

N Á J E M N Í S M L O U V A č. xxxxxx

o nájmu prostor sloužících podnikání

Obchodní firma: Česká dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp.zn. B 8039
zastoupena ve věcech xxxxxx
smluvních: na základě Plné moci č. 9139 ze dne 09.01.2025
adresa pro doručování České dráhy, a.s. Regionální správa majetku Brno, Vídeňská 815/89a,
písemností: 639 00 Brno střed - Štýřice
kontaktní osoba ve věcech xxxxxx
smluvních: E: xxxxxx, M: xxxxxx
kontaktní osoba ve věcech xxxxxx
technických: E: xxxxxx, M: xxxxxx
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: xxxxxx
číslo účtu: xxxxxx
variabilní symbol: xxxxxx
ID datové schránky: e52cdsf

(dále jen pronajímatel)

a

společnost: Česká republika – Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje
sídlo: 30. dubna 1682/24, Moravská Ostrava 702 00 Ostrava
zastoupena ve věcech xxxxxx
smluvních: xxxxxx
kontaktní osoba ve věcech xxxxxx
technických: E: xxxxxx, M: xxxxxx
IČO: 75151502
DIČ: CZ75151502
Plátce DPH: ne
bankovní spojení: xxxxxx
číslo účtu: xxxxxx
ID datové schránky: n5hai7v

adresa pro doručování všech písemností: 30. dubna 1682/24, Moravská Ostrava 702 00 Ostrava

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto nájemní smlouvu č. xxxxxx o nájmu prostor nesloužících podnikání (dále jen „smlouva“), kdy touto nájemní smlouvou č. xxxxxx se ruší a v plném rozsahu nahrazuje od 01.05.2025 původní nájemní smlouva č. xxxxxx ze dne 04.04.2006 ve znění dodatků 1 – 5 na pronájem prostor nesloužících podnikání v k.ú. Přívoz v platném znění.

I. Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem prostor, níže specifikovaných, které se nacházejí na pozemku p.č.st.182 s budovou č.p.1047, v katastrálním území Přívoz (713767), obec Ostrava, který je zapsán u příslušného Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava na listu vlastnictví č.171. Konkrétně se jedná o objekt vedený v DLHM pronajímatele pod názvem „Ostrava hlavní nádraží – žst. Administrativní budova“, inv.č. IC5000244214 (objekt v SAP 1000/13/458) Výše označená budova, ve které se nachází předmět nájmu, je vyznačena v příloze č. 4, která je nedílnou součástí této smlouvy. (dále jen „předmět nájmu“ nebo „prostory“)
2. Pronajímatel na základě předávacího protokolu přenechává nájemci k dočasnému užívání (nájmu):

Číslo podlaží	Označení místností	Využívaná plocha v m²
III. NP	2P01 - 2P48	884,00
II. NP	1P18 - 1P82	1 030,60
I. NP	0P30, 0P45, 0P46, 0P47, 0P48, 0P49, 0P51, 0P68	90,10
I. PP	1S24, 1S25, 1S26, 1S27, 1S28, 1S29, 1S46, 1S47, 1S48	272,30
celkem pronajato m²		2 277,00

Specifikace předmětu nájmu včetně výpočtu nájemného jednotlivých prostor je uvedena v příloze č. 2.

3. Stav předmětu nájmu bude stranami uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu do užívání, který se stane součástí nájemní smlouvy, a to jako příloha č. 6.
4. Správcem předmětu nájmu jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno (dále jen RSM). Ke dni předání vyhotoví RSM Brno předávací protokol.

II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k provozování nepodnikatelské činnosti nájemce, a to výhradně ke sjednanému účelu jako:

služebna Policie ČR

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

Předmět nájmu nebude nájemcem využíván k žádnému podnikání

2. 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 §2213 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

III. Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu smluvní nájemné, které činí:

za pronajatou výměru 2 277,00 m² 2.403.026,35 Kč/kalendářní rok bez DPH.

Specifikace předmětu nájmu včetně výpočtu nájemného jednotlivých prostor je uvedena v příloze č. 2.

Celkové nájemné za kalendářní rok ve výši 2.403.026,35 Kč bez DPH (slovy: dvě miliony čtyřistatřicetšestset korun českých třicetpět haléřů) je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaném v záhlaví této smlouvy, a to vždy do pátého dne příslušného kalendářního měsíce dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

2. V období od 01.05.2025 - 30.04.2027 se smluvní strany dohodly na navýšení sjednaného nájemného za kalendářní rok o fixní částku 80 106,00 Kč bez DPH z důvodu instalace technického zařízení na žádost nájemce v místnostech 0P45 a 0P68. Fixní částka 80 106,00 Kč bez DPH bude za období 01.05.2025 – 30.04.2027 rozpočítána takto: nájemné za rok 2025 od 01.05.2025 – 31.12.2025 navýšeno o 26 702,00 Kč, za rok 2026 od 01.01.2026 do 31.12.2026 o 40 053,00 Kč, za rok 2027 od 01.01.2027 do 30.04.2027 o 13 351,00 Kč.
3. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j., že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

4. Předmět nájmu blíže specifikovaný v článku I. je dle §56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH“) osvobozen od DPH.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou každé jednotlivé platby (splátky) nájemného dle čl. 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.
6. Sjednanou výši nájemného za kalendářní rok je pronajímatel oprávněn každoročně upravit dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího kalendářního roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí kalendářní rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného musí být nájemci oznámena doporučeným dopisem nebo do datové schránky. Základem pro úpravu výše nájemného je výše nájemného za kalendářní rok, 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 kalendářního roku.
7. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. kalendářního čtvrtletí příslušného kalendářního roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.
8. 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 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů.
9. 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.
10. 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.
11. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu apod.

IV. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

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 a 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:
 - a. vodné a stočné – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě vodo hospodářem pronajímatele, telefon: xxxxxx v době uzavření smlouvy)
 - b. tepelná energie – výše úhrady dle právního předpisu, stanovená v dohodě pracovníkem pronajímatele, telefon: xxxxxx v době uzavření smlouvy)
 - c. elektrické energie – výše úhrady dle právního předpisu (ceník ERÚ), stanovená v dohodě se SŽ, s.o., Správou železniční energetiky, telefon: xxxxxx (v době uzavření smlouvy)
 - d. 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
 - e. pravidelný servis a údržbu technického zařízení v místnostech OP45 a OP68 si bude nájemce zajišťovat a hradit na vlastní náklady.
 - f. případně další služby
3. Smlouvy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se nájemce zavazuje uzavřít s příslušnými osobami před započítáním plnění a nejpozději do jednoho měsíce od uzavření 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.

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 s měsíční výpovědní dobou. Stejné právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve smluveném termínu.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
- a) 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,
 - b) 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 a výměna těsnění všeho druhu, deratizaci) a další srovnatelnou údržbu, v podrobný, nikoliv však vyčerpávající, výčet drobných opravných a udržovacích prací zajišťovaných nájemcem je přílohou této smlouvy.
 - c) 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., 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 (*konkrétní OS*). 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,
 - d) 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,
 - e) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem RSM. Revizní zprávy předkládat 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“,
 - f) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování 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 přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu. Nájemce nemá právo na náhradu ušlého zisku, ani na přidělení náhradních prostor,
 - g) svou činností neomezovat a neohrožovat bezpečnost pronajímatele ani jiných osob a umožnit zaměstnancům pronajímatele vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly jejich stavu,
 - h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu včetně společných prostor v čistotě.
 - i) 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,

- j) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní doby.
 - k) 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.
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 požárního 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 a RSM,
 - 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 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 požární 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 příslušnou organizační složkou (OS), se kterými byl prokazatelně seznámen, může být pronajímatelem z tohoto důvodu smlouva vypovězena.
6. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technického zařízení, které je součástí předmětu nájmu a 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 umístěných na předmětu nájmu.
8. 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.
9. 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 takovouto změnu se považuje např. změna názvu obchodní firmy či společnosti, změna sídla, změna adresy pro doručování písemností, změna bankovního spojení, e-mailového telefonního kontaktu aj.

10. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci užívat předmět nájmu v souladu s čl. II. této smlouvy.
11. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu.
12. Pronajímatel je povinen zajistit dodávku plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nedohodli-li se s nájemcem na jejich dodávkách externím dodavatelem.
13. Pronajímatel se zavazuje, s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v sousedství předmětu nájmu, které jsou provázeny nadměrným hlukem, ořesy, prašností apod.
14. 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 kontaktní osobu nájemce (*osoba pro jednání ve věcech technických – pokud je uvedena v den uzavření smlouvy*).

VI. Smluvní pokuta

1. V případě porušení jakékoli z povinností nájemce stanovených v článku IV. a V. této smlouvy (s výjimkou odst. 1. písm. c) a odst. 3.), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 000,00 Kč bez DPH za jednotlivý případ.
2. Pro případ porušení jakékoli z povinností nájemce uvedené v článku V. této smlouvy bodu 1. písm. c) a odst. 3., sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 50 000,00 Kč bez DPH za jednotlivý případ.
3. Při nevyklizení nebo nepředání předmětu nájmu pronajímateli k poslednímu dni nájemního vztahu, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1/365 nájemného za kalendářní rok bez DPH sjednaného v souladu s touto smlouvou za každý den prodlení.
4. 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.
5. 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.
6. Smluvní strany se pro případ ukončení tohoto nájemního vztahu dohodly na tomto vyrovnání za stavební práce provedené nájemcem na předmětu nájmu:
 - a) V případě skončení nájmu dle této smlouvy výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů porušení jakýchkoli smluvních povinností nájemce, stanovených v článku II., článku III., v článku IV., v článku V., se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
 - b) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele z jiných důvodů, než jsou uvedeny v předchozím odst. a), v období účinnosti nájemní smlouvy, bude mezi smluvními stranami do 1 měsíce uzavřena dohoda, na jejímž základě se vypořádají náklady za Nájemcem provedené a Pronajímatelem odsouhlasené stavební úpravy. Cena vypořádání bude stanovena soudním znalcem.
 - c) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany nájemce, či z důvodu, že nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal, se smluvní strany dohodly, že nájemci nenáleží žádné finanční ani jiné kompenzace od pronajímatele za provedené stavební úpravy předmětu nájmu. Pro vyloučení pochybností se nájemce vzdává svého práva na vyrovnání za provedené stavební práce dle §2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

VII. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s účinností ode dne uveřejnění smlouvy prostřednictvím registru smluv, ne však dříve než od 01.05.2025. Vedle možnosti ukončit smlouvu dohodou, si smluvní strany si sjednávají tříměsíční výpovědní dobu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět

i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu.

2. V případě jakéhokoli podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou byt i jen části nájemného dle článku III. Nájemní smlouvy nebo jeho části či úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nebo pokud nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku IV. a V. této smlouvy a to ani po výzvě nájemce v jím stanovené lhůtě, si smluvní strany sjednávají výpovědní dobu jeden měsíc a ta začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku závažnější škody, nebo pokud nájemce neplní řádně a včas jakoukoli svou povinnost stanovenou v článku III. odst. 1., v článku V. Výpověď smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. 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 doručení písemné upomínky pronajímatele nájemci došlo k hrubému porušení smlouvy a smlouva může být vypovězena okamžitě s účinky ke dni doručení výpovědi (tj. bez výpovědní doby).
5. 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. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě nebo elektronické podobě opatřené uznávaným elektronickým podpisem a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škody vzniklou nájemci tím, že pronajímatel oprávněně (po předchozí vzájemné dohodě obou stran) započte svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. 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 a s ID datové schránky nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).
4. 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 zhotovitelem takto učiněná, bere na vědomí, že zároveň dochází k porušení smlouvy s důsledky v ní sjednanými a předvídanými v části deváté Etického kodexu společnosti České dráhy, a.s.
5. 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.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. 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 učiněno 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 technickými prostředky ve smyslu ust. § 562 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kdy za písemnou formu se považuje pouze forma listinná nebo elektronická opatřená uznávaným elektronickým podpisem. 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 nedílnou 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:
 - a. doporučeným dopisem, a to na doručovací 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.
 - b. 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 nájemní smlouvy shledáno neplatným, neúčinným, nebo zdánlivým, nebo nevymahatelným, taková neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost nezpůsobí neplatnost, neúčinnost, nebo nevymahatelnost celé nájemní smlouvy a 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 bude podepsána smluvními stranami elektronicky uznávanými podpisy.
11. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:
 - Příloha č. 1 - Splátkový kalendář
 - Příloha č. 2 - Specifikace předmětu nájmu včetně výpočtu smluvního nájemného
 - Příloha č. 3a), 3b), 3c), 3d) - Půdorys
 - Příloha č. 4 - Snímek katastrální mapy
 - Příloha č. 5 - Drobné opravné a udržovací práce
 - Příloha č. 6 - Předávací protokol – bude přiložen po protokolárním předání předmětu nájmu

V Ostravě dne:

Za nájemce:

Česká republika – Krajské ředitelství policie
Moravskoslezského kraje

V Brně dne:

Za pronajímatele:

České dráhy, a.s.

XXXXXX

XXXXXX

XXXXXX

XXXXXX

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NA ROK 2025 – č.01**k nájemní smlouvě č. xxxxxx****EČDD č. xxxxxx /2025/01**

PRONAJÍMATEL: České dráhy, a.s.	NÁJEMCE: Česká republika – Krajské ředitelství policie Moravskoslezského kraje
Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15	30. dubna 1682/24, Moravská Ostrava, 702 00 Os- trava
<u>Zastoupena:</u> xxxxxx	<u>Zastoupena:</u> xxxxxx
IČ: 70994226	IČ: 75151502
DIČ: CZ70994226	DIČ: CZ75151502 (plátce DPH)
Zapsána ve veřejném rejstříku - obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp.zn. B 8039	
Bankovní spojení: xxxxxx Číslo účtu: xxxxxx	Bankovní spojení: xxxxxx Číslo účtu: xxxxxx
variabilní symbol: xxxxxx	

Nájemné za období od 01.05.2025 do 31.12.2025: 1 628 719,52 Kč bez DPH

	Termín úhrady	Celkem k úhradě	Za období
1.	05.05.2025	203 589,94	01.05.2025 – 31.05.2025
2.	05.06.2025	203 589,94	01.06.2025 – 30.06.2025
3.	05.07.2025	203 589,94	01.07.2025 – 31.07.2025
4.	05.08.2025	203 589,94	01.08.2025 – 31.08.2025
5.	05.09.2025	203 589,94	01.09.2025 – 30.09.2025
6.	05.10.2025	203 589,94	01.10.2025 – 31.10.2025
7.	05.11.2025	203 589,94	01.11.2025 – 30.11.2025
8.	05.12.2025	203 589,94	01.12.2025 – 31.12.2025

V navazujících termínech podle úpravy nájemného dle ujednání v nájemní smlouvě.

V Brně dne:

Pronajímatel:

České dráhy, a.s.

xxxxxx

xxxxxx

Název místnosti	Označ. místnosti	Výměra v m ²	Nájemné Kč/m ² /rok	Nájemné Kč/rok
III. NP - vyznačeno v příloze nájemní smlouvy č. 3a)				
WC	2P01	7,000	741,57	5 190,99
WC	2P02	1,000	741,57	741,57
WC	2P03	5,800	741,57	4 301,10
Schodiště	2P04	12,000	741,57	8 898,84
Chodba	2P05	20,800	741,57	15 424,66
Chodba	2P06	48,500	741,57	35 966,15
Ostatní technologie	2P07	5,700	741,57	4 226,95
Čekárna	2P08	9,200	741,57	6 822,44
Kancelář	2P09	15,800	741,57	11 716,81
Sklad	2P10	15,500	741,57	11 494,34
Kancelář	2P11	16,800	741,57	12 458,38
Kancelář	2P12	16,800	741,57	12 458,38
Kancelář	2P13	15,800	741,57	11 716,81
Kancelář	2P14	15,300	741,57	11 346,02
Kancelář	2P15	16,500	741,57	12 235,91
Kancelář	2P16	16,000	741,57	11 865,12
Chodba	2P17	61,200	741,57	45 384,08
Zasedací místnost	2P18	93,000	741,57	68 966,01
Šatna	2P19	80,000	741,57	59 325,60
Šatna	2P20	15,400	741,57	11 420,18
WC	2P21	1,200	741,57	889,88
Předsíň	2P22	5,200	741,57	3856,16
Úklid	2P27	1,000	741,57	741,57
Sprchy	2P33	2,700	741,57	2002,24
Předsíň	2P34	3,100	741,57	2298,87
WC muži	2P35	6,000	741,57	4449,42
Sušárna	2P36	8,000	741,57	5932,56
Kancelář	2P37	16,800	741,57	12458,38
Kancelář	2P38	17,300	741,57	12829,16
Kancelář	2P39	14,500	741,57	10752,77
Kancelář	2P40	15,500	741,57	11494,36
Denní místnost	2P41	15,500	741,57	11494,36
Kancelář	2P42	16,800	741,57	12458,38
Kancelář	2P43	16,800	741,57	12458,38
Kancelář	2P44	16,500	741,57	12235,91
Kancelář	2P45	17,500	741,57	12977,48
Ostatní technologie	2P46	14,800	741,57	10975,24
Kancelář	2P47	22,500	741,57	16685,33
Denní místnost	2P48	7,300	50 563,41	369 112,89
Kancelář	2P23	14,000	1 680,88	23 532,32
WC	2P24	6,300	741,57	4 671,89
Sprchy	2P25	5,700	741,57	4 226,95
Chodba	2P26	19,200	741,57	14 238,14
Šatna	2P28	19,300	1 127,19	21 754,77
Šatna	2P29	83,000	1 127,19	93 556,77
Sprchy	2P30	9,600	741,57	7 119,07

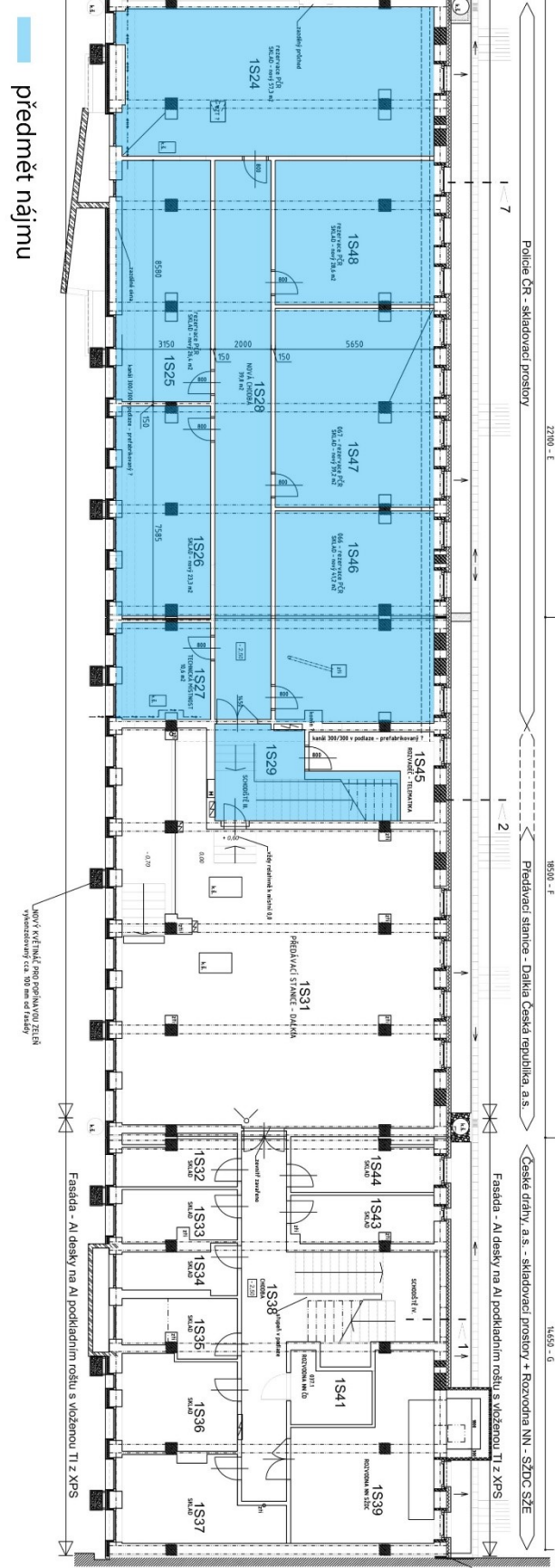
WC	2P31	5,800	741,57	4 301,11
Schodiště	2P32	14,000	741,57	10 381,98
III. NP celkem		884,00		1 071 846,68
II. NP - vyznačeno v příloze nájemní smlouvy č. 3b)				
Archiv	1P18	15,900	1 127,19	17 922,32
Ostatní technologie	1P19	1,600	1 127,19	1 803,50
Chodba	1P20	72,000	741,57	53 393,04
Schodiště	1P21	17,400	741,57	12 903,32

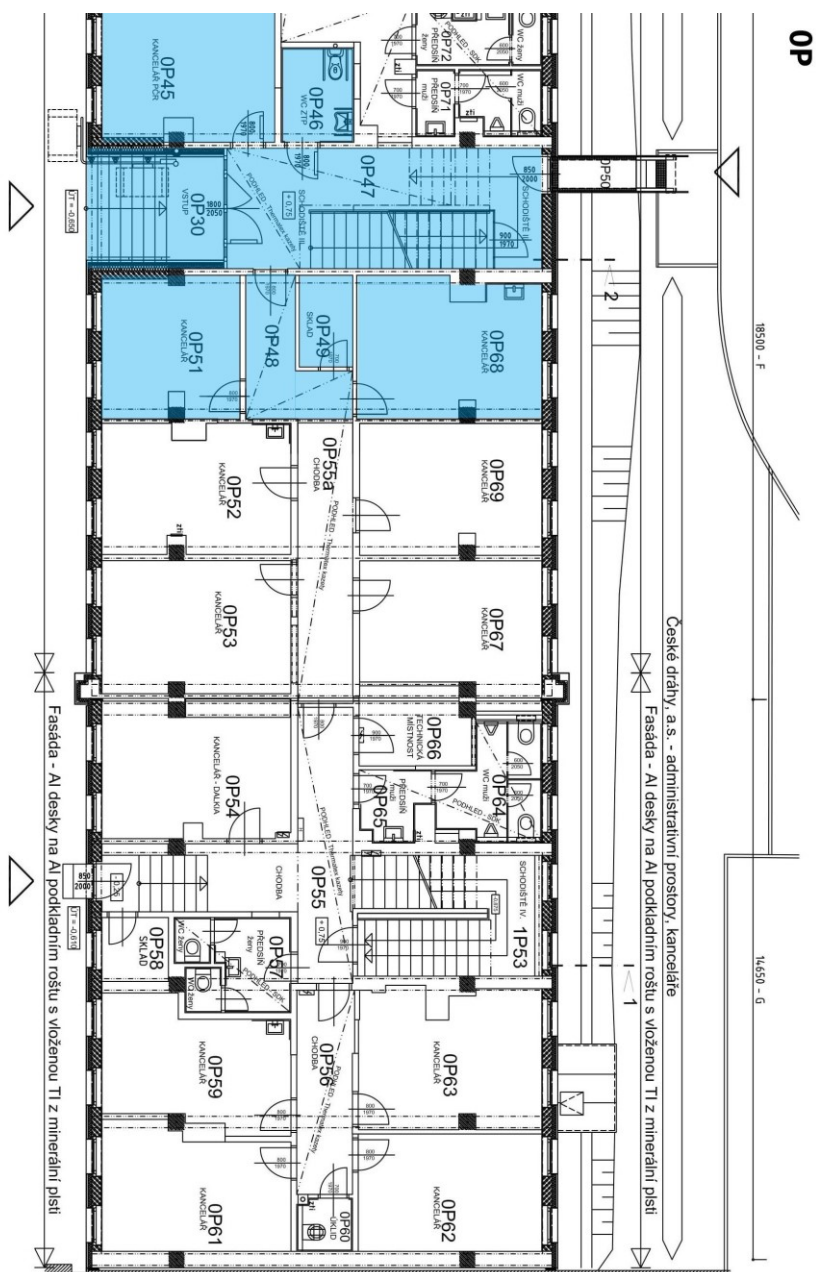
Název místnosti	Označ. místnosti	Výměra v m ²	Nájemné Kč/m ² /rok	Nájemné Kč/rok
III. NP Kancelář	1P22	19,800	1 127,19	22 318,36
Kancelář	1P23	19,900	1 127,19	22 431,08
Kancelář	1P24	18,600	1 127,19	20 965,73
Kancelář	1P25	20,300	1 127,19	22 881,96
Kancelář	1P26	20,200	1 127,19	22 769,24
Předsíň	1P27	2,900	741,57	2 150,55
WC muži	1P28	7,000	741,57	5 190,99
Předsíň	1P29	2,800	741,57	2 076,40
WC ženy	1P30	6,200	741,57	4 597,73
Kancelář	1P31	38,000	1 127,19	42 833,22
Kancelář	1P32	22,300	1 127,19	25 136,34
Kancelář	1P33	15,700	1 127,19	17 696,88
Chodba	1P34	54,200	741,57	40 193,09
Kancelář	1P35	17,800	1 127,19	20 063,98
Kancelář	1P36	15,300	1 127,19	17 246,01
Kancelář	1P37	16,700	1 127,19	18 824,07
Kancelář	1P38	16,700	1 127,19	18 824,07
Kancelář	1P39	16,100	1 127,19	18 147,76
Kancelář	1P40	16,000	1 127,19	18 035,04
Čekárna	1P41	33,400	1 127,19	37 648,15
Kancelář	1P42	16,500	1 127,19	18 598,64
Sklad	1P43	6,900	741,57	5 116,83
Sklad	1P44	7,600	741,57	5 635,93
Kancelář	1P45	16,200	1 127,19	18 260,48
Denní místnost	1P46	34,100	1 127,19	38 437,18
Chodba	1P47	43,800	741,57	32 480,77
Kancelář	1P48	15,900	1 127,19	17 922,32
Kancelář	1P49	16,200	1 127,19	18 260,48
Úklid	1P50	3,300	741,57	2 447,18
Kancelář	1P51	16,200	1 127,19	18 260,48
Kancelář	1P52	15,800	1 127,19	17 809,60
Schodiště	1P53	16,500	741,57	12 235,91
WC	1P54	1,400	741,57	1 038,20
WC muži	1P55	6,900	741,57	5 116,83
WC ženy	1P56	5,800	741,57	4 301,11
Kancelář	1P57	19,300	1 127,19	21 754,77
Ostatní technologie	1P58	4,300	1 127,19	4 846,92
Ostatní technologie	1P59	4,600	1 127,19	5 185,07
Kancelář	1P60	15,000	1 127,19	16 907,85

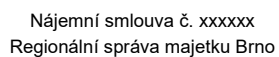
Schodiště	1P61	16,500	741,57	12 235,91
WC	1P62	6,800	741,57	5 042,68
WC muži	1P63	6,600	741,57	4 894,36
WC ženy	1P64	4,000	741,57	2 966,28
Denní místnost	1P65	14,000	1 127,19	15 780,66
Kancelář	1P66	16,600	1 127,19	18 711,35
Ostatní technologie	1P67	14,600	1 127,19	16 456,97
Sklad	1P68	16,000	741,57	11 865,12
Kancelář	1P69	16,600	1 127,19	18 711,35
Kancelář	1P70	16,700	1 127,19	18 824,07
Kancelář	1P71	12,100	1 127,19	13 639,00
Kancelář	1P72	12,400	1 127,19	13 977,16
Kancelář	1P73	19,000	1 127,19	21 416,61
Kancelář	1P74	5,600	1 127,19	6 312,26
Kancelář	1P75	12,400	1 127,19	13 977,16
Kancelář	1P76	12,800	1 127,19	14 428,03

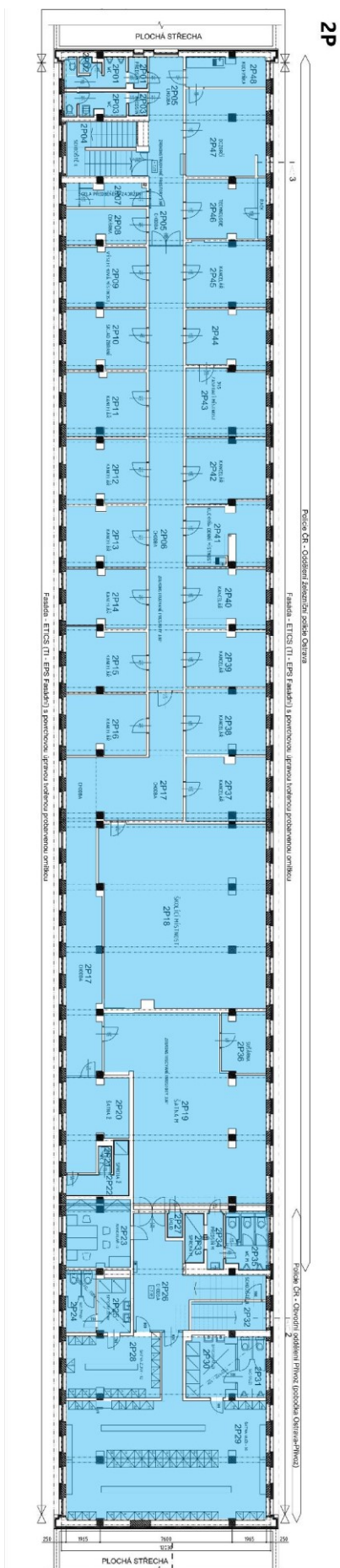
Název místnosti	Označ. místnosti	Výměra v m ²	Nájemné Kč/m ² /rok	Nájemné Kč/rok
III. NP Kancelář	1P77	13,200	1 127,19	14 878,91
Kancelář	1P78	12,200	1 127,19	13 751,72
Kancelář	1P79	12,400	1 127,19	13 977,16
Kancelář	1P80	12,300	1 127,19	13 864,44
Kancelář	1P81	11,400	1 127,19	12 849,97
Kancelář	1P82	13,300	1 186,51	15 780,58
II NP celkem		1 030,60		1 045 011,12
I.NP - vyznačeno v příloze nájemní smlouvy č. 3c)				
Rampa	0P30	11,700	780,57	9 132,67
Kancelář	0P45	14,800	1 127,19	16 682,41
WC	0P46	4,700	741,57	3 485,38
Schodiště	0P47	19,500	741,57	14 460,62
Chodba (40 %)	0P48	6,800	741,57	5 042,68
Sklad	0P49	3,400	741,57	2 521,34
Kancelář	0P51	13,000	1 127,19	14 653,47
Kancelář	0P68	16,200	1 127,19	18 260,48
I. NP celkem		90,10		84 239,04
I. PP - vyznačeno v příloze nájemní smlouvy č. 3d)				
Sklad	1S24	57,300	741,57	42 491,96
Sklad	1S25	26,400	741,57	19 577,45
Sklad	1S26	23,300	741,57	17 278,58
Ostatní technologie	1S27	10,600	741,57	7 860,64
Chodba	1S28	39,800	741,57	29 514,49
Schodiště (50 %)	1S29	5,900	741,57	4 375,26
Sklad	1S46	41,200	741,57	30 552,68
Sklad	1S47	39,200	741,57	29 069,54
Sklad	1S48	28,600	741,57	21 208,90
I. PP celkem		272,30		201 929,51
Celkem		2 277,00		2 403 026,35

Ostrava hlavní nádraží, Administrativní budova
1000/13/458, 1S
IC5000244124









Nájemní smlouva č. xxxxxx
Regionální správa majetku Brno



DROBNÉ OPRAVNÉ A UDRŽOVACÍ PRÁCE

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

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, mísících 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, vařičů, 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 udržbových prací v tom 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 vyspecifikována 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 nájemce provádět až po písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce zajišťuje opravy a údržbu veškerého zařízení a vybavení, které v době nájmu se souhlasem pronajímatele do pronajatých prostor instaloval, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.*
4. *Kromě oprav a udržbových 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 nepřesáhne částku 5.000,- 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 hranici 5.000,- Kč, pokud bude uživatelem při výměně požadováno nadstandardní provedení.*
6. *Provedení oprav společně užívaných prostor nárokují uživatelé u pronajímatele. O nutnosti provedení nárokových 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 provedených opravných a udržbových pracích a výměnách zařizovacích předmětů, a to bezprostředně po jejich realizaci.*

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.