

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání VS 6358000124

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, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 70994234, DIČ: CZ70994234

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, odd. A, vložka 48384

zastoupena: Ing. Jiřím Machem, ředitelem Oblastního ředitelství Ostrava

bankovní spojení: Česká národní banka

číslo účtu: 10006-14606011/0710

variabilní symbol: 6358000124

ID datové schránky: uccchjm

adresa pro doručování písemností: Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Ostrava,
Muglinovská 1038/8, 702 00 Ostrava

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Nájemce: **Jan Vincker**

se sídlem 6. května 42/8, 746 01, Opava - Zlatníky

IČO: 68932383, DIČ: neplátce DPH

zapsán v živnostenském rejstříku u Magistrátu města Opavy, pod IČO: 68932383

bankovní spojení: Raiffeisen bank, a.s.

číslo účtu: 1014444651/5500

ID datové schránky: 9hddit9

adresa pro doručování písemností: 6. května 42/8, 746 01 Opava - Zlatníky

(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (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 parcelní č. 769 v k. ú. Opava-Předměstí, jehož součástí je stavba č. p. 769, inventární číslo budovy dle evidence SAP Pronajímatele: ZDC/80/24452; IC6000383337. Objekt je vyznačen v kopii snímku katastrální mapy, který je nedílnou součástí Smlouvy, jako příloha č. 1.
2. Předmětem nájmu je prostor o výměře 24,90 m², umístěný ve výše uvedené stavbě, který je specifikován následovně:

Pořadové číslo	Název místnosti	Výměra v m ²	Využití v %	Využívaná plocha v m ²	Označení dle SAP
I.NP – vyznačeno v příloze č. 2a)					
1.	kancelář	24,90	100	24,90	1P59
Celková výměra předmětu nájmu:				37,56	

(dále jen „**Předmět nájmu**“).

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn spoluožívat pro přístup k předmětu nájmu společné prostory – místnost označenou v příloze č. 2b) jako 0P76 (schodiště) a dále místnosti vyznačené v příloze č. 2a) jako 1P42 (schodiště), 1P40, 1P41 (chodby), 1P38 (předsíň) a 1P36 (WC). Úhrada za užívání těchto uvedených prostor je součástí smlouveného nájemného. Smluvní strany se dále dohodly, že se pro užívání těchto prostor uplatní přiměřeně všechna práva a povinnosti zakotvené v této nájemní smlouvě.

- Předmět nájmu je vyznačen v dokumentu - půdorysu Předmětu nájmu, který je nedílnou součástí Smlouvy, jako příloha č. 2a).
- Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výhradně k účelu: provozování autoškoly – učebna.
- 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. Doba nájmu

- Nájem sjednaný Smlouvou se uzavírá na dobu neurčitou od 01.01.2024 s 3 měsíční výpovědní dobou. Nájem sjednaný touto smlouvou lze vypovědět i bez uvedení důvodu.

III. Nájemné a úhrada za služby

- Smluvní strany sjednávají za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši 23 699,00 Kč/rok (slovy: dvacetřítisícšestsetdevadesátdevět korun českých) (dále jen „**Základní nájemné**“).
- Základní nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy k 15. dni měsíce, za který je Základní nájemné hrazeno, na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy pod variabilním symbolem 6358000124 v souladu se splátkovým kalendářem.
- První splátkový kalendář je Pronajímatel povinen zaslat Nájemci do 30 dnů ode dne uzavření Smlouvy.
- První splátka Základního nájemného za období od 01.01.2024 do 31.01.2024 ve výši 1 974,92 Kč (slovy: jedentisícdevětsetšedesátčtyři korun českých, 92/100) je splatná dne 15.01.2024.
- Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše Základního nájemného bude Pronajímatelem každoročně navýšována 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.
- Všechny částky uváděné ve Smlouvě jsou bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.
- Nájemce bere na vědomí, že úhrada služeb a spotřeby médií a energií, jež jsou spojeny s užíváním Předmětu nájmu, není součástí Základního nájemného. Pronajímatel bude Nájemci zajišťovat dodávky těchto služeb a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu:
 - 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;
 - 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 – Správou železnic, státní organizací, OŘ Ostrava, kontaktní osoba;
 - 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 zajistí nájemce 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 či médií, má Pronajímatel 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 Pronajímateli – Správci majetku, jak je definován ve Smlouvě níže. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií Pronajímateli může být důvodem k ukončení Smlouvy ze strany Pronajímatele ve smyslu čl. X. odst. 4 Smlouvy.
11. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé Nájemci výpadkem v dodávce médií nebo energií.
12. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit Pronajímateli, že se stal plátcem DPH. V tom případě se Základní nájemné zvýší o tolik %, kolik % bude činit sazba DPH stanovená příslušnými právními předpisy. Pronajímatel v souladu s těmito právními předpisy určí, od jakého data bude Nájemcem Základní nájemné včetně DPH hrazeno a zašle mu upravený splátkový kalendář.

IV. Prohlášení o obratu v Předmětu nájmu

1. Pronajímatel může jednou za tři měsíce požadovat po nájemci předložení prohlášení o prodejním obratu, ve formátu dle přílohy č. 2 Smlouvy (dále jen „**Prohlášení**“). Nájemce je povinen Prohlášení předložit do 15 dní od konce období, za které je Prohlášení předkládáno. První Prohlášení předložené Nájemcem bude zahrnovat i informace o obratu v Předmětu nájmu za měsíc, v němž Nájemce započal obchodní činnost v Předmětu nájmu.
2. V případě ukončení Smlouvy před skončením období uvedeného v odst. 1 tohoto článku, je Nájemce povinen předložit Prohlášení do 30-ti dnů od ukončení Smlouvy.

V. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že k zajištění pohledávek Pronajímatele vzniklých ze Smlouvy a ze smluv o dodávce služeb, médií a energií, jejich poskytovatelem je pronajímatel, 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 Pronajímatel čerpal Jistotu, je Nájemce povinen ji doplnit do původní výše do 15 dnů ode dne, kdy mu Pronajímatel oznámil její čerpání. Pronajímatel se rozhodne podle konkrétních podmínek, jak prokazatelně Nájemci oznámí čerpání Jistoty.
4. Nájemce Jistotu ve výši 5 925,00 Kč uhradí nejpozději spolu s první platbou Základního nájemného, pod variabilním symbolem 6359000124 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-ti 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. Bez předchozího souhlasu Nájemce, dle odst. 3 tohoto článku může Pronajímatel vstoupit do Předmětu nájmu 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 osobu Nájemce:
 - a. kontaktní osoba Nájemce:
 - b. kontaktní osoba Pronajímatele:
5. Nájemce je povinen umožnit na žádost Pronajímatele vstup 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, opravu, či údržbu drážních staveb, určených technických zařízení ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů a vyhrazených technických zařízení ve smyslu zákona č. 250/2021 Sb., o bezpečnosti práce v souvislosti s provozem vyhrazených technických zařízení a o změně souvisejících zákonů (určená technická zařízení a vyhrazená technická zařízení společně dále jen „**Technická zařízení**“) a vedení anebo kontrolu revizních oprav.
6. V případě, že je z důvodu uvedeného v odst. 5 tohoto článku nutno omezit či přerušit Smlouvou založené užívání 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 užívání právo Nájemce a informuje jej o možnosti vzniku prodloužení 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. Jsou-li Technická zařízení součástí Předmětu nájmu, je Nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním Technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
10. Nájemce je povinen zejména umožnit volný přístup k Technickým zařízením, zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrotechnické kontroly a revize pronajatých Technických zařízení v právu hospodařit Pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.
11. Nájemce je dále povinen na výzvu Pronajímatele předložit bez zbytečného odkladu platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách Technických zařízení a dalších technických zařízení umístěných v Předmětu nájmu.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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

oprávněně 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.

19. Nájemce je povinen po dobu trvání Smlouvy 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, je Nájemce povinen se dohodnout s Pronajímatelem na způsobu přístupu k Předmětu nájmu a jeho provozování.
20. Nájemce je povinen dodržovat Provozní řád osobního nádraží nebo jiné stavby (budovy), ve které je Předmět nájmu umístěn.
21. Nájemce je povinen dodržovat pokyny pro vzhled Předmětu nájmu, které pro něj plynou z „Manuálu pro kultivovaná nádraží“ (dále jen „**Manuál**“). Manuál je veřejně dostupný na internetových stránkách Pronajímatele <https://www.spravazeleznice.cz/o-nas/nemovitosti>. Nájemce souhlasí s tím, že je Manuál jako součást Smlouvy připojen formou odkazu na elektronický dokument umístěný na internetových stránkách Pronajímatele. Dokument s odkazem je přílohou č. 4 Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že Manuál může být Pronajímatelem v průběhu trvání Smlouvy jednostranně měněn. O této změně bude Nájemce prokazatelně informován.
22. 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.
23. Nájemce je oprávněněn využívat Předmět nájmu pouze k prezentaci výrobků a služeb, které nabízí. Nájemci je zakázáno využívat Předmět nájmu k jakékoliv propagaci třetích stran.
24. V případě, že Nájemce nesplní svou povinnost stanovenou Smlouvou ani do 30 dní ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele k nápravě, je Pronajímatel oprávněněn zajistit splnění této povinnosti sám na účet Nájemce.
25. 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. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
 - iii. výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
 - iv. výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu;
 - v. výměny sifonů a lapačů tuku;
 - vi. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, mísících baterií, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, výlevek, splachovačů,;
 - vii. za opravy, k nimž je Nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
 - viii. desinfekce, desinsekce, deratizace;
 - ix. 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.
 - 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 Technických zařízení.
3. 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. Pronajímátel předá Nájemci a nájemce převezme Předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany dohody, případně dohodnou. O předání Předmětu nájmu vyhotoví smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude uveden zejména, nikoliv však výlučně, stav Předmětu nájmu, seznam vybavení Pronajímátele umístěného v Předmětu nájmu a hodnoty měřidel médií a energií. Předávací protokol bude vyhotoven nejméně ve dvou kopiích s tím, že jedna připadne Pronajímáтели a jedna Nájemci.
2. Správcovskou činnost Předmětu nájmu vykonává a předávací protokol vyhotoví organizační jednotka Pronajímátele: Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství Ostrava, Muglinovská 1038/5, 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 10% sjednaného ročního nájemného. V případě, že ze strany Nájemce nedojde ke zjednáání 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. Smlouvy,
 - b. Nájemce neodstraní Pronajímáтели 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. III. Smlouvy,
 - f. Nájemce neprovedl včasnou úhradu zálohy za poskytnutá média a energie a služby, a
 - g. Nájemce nepředložil včas Prohlášení ve smyslu čl. IV. Smlouvy.

3. V případě prodlení Nájemce s úhradou Základního nájemného, resp. každé jeho poměrné splátky, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli úroky z prodlení dle příslušných ustanovení OZ.
4. Pronajímatel má také nárok na náhradu újmy, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje Nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.
5. 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).
6. 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.
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 povinností Nájemce,
 - c. Nájemce neplní své povinnosti stanovené mu Smlouvou ani po výzvě Pronajímatele k jejich nápravě,
 - d. Nájemce poškodil dobré jméno Pronajímatele,
 - e. Nájemce nedodržuje pokyny obsažené v Manuálu,
 - f. Nájemce nesplní svou povinnost předložit smlouvy na odběr médií a energií ve smyslu čl. III. 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, v případě právnické osoby, 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. 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.
2. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem 01.01.2024 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 01.01.2024 uveřejněna v registru smluv, nabude účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
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. III. 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.

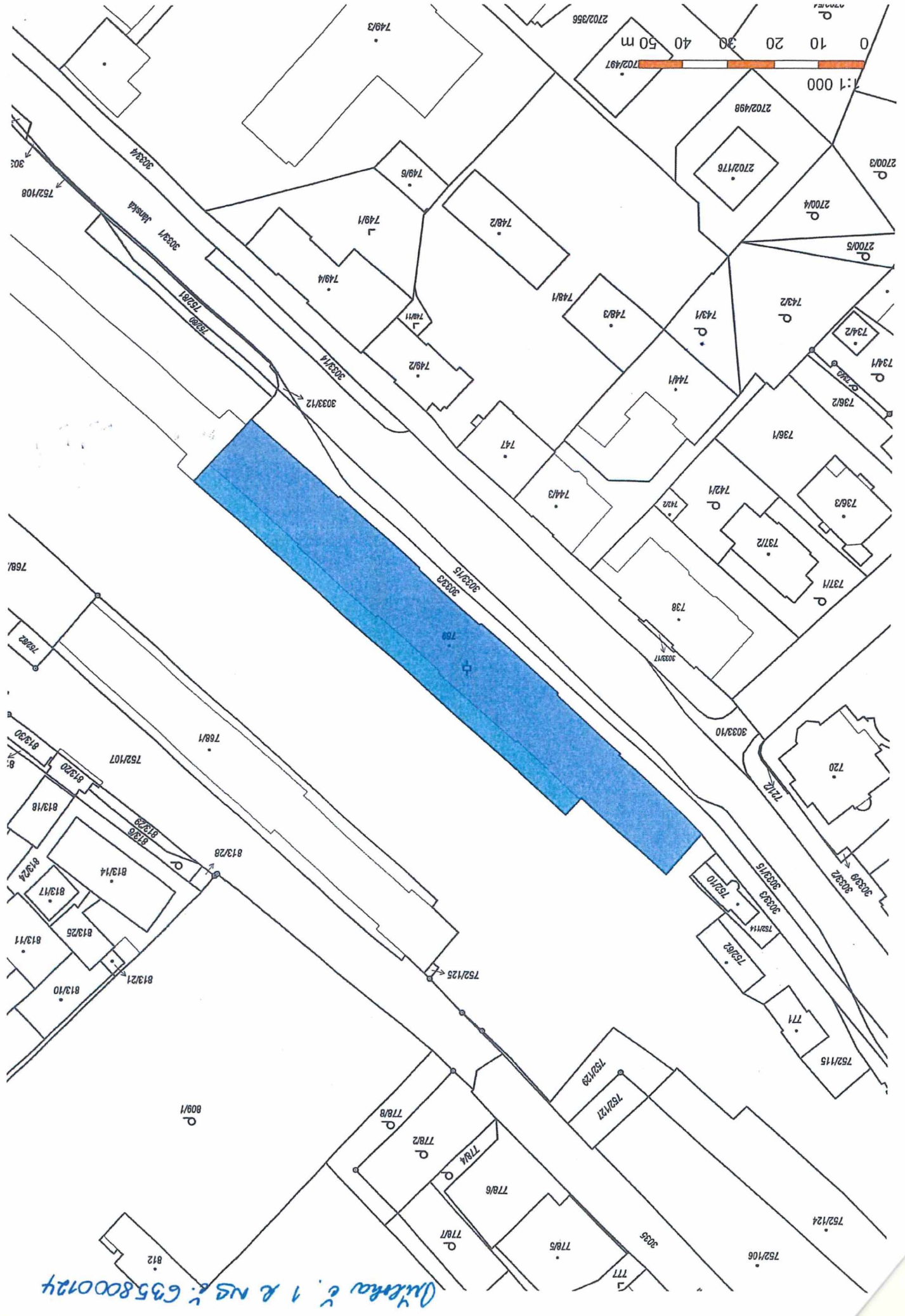
Příloha č. 1 Snímek katastrální mapy s vyznačením objektu
 č. 2a) půdorys s vyznačením předmětu nájmu a společných prostor II.NP
 š. 2b) půdorys s vyznačením společných prostor I.NP
 č. 3 Prohlášení o obratu v Předmětu nájmu
 č. 4 Manuál pro kultivovaná nádraží

23 -12- 2023

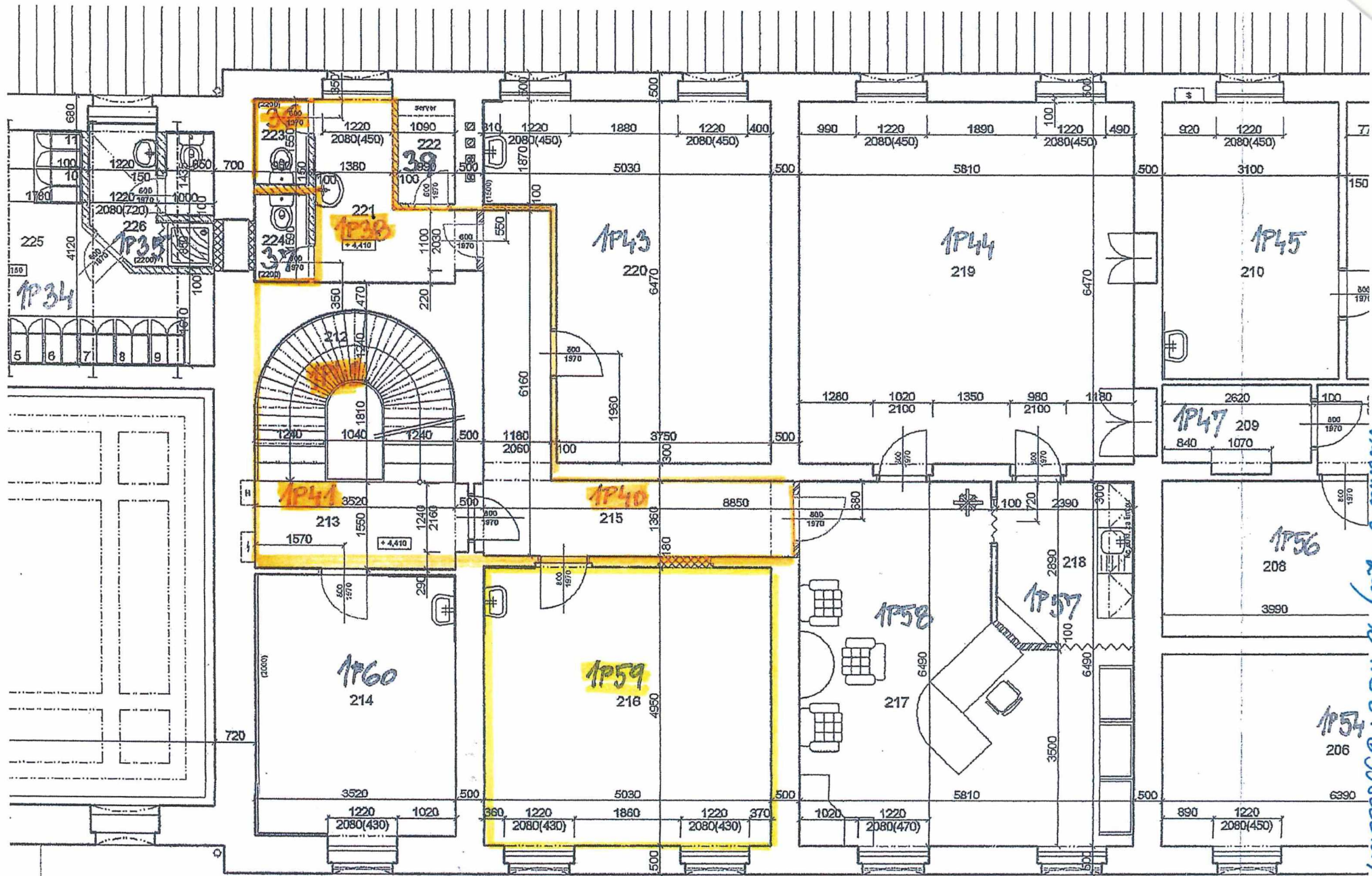
V Ostravě dne

V Opavě dne *29.12.2023*

1:1 000



Quilana 1 & NS 6358000124



PŘEDMĚT NÁJMU
 SPOLEČNÉ PROSTORY



Důlka s. ka) k NS s. 6358000124

Prohlášení o obratu v předmětu nájmu

(dále jen „**Prohlášení**“)

1. Pro účely této smlouvy zahrnuje obrat nájemce finanční plnění, které nájemce obdržel za:
 - 1.1. výrobky prodané nebo pronajaté v předmětu nájmu,
 - 1.2. služby poskytnuté v předmětu nájmu, a
 - 1.3. veškeré příjmy plynoucí z činností provozovaných v předmětu nájmu, bez ohledu na to, jakým způsobem probíhal kontraktační proces (dále jen „**Obrat**“).
2. Obrat nezahrnuje následující položky:
 - 2.1. daň z přidané hodnoty, spotřební daň nebo jiné podobné platby, k nimž je nájemce ze zákona povinen a které platí, a
 - 2.2. slevy, srážky, odpočty a případy, kdy nedojde k realizaci této smlouvy anebo je plnění smluvními stranami vzájemně vráceno.
3. Nájemce je povinen v předmětu nájmu používat po celou dobu trvání této smlouvy pokladny umožňující evidenci Obratu dle skutečných prodejů tak, aby bylo možné určit jeho celkovou výši.
4. Nájemce je povinen po dobu minimálně 3 let od skončení daného účetního roku uchovávat všechny účetní knihy, záznamy a dokumenty tak, aby výše Obratu dosaženého v předmětu nájmu nebo v souvislosti s ním, mohla být ověřena.
5. Pronajímatel může požádat o předložení výše uvedených účetních podkladů nebo je nechat prověřit určeným kvalifikovaným účetním. K ověření správnosti výše Obratu si pronajímatel vyhrazuje právo kdykoli tuto výši kontrolovat prostřednictvím pověřeného zástupce, který bude fyzicky přítomen u kontroly správnosti denních a měsíčních závěrek z pokladen v předmětu nájmu.
6. Prohlášení musí obsahovat alespoň:
 - 6.1. určení období, ve kterém byl Obrat vykázán,
 - 6.2. datum vyhotovení Prohlášení,
 - 6.3. podpis statutárního zástupce nájemce,
 - 6.4. čestné prohlášení nájemce, že Prohlášení pravdivě a úplně odráží skutečnou finanční situaci nájemce.
7. V případě, že nájemci vznikne zákonná povinnost mít řádnou nebo mimořádnou účetní závěrku ověřenou auditorem, je nájemce povinen tuto do 30 dní od toho, co ji obdrží zaslat pronajímateli.

Prohlášení o obratu v předmětu nájmu

Pronajímatel: **Správa železnic, státní organizace**
 se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7,
 PSČ 110 00
 IČO: 709 94 234, DIČ: CZ70994234
 zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu
 v Praze, oddíl A, vložka 48384
 bankovní spojení: Česká národní banka,
 č. ú. 10006-14606011/0710
 variabilní symbol smlouvy: [•]

Nájemce: Jan Vincker
 se sídlem 6. května 42/8, 746 01, Opava - Zlatníky
 IČO: 68932383, DIČ: neplátce DPH
 zapsán v živnostenském rejstříku u Magistrátu
 města Opavy, pod IČO: 68932383
 bankovní spojení: Raiffeisen bank, a.s.
 číslo účtu: 1014444651/5500
 ID datové schránky: 9hddit9
 adresa pro doručování písemností: 6. května 42/8,
 746 01 Opava - Zlatníky

	základní nájemné za čtvrtletí	obrat za čtvrtletí
leden - březen		
duben - červen		
červenec - září		
říjen - prosinec		
celkem za rok		

Údaje výše vyplnil:

Čestně prohlašuji, že výše uvedené údaje pravdivě a úplně odrážejí skutečnou finanční situaci.

Datum vyhotovení:

Podpis statutárního zástupce nájemce: