

N Á J E M N Í S M L O U V A č. 2637931924

o nájmu kolejí a prostor sloužících k podnikání

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve Veřejném - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039
zastoupena ve věcech xxxxx
smluvních: xxxxx
správce nemovitě věci, České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno,
adresa pro doručování Vídeňská 815/89a, 639 00 Brno střed – Štýřice (dále jen RSM Brno)
písemností:
kontaktní osoba ve věcech xxxxx
smluvních: xxxxx
kontaktní osoba ve věcech xxxxx
technických: xxxxx
IČO: 709 94 226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: xxxxx
číslo účtu
- prostor sloužící podnikání: xxxxx
- koleje: xxxxx
ID datové schránky: e52cdsf
variabilní symbol:
- prostor sloužící podnikání: **2637931924**
- koleje a technické zařízení **1847931924**

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: Máňa doprava s.r.o.
zapsaná ve Veřejném - obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně sp.zn. C 98679
sídlo: V Sídlišti 357/29, 683 01 Rousínov
jednatel: Petr Majerník, jednatel
kontaktní osoba: xxxxx
IČO: 058 78 357
DIČ: CZ05878357 (Plátce DPH)
bankovní spojení: xxxxx
číslo účtu: xxxxx
ID datové schránky: wutezyk

Předmět nájmu bude nájemce využívat pro svou ekonomickou činnost.

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jako smluvní strany)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „smlouva“)

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících k podnikání a kolejí níže specifikovaných:

A) nájem prostor sloužících podnikání ve správě pronajímatele, Regionální správy majetku Brno, které se nacházejí na pozemku p.č. st.465 s budovami Ti - remíza (Garáž kolejových vozidel) bez č.p. a Nocležny bez č.p., vše v k.ú. Tišnov (č. ČSÚ: 767379), obci Tišnov, který je zapsán u příslušného Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov na listu vlastnictví č. 4077. Konkrétně se jedná o objekt Ti-remízy, vedený v DLHM pronajímatele pod inv.č. IC5000320483 (objekt v SAP 1000/11/995), o objekt Nocležny vedený v DLHM pronajímatele pod inv.č. IC5000320485 (objekt v SAP 1000/11/997) a pozemkovou plochu, vedenou v DLHM pronajímatele pod inv.č. IC5000111999 (objekt v SAP 1000/11/900). Výše označené budovy, ve kterých se nachází předmět nájmu, jsou vyznačeny v příloze č. 3., která je nedílnou součástí této smlouvy. (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostory“)

B) Majetek ve správě pronajímatele, OCÚ Východ

- kolej č. 101 v místnosti č. 0P13 (garáž pro kolejová vozidla) v budově Ti - remíza,
- spoluužívání venkovního kolejiště na části pozemku p.č. 2400/57, vše v k.ú. Tišnov (č. ČSÚ: 767379), obci Tišnov. Venkovní kolejiště je vyznačeno v příloze č. 5, která je nedílnou součástí této smlouvy. (dále jen „předmět nájmu“ nebo „kolejiště“)

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:

A) Majetek ve správě Regionální správy majetku Brno**Ti - remíza – SAP 1000/11/995:**

Název místnosti	Označení	Výměra v m ²
Garáž pro kolejová vozidla – přístup ke kolejím	0P13	105,00

Nocležny – SAP 1000/11/997:

Název místnosti	Označení	Výměra v m ²
WC - spoluužívání	0P04	2,00

Celkem pronajato prostor:

107,00 m²

B) Majetek ve správě OCÚ Východ**- Koleje v budově Ti - remíza:**

Název	délka v m
kolej č. 101 – kryté stání v garáži pro KV č. 0P13	30

Celkem pronajato 30 m délky kolejí v krytém stání.

- Spoluužívání venkovního kolejiště: Nájemce je oprávněn využívat pouze k průjezdu kolejových vozidel venkovní úseky kolejí č. 101 mezi přechodem před budovou Ti - Remíza a nejbližšími nájezdníky.

3. Specifikace předmětu nájmu s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 4a a č.4b této smlouvy.
4. Stav předmětu nájmu bude smluvními stranami uveden v předávacím protokolu, pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu do užívání, který se stane součástí nájemní smlouvy jako příloha č. 8.
5. Správcem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. odst. 2. A) jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno (dále jen RSM Brno). Ke dni předání vyhotoví RSM Brno předávací protokol.
6. Správcem předmětu nájmu, specifikovaného v čl. I. odst. 2. B) jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Oblastní centrum údržby Východ (dále jen OCÚ Východ). Ke dni předání vyhotoví OCÚ Východ předávací protokol.
7. V případě, že nájemce bude v areálu depa v k.ú. Tišnov odsávat nádrže WC, proplachovat nádrže WC, plnit vozidla PHM na místech jiných než tomu určených (sanitární koleje, ČS PHM), bude tato skutečnost považována za hrubé porušení smluvního vztahu, na jehož základě bude s okamžitou platností ukončen smluvní vztah.
8. Nájemné za použití kolejí zahrnuje náklady na kontrolní a dohledací činnost na daných kolejích. Nájemce musí umožnit pronajímateli vstup na pronajaté koleje k provedení pravidelné prohlídky stavu koleje.
9. Část koleje č. 101 před halou slouží výhradně jako příjezdová kolej do remízy. V případě, že nájemce bude tuto kolej užívat pro odstavování svých vozidel, bude tato skutečnost považována za porušení smluvního vztahu a nájem koleje mu bude s okamžitou platností účtován ve výši shodné jako za kolej v krytém stání dle článku III., odst. 3. této smlouvy.
10. V případě, že nájemce bude užívat koleje č. 101 v Remíze Tišnov nebo venkovní kolejiště k mytí skříně vozidla, či jeho částí, bude tato skutečnost považována za hrubé porušení smluvního vztahu, na základě, kterého bude s okamžitou platností ukončen smluvní vztah.

II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování podnikatelské činnosti nájemce, a to výhradně ke sjednanému účelu: **odstavení, opravy a údržba kolejových vozidel, přístupy**, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
2. Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce uvedeném v obchodním rejstříku.
3. Nájemce nemá bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu a to ani v případě nepodstatné změny ve smyslu § 2304 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

III. Výše nájemného

1. Celkové roční nájemné za předmět nájmu specifikovaný dle čl. I. bodu 2 A) a B) činí **xxxxx Kč + DPH** v zákonem stanovené výši, slovy xxxxx.
2. Nájemce zaplatí pronajímateli za **užívání předmětu nájmu ve správě RSM Brno** smluvní nájemné, které činí:

Budova	Místnost	Označení	Kč/m²/rok	Plocha (m²)	Kč/rok
Ti – remíza	Garáž pro kolejová vozidla – přístup	OP13	xxxxx Kč	105,00	xxxxx Kč + DPH
CELKEM					xxxxx Kč + DPH

Nájemce je oprávněn spoluužívat prostory WC OP04 v budově Nocležny, cena nájmu je zahrnuta do ceny Garáže pro kolejová vozidla. Nájemce je však povinen hradit poměrnou část nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti se spoluužíváním těchto prostor (vodné, stočné, elektrickou a tepelnou energii aj.).

Roční nájemné za předmět nájmu dle čl. I. odst. 2. A), které činí xxxxx Kč + DPH v zákonem stanovené výši, slovy: xxxxx korun českých, je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na bankovní účet pronajímatele č. **xxxxx, variabilní symbol 2637931924**, a to vždy k 5. dni příslušného měsíce dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Nájemné za měsíc říjen 2024 je mimořádně splatné ke dni 20.10.2024.

3. Nájemce zaplatí pronajímateli za **užívání předmětu nájmu ve správě OCÚ Východ** smluvní nájemné, které činí:

Název	Kč/m/rok	délka (m)	Kč/rok
Koleje – kryté stání v budově Ti - remíza	xxxxx Kč	30	xxxxx Kč + DPH
Spoluužívání venkovního kolejiště			xxxxx Kč + DPH
CELKEM			xxxxx Kč + DPH
CELKEM UPRAVENO			xxxxx Kč + DPH

Roční nájemné za předmět nájmu, dle čl. I. odst. 2. B), které činí xxxxx Kč + DPH v zákonem stanovené výši, (slovy xxxxx) je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na bankovní účet pronajímatele č. **xxxxx, variabilní symbol 1847931924**, a to vždy k 15. dni daného měsíce dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a je nedílnou součástí nájemní smlouvy.

Nájemné za měsíc říjen 2024 je mimořádně splatné ke dni 20.10.2024.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
5. Na základě ustanovení § 56a, odst.3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZDPH“) pronajímatel u předmětu nájmu specifikovaného v článku I. uplatí DPH ve výši dle platných právních předpisů.

6. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
7. V případě prodlení nájemce s úhradou každé jednotlivé platby (splátky) nájemného dle článku III. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodlení není dotčeno právo na náhradu škody.
8. Sjednanou výši ročního nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného musí být nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, které bylo naposled sjednané v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.
9. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.
10. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
11. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného, pokud dojde k změnám v obvyklých cenách nájemného pro daný účel nájmu s ohledem na místní podmínky. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran dodatkem.
12. Pronajímatel má právo požadovat úpravu výše nájemného za užívání venkovního kolejiště, pokud dojde k změnám ročních nákladů na dohled, revize a drobnou údržbu tohoto kolejiště. Nájemné bude upraveno na základě dohody smluvních stran dodatkem.
13. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, se po dokončení stávají součástí majetku pronajímatele, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na úpravy předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Povolení stavebních úprav včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat RSM Brno.
14. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod.
15. **Smluvní strany konstatují, že nebyl uhrazen žádný poplatek za užívání předmětu nájmu uvedeného v článku I., odst. 2. A) a B) v období od 27.4.2024 do 30.9.2024, ač byl předmět nájmu užíván nájemcem bez smluvního vztahu. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí za bezesmluvní užívání výše uvedeného předmětu nájmu za období od 27.4.2024 do 30.9.2024 částku ve výši xxxxx Kč (157/365 z částky xxxxx Kč). Nájemce tuto pohledávku pronajímatele uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji uhradit v mimořádných splátkách dle variabilních symbolů v termínech uvedených ve splátkových kalendářích, které tvoří přílohu č. 1 a č. 2 této nájemní smlouvy.**

IV.

Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího k podnikání

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické energie, tepelné energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje hradit za následující plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu:
 - vodné, stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě vodohospodářem RSM Brno, telefon xxxxx.
 - Nájemce odebírá mj. i vodu za účelem mytí rukou z venkovního kohoutu za vraty remízy.
 - tepelná energie – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s energetikem RSM Brno,

- telefon: xxxxx,
- elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se Správou železnic, státní organizací - tel.: xxxxx,
 - odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s oprávněnou osobou k nakládání s odpady, pokud se nedohodne písemně jinak se správcem nemovité věci.
 - případně další služby.
3. Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje uzavřít s příslušnými osobami před započítáním plnění a nejpozději do jednoho měsíce od podpisu této smlouvy a smlouvy uzavřené s externími poskytovateli neprodleně předložit RSM Brno.
 4. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených se zřízením samostatného měření elektrické energie, připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Koordinátora ve smyslu zákona č. 309/2006 Sb. v platném znění zajistí vždy zadavatel stavební činnosti.
 5. Neuzavření výše uvedených smluv (odst. 3) v termínu bude považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a za podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve smluveném termínu.
 6. **Nájemce se zavazuje k zaplacení výše uvedených spotřeb a služeb, které vznikly v období od 27.4.2024 do 30.9.2024 za bezesmluvní užívání Garáže pro kolejová vozidla OP13 a kolejí uvedených v článku I., odst. 2.A) a 2.B) této nájemní smlouvy. Tyto služby je nájemce povinen uhradit na základě řádného daňového dokladu, který bude dodavatelem služeb vystaven. WC č. OP04 nájemce spoluužívá až do 1.10.2024.**

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) dodržovat hygienické podmínky provozu na uvedený účel nájmu,
 - b) užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran a vydání změny účelu užívání od příslušného stavebního úřadu,
 - c) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu spojenou s užíváním předmětu nájmu zahrnující údržbu vnitřních zařízení a vybavení (kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, včetně výměny ovladačů a jejich opotřebovaných částí, výměna podlahové krytiny, vymalování, obnova ochranných nátěrů a provozem poškozených omítek, zasklívání oken a dveří (vyjma součástí střešních ploch -světlíků) a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu. Podrobný, nikoliv však vyčerpávající výčet drobných opravných a udržovacích prací zajišťovaných nájemcem je přílohou č. 7 této smlouvy,
 - d) provádět stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím, písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM Brno. Stavební práce mohou být započaty po schválení projektové dokumentace a předpokládaných celkových nákladů, rozdělených na technické zhodnocení a opravu, od správce předmětu nájmu a po vydání stavebního povolení příslušným stavebním úřadem. Účastníkem projednávání projektové dokumentace a výběru dodavatele bude správce předmětu nájmu, o konečném výběru dodavatele rozhoduje nájemce. V rámci projednávání projektové dokumentace budou jednotlivé činnosti rozděleny na opravy a technické zhodnocení. Maximální výše nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy, či opravy nepřesáhne částku, která bude určena na základě stavební dokumentace a to dodatkem k této smlouvě. Předložená konečná výše nákladů na stavební práce bude opět rozdělena na opravy a technické zhodnocení a odsouhlasena správcem předmětu nájmu. Kontrolu prováděných prací dle schválené projektové dokumentace, včetně výše nákladů vynaložených na technické zhodnocení, bude provádět správce předmětu nájmu. Koordinátora ve smyslu zákona č. 309/2006 Sb. v platném znění zajistí vždy zadavatel stavební činnosti.

Každá další změna musí být odsouhlasena pronajímatelem, správcem předmětu nájmu a řešena také dodatkem ke smlouvě. Dokumentace stavby musí být vyhotovena a vedena v souladu s právními předpisy, zejména stavebním zákonem a vnitřními předpisy pronajímatele. Rozpočtová dokumentace projektu stavby bude zpracována v souladu s metodikou pro

oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha, a.s. formou položkových rozpočtů; takto zpracované celkové náklady stavby budou pro účely této smlouvy považovány za cenu obvyklou. Tato metodika je závazná pro obě smluvní strany za předpokladu, že se nedohodnou jinak,

- e) před započítáním stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě. Stavbu může začít užívat po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 230 a násl. stavebního zákona,
 - f) navýšení příkonu elektrické energie projednat s energetikem (RSM Brno). V případě, že by na předmětu nájmu nájemce provozoval UTZ, je povinen předkládat revizní zprávy pronajímateli dle vyhlášky č.100/1995 Sb., kterou se stanoví podmínky pro provoz, konstrukci a výrobu určených technických zařízení a jejich konkretizace (Řád určených technických zařízení), ve znění pozdějších předpisů. Revize provádí revizní technik s oprávněním skupiny „D“,
 - g) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je možné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušení nebo omezení užívání předmětu nájmu. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,
 - h) svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiných osob a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - i) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě a označit jej čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce,
 - j) ke dni skončení doby nájmu uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,
 - k) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní doby,
 - l) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vede pronajímatel jako vlastník,
 - m) nájemce je povinen zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu nebo v jeho bezprostředním okolí, bude nekompromisně požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady. Nájemce se zavazuje třídit, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.
2. Nájemce přebírá na předmětu nájmu odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o životním prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho zákazníků a obchodních partnerů nebo osob, které se s jeho vědomím nacházejí v předmětu nájmu po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění závadového stavu způsobeného nedodržením tohoto ustanovení nájemní smlouvy.
3. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či užívání třetím osobám.
4. Z hlediska požární ochrany:
- a) Požární ochranu a prevenci se zavazuje zajišťovat v předmětu nájmu nájemce v souladu se všemi platnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů požární ochrany, (zejména zákonem ČNR č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o PO) a vyhláškou MV č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního dozoru,
 - b) nájemce ustanoví odpovědnou osobu ve smyslu §2 zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a bude určena odpovědná osoba za celý předmět nájmu,
 - c) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasicích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,
 - d) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a RSM Brno,
 - e) v případě vzniku požáru v předmětu nájmu se nájemce zavazuje informovat o opatřeních, která provedl, aby k požárům popř. k jejich rozšíření ze stejných příčin nemohlo dojít,

- f) nájemce se zavazuje nahlašovat RSM Brno změny týkající se základní dokumentace požární ochrany (např. změna tel. čísel odpovědné osoby) v pronajatých prostorách,
- g) pokud je nájemce právnickou podnikající osobou nebo fyzickou podnikající osobou provede začlenění provozovaných činností v souladu se zákonem o požární ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dle § 4. Jestliže by provozovanou činností nájemce mohlo dojít ke zvýšení požárního zatížení v části nemovité věci nebo celku, nebo ke změně užívání stavby (změna účelu stavby v souladu s kolaudačním rozhodnutím) ve smyslu zákona o PO, zajistí nájemce vypracování posouzení požárního nebezpečí (vypracování požárně bezpečnostního řešení změny stavby) a navržená opatření předloží místně příslušnému územnímu odboru HZS ČR k vyjádření a ke schválení Drážnímu úřadu.
5. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) vydaná RSM Brno, se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
6. V případě, že by se nájemce stal provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu, je povinen plnit povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.
7. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví, které by případně umístil na předmět nájmu.
8. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody vzniklé jeho provozem, jakož i za škody způsobené třetími osobami zdržujícími se na předmětu nájmu s jeho souhlasem.
9. V případě umístění techniky a kolejových vozidel musí nájemce zabránit únikům provozních kapalin do podlahy pozemku a do podlahy budovy. Nájemce je povinen dodržovat zákon o vodách č. 254/2001 Sb. Nakládání s nebezpečným odpadem a ostatním odpadem dle zákona č. 541/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů na vlastní náklady. Porušení environmentálního chování nájemce bude posuzováno jako závažné porušení smlouvy a může být jedním z důvodů výpovědi před uplynutím doby nájmu, a to především ukládání odpadů mimo určené nádoby či technologie. Nájemce je povinen dbát na dodržování protihlukové hygienické normy pro danou zónu. V místě stání kolejových vozidel nelze manipulovat s ropnými produkty.
10. Nájemce prohlašuje, že je srozuměn se skutečností, že se on a osoby, které se s jeho vědomím nacházejí na předmětu nájmu, pohybují v blízkosti kolejiště. Nájemce a veškeré tyto osoby jsou povinny dodržovat podmínky bezpečnosti při práci a podmínku bezpečného volného schůdného prostoru u kolejí stanoveného pro bezpečný pohyb pracovníků. Pronajímatel neodpovídá za škody na zdraví těchto osob.
11. Oblast BOZP koordinuje pronajímatel. Výchozí rizika BOZP jsou vyjmenována ve sbornících BOZP ČD, a.s. umístěných na webových stránkách pronajímatele <http://nemovitosti.ceskedrahy.cz/> a nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že se s těmito dokumenty a riziky v nich uvedenými seznámil. V případě nefunkčnosti odkazu je nájemce povinen kontaktovat e-mailem kontaktní osobu pronajímatele za účelem zjednání nápravy. V případě naplnění ustanovení §102 zákoníku práce v platném znění si předají smluvní strany rizika BOZP vzájemně
12. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně oznámit takovou změnu druhé smluvní straně, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Za takovou změnu se považuje např. změna názvu obchodní firmy, změna sídla, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, změna telefonního a e-mailového kontaktu.
13. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s článkem II. této smlouvy.
14. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku umístěném v předmětu nájmu.
15. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
16. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, jehož dodávku zajišťuje.
17. Pronajímatel se zavazuje, s přiměřeným časovým předstihem, písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.

18. Pronajímatel se zavazuje, že ve vztahu k předmětu nájmu v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat osobu nájemce.
19. Pravidelné revize kolejíště dle vyhlášky č.177/1995 provádí na své náklady pronajímatel (OCÚ Východ), který zajistí autorizovanou osobu a o výsledcích a vyhodnocení informuje nájemce. Povinné prohlídky a měření na vlečce jsou specifikovány v příloze č. 6.

VI.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoli z povinností nájemce stanovených v článku IV. a V. této smlouvy (s výjimkou čl. V., odst. 1. písm. d) a odst. 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši xxxxx z celkového ročního nájemného uvedeného v článku III., odst.1. bez DPH za jednotlivý případ.
2. Pro případ porušení jakékoli z povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy odst. 1. písm. d) a odst. 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši xxxxx sjednaného celkového ročního nájemného bez DPH.
3. Při nevyklizení nebo nepředání předmětu nájmu pronajímateli k poslednímu dni nájemního vztahu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši xxxxx ročního nájemného bez DPH sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení .
4. V případě, že nájemce užívá více než činí předmět nájmu popsany v článku I., odst. 2. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši xxxxx Kč.
5. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
6. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u**. Smluvní strany prohlašují, že se podmínkami této smlouvy na základě vzájemné dohody řídily již ode dne jejího dojednání (tj. od 1.10.2024) a veškerá svá vzájemná plnění poskytnutá ode dne dojednání smlouvy do dne nabytí účinnosti této smlouvy (dnem uveřejnění v registru smluv) považují smluvní strany za plnění poskytnutá dle této smlouvy. Smluvní strany si sjednávají čtrnáctidenní výpovědní dobu, která začíná plynout od prvního dne, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu. Ve zdůvodněných případech je možno tuto smlouvu ukončit i dohodou.
2. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku závažnější škody, pokud nájemce neplní řádně a včas jakékoli své povinnosti stanovené v článku III. odst. 2., odst. 3..a odst.15. v článku IV. a v článku V. nájemní smlouvy. Výpověď smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
3. V případě prodlení nájemce s placením závazků plynoucích z tohoto smluvního vztahu a vzniku pohledávky se má za to, že po 60 dnech od data vzniku prodlení došlo k hrubému porušení smlouvy a smlouva může být vypovězena okamžitě s účinky ke dni doručení výpovědi (tj. bez výpovědní doby).
4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

VIII.

Ostatní ujednání

1. **Nájemce je povinen ke dni první platby spojené s touto nájemní smlouvou, tj. k 20.10.2024 (viz. Splátkový kalendář) složit na účet pronajímatele č. xxxxx, var. symbol 2637931924 prostředky (jistotu) k zajištění nájemného, ostatních služeb souvisejících s nájmem nebo úhrady nákladů na odstranění škody, a to ve výši xxxxx Kč.**

2. Pronajímatel je oprávněn peněžní prostředky, dle předchozího odstavce, použít k úhradě závazků (dluhů) nájemce vůči pronajímateli, které vzniknou v souvislosti s nájmem a případně ostatními službami s nájmem souvisejících a tyto závazky (dluhy) jsou po jejich splatnosti. Nečerpanou jistotu vrátí pronajímatel nájemci po ukončení nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky (jistotu) do její původní výše (viz. odst. 1. tohoto článku smlouvy), a to do jednoho měsíce po jejich oprávněném čerpání pronajímatelem.
4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce v případě ukončení smlouvy nemá nárok na náhradu nákladů za převzetí zákaznické základny, a to z důvodu, že zákaznickou základnu budou tvořit především zákazníci pronajímatele nebo ostatních dopravců.
5. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škody vzniklou nájemci tím, že pronajímatel a oprávněně započítal svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
7. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele; Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo takový souhlas neudělit, a to i bez udání důvodu. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv pronajímatel. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku s **ID datové schránky nájemce, která je: wutezyk**. V takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň.
9. Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí Etický kodex společnosti České dráhy, a.s., zveřejněný trvale na webové stránce <http://www.ceskedrahy.cz/>, zavazuje se dodržovat zásady v něm uvedené, a pro případ porušení Etického kodexu společnosti České dráhy, a.s., kterým se rozumí porušení závazků či nepravdivost prohlášení nájemcem takto učiněná, bere na vědomí, že zároveň dochází k porušení smlouvy s důsledky v ní sjednanými a předvídanými v části deváté Etického kodexu společnosti ČD, a.s.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení občanského zákoníku o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem se na právní vztah založený touto smlouvou nepoužijí.
2. Předpokladem uzavření této smlouvy či jakékoli dohody o změně této smlouvy je dosažení shody o všech jejích bodech.
3. Smluvní strany se dohodly, že při výkladu ustanovení této smlouvy nebudou přihlížet k obchodním zvyklostem ani k jednáním, která předcházela uzavření této smlouvy. Smluvní strany jsou vázány ve svých právech a povinnostech pouze obsahem této smlouvy.
4. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v její souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
7. Veškeré změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněny formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění

smlouvy neplatné, přičemž pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že písemná forma není zachována při právním jednání učiněném elektronickými nebo technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kdy za písemnou formu se považuje pouze forma listinná. Výše uvedené neplatí pro případné úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH) a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem, nebo elektronickou formou prostřednictvím datové schránky. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají součástí této smlouvy.

8. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, (účtování DPH) apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně:
- doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněnou osobou smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován třetí den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
 - elektronickou formou do datové schránky, která je uvedena v záhlaví této smlouvy u každé ze stran. Písemnosti datovou zprávou odeslané jsou doručeny okamžikem přihlášení smluvní strany (přihlášením osoby, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k tomuto dokumentu) do datové schránky. Nepřihlásí-li se smluvní strana ve lhůtě do 10 dní ode dne, kdy byla odeslána písemnost do datové schránky, považuje se tato písemnost za doručenou posledním dnem této lhůty, a to se všemi právními důsledky, které z toho plynou, v souladu se zákonem č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.
9. Smluvní strany vycházejí z úmyslu vykládat ustanovení této nájemní smlouvy, kdykoli to bude možné, jako platná, účinná a vynutitelná v souladu se závaznými právními předpisy. Bude-li některé ustanovení této nájemní smlouvy shledáno neplatným, neúčinným nebo zdánlivým nebo nevymahatelným, taková neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost nezpůsobí neplatnost, neúčinnost, zdánlivost či nevymahatelnost celé nájemní smlouvy s tím, že v takovém případě bude celá nájemní smlouva vykládána tak, jako by neobsahovala jednotlivá neplatná, neúčinná, zdánlivá nebo nevymahatelná ustanovení, a v tomto smyslu budou vykládána a vymáhána i práva smluvních stran vyplývající z této nájemní smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují, že budou navzájem spolupracovat s cílem nahradit takové neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení platným, účinným a vymahatelným ustanovením, jímž bude dosaženo stejného výsledku (v maximálním možném rozsahu v souladu s právními předpisy), jako bylo zamýšleno ustanovením, jež bylo shledáno neplatným, neúčinným, zdánlivým či nevymahatelným.
10. Tato smlouva obsahuje bez příloh 10 stran textu, je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a dvě pronajímatel. Vyhotovení mají platnost originálu.
11. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
- Příloha č. 1 - Splátkový kalendář – prostory RSM Brno
 - Příloha č. 2 - Splátkový kalendář – koleje OCÚ Východ
 - Příloha č. 3 - Situační plán
 - Příloha č. 4 a,b - Půdorysy pronajatých prostor a kolejí v krytém stání
 - Příloha č. 5 – Situační plán venkovního kolejiště
 - Příloha č. 6 - Výpis z vyhlášky 177/1995 Sb o provádění pravidelné dohledací činnosti.
 - Příloha č. 7 - Drobné opravné a udržovací práce zajišťované nájemcem
 - Příloha č. 8 – Předávací protokol – bude dodán po protokolárním předání předmětu nájmu

V Rousínově dne

V Brně dne 18.10.2024

Za nájemce:

Máňa doprava s.r.o.

Za pronajímatele:

České dráhy a.s.

.....
Petr Majerník

jednatel

.....
XXXXX

XXXXX

Příloha č.1

Příloha č. 1 je obchodním tajemstvím Českých drah, a.s.

Příloha č. 2

Příloha č. 2 je obchodním tajemstvím Českých drah, a.s.

Příloha č. 6 – výpis z vyhlášky 177/1995 Sb. o provádění pravidelné dohledací činnosti

Vyhláška 177/1995 Sb.

2. Prohlídky a měření na vlečce

Pol.	Předmět a způsob prohlídky	Objekt	Časový interval prohlídky
1.	Obchůzka tratí s měřením koleje	všechny koleje	určí provozovatel
2.	Měření rozchodu, vzájemné výškové polohy kolejnicových pásů a směru koleji		
	- s kontinuálním záznamem	koleje s rychlostí vyšší než 40 km.h ⁻¹	12 měsíců
	- bez kontinuálního záznamu	ostatní koleje	určí provozovatel
3.	Měření výškové polohy kolejnicových pásů a rozchodu ve výhybkách	výhybky s rychlostí vyšší než 40 km.h ⁻¹	3 měsíce
		ostatní výhybky	určí provozovatel
4.	Kontrola průjezdného průřezu	koleje určí provozovatel	24 měsíců
5.	Prohlídka výhybek	všechny výhybky	6 měsíců
6.	Komplexní prohlídka vlečky	všechny koleje	12 měsíců
7.	Prohlídka mostů a objektů mostům podobných	všechny	36 měsíců
8.	Prohlídka sdělovacího a zabezpečovacího zařízení	všechny koleje	6 měsíců
9.	Komplexní prohlídka sdělovacího a zabezpečovacího zařízení	všechny	60 měsíců
10.	Měření trakčního vedení měřicím vozem	všechny koleje	12 měsíců
11.	Prohlídka přejezdů a přechodů na vlečce	přejezdy a přechody	12 měsíců

DROBNÉ OPRAVNÉ A UDRŽOVACÍ PRÁCE ZAJIŠŤOVANÉ POSKYTOVATELEM

Jedná se o tyto drobné opravné a udržbové práce, které si nájemce provádí a hradí ve vlastní režii v prostorách užívaných na základě smlouvy o poskytování služby:

Drobné opravné práce:

a) podle věcného vymezení:

1. *Podlahy:*
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, včetně výměny prahů a ukončovacích lišt, dodávka a montáž nových podlahových krytin (PVC, koberce, laminované krytiny); čištění podlah a podlahových krytin;
2. *Výplně okenních a dveřních otvorů:*
- opravy jednotlivých pohyblivých částí oken a dveří a jejich součástí, a to včetně těsnění, výměny zámků, kování (kliky, štítky, ovládací klíčky a olivy), zasklívání a tmelení; čištění výplní okenních a dveřních; obnova nátěrů;
3. *Stínící prvky (rolety a žaluzie):*
- dodávky, montáže a opravy rolet a žaluzií;
4. *Elektroinstalace (silnoproud, slaboproud):*
- opravy, resp. dodávky a montáže vypínačů, zásuvek, pojistek, osvětlovacích těles včetně dodávek a likvidace zářivek, žárovek a výbojek, opravy, dodávky a montáže zvonků, domácích telefonů a elektrických zámků;
5. *Zařizovací předměty zdravotně technické instalace a související vybavení:* - opravy, čištění a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, misíciích baterií, sprch, zástěn sprchových koutů, průtokových ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, sifonů, lapačů tuků, podlahových vpustí, splachovačů, bidetů, WC mís, sedátek WC, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, průtokových zásobníkových ohřivačů TUV a kuchyňských linek;
6. *Kamna na tuhá paliva, kotle na tuhá paliva do 50 kW (pokud je provozuje nájemce):*
- dodávka a výměna roštu, táhla roštu, šamotové vyzdívky, opravy jejich dílů, výměna odnímatelných ploten, oprava a výměna popelníku, čištění a výměna kouřových rour, související čištění komínových průduchů, kolen a komínové růžice, které bude na adresu správce nemovité věci nejpozději do konce října aktuálního roku;
7. *Plynová topidla, plynové kotle do 50 kw (pokud je provozuje nájemce) a plynové průtokové ohřivače (karmy):*
- Čištění a výměna prvků spalinové cesty, včetně výměny rour a kolen na odvod spalinových plynů, servisní prohlídka dle vyhlášky 85/1978 Sb. a její úpravy, která bude doložena kopií protokolu na adresu správce nemovité věci nejpozději do konce října aktuálního roku;
8. *Přenosná elektrická topidla (akumulační kamna a přímotopy):*
- opravy a výměna pohyblivých přívodů, opravy a výměna termostatů a ovládacích prvků;
9. *Počítačové sítě a další slaboproudé rozvody:*
- dodávky, montáže a opravy pasivních i aktivních prvků počítačových sítí, telefonních rozvodů a rozvodů jednotného času (koncových rozvodů, které se nacházejí v prostorách užívaných nájemcem a jsou v užívání nájemce);
10. *Povrchové úpravy stěn a stropů, čištění výplní otvorů a podlah:*
- povrchové úpravy stěn a stropů - malování, tapetování apod., a to včetně drobných zednických oprav omítek před těmito úpravami, čištění obkladů stěn;
11. *Nábytek:*
- opravy a údržba veškerého nábytku, včetně vestavěného;
12. *Deratizace a dezinfekce:*
- deratizace, dezinfekce a dezinfekce pronajatých prostor;

-při povinné celoplošné deratizaci a dezinfekci úhrada poměrných nákladů za pronajaté prostory;

b) podle výše nákladů:

1. *Provedení výše jmenovaných drobných oprav a udržovacích prací zajišťuje nájemce. Pronajímatel je povinen zajistit provedení těchto oprav a údržbových prací vtom případě, že se tak předem s nájemcem dohodnou a nájemce objedná jejich provedení prokazatelnou (písemnou) objednávkou.*
2. *Opravu nebo výměnu předmětu či zařízení je nájemce povinen uhradit i v případech, kdy tato údržba není vy-specifikována pod bodem a), ale kdy prokazatelně došlo k poškození vinou neodborného užívání nebo násilného poškození nebo nést náklady na uvedení do původního stavu.*
3. *Veškeré zásahy do užívaného majetku nad rámec výše uvedených opravných a udržovacích prací může ná-jemce provádět až po písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce zajišťuje opravy a údržbu veškerého zaří-zení a vybavení, které v době nájmu se souhlasem pronajímatele do pronajatých prostor instaloval, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.*
4. *Kromě oprav a údržbových prací uvedených pod bodem a) se za drobné opravy považují další opravy prostor a jejich vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu ne-přesáhne částku xxxxx Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů za související opravy.*
5. *Za drobné opravné práce se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí prostor, jejichž cena překročí hra-nici xxxxx Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení.*
6. *Provedení oprav společně užívaných prostor nárokují uživatelé u pronajímatele. O nutnosti provedení nároko-vaných oprav společných prostor rozhoduje pronajímatel. Náklady na uživatelskou údržbu společných prostor nesou nájemci v poměru pronajatých ploch.*
7. *Nájemce odpovídá za ekologickou likvidaci veškerých materiálů a demontovaných komponentů po jím prove-dených opravných a údržbových pracích a výměnách zařizovacích předmětů, a to bezprostředně po jejich reali-zaci.*

Za drobné opravné práce není možno považovat:

- opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody
- opravy měřičů tepla a teplé vody
- revize rozvodů vody, plynu a elektroinstalace
- revize komínů, větracích šachet
- pravidelné protipožární revize
- zpracování projektové dokumentace na rekonstrukci či přestavbu veškerých rozvodů nebo jiných vnitřních úprav, vyjma případů, kdy uživatel tyto úpravy požaduje a se souhlasem správce si je provádí na své vlastní náklady

