

Dodatek č. 15

k nájemní smlouvě č. 137/03
Úplné znění nájemní smlouvy

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, 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

zastoupena:

bankovní spojení:

variabilní symbol: 6352013703

adresa pro doručování písemností: Muglinovská 1038, Ostrava 1, PSČ 702 00

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Roman Gavelčík

sídlo/bytem: Akátová 222, 735 14, Orlová - Poruba

IČO: 76002403

DIČ: CZ7303195152

bankovní spojení:

adresa pro doručování písemností: Akátová 222, 735 14, Orlová - Poruba

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

1. Úvodní ustanovení

1. Z důvodu potřeby investice do výměny tepelného zdroje a dalších oprav pronajatých objektů, mimo záchovnou údržbu, které již pronajímatel neplánuje do doby prodeje realizovat, poskytuje pronajímatel nájemci slevu na nájemném ve výši 5% z celkového ročního nájmu, a to s účinností od 01.07.2017, na dobu neurčitou.

Zároveň v souladu s ustanovením čl. II zákona č. 128/2016 Sb., v platném znění, došlo **od 01.01.2017** ke změně bankovního spojení pronajímatele. V návaznosti na citované ustanovení a v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) se smluvní strany dohodly na tomto úplném znění Smlouvy č. 137/03 uzavřené dne 29.03.2001 o nájmu nebytových prostor ve znění dodatků č. 1 až č. 14, jak je uvedeno dále.

-----nové úplné znění Smlouvy-----

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, které jsou součástí budov:

- bez č.p., inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: IC5000244901, postavené na pozemku p. č. 2574/59 - jedná se o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem: Bohumín-SBBH-sklad SO
- bez č.p., inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: IC5000244696, postavené na pozemku p. č. 2574/61 - jedná se o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem: Bohumín-SBBH-dílny MS
- bez č.p., inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: IC5000244227, postavené na pozemku p. č. 2574/16 - jedná se o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem: Bohumín-SBBH-vrátnice SO
- bez č.p., inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: IC5000244205, postavené na pozemku p. č. 2574/16 - jedná se o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem: Bohumín-SBBH-administrativní budova MS
- bez č.p., inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: IC5000244891, postavené na pozemku p. č. 2574/68 - jedná se o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem: Bohumín-SBBH-uhelna SO
- bez č.p., inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: IC5000244714, postavené na pozemku p. č. 2574/65 - jedná se o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem: Bohumín-SBBH-garáže MS
- bez č.p., inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: IC5000244882, postavené na pozemku p. č. 2574/63 - jedná se o objekt vedený v HIM pronajímatele pod názvem: Bohumín-SBBH-sklad SO

a to vše v obci: Bohumín, v k.ú. Nový Bohumín (č. ČSÚ 707031), zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná na LV č. 828. Výše označené nemovitosti, ve kterých se nachází předmět nájmu, jsou vyznačeny v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

(dále jen „předmět nájmu“)

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu tyto nebytové prostory nacházející se v I.NP a II. NP výše uvedených nemovitostí:

Poř. č.	Popis místností	Účel	Výměra v m ²	Specifikace co do označení v příloze č.3a) – 3g)
Bohumín-SBBH-sklad SO – IC5000244901				
I. NP				
1	chodba	0025		V příloze 3a) – I.NP označeno jako 7
2	sklad	0086		V příloze 3a) – I.NP označeno jako 1
3	sklad	0086		V příloze 3a) – I.NP označeno jako 2
4	sklad	0086		V příloze 3a) – I.NP označeno jako 5
5	sklad	0086		V příloze 3a) – I.NP označeno jako 6
6	sklad	0086		V příloze 3a) – I.NP označeno jako 8
Mezisoučet - Bohumín-SBBH-sklad SO				
Bohumín-SBBH-dílny MS – IC5000244696				
7	dílna	0003		V příloze 3b) – I.NP označeno jako 1
8	dílna	0003		V příloze 3b) – I.NP označeno jako 2
9	dílna	0003		V příloze 3b) – I.NP označeno jako 3
10	dílna	0003		V příloze 3b) – I.NP označeno jako 4
11	dílna	0003		V příloze 3b) – I.NP označeno jako 5
12	dílna	0003		V příloze 3b) – I.NP označeno jako 11
13	sklad	0086		V příloze 3b) – I.NP označeno jako 10
14	sklad	0086		V příloze 3b) – I.NP označeno jako 13
15	sklad	0086		V příloze 3b) – I.NP označeno jako 14
16	chodba	0025		V příloze 3b) – I.NP označeno jako 12

Mezisosoučet - Bohumín-SBBH-dílny MS				
Bohumín-SBBH-vrátnice SO – IC5000244227				
17	Kancelář	0001		V příloze 3c) – I.NP označeno jako 2
18	chodba	0025		V příloze 3c) – I.NP označeno jako 1
Mezisosoučet – Bohumín-SBBH-vrátnice SO				
Bohumín-SBBH-administrativní budova MS – IC5000244205				
I. NP				
19	hyg. zařízení	0040		V příloze 3d) – I.NP označeno jako 4
20	hyg. zařízení	0040		V příloze 3d) – I.NP označeno jako 5
21	hyg. zařízení	0040		V příloze 3d) – I.NP označeno jako 6
22	hyg. zařízení	0040		V příloze 3d) – I.NP označeno jako 7
23	hyg. zařízení	0040		V příloze 3d) – I.NP označeno jako 8
24	hyg. zařízení	0040		V příloze 3d) – I.NP označeno jako 14
25	Chodba	0025		V příloze 3d) – I.NP označeno jako 9
26	Chodba	0025		V příloze 3d) – I.NP označeno jako 10
27	schodiště	0025		V příloze 3d) – I.NP označeno jako 11
28	Kulturní místnost	0048		V příloze 3d) – I.NP označeno jako 12
29	kotelna	0051		V příloze 3d) – I.NP označeno jako 3
30	sklad	0086		V příloze 3d) – I.NP označeno jako 13
II. NP				
31	Hyg. zařízení	0040		V příloze 3d) – II.NP označeno jako 1
32	Hyg. zařízení	0040		V příloze 3d) – II.NP označeno jako 2
33	Hyg. zařízení	0040		V příloze 3d) – II.NP označeno jako 5
34	Hyg. zařízení	0040		V příloze 3d) – II.NP označeno jako 6
35	chodba	0025		V příloze 3d) – II.NP označeno jako 10
36	kancelář	0001		V příloze 3d) – II.NP označeno jako 3
37	kancelář	0001		V příloze 3d) – II.NP označeno jako 8
38	kancelář	0001		V příloze 3d) – II.NP označeno jako 9
39	šatna	0084		V příloze 3d) – II.NP označeno jako 11
40	šatna	0084		V příloze 3d) – II.NP označeno jako 4
Mezisosoučet – Bohumín-SBBH-administrativní budova MS				
Bohumín-SBBH-uhelna SO – IC5000244891				
41	Uhelna	0051		V příloze 3e) – I.NP označeno jako 1
42	uhelna	0051		V příloze 3e) – I.NP označeno jako 2
Mezisosoučet – Bohumín-SBBH-uhelna SO				
Bohumín-SBBH-garáže MS – IC5000244714				
43	garáže	0036		V příloze 3f) – I.NP označeno jako 1
44	garáže	0036		V příloze 3f) – I.NP označeno jako 2
Mezisosoučet – Bohumín-SBBH-garáže MS				
Bohumín-SBBH-sklad SO – IC5000244882				
45	Sklad	0086		V příloze 3g) – I.NP označeno jako 1
46	sklad	0086		V příloze 3g) – I.NP označeno jako 2
Mezisosoučet – Bohumín-SBBH-sklad SO				
Celkem:				

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

3. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu stavby (půdorysný plán), která je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 3a) – 3g).

4. Předmět nájmu je v užívání nájemce ode dne 01. 04. 2001.

5. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.

6. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává: SŽDC, s.o., Oblastní ředitelství Ostrava, Muglinovská 1038, 702 00 Ostrava, dále jen „správce majetku“.

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v Živnostenském listě vydaném Městským úřadem Orlová dne 19.12.2007 oprávnění k podnikání: viz. nedílná příloha č. 4 k této nájemní smlouvě.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

Autodoprava a opravárenství motorových vozidel spolu se zázemím,

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. 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. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy nájemné ve výši:

**392.510,78 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem
(slovy: třistadevadesátdvatisícpětsetdeset korun českých, 78/100)**

Měsíční nájemné činí včetně DPH **39.578,17 Kč**.

2. Celkové roční nájemné ve výši **392.510,78 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy 15. dne daného měsíce** na účet pronajímatele, pod variabilním symbolem 6352013703 dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je zároveň nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

3. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip podle ustanovení § 1957 odst. 1) občanského zákoníku, tj., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

4. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.

5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.

6. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index)

za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

7. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Pronajímatel bude nájemci zajišťovat dodávky níže uvedených služeb a energií spojených s užíváním předmětu nájmu: odběr elektrické energie a odběr vodného a stočného.

V případě, že nájemce bude 30 dnů v prodlení s úhradou pohledávek za výše uvedené služby (tj. např. elektrické energie, tepla a teplé vody, pitné vody, odvádění odpadních a srážkových vod), má pronajímatel právo odpojit nájemce od poskytnutých dodávek služeb.

8. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice (tj. např. prašnost, hlučnost, vibrace, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů, atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu, pokud nedojde k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodlení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Pro běh výpovědní doby platí v takovém případě čl. VI., odst. 4. smlouvy.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je omezena jedním násobkem měsíčního nájemného.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži níže uvedenou užitelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu:

a) podle věcného vymezení

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměna zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;

- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro pronajímaný předmět nájmu;
 - výměny sifonů a lapačů tuku;
 - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
 - opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení (nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvody ústředního topení);
 - za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
 - desinfekce, desinsekce, deratizace;
 - běžnou údržbou a opravnou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce, svodů dešťových vod, kouřovodů a jejich čištění.
- b) podle výše nákladů
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují též další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 40.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
 - za uživatelskou údržbu, jejíž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici 40.000 Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;

V případě pochybností o tom, že náklady na uživatelskou údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 12. tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku písemně nedohodne jinak. Na nájemce se pohlíží jako na původce odpadu a přebírá tak povinnosti stanovení původci odpadu dle §16 odst. 1 zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění s tím, že bude-li pronajímateli uložena ze strany kontrolního orgánu pokuta za porušení těchto povinností, ponese nájemce následnou odpovědnost formou regresu dle §2917 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.

6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a

tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi, dále chovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, skladovat a manipulovat s ropnými látkami (netýká se podnikatelů s tímto předmětem podnikání).

Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.

8. Jsou-li technická zařízení předmětem nájmu, je nájemce povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

9. Nájemce je povinen zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrovizy, kontroly a revize pronajatých technických zařízení ve vlastnictví či správě pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

10. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

11. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v **odst. 4.** tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v předmětu nájmu dle této smlouvy, zejména pak v prostoru staveb vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

12. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4. této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 11. smlouvy - jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrovizích. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4. ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

13. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.

14. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu.

Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

15. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech nenese pronajímatel odpovědnost.

16. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu 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 dohodnout způsob přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování s předností provozního obvodu příslušné železniční stanice.

17. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jeho přilehlých ploch. Z přilehlých neveřejných chodníků odstraňovat sníh a led, provádět jejich posyp a čistit je, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak.

18. 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 projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

19. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

20. Při provozování zdroje znečištění ovzduší, je povinen nájemce plnit sám ohlašovací povinnost vůči státní správě. Za zdroje znečištění se považují topidla na pevná paliva, která se dělí na „malé zdroje do výkonu 0,2 MW, „střední zdroje“ do výkonu 0,2-5 MW a „velké zdroje“ s výkonem nad 5 MW. Nájemce hradí i všechny poplatky za znečištění z činnosti nájemce stanovené právními předpisy.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 39.000,-Kč, za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu;
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu nájemného
- nájemce neprovedl úhradu zálohy za poskytnuté energie a služby.

2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI., odst.6. smlouvy.

3. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu *n e u r č i t o u* s účinností od *01. 07. 2017* s 3 měsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu bez uvedení výpovědního důvodu i částečně způsobem a z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Částečná výpověď se musí vztahovat k jednotlivým oddělitelným částem předmětu nájmu.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinnosti nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu, o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu.
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinností nájemce.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení).

4. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.

6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu smluvní pokutu. Její výše bude stanovena ve výši trojnásobku denní sazby ze sjednaného ročního nájemného, které bude v době ukončení nájmu aktuální.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahuje svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

7. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV., odst. 11. smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že souhlasí, aby pronajímatel použil jeho osobní údaje v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, pro účely sepsání této smlouvy a její zpracování v systému SAP a zajištění řádného plnění práv a povinností plynoucích z uzavřeného smluvního vztahu.

2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je subjektem, který má dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv povinnost uveřejňovat zákonem stanovené smlouvy v registru smluv a s jejím uveřejněním za podmínek stanovených zákonem o registru smluv souhlasí.

3. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.

5. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

7. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

8. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem, a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.

9. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem vyjma výpovědi, která bude zaslána druhé smluvní straně výhradně doporučeným

dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

2. Závěrečná ustanovení

1. Dodatek č. 12 je vyhotoven v pěti stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři a nájemce dvě vyhotovení.
2. Dodatek nabývá platnosti dnem jeho uzavření a účinnosti dnem 01. 07. 2017.

Přílohy: č.1 – splátkový kalendář
č. 2 – kopie katastrální mapy
č. 3a) – 3g) – půdorysný plánek
č. 4 – kopie živnostenského listu

V Ostravě dne 28. 06. 2017

Pronajímatel:

Nájemce: