

**Nájemní smlouva č. 2968000317 o nájmu prostor a místností sloužících k podnikání
(2017DS0009)**

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Se sídlem: [REDACTED]

IČ: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

Oblastní jednotka: Správa osobních nádraží Ústí nad Labem

Zastoupena: [REDACTED] ředitelem Správy osobních nádraží Ústí nad Labem

Bank. spojení: Česká národní banka v Ústí nad Labem

Číslo účtu: [REDACTED]

Variabilní symbol: **2968000317**

Adresa pro doručování písemností: Správa osobních nádraží Ústí nad Labem [REDACTED]

Kontaktní osoba: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

SECURITAS ČR s.r.o.

Se sídlem: [REDACTED]

IČ: 438 72 026

DIČ: CZ43872026

Zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 5009

Zastoupena: [REDACTED]

Bank. spojení: UniCredit bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Číslo účtu: [REDACTED]

Kontaktní osoba: [REDACTED] (dále jen „nájemce“)

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

I. Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor sloužících podnikání, níže specifikovaných, které jsou součástí budovy **žst. Chomutov**, Nádražní ul.č.p. 594, v obci Chomutov, k.ú. Chomutov I (ČSU 652458), nacházející se na pozemku p.č. 3892, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, na listu vlastnictví č. 1396. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod inv.č. IC6000389054, objekt v SAP ZDC/42/25191.
2. Výše jmenovaná budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 3 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu:

Název místnosti	Číslo místnosti dle SAP	Plocha v m ²	Objekt v SAP
vestibul	0P1	společné užívání	ZDC / 42 / 25191
schodiště	1P14	společné užívání	ZDC / 42 / 25191
chodba	1P29	společné užívání	ZDC / 42 / 25191
chodba	1P23	společné užívání	ZDC / 42 / 25191
WC ženy	1P27	společné užívání	ZDC / 42 / 25191
WC muži	1P28	společné užívání	ZDC / 42 / 25191
chodba	1P21	společné užívání	ZDC / 42 / 25191

kancelář	1P15	8,64	ZDC / 42 / 25191
kancelář	1P16	14,44	ZDC / 42 / 25191

Celkem pronajato **23,08 m²**, bez společných prostor účtovaných paušálně.

(dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostory“)

Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

4. Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu.
5. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.
6. Specifikace předmětu nájmu jsou vyznačeny v půdorysných plánech, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č.2.
7. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.
8. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.
9. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Správa osobních nádraží Ústí nad Labem, [redacted] dále jen „správce majetku“.

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku ke dni uzavření této smlouvy, oprávnění k podnikání:
 - poskytování technických služeb k ochraně majetku a osob;
 - ostraha majetku a osob;
 - služby soukromých detektivů.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:
Kancelář a zázemí pro zaměstnance
a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.
3. 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.
4. Umístí-li v předmětu nájmu nájemce svoji provozovnu, pak předmět podnikání v provozovně musí být v souladu s předmětem podnikání nájemce uvedeném v příslušném rejstříku.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu, smluvní nájemné, přičemž smluvní strany si sjednávají, že bude hrazeno i DPH v zákonem stanovené výši, které činí:
za 1 m² [redacted] Kč/rok, tj. za 23,08 m² [redacted] Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši
za společné užívání prostor [redacted] Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši
Celkem [redacted] Kč/rok + DPH v zákonem stanovené výši, zaokrouhleně z důvodu měsíčních splátek.
Měsíční nájemné činí [redacted] Kč + DPH v zákonem stanovené výši.
2. Celkové roční nájemné ve výši [redacted] Kč (slovy: [redacted]) je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na bankovní účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu [redacted] pod variabilním symbolem 2968000317 dle splátkového kalendáře, který bude aktualizován vždy samostatně na každé období.
První splátka nájemného za období od 01.02.2017 do 28.02.2017 ve výši [redacted] Kč je splatná dne 10.02.2017.
3. **Nájemce se zavazuje uhradit do dne 05.02.2017 jistotu ve výši 5 100,00 Kč (slovy: pět tisíc jedno sto korun českých), na účet pronajímatele číslo účtu [redacted] pod variabilním symbolem**

2969000317. Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto jistotou dle předcházejícího odstavce do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neuhradí stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do 28.02.2017, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota uhrazena. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě do 15. dne měsíce následujícího po měsíci, v kterém byla jistota čerpána, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla jistota čerpána. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli. Po ukončení nájemní smlouvy bude nevyčerpaná část jistoty vrácena nájemci do 30 dnů.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že platba je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
5. Případně-li den splatnosti na den pracovního klidu či volna, je dnem splatnosti nejbližší následující pracovní den.
6. 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. Smlouvy uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.
7. 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.
8. Smluvní strany se dohodly, že stane-li se pronajímatel nespolehlivým plátcem, nebo daňový doklad pronajímatele bude pro účely úhrady nájemného obsahovat číslo bankovního účtu, který nebude správcem daně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, je nájemce oprávněn z finančního plnění uhradit daň z přidané hodnoty přímo místně a věcně příslušnému správci daně pronajímatele, a to způsobem předepsaným správcem daně. Nájemce je povinen pronajímatele o takové úhradě daně z přidané hodnoty písemně informovat, přičemž oznámení bude adresováno na daňové oddělení GŘ SZDC, Dlážďená 1003/7, 110 00, Praha 1 a bude obsahovat minimálně číslo a datum podpisu nájemní smlouvy a číslo a datum vystavení předmětného daňového dokladu.
9. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.
10. 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.
11. 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:

vodné a stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s vodohospodářem SZDC, s.o., Správa osobních nádraží Ústí nad Labem, [REDACTED]

██████████
elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se SŽDC, s.o. Správou železniční energetiky, SŽE Hradec Králové, pracoviště Ústí nad Labem, p. ██████████

tepelná energie – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě s energetikem SŽDC, s.o., Správa osobních nádraží Ústí nad Labem, ██████████

odvoz a likvidaci odpadu z činnosti nájemce bude nájemce hradit na základě smlouvy uzavřené s autorizovanou osobou na odvoz a likvidaci odpadu, pokud se nedohodne písemně jinak se správcem nemovité věci, ██████████ V případě, že bude nájemce při své činnosti nakládat se zvláště nebezpečnými závadnými látkami (např. rtuť) a nebude-li mít technologie s odlučovači, je třeba prostřednictvím ekologa SŽDC, s.o. (MT: ██████████), Správa osobních nádraží Ústí nad Labem, ██████████ zažádat v souladu se zákonem o vodách, o povolení k nakládání s nebezpečnými závadnými látkami.

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 zajistit odpojení nájemce od poskytnutých dodávek za služby.

12. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.
13. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy, úpravy nebo údržbu nad rámec obvyklého udržování, jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného.

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 prodloužení 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 niže uvedenou uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu nesloužícímu společnému užívání:

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, ohřivačů 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 plyná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů 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 [REDAKCE] 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 [REDAKCE] 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 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.
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 pronajímatel. 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 jejich okolí.
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. Předmět nájmu leží v ochranném pásmu dráhy. Nájemce se zaváže dodržovat ustanovení Zákona o drahách č.266/1994 Sb., týkající se staveb a prací v ochranném pásmu dráhy a nebude požadovat odškodnění za újmu způsobenou nepříznivými účinky železničního provozu (hluk, nečistota, otřesy).
21. Každý stavební počín v ochranném pásmu dráhy podléhá souhlasu Drážního úřadu Praha, předem projednaném s OŘ Ústí nad Labem, s respektem na § 4a Zákona o drahách č. 266/1994 Sb. v platném znění.
22. Činnosti vykonávané v pronajatých objektech jsou považovány za činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím. Nájemce je povinen dodržet stanovisko požárního specialisty a je povinen se seznámit s dokumentací PO, vztahující se k objektu. Nájemce bude jako právnická podnikající osoba povinen plnit platné předpisy o PO, obzvláště § 5 zákona č. 133/85 Sb. ve znění pozdějších předpisů a je považován za odpovědnou osobu ve smyslu § 2 zákona o PO.
23. Pokud bude nájemce provádět stavební úpravy v pronajatém prostoru, je zapotřebí předem předložit správci objektu k odsouhlasení záměr a projektovou dokumentaci. Dokumentace musí být zpracována autorizovanou osobou a projednána dle platného stavebního zákona a příslušných novelizovaných vyhlášek. Veškeré stavební práce provede nájemce na vlastní náklady.
24. Nebude ohrožena bezpečnost v provozovaném tělese dráhy a nedojde k poškozování technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele.
25. V případě požadavku na odběr el. energie, nebo zvýšení stávajícího rezervovaného příkonu v daném místě je nutné, aby nájemce podal vyplněnou žádost o připojení k lokální distribuční soustavě železnice SŽE ÚS Ústí nad Labem (p. ██████████). Tiskopis žádosti o připojení je možné stáhnout z internetových stránek SŽE Hradec Králové <http://www.sze.szdc.cz/>. Upozorňujeme, že je nutné provést úpravu elektroinstalace tak, aby bylo možno měřit spotřebu el. energie v souladu Obchodními podmínkami SŽDC s.o. a zřizované odběrné místo bylo veřejně přístupné. Nájemní smlouva nenahrazuje smlouvu o dodávce el. energie.
26. Není-li právními předpisy stanoveno jinak, není nájemce oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umístit v předmětu nájmu své sídlo.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] Kč (slovy [REDAKCE]), 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.
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 nezbujuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností **od 01.02.2017** s 3 měsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem.

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 povinností 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 je stanovena částkou [REDACTED] Kč/den.
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.
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.
7. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou, se nepoužije ustanovení § 2285 v návaznosti na § 2311 občanského zákoníku o obnovení nájmu.
8. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění.

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. 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.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.
4. 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.
5. 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.
6. 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, nevyplyvá-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.
7. 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.
8. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zaslány 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.

9. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Tato smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků bude prostřednictvím pronajímatele, v mezích zákona o registru smluv, zveřejněna v registru smluv.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1.

Přílohy: č. 1 – neobsazeno (Splátkový kalendář bude nájemci zaslán po uhrazení jistoty – v čl. III.bod.3)
 č. 2 - Plánek prostor;
 č. 3 - Situační plánek budovy;
 č. 4 - *Plná moc*

V Praze dne: *24.1.2014*

V Ústí nad Labem dne: *31.1.2014*

Za Nájemce:
SECURITAS ČR s.r.o.

Za Pronajímatele:
Správa železniční dopravní cesty
státní organizace
Správa osobních nádraží Ústí nad Labem

Pověření - Plná moc



GŘ01/28-16/10

Strana 1 z 2

pověřuje - zmocňuje tímto svého zaměstnance:

- 1) činěním právních jednání v pracovněprávních vztazích (včetně podepisování jejich písemného vyhotovení) vůči výkonným zaměstnancům SECURITAS ČR s.r.o. podřízeným pověřenému – zplnomocněnému zaměstnanci, a to v následujícím rozsahu:
 - sjednávání a podepisování pracovních smluv,
 - sjednávání a podepisování změn pracovních smluv,
 - rozvazování pracovního poměru a činění a podepisování právních jednání s tím souvisejících,
 - sjednávání a podepisování ostatních dohod podle Zákoníku práce,
 - kontrola dodržování BOZP (zejména provádění kontrol za účelem zjištění, zda zaměstnanec není pod vlivem alkoholu nebo jiných omamných látek).

- 2) k jednání za společnost s následujícími institucemi a k činění s tím souvisejících právních jednání včetně podepisování jejich písemného vyhotovení:
 - a) Úřady práce
 - b) Inspektoráty bezpečnosti práce
 - c) Okresní, městské a obecní úřady
 - d) Policie ČR, a to v oblastech:
 - trestné činnosti,
 - přestupků,
 - dopravních nehod.
 - e) Městská policie
 - f) Pojišťovny – pouze při řešení pojistných událostí, v tomto případě bez omezení (pověřený - zplnomocněný zaměstnanec není oprávněn uzavírat, měnit či rušit pojistné smlouvy).



- 3) sjednáváním a podepisováním obchodních smluv (včetně jejich změn a zrušení) jménem společnosti a na její účet, a to výhradně smluv v rámci její podnikatelské činnosti, odpovídajících vzoru vyhotovenému společností SECURITAS ČR s.r.o., a to v oblasti:
 - monitoring a další služby související s touto oblastí,to vše pokud hodnota předmětu plnění takové smlouvy nepřevyšuje částku 50.000,- Kč bez DPH měsíčně.
- 4) sjednáváním a podepisováním dodavatelských smluv (včetně jejich změn a zrušení) jménem společnosti a na její účet, přičemž hodnota předmětu plnění takové smlouvy nepřevyšuje částku 30.000,- Kč bez DPH měsíčně.
- 5) nákupem movitých věcí nepřesahující hodnotu 100.000,- Kč bez DPH za jeden kus nebo soubor věcí tvořících funkční celek.

Strana 2 ze 2


Pověřený - zplnomocněný zaměstnanec je oprávněn jednat a podepisovat za společnost SECURITAS ČR s.r.o. ve výše uvedených záležitostech samostatně.

Pověřený – zplnomocněný zaměstnanec není oprávněn prodávat jakýkoli majetek společnosti a není oprávněn nakupovat nemovitosti.

Pověření - Plná moc je účinná do odvolání, nejdéle však po dobu trvání pracovního poměru pověřeného – zplnomocněného zaměstnance ve výše uvedené funkci u SECURITAS ČR s.r.o.

Dnem podpisu tohoto Pověření – Plné moci odvolává společnost SECURITAS ČR s.r.o. v celém rozsahu veškeré plné moci a veškerá pověření udělená pověřenému - zplnomocněnému zaměstnanci před tímto dnem.

V Praze dne 1.1.2016

1:750  Prorajem

Prorajem 2.3

CHOMUTOV - výpravní budova

— Pronájem ČD, a.s.

— Pronájem SECURITAS ČR s.r.o.

— Pronájem Vopálenický