět nájmu musí Nájemce předat Pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, není-li smluvními stranami sjednáno jinak.
9. O odevzdání Předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami, k čemuž se Pronajímatel a Nájemce zavazují poskytnout potřebnou součinnost.

XI. Závěrečná ujednání

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dne 01. 08. 2023.
2. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinným subjektem ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“). V případě, že na Smlouvu včetně jejích příloh a případných dodatků nedopadá žádná z výjimek z uveřejnění stanovených v ZRS, bude uveřejněna v registru smluv zřízeném podle

- ZRS. Smluvní strany konstatují, že existence výjimky dle ZRS není překážkou publikace smlouvy v registru smluv v případě, kdy se na tom smluvní strany dohodnou.
3. Uveřejnění Smlouvy v registru smluv zajišťuje Pronajímatel. Pronajímatel se zavazuje Nájemci zaslat potvrzení o uveřejnění Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co jej obdrží. Nebude-li Smlouva uveřejněna v 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.
 4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené ve Smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce Smlouvy, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 OZ (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.
 5. 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 smluvních stran Smlouvu v registru smluv uveřejnila. S částmi Smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své Obchodní tajemství před uzavřením Smlouvy, nebude Pronajímatel jako s Obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu vzniklou v důsledku jejich zveřejnění. Označením Obchodního tajemství se rozumí prokazatelné informování druhé smluvní strany, které bude obsahovat přesnou identifikaci dotčených částí Smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za Obchodní tajemství považovány. Smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své Obchodní tajemství, naplňují definiční znaky obchodního tajemství ve smyslu § 504 OZ a zavazuje se neprodleně písemně sdělit druhé smluvní straně skutečnost, že takto označené informace přestaly definiční znaky naplňovat.
 6. Smluvní strany se dohodly, že se na právní vztah založený Smlouvou nepoužijí ustanovení § 1971, 2209, 2210 odst. 2 a 3, 2220 odst. 1, věta druhá za středníkem, 2230, 2285, 2308, 2311 a 2315 OZ.
 7. Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 OZ.
 8. Smluvní strany jsou povinny si vzájemně bez zbytečného odkladu oznámit změnu obchodní firmy (názvu), sídla, bydliště či místa podnikání, adresy pro doručování či dalších kontaktních údajů uvedených ve Smlouvě.
 9. Pronajímatel může jednostranně změnit ujednání Smlouvy, která upravují:
 - a. zvyšování Základního nájemného o inflaci ve smyslu čl. IV. Smlouvy,
 - b. výši Základního nájemného v případech, kdy Nájemce přestane být nebo se stane plátcem DPH, anebo došlo ke změně výše sazby DPH dle příslušného zákona, a
 - c. variabilní symbol Smlouvy.
 10. Obě smluvní strany mohou jednostranně změnit ujednání Smlouvy, která upravují:
 - a. doručovací adresu smluvní strany,
 - b. číslo svého bankovního účtu uvedeného v záhlaví Smlouvy.
 11. Jednostranné změny Smlouvy musí být prokazatelně doručeny druhé smluvní straně a učiněny v listinné podobě, anebo doručeny do datové schránky smluvní strany uvedené v záhlaví Smlouvy.
 12. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti související se Smlouvou budou druhé smluvní straně zasílány do datové schránky anebo doporučeným dopisem s doručenkou na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy. V případě neúspěšného doručení listinné zásilky a jejího nevyzvednutí na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.
 13. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem Smlouvy, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
 14. Pokud Smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech smluvních stran vyplývajících z nájemního poměru příslušná ustanovení OZ a předpisů jej provádějících a doplňujících. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud se spor nepodaří vyřešit dohodou smluvních stran, bude spor řešen dle hmotného a procesního práva České republiky. Smluvní strany se výslovně dohodly, že místně příslušným soudem bude obecný soud příslušný dle Pronajímatelovy adresy pro doručování písemností uvedené v záhlaví Smlouvy.
 15. Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoliv ustanovení Smlouvy nemá vliv na vymahatelnost či platnost zbývajících ustanovení Smlouvy, pokud z povahy nebo obsahu takového ujednání nevyplývá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv smluvní strany takové ujednání nahradit ujednáním platným a vynutitelným, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ujednání.

16. Mimo možnosti jednostranné změny Smlouvy dle tohoto článku, je možné ji měnit či zrušit pouze písemnou formou listinné podobě prostřednictvím dodatků podepsaných smluvními stranami. Uzavření, změny, dodatky či zrušení Smlouvy provedené v jiné formě než písemné v listinné podobě, jsou smluvními stranami vyloučeny.
17. Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží dvě a Nájemce jedno vyhotovení.

Příloha č. 1 Půdorys - Předmětu nájmu
 č. 2), 2a),2b),2c),2d), 2e) – Půdorys Předmětu výpůjčky

V Ostravě, dne 27.7.2023

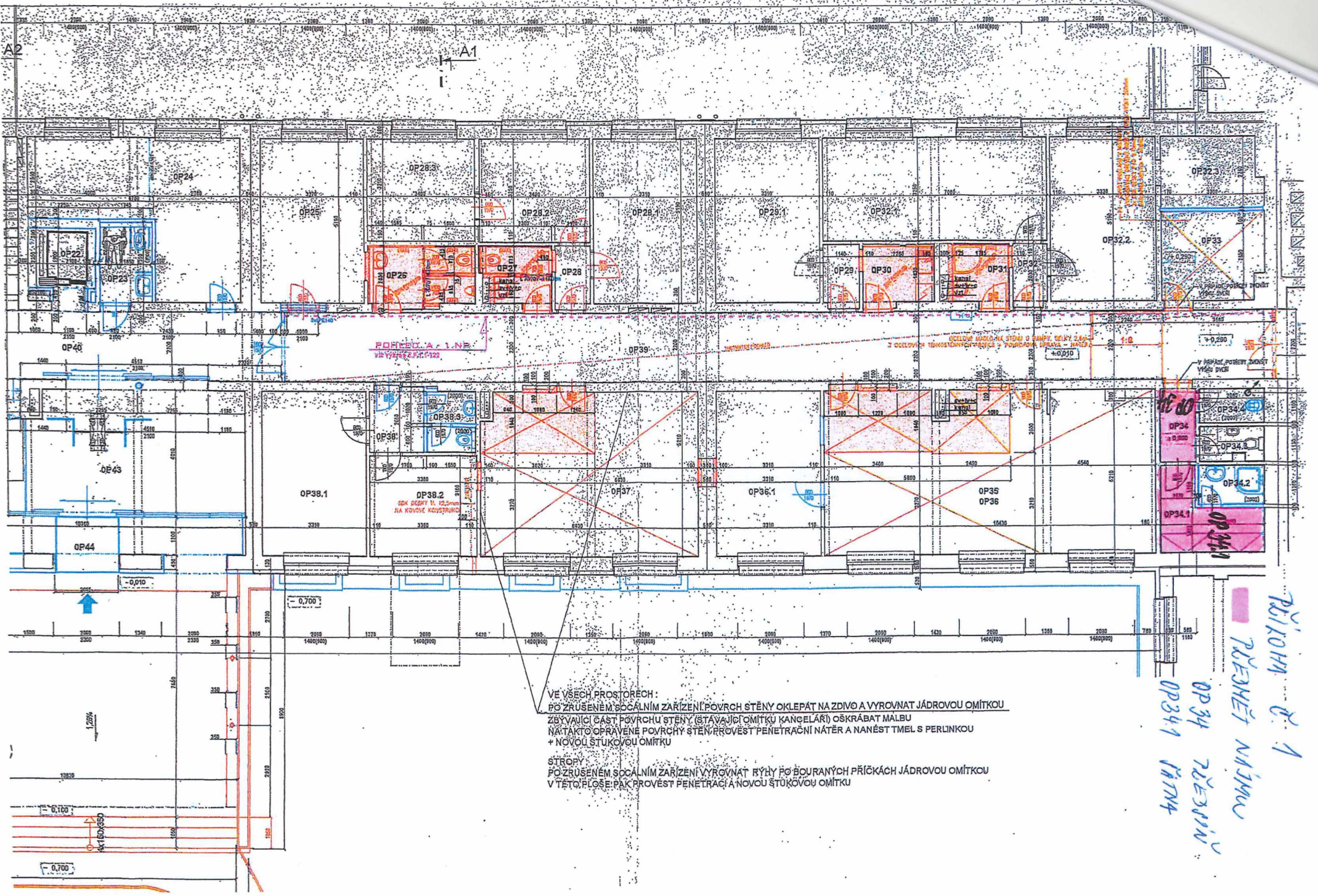
Pronajímatel:

Správa železnic, státní organizace

V Ostravě, dne 27.7.2023

Nájemce:

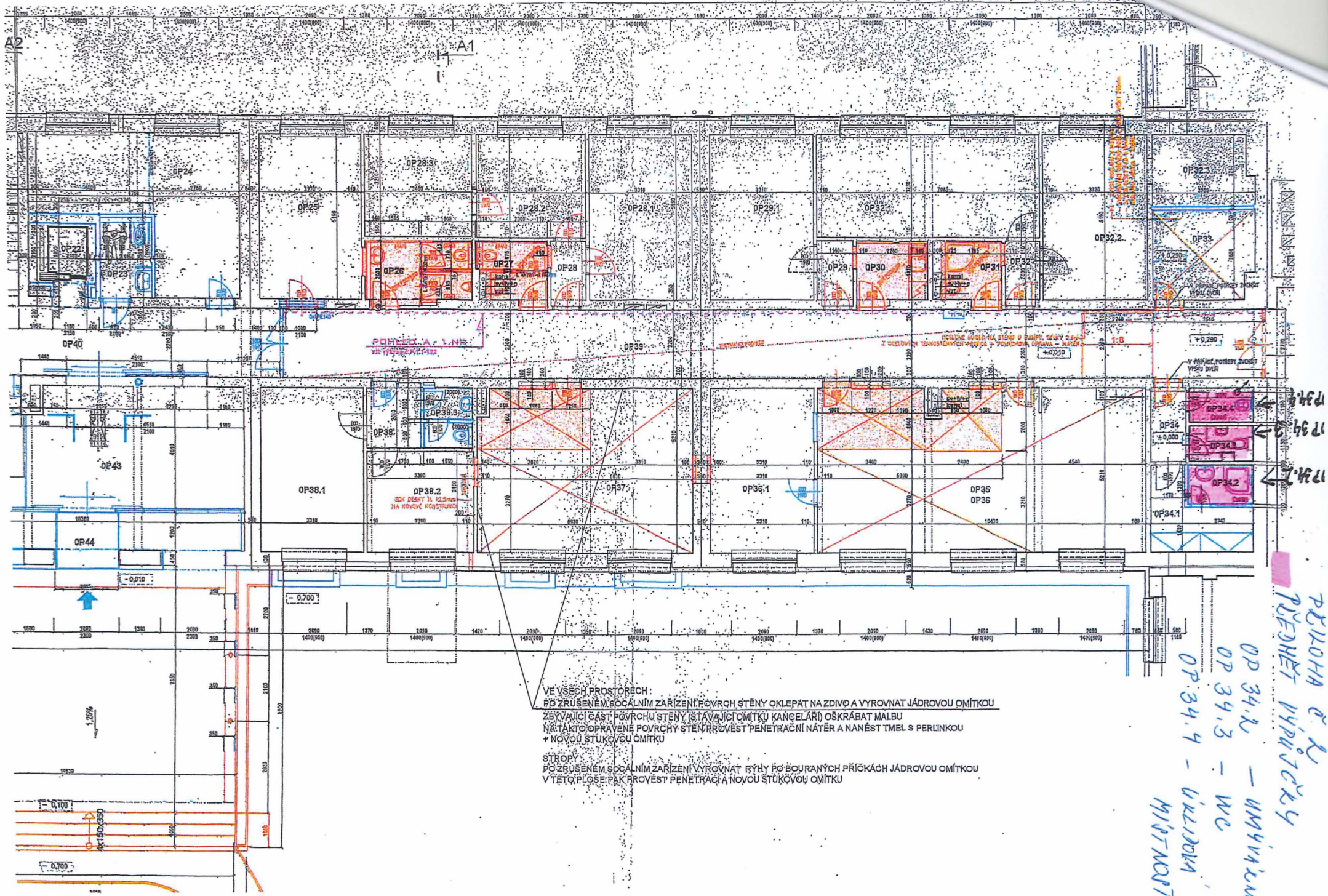
CLEANCAT s.r.o.



VE VŠECH PROSTORECH:
 PO ZRUŠENĚM SOCIÁLNÍM ZÁŘIZENÍ PŮVRCH STĚNY OKLEPÁT NA ZDÍVO A VYROVNAT JÁDROVOU OMÍTKOU
 ZBYVAJÍCÍ ČÁST PŮVRCHU STĚNY (STAVAJÍCÍ OMÍTKU KANCELÁŘI) OŠKRÁBAT MALBU
 NA TAKTO OPRAVENÉ PŮVRCHY STĚN PROVĚST PENĚTRACNÍ NÁTĚR A NANĚST TMEL S PERLINKOU
 + NOVOU ŠTUKOVOU OMÍTKU

 STROPY
 PO ZRUŠENĚM SOCIÁLNÍM ZÁŘIZENÍ VYROVNAT RÝHY PO BOURANÝCH PŘÍČKÁCH JÁDROVOU OMÍTKOU
 V TĚTO PLOŠE PAK PROVĚST PENĚTRACNÍ A NOVOU ŠTUKOVOU OMÍTKU

ŘEŠENÍ P. 1
 ŘEŠENÍ NÁJMU
 OP34
 ŘEŠENÍ
 OP34.1
 PÁTKA



POHLED A - LNE
VĚ TRAFIKOVÉM ČLUNĚ

POHLED PRŮMĚR
Z OBLASTI VĚSTNÍKOVÉHO ČLUNĚ - POHLED PRŮMĚR

CELKOVÁ VÝŠKA NA STĚNĚ O ŠÍŘCE KANCELÁŘI 2,60m
Z OBLASTI VĚSTNÍKOVÉHO ČLUNĚ - POHLED PRŮMĚR

OP38.2
SEK DEŠŤOV. K. 10,5cm
NA NOVOU KONSTRUKCI

VĚ VŠECH PROSTOŘECH:
PO ZRUŠENĚM SOCIÁLNÍM ZÁŘIZENÍ PŮVRCH STĚNY OKLEPÁT NA ZDIVO A VYROVNAT JÁDROVOU OMÍTKOU
ZBYVAJÍCÍ ČÁST PŮVRCHU STĚNY (STAVAJÍCÍ OMÍTKU KANCELÁŘÍ) OŠKRÁBAT MALBU
NA TĚKTO OPRAVENÉ PŮVRCHY STĚN PROVĚST PENETRAČNÍ NÁTĚR A NANĚST TMEĚ S PERLINKOU
+ NOVOU ŠTUKOVOU OMÍTKOU

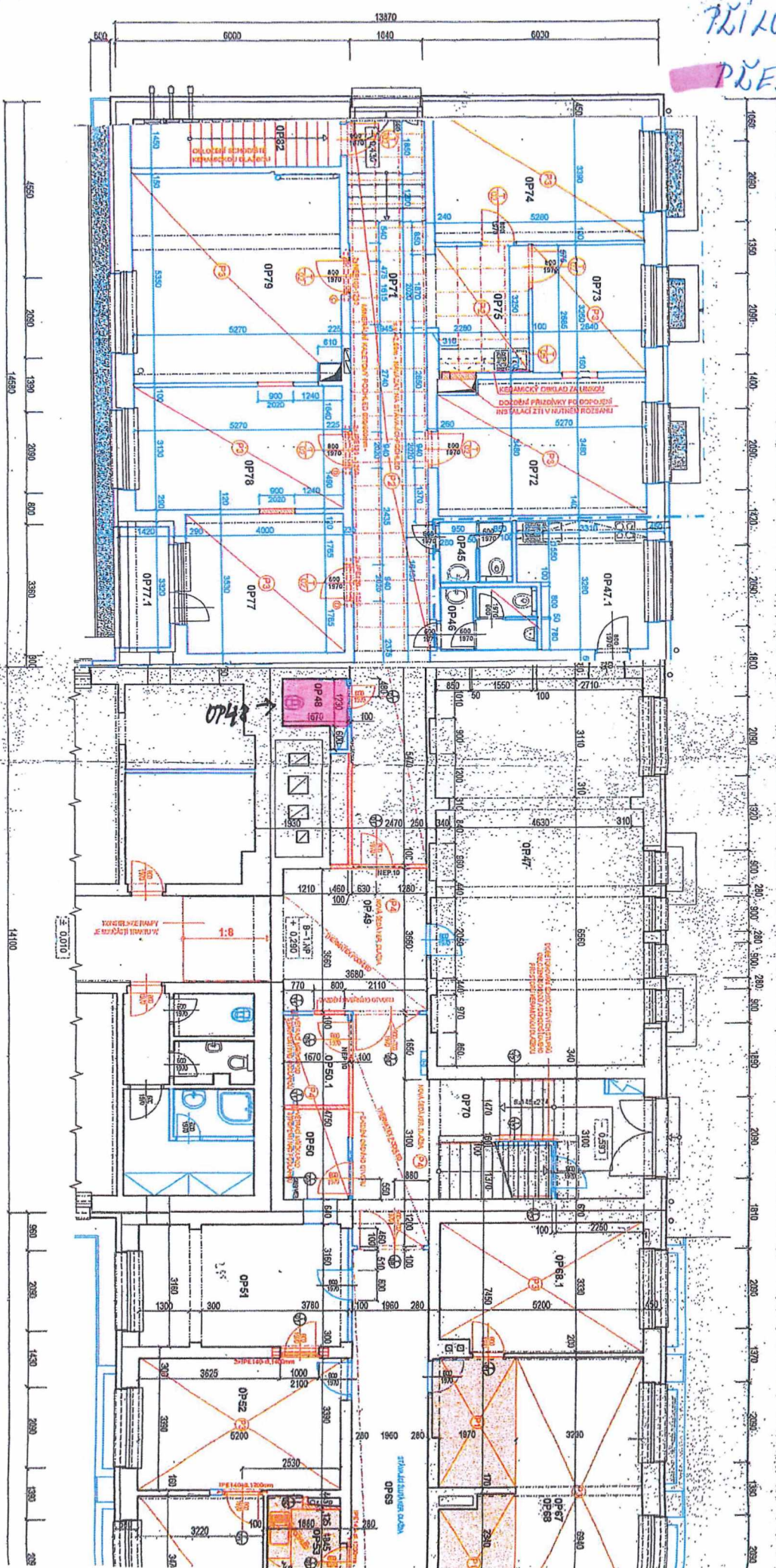
STŘOPY
PO ZRUŠENĚM SOCIÁLNÍM ZÁŘIZENÍ VYROVNAT RÝHY PO BOURANÝCH PRÍČKÁCH JÁDROVOU OMÍTKOU
V TĚKTO PLOŠE PAK PROVĚST PENETRAČNÍ A NOVOU ŠTUKOVOU OMÍTKOU

PRÍLOHA č. K
PŘEHLED VÝKRESŮ
OP 34.4 - ÚVĚZDOVA
OP 34.3 - WC
OP 34.2 - UMÝVACÍNA
OP 34.1 - MÍSTNOST

ПРИЛОЖЕНИЕ (La)

ПРЕДМЕТ ВЫПУСКУ

OP48 - УКЛИДОВАЯ
МИСТНОСТ

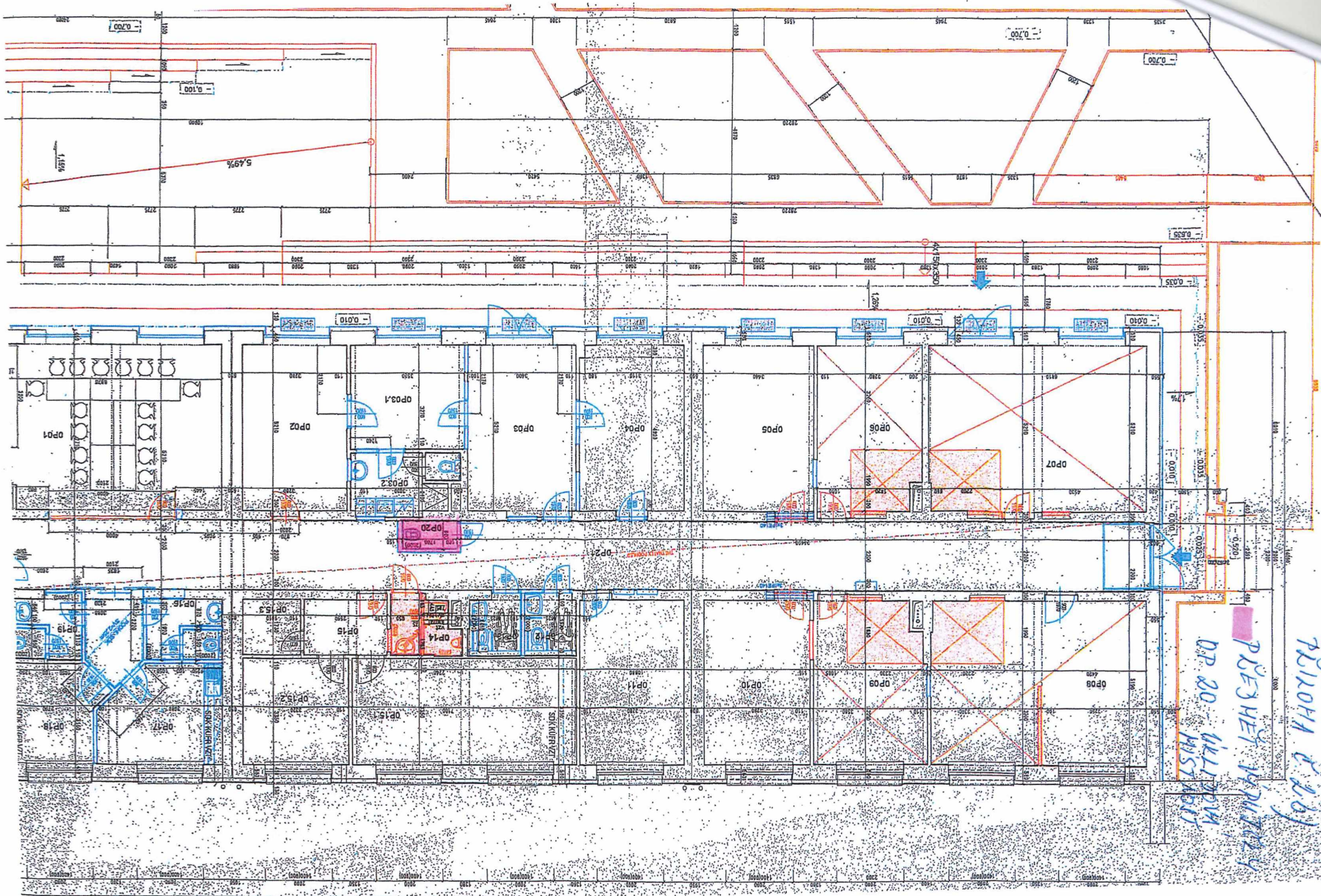


I
B2

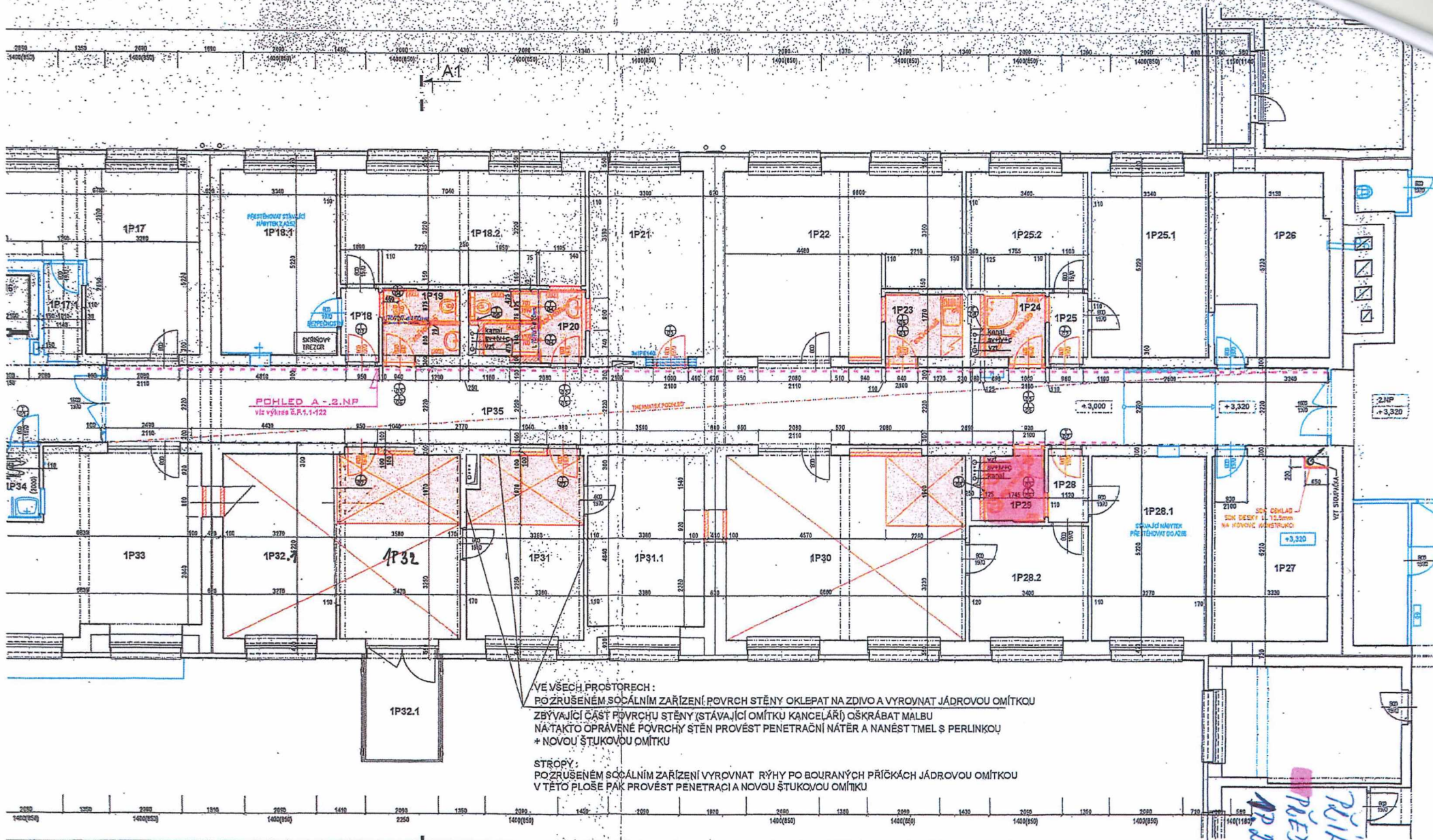
I
B1

I
B2

I
B1



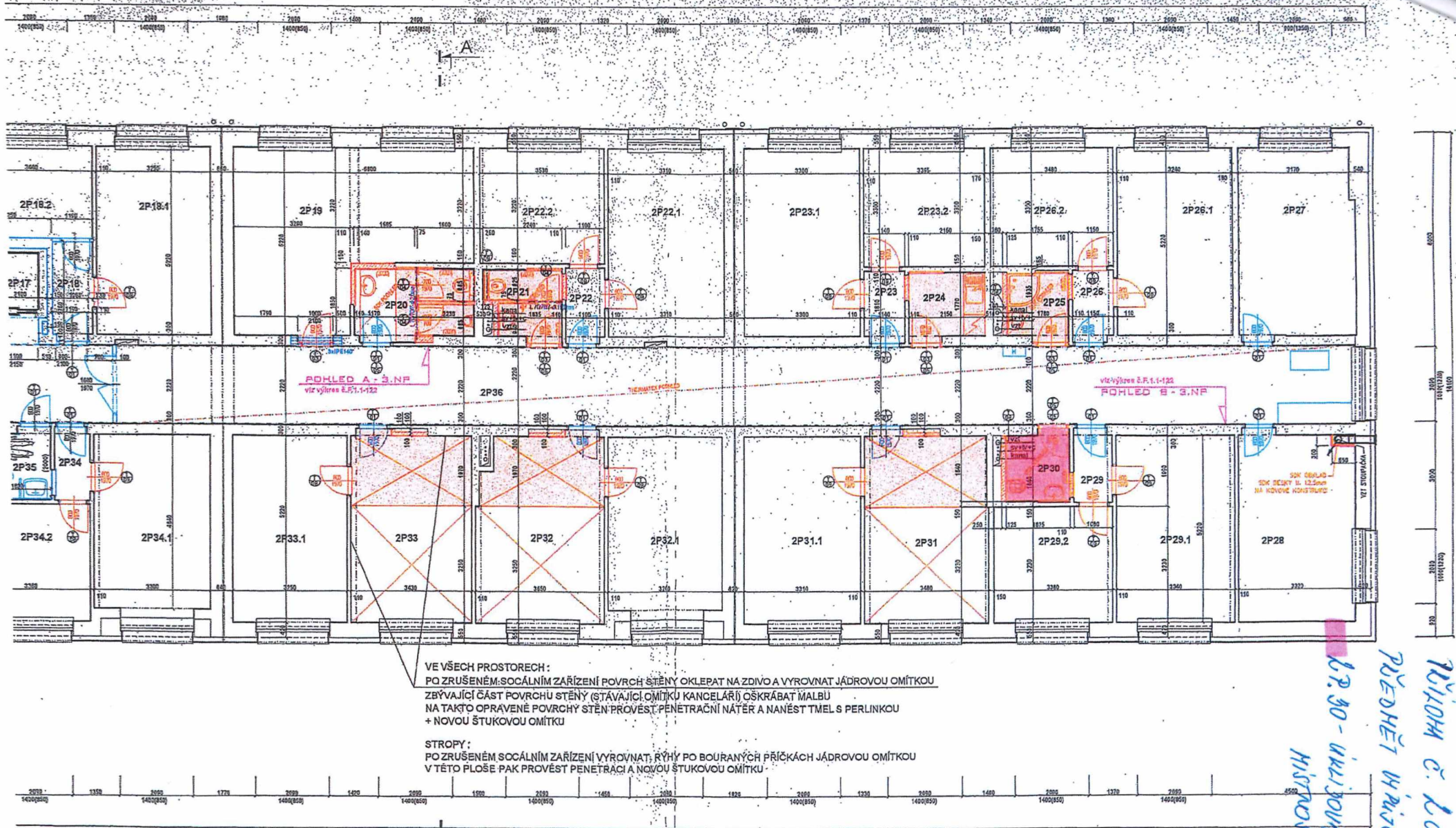
РІСНОК № 2.01
ПРЕШНІ ВІДПОВІДІ
OP 20 - ВІДПОВІДІ
НАСТАВІ



VE VŠECH PROSTORECH :
 POZRUŠENÉM SOCIÁLNÍM ZAŘÍZENÍ PŮVRCH STĚNY OKLEPAT NA ZDIVO A VYROVNAT JÁDROVOU OMÍTKOU
 ZBYVAJÍCÍ ČÁST PŮVRCHU STĚNY (STÁVAJÍCÍ OMÍTKU KANCELÁŘŮ) OŠKRÁBAT MALBU
 NA TAKTO OPRAVENÉ PŮVRCHY STĚN PROVĚST PENETRAČNÍ NÁTĚR A NANĚST TML S PERLINKOU
 + NOVOU ŠTUKOVOU OMÍTKOU

STROPY :
 POZRUŠENÉM SOCIÁLNÍM ZAŘÍZENÍ VYROVNAT RÝHY PO BOURANÝCH PŘÍČKÁCH JÁDROVOU OMÍTKOU
 V TĚTO PLOŠE PAK PROVĚST PENETRAČI A NOVOU ŠTUKOVOU OMÍTKOU

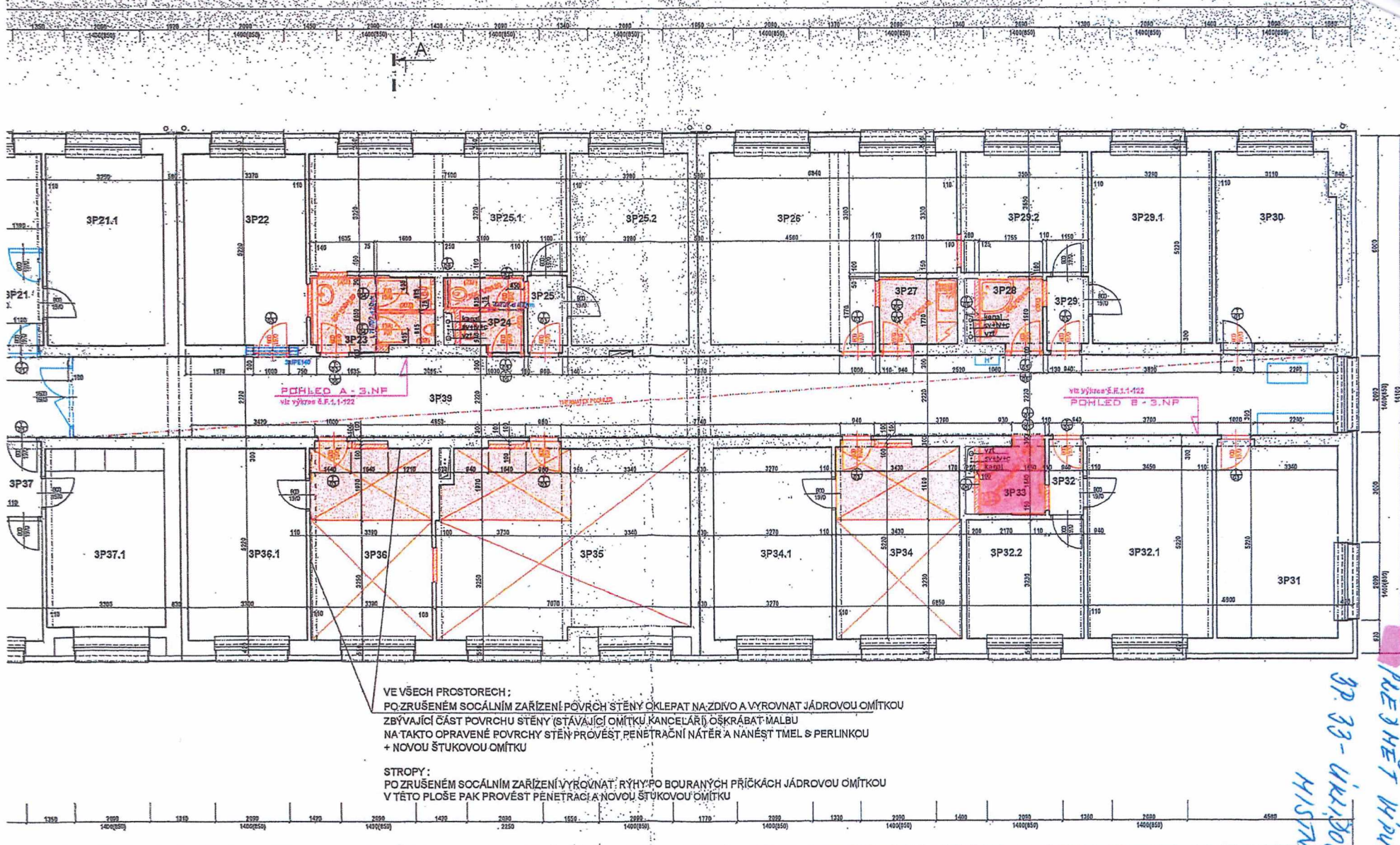
*Přiloha č. 2c)
 PŘEŠET VPRUTKY
 1P 29 - UKRÍDLOVA
 M. ŠTAVČEK*



VE VŠECH PROSTORECH :
 PO ZRUŠENÉM: SOCÁLNÍM ZAŘÍZENÍ PLOCHY STĚNY OKLEPAT NA ZDIVO A VYROVNAT JÁDROVOU OMÍTKOU
 ZBÝVAJÍCÍ ČÁST PLOCHY STĚNY (STÁVAJÍCÍ OMÍTKU KANCELÁŘÍ) OŠKRÁBAT MALBŮ
 NA TAKTO OPRAVENÉ PLOCHY STĚN PROVÉST PENETRAČNÍ NÁTĚR A NANĚST TMEL S PERLINKOU
 + NOVOU ŠTUKOVOU OMÍTKOU

STROPY :
 PO ZRUŠENÉM SOCÁLNÍM ZAŘÍZENÍ VYROVNAT, RÝHY PO BOURANÝCH PŘÍČKÁCH JÁDROVOU OMÍTKOU
 V TĚTO PLOŠE PAK PROVÉST PENETRAČNÍ A NOVOU ŠTUKOVOU OMÍTKOU

PŘEDHĚT V PRŮZKUM
 K.P. 30 - UKLÍZENÍ
 HISTORIE
 K. L. D.



POHLÉD A - 3.NP
viz výkres č. F.1.1-122

POHLÉD B - 3.NP
viz výkres č. F.1.1-122

VE VŠECH PROSTORECH;
PO ZRUŠENÉM SOCÁLNÍM ZAŘÍZENÍ PŮVRCH STĚNY OKLEPAT NA ZDIVO A VYROVNAT JÁDROVOU OMÍTKOU
ZBÝVAJÍCÍ ČÁST PŮVRCHU STĚNY (STÁVAJÍCÍ OMÍTKU KANCELÁŘŮ) OŠKRÁBAT MÁLBU
NATAKTO OPRAVENÉ PŮVRCHY STĚN PROVĚST PENĚTRACNÍ NÁTĚR A NANĚŠT TMEĽ S PERLINKOU
+ NOVOU ŠTUKOVOU OMÍTKU

STROPY:
PO ZRUŠENÉM SOCÁLNÍM ZAŘÍZENÍ VYROVNAT RÝHY PO BOURANÝCH PŘÍČKÁCH JÁDROVOU OMÍTKOU
V TĚTO PLOŠE PAK PROVĚST PENĚTRACÍ A NOVOU ŠTUKOVOU OMÍTKU

PRÍLOHA č. 2e)
3P. 33 - UKL. DOVA
HISTORIC