

Dodatek č. 3
ke smlouvě o nájmu bytu č. 6405000722
Úplné znění smlouvy

Pronajímatel:

Správa železnic, státní organizace

Sídlo: 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,
vločka 48384

Zastoupena:

Bankovní spojení: č. účtu 10006-14606011/0710, vedený u České národní banky
Variabilní symbol: 6405000722
Specifický symbol: 5001586
ID datové schránky: uccchjm

Adresa pro doručování písemností: Správa železnic, státní organizace, Oblastní ředitelství
Hradec Králové, U Fotochemy 259, 501 01 Hradec Králové

Kontaktní osoba:

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Nájemce:

Arriva vlaky s. r. o.

Sídlo: Křižikova 148/34, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO: 289 55 196
DIČ: CZ699001947
Zapsaná: v obchodním rejstříku u Městském soudu v Praze,
Oddíl C, vločka 155614
Zastoupená: Ing. Mgr. Jiřím Nálevkou, jednatelem
Kontaktní osoba:

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně též jen jako „Smluvní strany“)

I. Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany společně uzavřely dne 26. 5. 2022 smlouvu o nájmu bytu (dále jen „Smlouva“), čímž mezi sebou založili nájemní vztah.
2. Předmětem uvedeného nájemního vztahu je pronájem bytu č. 11 na adrese Nákladní 435, Liberec III – Jeřáb, a to na dobu určitou do 31. 5. 2024.
3. Smluvní strany prohlašují, že mají zájem, aby uvedený nájemní vztah založený Smlouvou byl prodloužen do 31. 5. 2025, a za tímto účelem uzavírají k nájemní Smlouvě tento dodatek.
4. Smluvní strany se dohodly v souladu s ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) na tomto úplném znění Smlouvy, kdy původní text Smlouvy je ode dne platnosti tohoto Dodatku č. 3 zcela nahrazen novým, jak je uvedeno dále.

----- nové úplné znění Smlouvy -----

Preambule

Pronajímatel je státní organizací zřízenou zákonem č. 77/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Funkci zakladatele Pronajímatele vykonává, v souladu s ust. § 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 ust. § 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 specifickým na straně Pronajímatele.

I. Předmět a účel nájmu

- I.1 Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s bytem č. **11 v 2.** podlaží, o velikosti **2+1** a výměře **93,40** m², domu č. p. **435**, který je součástí pozemku parc. č. **6228**, v k. ú. **Liberec**, obec **Liberec**, část obce **Liberec III - Jeřáb**, na adrese **Nákladní 435, Liberec III - Jeřáb, PSČ 460 07** (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- I.2 Přesný rozsah, vybavení a zařízení Předmětu nájmu je uveden v evidenčním listu, který je nedílnou součástí Smlouvy jako Příloha č. 1 (dále jen „**Evidenční list**“).
- I.3 Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání, a to za podmínek ve Smlouvě sjednaných.
- I.4 Smluvní strany v souladu s ust. § 2275 odst. 2 OZ ujednávají zákaz podnájmu Předmětu nájmu nebo jeho části.

II. Doba nájmu

- II.1 Nájem sjednaný Smlouvou začíná **1. 6. 2024** a končí **31. 5. 2025** (dále jen „**Doba nájmu**“).

III. Nájemné a úhrada za služby, média a energie

- III.1 Smluvní strany sjednávají za užívání Předmětu nájmu od prvního dne Doby nájmu nájemné ve výši **7.341 Kč** (slovy: **sedm tisíc tři sta čtyřicet jedna** korun českých) měsíčně (dále jen „**Nájemné**“).
- III.2 Úprava výše Nájemného během Doby nájmu vyžaduje písemnou dohodu obou Smluvních stran formou dodatku ke Smlouvě v případě, kdy není výše Nájemného na Pronajímatelem stanovené (časově omezené) období upravována ve prospěch Nájemce postupem dle odst. III.5 Smlouvy.
- III.3 Nájemce bere na vědomí, že úhrada služeb a spotřeby médií a energií, jež jsou spojeny s užíváním Předmětu nájmu, není součástí Nájemného. V Evidenčním listu je uvedeno, které dodávky služeb a médií a energií spojených s užíváním Předmětu nájmu bude Pronajímatel Nájemci zajišťovat (dále jen „**Služby**“), přičemž Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé Nájemci výpadkem v dodávce Služeb.
- III.4 Nájemce hradí zálohy za Služby ve výši stanovené v Evidenčním listu (dále jen „**Záloha**“). Pronajímatel má právo měnit v průběhu roku výši měsíční Zálohy v míře odpovídající změnám okolností rozhodných pro stanovení jejich výše. Okolnostmi rozhodnými pro stanovení výše Zálohy se rozumí mimo jiné každá změna v počtu osob užívajících Předmět nájmu spolu s Nájemcem, každá změna ve výši ceny Služby a každá změna rozsahu kvality Služby.

- III.5 Změnu výše Zálohy či úpravy Nájemného ve smyslu odst. III.2 Smlouvy Pronajímatel Nájemci oznámí předem, a to zasláním aktualizovaného Evidenčního listu, ze kterého bude patrné období, ve kterém se uplatní změna výše Záloh či úprava Nájemného ve smyslu odst. III.2 Smlouvy. Nájemce na důkaz svého souhlasu se změnou výše Záloh či úpravou Nájemného ve smyslu odst. III.2 Smlouvy odešle zpět Pronajímateli podepsaný Evidenční list; takto aktualizovaný Evidenční list se stává součástí Smlouvy a nahrazuje do doby aktualizace platnou Přílohu č. 1 Smlouvy.
- III.6 Nájemné spolu se Zálohou je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději k 15. dni měsíce, za který je Nájemné spolu se Zálohou hrazeno, na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy pod variabilním symbolem **6405000722** a specifickým symbolem **7043729** v souladu s Evidenčním listem.
- III.7 Vyúčtování Zálohy bude Pronajímatelem provedeno v souladu se zvláštními právními předpisy jednou ročně po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Pronajímatel předloží vyúčtování Nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nájemce nebo Pronajímatel je povinen po předložení ročního vyúčtování zaplatit případný nedoplatek či přeplatek do 45 dnů ode dne vystavení konečného vyúčtování.
- III.8 Nájemce bere na vědomí, že v případě, kdy by bylo zahájeno jednání o prodloužení Doby nájmu, bude roční výše nájemného pro prodloužené období navržena ze strany Pronajímatele tak, že bude roční výše Nájemného o dosaženou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za 12 měsíců posledního ukončeného kalendářního roku proti 12 měsícům roku předchozího, uvedenou v procentech ve výpisu ze statistického zjišťování Českého statistického úřadu, nejméně však ve výši nájemnému obvyklému v místě Předmětu nájmu pro nový nájem obdobného Předmětu nájmu za obdobných smluvních podmínek.

IV. Jistota a pokuta za neplnění povinností

- IV.1 Smluvní strany se dohodly, že k zajištění pohledávek Pronajímatele vzniklých ze Smlouvy bude Nájemcem složena jistota ve výši trojnásobku Nájemného (dále jen „**Jistota**“). Pokuty za nesplnění povinností v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu budou účtovány na základě zvláštních právních předpisů, zejména zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, přičemž Smluvní strany výslovně stanoví, že je Pronajímatel oprávněn čerpat Jistotu na úhradu těchto pokut.
- IV.2 Nájemce Jistotu ve výši **16.812 Kč** (slovy: šestnáct tisíc osm set dvanáct korun českých) složil dne 7. 6. 2022 na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy pod variabilním symbolem 6400000722 a specifickým symbolem 5001586.
- IV.3 Pronajímatel je oprávněn čerpat Jistotu v případě, kdy je Nájemce v prodlení 15 či více dní s jakoukoliv platbou dle Smlouvy.
- IV.4 Pokud Pronajímatel čerpal Jistotu, je Nájemce povinen ji doplnit do původní výše do 10 dnů ode dne, kdy mu Pronajímatel oznámil její čerpání.
- IV.5 Nedoplnění Jistoty v daném termínu je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu a zakládá možnost vypovědět nájem dle odpovídajícího ustanovení OZ.
- IV.6 Nevyčerpaná část Jistoty bude vrácena Nájemci do 30 dnů ode dne ukončení Smlouvy, tj. po skončení trvání Doby nájmu a řádném předání vyklizeného Předmětu nájmu Pronajímateli, pokud Smlouva nestanoví jinak.

V. Další práva a povinnosti Nájemce

- V.1 Nájemce je povinen dodržovat pravidla pro užívání domu, v němž se Předmět nájmu nachází (dále jen „**Dům**“), zejména daná příslušným souborem pravidel pro užívání Domu (dále jen „**Soubor pravidel**“). Souborem pravidel je zpravidla Domovní řád

- nebo Provozní řád osobního nádraží v případě Domu, který též slouží jako budova osobního nádraží.
- V.2 Nájemce prohlašuje, že je srozuměn s tím, že Předmět nájmu se nachází v obvodu dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů a je si vědom omezení z toho vyplývajících. Nájemce se zejména zavazuje užívat Předmět nájmu způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy.
- V.3 Nájemce bere na vědomí, že mu nevzniká nárok na jakoukoli kompenzaci, zejména pak na slevu z Nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, tj. zejména 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.
- V.4 Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mohou užívat Předmět nájmu, společné prostory a zařízení Domu v souladu s pravidly obvyklými pro chování v domě, pokyny Pronajímatele, Smlouvou a příslušnými právními předpisy.
- V.5 Nájemce smí do své domácnosti přijmout další osoby jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. V domácnosti může žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti Předmětu nájmu a nebrání tomu, aby zde všechny osoby mohly žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- V.6 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli zvýšení či snížení počtu osob žijících v domácnosti. Neučiní-li tak Nájemce ani do 2 měsíců od takové změny, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
- V.7 Nájemce se zavazuje bez odkladu oznámit Pronajímateli změnu trvalého pobytu včetně změn kontaktních údajů uvedených ve Smlouvě. V případě, kdy si Nájemce či jakákoliv osoba s ním Předmět nájmu obývající přihlásí trvalý pobyt do Předmětu nájmu (Domu), je tuto skutečnost povinen ohlásit Pronajímateli, a to nejpozději do 2 měsíců ode dne podání žádosti o přihlášení trvalého pobytu na příslušném obecním úřadě. Nájemce je rovněž povinen oznámit Pronajímateli uzavření manželství nebo registrovaného partnerství. V případě úmrtí Nájemce má případný pozůstalý povinnost bezodkladně oznámit Pronajímateli přechod nájmu.
- V.8 Pokud Nájemce ví předem o své nepřítomnosti v Předmětu nájmu, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že Předmět nájmu pro něj bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí takovou skutečnost včas Pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li Nájemce takovou osobu k dispozici, je takovou osobou Pronajímatel. Nesplní-li Nájemce svoji oznamovací povinnost, považuje se takové jednání za porušení povinnosti Nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- V.9 Pokud bylo Pronajímatelem Nájemci písemně povoleno si dle ust. § 429 OZ určit jako sídlo podnikatele adresu Předmětu nájmu, je Nájemce povinen v případě ukončení nájmu takové umístění sídla zrušit. Nejpozději v den skončení nájmu je Nájemce povinen podat návrh na změnu či výmaz sídla k příslušnému rejstříkovému soudu nebo úřadu a v den předání Předmětu nájmu Pronajímateli je Nájemce povinen předložit Pronajímateli kopii podání návrhu na výmaz sídla podnikatele. Pokud nebude do 2 měsíců od ukončení nájmu v příslušném rejstříku taková změna provedena, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu, mimo rámec pokut dle čl. IV. Smlouvy, ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).
- V.10 Nájemce má právo chovat v domácnosti zvíře, nezpůsobí-li chov obyvatelům Domu nebo Pronajímateli obtíže nepřiměřené poměrům v Domě. V případě, že by chov zvířete takové obtíže Pronajímateli nebo ostatním obyvatelům Domu působil, je Nájemce povinen se chovu zvířete zdržet.
- V.11 Nájemce je povinen zajišťovat požární ochranu v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů souvisejících se zajišťováním

požární ochrany včetně pokynů vydaných Pronajímatelem. V případě, že s Předmětem nájmu souvisí kontrola a čištění spalinové cesty, se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli náklady na kontrolu a čištění spalinové cesty provedené odborně způsobilou osobou, kterou Pronajímatel zajistí 1x ročně. Provedení dalších prohlídek a čištění v souladu s platnou právní úpravou je povinností Nájemce.

- V.12 Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, stejně tak umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí Předmětu nájmu či Domu nebo za účelem kontroly způsobu užívání Předmětu nájmu. Pokud Nájemce shora uvedený přístup opakovaně odmítne bez vážného důvodu, má se za to, že zvláště závažným způsobem porušil svoji povinnost a Pronajímatel má právo vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby.

VI. Údržba, opravy a úpravy související s Předmětem nájmu

- VI.1 Nájemce ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Nařízení**“), včasně provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**Běžná péče**“). Znění Nařízení účinné ke dni platnosti Smlouvy tvoří Přílohu č. 2 Smlouvy. V případě novelizace Nařízení má jeho novelizované a účinné znění přednost před zněním Přílohy č. 2.
- VI.2 Nájemce je dále povinen na své náklady odstranit vady a poškození, které způsobil na Předmětu nájmu nebo v Domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí (dále jen „**Odstranění způsobené závady**“), a to ve lhůtě odpovídající závažnosti způsobené vady nebo poškození. Neprovede-li Nájemce Odstranění způsobené závady, provede je na náklady Nájemce Pronajímatel.
- VI.3 Vyjma Běžné péče a Odstranění způsobené závady je Nájemce povinen:
- a. zjištění poškození nebo vady na Předmětu nájmu, které je třeba bez prodlení odstranit, ihned oznámit Pronajímateli a učinit dle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda a
 - b. jinou vadu nebo poškození oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- VI.4 V případě, kdy by Nájemce chtěl provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu na Předmětu nájmu nebo v Domě nad rámec Běžné péče nebo Odstranění způsobené závady (dále jen „**Mimořádná úprava**“), je povinen požádat o souhlas Pronajímatele s provedením Mimořádné úpravy, s tím, že v žádosti uvede, zda a případně v jakém rozsahu jím navrhovaná Mimořádná úprava zahrnuje upevnění zařízení a předmětů ve smyslu ust. § 2294 OZ, tj. upevnění zařízení nebo předmětů do zdí, podlahy nebo stropu Předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Předmětu nájmu nebo Domu (dále jen „**Neodstranitelné upevnění**“).
- VI.5 Souhlas s Mimořádnou úpravou na základě žádosti neobsahující Neodstranitelné upevnění, vydává Pronajímatel výlučně písemně. Mimořádnou úpravu, která neobsahuje Neodstranitelné upevnění, provádí Nájemce výlučně na své náklady.
- VI.6 Souhlas s Mimořádnou úpravou na základě žádosti obsahující Neodstranitelné upevnění, vydává Pronajímatel výlučně formou dodatku ke Smlouvě, který bude taktéž obsahovat způsob a výši vyrovnání za Neodstranitelné upevnění.
- VI.7 V případě, kdy se Pronajímatel k žádosti ve smyslu odst. VI.4 Smlouvy do 15 dní od jejího doručení nevyjádří, platí, že souhlas nebyl dán; pro vyloučení jakýchkoli pochybností se stanoví, že Nájemce nemá na souhlas dle odst. VI.5 a odst. VI.6 Smlouvy právní nárok.
- VI.8 Smluvní strany výslovně sjednávají, že pokud Nájemce provede Neodstranitelné upevnění bez toho, aniž by k němu byl dán souhlas Pronajímatele formou dodatku ke Smlouvě, jedná se o provedení Neodstranitelného upevnění bez souhlasu ve smyslu

ust. § 2294 OZ, věty druhé v části za středníkem a Nájemce nemá právo na jakoukoli kompenzaci.

- VI.9 Vyjma Nájemcem prováděné Běžné péče a Odstranění způsobené závady Pronajímatel:
- udržuje Předmět nájmu a Dům po Dobu nájmu ve stavu způsobilém k užívání,
 - udržuje náležitý pořádek v Domě, který je obvyklý podle místních poměrů a
 - odstraní poškození nebo vadu na Předmětu nájmu v přiměřené době poté, co mu Nájemce toto poškození nebo vadu prokazatelně oznámil, přičemž Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do Předmětu nájmu za účelem odstranění takového poškození nebo vady.
- VI.10 Nájemce je povinen strpět úpravu, popřípadě přestavbu nebo jinou změnu Předmětu nájmu nebo Domu, pokud ji Pronajímatel provádí na základě ust. § 2259 OZ či obdobného důvodu, jinak může Nájemce odpovídat za škodu, která v souvislosti s neplněním této povinnosti vznikla.

VII. Předání a převzetí Předmětu nájmu

- VII.1 Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že byl před dnem podpisu Smlouvy seznámen se stavem Předmětu nájmu a jeho vybavením, zařízením a příslušenstvím, že Předmět nájmu je způsobilý k nastěhování a obývání, že mu bylo umožněno si Předmět nájmu prohlédnout a nic mu nebrání v jeho užívání a v této podobě a stavu jej bez výhrad do nájmu přijímá.
- VII.2 Pronajímatel v souladu s ust. § 2242 odst. 1 OZ předá Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání a zajistí tak Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu v termínu, na kterém se Smluvní strany dohodnou, nejpozději však do 10. dne od prvního dne Doby nájmu. V případě, kdy Nájemce nedůvodně nepřevzme Předmět nájmu v dohodnutém či stanoveném termínu, Předmět nájmu se považuje za předaný dnem dohodnutého či stanoveného termínu.
- VII.3 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel s ohledem na svůj rozvrh pracovní doby a povinnost hospodárného postupu nemůže za běžných okolností zajistit předání Předmětu nájmu v sobotu, neděli či den pracovního klidu ve smyslu zákona č. 245/2000 Sb., o státních svátcích, o ostatních svátcích, o významných dnech a o dnech pracovního klidu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Nepracovní den**“). Z tohoto důvodu se výslovně stanoví, že v případě požadavku Nájemce na předání Předmětu nájmu první den Doby nájmu, který je Nepracovním dnem, se Smluvní strany mohou dohodnout, pokud to okolnosti umožňují, i na předání Předmětu nájmu první pracovní den předcházející takovému Nepracovnímu dni; okamžikem takového předání a převzetí Předmětu nájmu se uplatní veškerá práva a povinnosti dle Smlouvy a vyplývající z OZ, s výjimkou povinnosti Nájemce hradit za užívání Předmětu nájmu v tento den odpovídající poměrnou část Nájemného.
- VII.4 Smluvní strany při předání a převzetí Předmětu nájmu vyhotoví a oboustranně podepíší Protokol o převzetí Předmětu nájmu (dále jen „**Protokol**“), ve kterém bude předně uvedeno:
- označení, umístění a stav Předmětu nájmu,
 - stav vybavení, zařízení a příslušenství Předmětu nájmu,
 - počet klíčů a potvrzení jejich převzetí Nájemcem,
 - potvrzení předání průkazu energetické náročnosti budovy nebo jeho ověření kopie Nájemci (na základě výjimky uvedené v § 7a odst. 10 zákona č. 406/2000 Sb. se smluvní strany dohodly, že průkaz energetické náročnosti není potřeba zpracovávat) a
 - hodnoty měřidel médií a energií.

VIII. Ukončení nájmu

- VIII.1 Nájem založený Smlouvou může být skončen v souladu s OZ těmito způsoby:

- a. uplynutím Doby nájmu,
 - b. písemnou dohodou sjednanou mezi Pronajímatelem a Nájemcem,
 - c. písemnou výpovědí Pronajímatele z důvodů stanovených zákonem (OZ), a to se zákonnou výpovědní dobou, anebo bez výpovědní doby,
 - d. písemnou výpovědí Nájemce z důvodů stanovených zákonem, a to se zákonnou výpovědní dobou, anebo bez výpovědní doby.
- VIII.2 Smluvní strany výslovně prohlašují, že za důvod veřejného zájmu, ve kterém je potřebné s Předmětem nájmu nebo Domem naložit tak, že Předmět nájmu nebude možné vůbec užívat, považují i rekonstrukce Domu za účelem udržení či zvýšení standardu provozování a provozuschopnosti železniční dopravní cesty ve veřejném zájmu spočívající zejména ve zlepšení podmínek pro cestující veřejnost.
- VIII.3 Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly a činí nesporným, že nejméně za hrubé porušení povinnosti Nájemce vyplývající z nájmu či za jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu lze považovat zejména:
- a. umožnění užívání Předmětu nájmu třetí osobou bez souhlasu Pronajímatele vyžadovaného Smlouvou či OZ, a to bez ohledu na to, zda Nájemce umožní takové užívání bezúplatně či úplatně, např. na základě podnájemní smlouvy ve smyslu ust. § 2276 OZ,
 - b. opakované neoznámení Nájemcovy nepřítomnosti v Předmětu nájmu delší než dva měsíce Pronajímатели v případě, kdy na základě porušení této povinnosti opakovaně vznikla Pronajímатели či jiné osobě jakákoli újma,
 - c. včasné neoznámení zvýšení počtu členů domácnosti v Předmětu nájmu, a to opakovaně nebo ani do čtyř měsíců poté, co změna nastala,
 - d. provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn na Předmětu nájmu či v Domě bez souhlasu Pronajímatele, a to včetně instalace jakýchkoli zařízení uvnitř nebo vně Domu,
 - e. chov zvířete v Předmětu nájmu, pokud působí Pronajímатели nebo ostatním obyvatelům Domu opakovaně či soustavně obtíže nepřiměřené poměrům v Domě, např. pronikavým zvukem vydávaným zvířetem i v době nočního klidu,
 - f. opakované či soustavné obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou jakýmkoli imisemi, předně nadměrným hlukem, prachem či nečistotami,
 - g. opakovaným či soustavným nadměrným umístováním věcí ve společných prostorech Domu, zejména pak v případě, kdy je takové umístování taktéž v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, předně na úseku požární ochrany,
 - h. nedoplnění Jistoty ve smyslu odst. IV.5 Smlouvy.
- VIII.4 Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně. Výpovědní doba činí 3 měsíce.
- VIII.5 Smluvní strany se dohodly, že se na nájem založený Smlouvou nepoužije ust. § 2285 OZ o obnovení nájmu.
- VIII.6 Není-li Smluvními stranami písemně sjednáno jinak, nejpozději ke dni ukončení Smlouvy je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a vyklizený a čistý odevzdat Pronajímатели se vším příslušenstvím, vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání a údržbě Předmětu nájmu, a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se Smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Pokud Smlouva nebo její budoucí dodatky nestanoví jinak, Nájemci nenáleží žádná náhrada Mimořádných úprav Předmětu nájmu, a to i v případě, že Pronajímатели nebude požadovat uvedení Předmětu nájmu do původního stavu.
- VIII.7 V případě, že ujednání v odst. VIII.6 Smlouvy nebude ze strany Nájemce dodrženo, Smluvní strany se dohodly, že vymalování a úklid Předmětu nájmu provede Pronajímатели na náklady Nájemce, přičemž je započte vůči Jistotě; případnou zbývající část se Nájemce zavazuje uhradit do 10 dní od zaslání jejího vyčíslení Pronajímатели.

- VIII.8 Smluvní strany se dohodly, že o odevzdání Předmětu nájmu Pronajímateli se musí pořádat zápis (protokol), který bude podepsaný oběma Smluvními stranami a který obdrží obě Smluvní strany, k čemuž se Pronajímatel a Nájemce zavazují poskytnout potřebnou součinnost.
- VIII.9 Pronajímatel má právo na úhradu v aktuální výši Nájemného, pokud Nájemce neodevzdá Předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli skutečně odevzdá; tímto není jakkoli dotčeno právo na náhradu újmy.
- VIII.10 V případě, kdy má Nájemce či jakákoli osoba s ním Předmět nájmu obývací v Předmětu nájmu (Domě) přihlášen trvalý pobyt, je Nájemce povinen zajistit odhlášení takového trvalého pobytu z Předmětu nájmu (Domu) do 30 dní od posledního dne Doby nájmu (dále jen „**Odhlášení**“). Nezasílá-li Nájemce Odhlášení ani v Pronajímatelem dané dodatečné lhůtě, má Pronajímatel právo na náklady Nájemce zajistit Odhlášení sám; Nájemce je taktéž povinen nahradit Pronajímateli případnou vzniklou škodu z důvodu Nájemcem neprovedeného Odhlášení. Pronajímatel je oprávněn nevrátit Nájemci nevyčerpanou část Jistoty do doby, kdy Nájemce Pronajímateli prokáže, že byla podána žádost o Odhlášení na příslušném obecním úřadě, případně kdy Pronajímatel zajistil Odhlášení na náklady Nájemce; pro vyloučení jakýchkoli pochybností se stanoví, že náklady na Pronajímatelem provedené Odhlášení a vzniklou škodu je Pronajímatel oprávněn čerpat z Jistoty.

IX. Závěrečná ujednání

- IX.1 Pokud Smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech Nájemce i Pronajímatele vyplývajících z nájemního vztahu ustanovení OZ a předpisů jej provádějících a doplňujících a pravidel pro užívání Domu ve smyslu odst. V.1 Smlouvy.
- IX.2 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel není v souladu s obecně závaznými právními předpisy oprávněn mít své bankovní účty vedeny u komerčních bank, přičemž sazba úročení finančních prostředků uložených na jeho účtech, které jsou vedeny u České národní banky, vychází z těchto obecně závazných právních předpisů či předpisů České národní banky (dále jen „**Zákonná sazba**“). Zákonná sazba platná po Dobu nájmu se uplatní pro účely ust. § 2254 odst. 2 věty druhé OZ.
- IX.3 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 ze Smlouvy, jsou obě Smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou Smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu.
- IX.4 Smluvní strany se dohodly na tom, pokud dále Smlouva nestanoví jinak, že písemnosti související se Smlouvou budou druhé Smluvní straně doručovány:
- předně do datové schránky, pokud ji mají obě dvě Smluvní strany zřízeny, nebo
 - formou osobního předání, při kterém bude oběma Smluvními stranami podepsán předávací protokol, anebo
 - doporučeným dopisem na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy, popř. na písemně oznámenou změněnou adresu.

V případě doručování podle písmene c. tohoto odstavce Nájemce výslovně prohlašuje a souhlasí s tím, že Pronajímatel bude takovou zásilku považovat za řádně doručenou se všemi právními následky, a to v souladu s ust. § 573 OZ, a to i v případě, že se Nájemce o případném uložení nedozvěděl.

V případě, kdy Nájemce nemá zřízenou datovou schránku a současně v záhlaví Smlouvy či dodatku ke Smlouvě uvede svou e-mailovou adresu, se Smluvní strany dohodly, že je Pronajímatel oprávněn zasílat aktualizovaný Evidenční list dle odst. III.5 Smlouvy a oznámení o čerpání Jistoty dle odst. IV.3 Smlouvy formou e-mailu.

V případě doručování podle předešlé věty Nájemce výslovně prohlašuje a souhlasí s tím, že Pronajímatel bude takovou zprávu považovat za řádně doručenou se všemi právními následky, a to dnem následujícím po odeslání takové zprávy.

Nájemce je oprávněn doručit jím podepsaný aktualizovaný Evidenční list formou odpovědi na Pronajímatelem zasláný e-mail s příložením digitálního obrazu (skenu) tohoto aktualizovaného Evidenčního listu opatřeného jeho vlastnoručním podpisem.

- IX.5 Pokud Smlouva výslovně neumožňuje jinak, je možné Smlouvu měnit pouze dohodou Smluvních stran ve formě číslovaných písemných dodatků ke Smlouvě, podepsaných osobami oprávněnými jednat za Smluvní strany.
- IX.6 Pokud by se kterékoliv ustanovení Smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření Smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení Smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv Smluvní strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
- IX.7 Nájemce bere na vědomí, že výměra Předmětu nájmu uvedená v odst. I. 1 Smlouvy (dále jen „**Udaná výměra**“) vychází z posledního Pronajímatelem provedeného měření Předmětu nájmu. Pronajímatel je během Doby nájmu oprávněn provést ověření výměry Předmětu nájmu (dále jen „**Přeměření**“). Pokud se výměra Předmětu nájmu dle Přeměření neliší od Udané výměry o více než 5 %, Smluvní strany se dohodly, že Přeměření nemá po Dobu nájmu vliv na práva a povinnosti ze Smlouvy.
- IX.8 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**“).
- IX.9 Nájemce tímto čestně prohlašuje, že jedná mimo rámec své podnikatelské činnosti, a na Smlouvu se tak dle ust. § 3 odst. 2 písm. a) ZRS nevztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- IX.10 Smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží 1 a Nájemce 1 vyhotovení.
- IX.11 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.

----- nové úplné znění Smlouvy -----

II. Závěrečná ustanovení

1. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od 1. 6. 2024.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve 2 vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží 1 a Nájemce 1 vyhotovení.

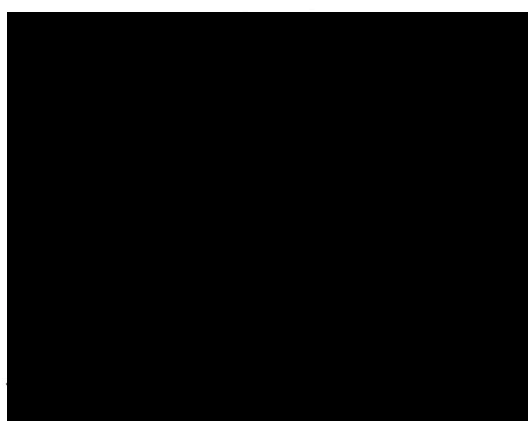
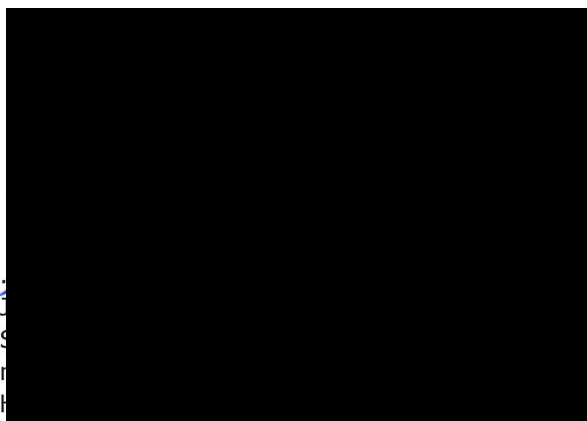
Příloha č. 1 Evidenční list
 č. 2 Znění Nařízení


V Hradci Králové dne..... 07 -05- 2024.....

V Liberci dne..... 16.5-2024.....

Za Pronajímatele

Za Nájemce



 **Správa železnic**
státní organizace
Oblastní ředitelství Hradec Králové
U Fotochemy 259
501 01 Hradec Králové
IČO: 70994234, DIČ: CZ70994234
2011

 **arriva** 

ARRIVA vlaky s.r.o.
Budova Corso Ila, Křížkova 148/34
186 00 Praha 8 - Karlín
IČ: 28955196 | DIČ: CZ699001947
Tel.: +420 281 012 001

EVIDENČNÍ LIST

nájemného a plateb spojených s užíváním bytu

ARRIVA VLAKY S.R.O.
KŘÍŽÍKOVA 148
PRAHA
186 00

Všeobecná data

Adresa objektu: Nákladní 435, 460 07 Liberec III
Nájemce: ARRIVA VLAKY S.R.O.
Velikost bytu: 2 + 1
Identifikace bytu: Liberec, Nákladní 435, byt č. 11, 2.NP
Smlouva platná od: 01.06.2022
Smlouva platná do: 31.05.2025
Datum poslední změny: 23.04.2024
Variabilní symbol: 6405000722
Smlouva: ZDC/6405000722
Systémový status: Uvolněno, Zúčtovací předpis pořízen, Aktivní,
Byt se sníženou kvalitou: Ne
Podlaží: 2. Nadzemní podlaží
STA: 0
Komíny: 1
Počet osob evidenční: 1
Počet osob pro služby: 2

Předmět smlouvy - byt

Druh	Objekt	Popis objektu	Plocha / m2	Období přiřazení
Nájemní jednotka / Byt	ZDC/51/45937	Liberec, Nákladní 435, byt č. 11, 2.NP	93,40	01.06.2022-31.05.2025

Budova

Název budovy	Číslo budovy	DLM	IČ
Liberec - ostrovní budova (+nást.č.la3)čp.435	ZDC/51/25316	6000386731	IC6000386731

Rozpis místností

Objekt	Místnost	Celkem	Započ.	Započ.	Započ.	Kč/m2	Holé
AO		plocha	teplo	TUV	nájem		nájemné[Kč]
ZDC.51.B25316.1P.02	Předsíň	18,00	18,00	0,00	18,00	78,60	1.414,75
ZDC.51.B25316.1P.03	Pokoj	23,80	23,80	0,00	23,80	78,60	1.870,62
ZDC.51.B25316.1P.03A	Spíž	1,40	0,00	0,00	1,40	78,60	110,04
ZDC.51.B25316.1P.04	Kuchyň	20,00	20,00	0,00	20,00	78,60	1.571,95
ZDC.51.B25316.1P.05	WC	2,70	2,70	0,00	2,70	78,60	212,21
ZDC.51.B25316.1P.06	Koupelna	5,20	5,20	0,00	5,20	78,60	408,71
ZDC.51.B25316.1P.07	Pokoj	22,30	22,30	0,00	22,30	78,60	1.752,72
Plochy celkem:		93,40	92,00	0,00	93,40		

Holé nájemné platné od 01.06.2024

7.341,00

Základní nájemné bytu celkem(holé nájemné + zařizovací předměty - slevy):

7.341,00

Podmínky dle smlouvy

Druh podmínky	Objekt výpočtu	Období	Částka/měsíc a rok	Daň/měsíc a rok	Celkem/měsíc a rok
Základní nájemné	Liberec, Nákladní 435, byt č. 11, 2.NP	Od 01.06.2024	7.341,00		7.341,00
Měsíční předpis celkem:			7.341,00		7.341,00

Obchodní partner

Jméno a příjmení	Role	Partner	Datum narození	Přihlášen	Odhlášen
ARRIVA vlaky s.r.o.		5001586			

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listu a jsem si vědom povinnosti neprodleně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu, zejména pak změnu počtu osob užívajících tento byt.

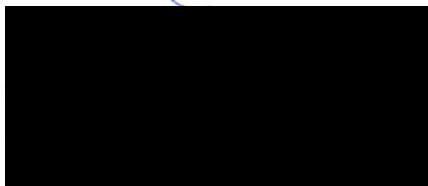
EVIDENČNÍ LIST

nájemného a plateb spojených s užíváním bytu

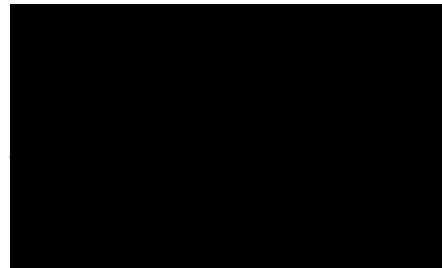
Vystavil(a): Zuzana TICHÁ, Ticha@spravazeleznic.cz, 972 341 626

Tištěno dne: 23.04.2024

Pronajímatel:



Nájemce:



Poznámka:

Na základě tohoto evidenčního listu dochází ke změně -

a) navýšení nájmu *710 Kč*

b) nová záloha

c) výše záloh - zvyšujeme/snižujeme zálohu na podmínce

Tento evidenční list Vám zasíláme ve dvou vyhotoveních. Jeden si ponechte pro Vaši potřebu a druhý podepište a zašlete na adresu:

Správa železnic, státní organizace
Oblastní ředitelství Hradec Králové
bytové oddělení-Hošková
U Fotochemy 259
501 01 Hradec Králové.

Podepsaný výtisk můžete též předat místním správcům nebo naskenovat na Hoskova@spravazeleznic.cz. Upravte si prosím vaše platby dle aktuální výše nájemného uvedené v části "Podmínky" - "Měsíční předpis celkem".

Platíte-li formou SIPO - platbu upravíme my automaticky.

308**NAŘÍZENÍ VLÁDY**

ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 1

Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2

Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3

Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

§ 4

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich

součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,

- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však

za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

Předseda vlády:

Mgr. Sobotka v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Šlechtová v. r.

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Doložka číslo: 4635994

Původní datový formát: application/pdf

UUID původní komponenty: 6ab11782-064b-4bae-8249-1df6472bda34

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

System ERMS (zpracovatel dokumentu Jiří ŠIMEK)

Subjekt, který změnu formátu provedl: Správa železnic, státní organizace

Datum vyhotovení ověřovací doložky: 22.05.2024 14:42:01



794cb13f-d91b-46c0-82e1-3eaedcf00813