

Dodatek č.1
k nájemní smlouvě č. 0110/12 o nájmu nebytových prostor
VS 6458011012
Úplné znění smlouvy

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

se sídlem Praha 1, Nové Město, Dlážďená 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: Ing. Zdeňkem Vondrákem, ředitelem OJ OŘ Praha

bankovní spojení: [REDAKCE]

variabilní symbol: 6458011012

adresa pro doručování písemností:

Správa železniční dopravní cesta, státní organizace

Oblastní ředitelství Praha

Partyzánská 24, 170 00, Praha 7

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Metrostav a.s.

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 758

se sídlem Koželužská 2450/4, Praha 8, PSČ 180 00

IČO: 00014915

DIČ: CZ00014915 (plátce DPH)

zastoupený: Ing. Romanem Fuksou, ředitelem divize 5,

Ing. Janem Kvaš, MBA, obchodním náměstkem divize 5

bankovní spojení: [REDAKCE]

adresa pro doručování písemností:

Metrostav a.s.

Divize 5, středisko 050111

Koželužská 2450/4, Praha 8, PSČ 180 00

(dále jen „nájemce“)

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

1. Úvodní ustanovení

V souvislosti se žádostí nájemce o rozšíření předmětu nájmu nájemní smlouvy se smluvní strany dohodly na úpravě Nájemní smlouvy č. 0110/12 uzavřené 28.6.2013.

Smluvní strany se dohodly v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) na tomto úplném znění smlouvy o nájmu pozemku (dále též „smlouva“). Znění Nájemní smlouvy č. 0110/12 uzavřené dne 28.6.2013 se mění a nově v úplném znění ujednává, jak výše a dále stanoveno.

-----nové úplné znění smlouvy-----

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory – kanceláře, které jsou součástí budovy K1 (v areálu Na Krejčárku), ul. Pod plynojemem 1603/17, Praha 8, postavené na pozemku

p.č. 4031/5, k.ú. Libeň, Praha 8, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: IC 7000023399 .

Dále předmětem nájmu jsou 4 odstavné plochy pro os. vozidla, ležící na pozemku 4031/1 (inv. číslo IC6000329111) a 4 odstavné plochy pro os. vozidla , ležící na pozemku 4031/51 (inv. číslo IC6000337864) , k.ú. Libeň.

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu.

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

- kancelář č. 217, 2. patro, o výměře 19,1 m²
- kancelář č. 227, 2. patro, o výměře 19,1 m²
- kancelář č. 228, 2. patro, o výměře 18,9 m²
- kancelář č. 229, 2. patro, o výměře 18,9 m²
- kancelář č. 230, 2. patro, o výměře 18,9 m²
- kancelář č. 231, 2. patro, o výměře 18,9 m²
- kancelář č. 232, 2. patro, o výměře 18,9 m²
- kancelář č. 233, 2. patro, o výměře 18,5 m²
- kancelář č. 235, 2. patro, o výměře 18,5 m²
- kancelář č. 236, 2. patro, o výměře 18,9 m²
- kancelář č. 237, 2. patro, o výměře 38,3 m²
- kancelář č. 238, 2. patro, o výměře 18,9 m²
- kancelář č. 239, 2. patro, o výměře 18,9 m²

Plocha celkem – 264,7 m²

a

- 1 odstavná plocha pro os. vozidlo v ceně nájmu na pozemku p.č. 4031/1 o výměře 12,5 m²

a

- 3 odstavné plochy pro os. vozidla na pozemku p.č. 4031/1 o celkové výměře – 37,5 m²
- 4 odstavné plochy pro os. vozidla na pozemku p.č. 4031/51 o celkové výměře – 50 m²

Plocha celkem – 87,5 m²

Specifikace nebytových prostor – kanceláří - s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č.2, specifikace odstavných ploch pro os. vozidla s vyznačením v katastrální mapě je uvedena v příloze č.3. Obě přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

3. Pronajímatel předal nájemci část předmětu nájmu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodly. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který byl v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol byl pořízen ve dvou vyhotoveních a obdržel jej nájemce a správce majetku.

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

5. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Praha, dále jen „správce majetku“.

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 758 oprávnění k podnikání: viz. příloha k nájemní smlouvě č. 4.

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

kanceláře a odstavné plochy

a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. 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 v celkové výši:

277.569,80 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem

Rozpis celkové výše nájmu:

- kanceláře - 919,- Kč/m²/rok + DPH ve výši stanovené zákonem
- 7 odstavných ploch pro os. vozidla - 392,12 Kč/m²/rok + DPH ve výši stanovené zákonem

2. Celkové roční nájemné ve výši **277.569,80 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách, a to vždy 15. dne prvního měsíce daného čtvrtletí** na účet pronajímatele vedený u [REDAKCE] číslo účtu [REDAKCE] pod variabilním symbolem 6458011012 dle splátkového kalendáře na rok 2016-2, který je přílohou č.1 této smlouvy.

Smluvní strany shodně konstatují, že nájemce část předmětu nájmu (bez kanceláře č. 217) užíval od 1.1.2016 do 30.6.2016 před uzavřením této smlouvy, a to k účelu, ke kterému je jejich nájem touto smlouvou sjednán. Tato úhrada nájemného za toto období je splatná dle již zasláného splátkového kalendáře na rok 2016-1 a byla již uhrazena.

Dále smluvní strany konstatují, že nájemce užíval část předmětu nájmu, konkrétně kancelář č. 217, v období od 1.4.2016 do 30.6.2016 bez písemné smlouvy a za toto užívání uhradí pronajímateli **nájemné ve výši 4.388,22 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem na číslo účtu [REDAKCE] pod variabilním symbolem VS 6458011012 ke dni 15.5.2016** a to na základě splátkového kalendáře na rok 2016-2, který je přílohou č.1 této smlouvy.

3. Nájemce se zavazuje uhradit jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. 83.964,86 Kč. Dne 5.8.2013 již byla uhrazena jistota ve výši 77.409,75 Kč pod VS 6455057641. Tato jistota bude převedena pod VS 6459011012 a **zbývá tedy doplatit**

jistotu ve výši 6.555,11 Kč na účet pronajímatele, číslo účtu [REDAKCE] pod variabilním symbolem 6459011012 ke dni 15.5.2016. Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení a nájemcem či soudním orgánem písemně uznaných. 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. O čerpání jistoty musí být nájemce pronajímatelem bezodkladně prokazatelně informován.

V případě, že nájemce neuhradí stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do dne 31.5.2016, 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*, ve 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.

Pronajímatel se rozhodne podle konkrétních podmínek, jak prokazatelně oznámí (např. elektronicky) nájemci čerpání z jistoty.

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 splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

5. 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 dle rozhodných právních předpisů.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

7. 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.

8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit příslušnému dodavateli spotřeby služeb, elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Pokud budou v předmětu nájmu neměřené odběry elektrické energie, vodného a stočného, plynu, tepla a dalších služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu, budou tyto náklady rozúčtovány. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít před započítáním odběrů a do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy předložit kopie smluv pronajímateli zastoupenému správcem majetku. Neuzavření smluv a nepředložení jejich kopií může být považováno za zvlášť závažný způsob porušení povinnosti a pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby.

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.

9. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné 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 užívatelskou 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 sifonů a lapačů tuku;
 - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
 - 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 2.000,- 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 2.000,- Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení;
 - sekání trávy a její likvidace, odstraňování náletových křovin a stromů a jejich likvidace za podmínek stanovených v odstavci 20 tohoto článku, zajišťování sjízdnosti a schůdnosti ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem, udržování průchodnosti odvodňovacích sběračů, kanalizačních a melioračních staveb.

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.

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. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím (viz. zákon o požární ochraně) nájemce na své náklady vypracuje předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá v rozsahu nájmu 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 jím způsobených 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 elektrotechnické 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 elektrotechnických. 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 na 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 přednostou provozního obvodu příslušné železniční stanice.

17. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jejich okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m), příp. umístit odpadkové koše v místech výskytu zákazníků nájemce. Z přilehlých neveřejných chodníků odstraňovat sněh 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. Případné zásahy do zeleně na pronajatém pozemku, může nájemce provádět výhradně po předchozím projednání se správcem majetku. V případě naplnění zákonných znaků je nutno splnit oznamovací povinnost vůči státní správě/místně příslušnému obecnímu úřadu/ a to nejméně 15 dnů předem (ustanovení § 8 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny). Pokud se úřad během 15 dnů nevyjádří, je možné přistoupit k zásahu. Kácení vzrostlých stromů a zásahy do zeleně v chráněných územích je nutno řešit se státní správou formou správního řízení (rozhodnutí).

21. 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 10.000,- 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 při splnění alespoň jedné z předešlých podmínek a v těchto případech:

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

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 í t o u* s účinností od 1.7.2016 s 3 měsíční výpovědní dobou.

Pronajímatel i nájemce jsou dále 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 povinnosti nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části 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 povinnosti nájemce.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v dvouměsíční 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. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání. Smluvní strany se dohodly, že výpověď bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.

6. V případě ukončení nájmu s výpovědní dobou je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s ohledem na

běžné opotřebení 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 1.800,- 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. 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. 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.

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

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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

7. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány 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.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce dvě.

Přílohy: č. 1 – splátkový kalendář na rok 2016-2

č. 2 – půdorysný plán

č. 3 – zakres parkovacích míst v katastrální mapě

č. 4 – oprávnění k podnikání z obchodního rejstříku - Metrostav

V Praze dne 28.4.2016

V dne.....

Pronajímatel:

Nájemce:

Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace
Oblastní ředitelství Praha
Ing. Zdeněk Vondrák
ředitel

Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace
Oblastní ředitelství Praha
Partyzánská 24, 170 00 Praha 7
IČ: 70994234, DIČ: CZ70994234
(651)

Ing. Roman Fuksa
ředitel divize 5

Metrostav

180 00 Praha 8, K... 2450/4
IČ 00 01
(050)

Ing. Jan Kvaš, MBA
obchodní náměstek divize 5



Správa železniční dopravní cesty

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ NA ROK 2016

k nájemní smlouvě 6458011012 (SAP 6458011012)

(začátek evidence k 01.10.2013)

Nájemce:

Metrostav a.s.

Koželužská 2450/4, 180 00 Praha 8 - Libeň

IČ: 00014915 DIČ: CZ00014915

tel.: [redacted]

bankovní spojení: [redacted] účet číslo [redacted]

SAP číslo: 5057641

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

zapsána v obchod.rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČ: 709 94 234 DIČ: CZ70994234

jednající prostřednictvím své organizační jednotky - OŘ Praha 7

adresa pro doručování písemností:

SZDC s.o., OŘ Praha, Partyzánská 24, Praha 7 170 00

bankovní spojení: [redacted] účet č. [redacted]

variabilní symbol: 6458011012

evidenční číslo dokladu: 6458011012/2016-2

Poř. č.	Datum splatnosti	DUZP	Základ daně Kč	DPH		Celkem k úhradě s DPH	Za období
				%	Kč		
1	15.05.2016	01.05.2016	4.388,22	21	921,53	5.309,75 Kč	01.05.2016-30.06.2016
2	15.07.2016	01.07.2016	69.392,45	21	14.572,41	83.964,86 Kč	01.07.2016-30.09.2016
3	15.10.2016	01.10.2016	69.392,45	21	14.572,41	83.964,86 Kč	01.10.2016-31.12.2016

Celkem za doklad: 143.173,12 Kč 30.066,35 Kč 173.239,47 Kč

DUZP je den uskutečnění zdanitelného plnění.

V Praze dne 28.04.2016

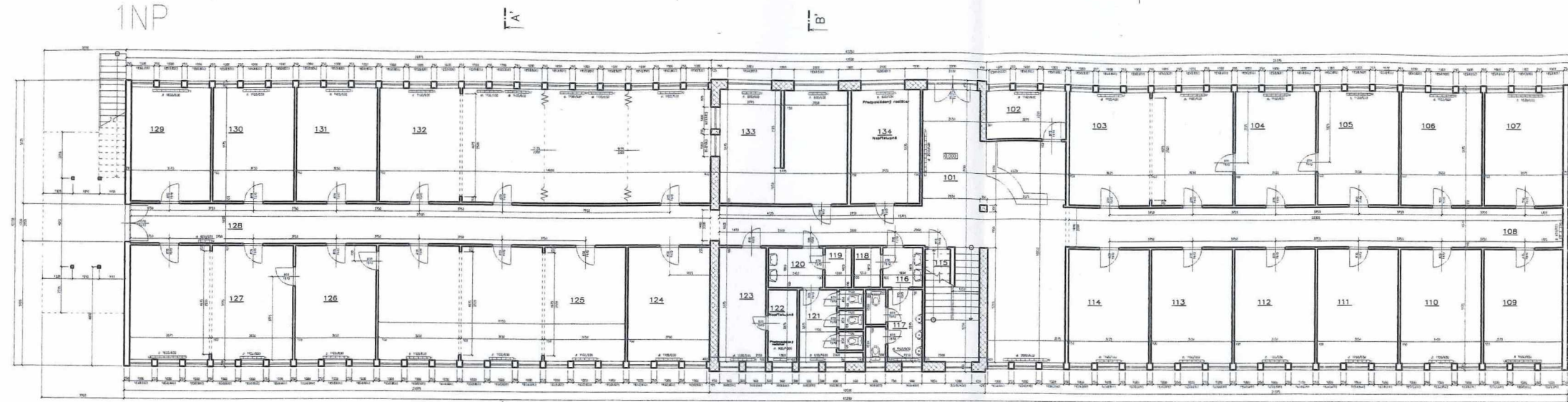
Za pronajímatele:

Ing. Zdeněk Vondrák
ředitel OŘ Praha

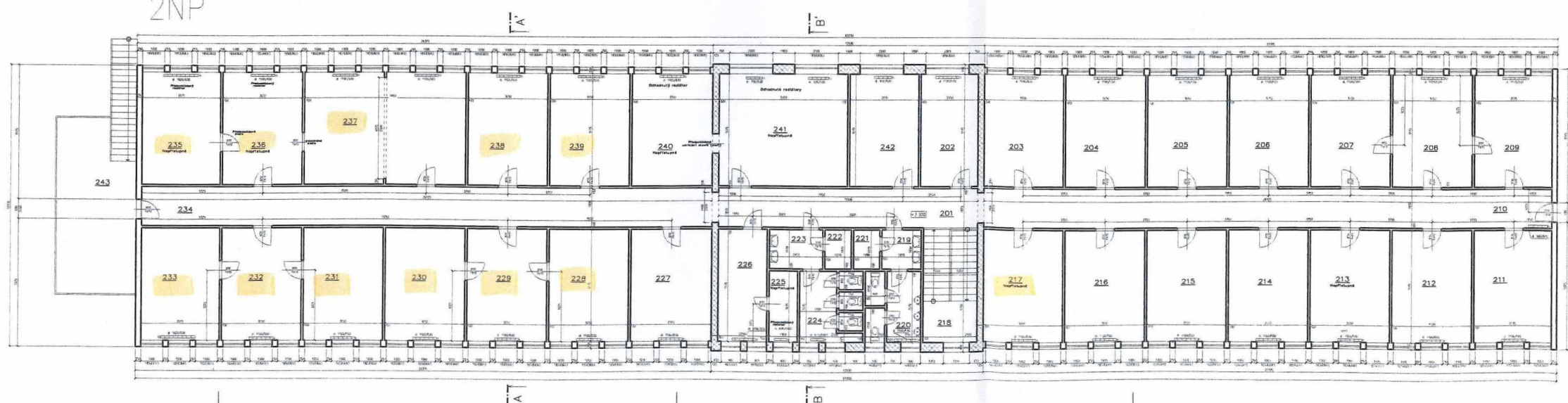
Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace
Oblastní ředitelství Praha
Partyzánská 24, 170 00 Praha 7
IČ: 70994234, DIČ: CZ70994234
(651)



1NP



2NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 1NP

Číslo místnosti	Plocha m ²
101	18,9
102	18,9
103	18,9
104	18,9
105	18,9
106	18,9
107	18,9
108	18,9
109	18,9
110	18,9
111	18,9
112	18,9
113	18,9
114	18,9
115	18,9
116	18,9
117	18,9
118	18,9
119	18,9
120	18,9
121	18,9
122	18,9
123	18,9
124	18,9
125	18,9
126	18,9
127	18,9
128	18,9
129	18,9
130	18,9
131	18,9
132	18,9
133	18,9
134	18,9

LEGENDA MÍSTNOSTÍ - 2NP

Číslo místnosti	Plocha m ²
201	18,9
202	18,9
203	18,9
204	18,9
205	18,9
206	18,9
207	18,9
208	18,9
209	18,9
210	18,9
211	18,9
212	18,9
213	18,9
214	18,9
215	18,9
216	18,9
217	18,9
218	18,9
219	18,9
220	18,9
221	18,9
222	18,9
223	18,9
224	18,9
225	18,9
226	18,9
227	18,9
228	18,9
229	18,9
230	18,9
231	18,9
232	18,9
233	18,9
234	18,9
235	18,9
236	18,9
237	18,9
238	18,9
239	18,9
240	18,9
241	18,9
242	18,9
243	18,9

LEGENDA:

- VOŠTINOVÁ DESKA TL 250MM
- CHILA PÁLENÁ NA MVC 25, TL 300, 450
- RADIÁTOR ČLÁNKOVÝ

pozn. ČÍSLO MÍSTNOSTI NEODPOVÍDÁJÍ
ZNACENÍ ČÍSLOVÁNÍ KANCELÁŘI.

Objekt SO.01
Růdorys 1NP a 2NP
Projekt skutečného provedení

Skutečný stav objektů včetně
vnitřní dispozice - krejčárka

Stavební část

WSPRŠZOC, státní organizace
Chajčová 1005/7
Nové Město, 11000 Praha 1

WSPRŠZOC, státní organizace
Chajčová 1005/7
Nové Město, 11000 Praha 1

Projekt Kladno
PRŮJEDY
Ing. Tesař
Č. 75447045, tel. 777 643 158
e-mail: tesar@projektkladno.cz
POSLEDNÍ ÚPRAVA
Ing. Václav Hromádka
Datum: 11/2014
Verze: 82/2014
M 1:100
ST-02



Z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 758

Datum zápisu: 23. května 1991

Spisová značka: B 758 vedená u Městského soudu v Praze

Obchodní firma: Metrostav a.s.

Sídlo: Praha 8, Koželužská 2450/4, PSČ 180 00

Identifikační číslo: 000 14 915

Právní forma: Akciová společnost

Předmět podnikání:

- výkon zeměměřických činností
- izolatérství
- 5. činnosti prováděné hornickým způsobem
- hornická činnost
- pronájem bytových a nebytových prostor včetně poskytování jiných než základních služeb
- poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci
- montáž, opravy, revize a zkoušky zdvihacích zařízení
- silniční motorová doprava - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny, nákladní mezinárodní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny, - vnitrostátní příležitostná osobní.
- opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů
- opravy silničních vozidel
- klempířství a oprava karoserií
- výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení
- vodoinstalatérství, topenářství
- **provádění staveb, jejich změn a odstraňování**
- **projektová činnost ve výstavbě**
- provádění trhacích a ohňostrojných prací
- montáž, opravy, revize a zkoušky plynových zařízení a plnění nádob plyny
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- zednictví
- technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence