

Všeobecné smluvní podmínky k nájemní smlouvě

dle ust. § 1751 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Tyto všeobecné smluvní podmínky (dále jen „VSP“) upravují právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem, založený nájemní smlouvou, již jsou tyto VSP přílohou (dále jen „Smlouva“).
- 1.2 Tyto VSP tvoří nedílnou součást Smlouvy.
- 1.3 Definice uvedené v těchto VSP mají stejný význam jako ve Smlouvě.
- 1.4 Ustanovení Smlouvy mají přednost před ustanoveními VSP.

2. DOBA NÁJMU

- 2.1 Byla-li Smlouva uzavřena nadobudlejší než deset let, není Nájemce oprávněn domáhat se po uplynutí deseti let od uzavření této Smlouvy jejího zrušení. Nájemce se tímto svého práva požadovat zrušení Smlouvy i do budoucna výslovně vzdává.
- 2.2 Smluvní strany se dohodly, že bude-li Nájemce užívat Předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby dle Smlouvy, doba nájmu nebude automaticky prodloužena, a to ani, pokud Pronajímatel Nájemce do 1 měsíce nevyzve, aby mu Předmět nájmu odevzdal.
- 2.3 Výpověď dle Smlouvy musí být učiněna písemně a doručena druhé smluvní straně. Čl. 8.2. VSP tím není dotčen.
- 2.4 Žádná ze smluvních stran není oprávněna Smlouvu vypovědět z důvodu změny vlastníka Předmětu nájmu.

3. JISTOTA

- 3.1 Smluvní strany si sjednaly, že v případě, že Nájemce neuhradí Pronajímateli Jistotu ve výši a lhůtě uvedené ve Smlouvě, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu odstoupit, přičemž odstoupení od Smlouvy se nedotýká práva Pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, která mají vzhledem ke své povaze zavazovat smluvní strany i po odstoupení od Smlouvy.
- 3.2 Jistotu si podrží Pronajímatel bez povinnosti vyplácet z ní úrok jako zajištění řádného plnění všech závazků Nájemce podle nebo v souvislosti se Smlouvou. Nájemce nemá nárok jednostranně započítávat žádné své závazky podle Smlouvy na Jistotu. Dojde-li v době platnosti Smlouvy k prodlení nebo nezaplacení Nájemného, jakékoli jiné částky splatné Nájemcem Pronajímateli nebo jakékoli pohledávky podle Smlouvy nebo s ní související, může být Pronajímatelem, i bez předchozího upozornění Nájemce, příslušná část Jistoty ihned použita na uhrazení tohoto nesplaceného Nájemného nebo jiné částky.
- 3.3 Nájemce je povinen do 10 pracovních dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele, uhradit Pronajímateli použitou část Jistoty a doplnit tak Jistotu do její plně výše stanovené dle Smlouvy.
- 3.4 Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu Předmětu nájmu, jeho vyklizení a řádném předání Pronajímateli, bude nevyčerpaná jistota Nájemci vyplacena do dvou měsíců po předání Předmětu nájmu Pronajímateli.

4. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 4.1 Na platby Nájemného bude Pronajímatelem Nájemci vystaven daňový doklad. Daňové doklady budou Nájemci Pronajímatelem zasílány a doručovány písemně nebo e-mailem, a to dle volby Pronajímatele. E-mailová zpráva se považuje za doručenu elektronickým potvrzením o doručení e-mailové zprávy.
- 4.2 Není-li uvedeno v Smlouvě jinak, je Nájemce povinen hradit Nájemné a další platby dle Smlouvy, na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy, případně na jiný účet Pronajímatele, který Pronajímatel Nájemci písemně oznámí (přičemž písemným oznámením se rozumí i uvedení nového čísla účtu na daňovém dokladu).
- 4.3 Pro vyloučení pochybnosti platí, že data splatnosti Nájemného, Jistoty a jiných plateb, uvedená ve Smlouvě, jsou pro Nájemce závazná i v případě, že by na účetním dokladu vystaveném Pronajímatelem byla stanovena splatnost odlišně.
- 4.4 Při placení je nutno uvádět vždy číslo Smlouvy uvedené v záhlaví Smlouvy, které je variabilním symbolem faktury. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit číslo Smlouvy, a to písemným oznámením doručeným Nájemci. V takovém případě je Nájemce povinen od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém mu bylo oznámení o změně čísla Smlouvy doručeno, uvádět při placení jako variabilní symbol faktury - daňového dokladu nové číslo Smlouvy. Při nesprávném uvedení variabilního symbolu může být faktura považována za nezaplacenou.
- 4.5 Smluvní strany tímto vylučují ust. § 1932 občanského zákoníku. Každá platba Nájemce bude přiřazena k pohledávce dle volby Pronajímatele.
- 4.6 Platby Nájemce dle Smlouvy se považují za uhrazené připsáním příslušné částky na účet Pronajímatele.

5. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 5.1 Pronajímatel umožní Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu s podmínkami Smlouvy za předpokladu, že Nájemce včas uhradí Nájemné a další dohodnuté platby dle Smlouvy a splní řádně a včas všechny své závazky a ujednání dle Smlouvy.
- 5.2 Nájemce je povinen kdykoliv umožnit prohlídku a vstup do Předmětu nájmu. Nájemce nebude mít právo z takového důvodu na žádnou slevu nebo snížení Nájemného.

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 6.1 Nájemce se zavazuje neprodleně Pronajímateli písemně sdělit, pokud dojde ke změně v údajích o DPH.
- 6.2 V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného, k níž je Nájemce povinen v souvislosti se Smlouvou, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši. Zaplacením úroku z prodlení není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plné výši ani jiná práva a nároky Pronajímatele dle Smlouvy nebo dle právních předpisů.
- 6.3 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nemá nárok na poskytnutí slevy z Nájemného v případě, že dojde k omezení možnosti užívání Předmětu nájmu po dobu ne delší než 10 dnů.
- 6.4 Nájemce se vzdává nároku na uplatnění předkupního práva k Předmětu nájmu, či jeho části, jakož i nároku na jakákoli jiná práva, zejména užívací práva, k Předmětu nájmu či jeho části, vyjma práva užívat Předmět nájmu na základě a po dobu účinnosti Smlouvy.
- 6.5 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a pouze k Povolnému užívání.
- 6.6 Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu a udržovat jej na vlastní náklady.
- 6.7 Nájemce se zavazuje nevnést na nebo do Předmětu nájmu jakékoli škodlivé látky, zamořující nebo znečišťující materiály, jedovaté látky nebo odpady, ropné produkty. Budou-li v Předmětu nájmu nebo na něm zjištěny nebezpečné materiály, a pokud byly vneseny v rozporu s předchozí větou, pak Nájemce neprodleně, jakmile se to dozví, nebo o tom obdrží písemné vyrozumění, na své náklady

- takovéto nebezpečné materiály z Předmětu nájmu odstraní.
- 6.8 Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní a protipožární opatření dle platných právních předpisů.
- 6.9 Nájemce má právo provést změnu či úpravu (včetně zhodnocení) Předmětu nájmu či jeho jinou úpravu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a při jejich provádění se zavazuje postupovat v souladu s pokyny Pronajímatele a dále v souladu s veškerými právními předpisy a rozhodnutími příslušných správních orgánů. Pokud Nájemce nebude postupovat způsobem uvedeným v předchozí větě, je Pronajímatel oprávněn vzít svůj souhlas s provedením změn či úprav zpět a požadovat, aby Nájemce již provedené změny či úpravy Předmětu nájmu okamžitě odstranil.
- 6.10 Nebude-li Pronajímatelem písemně sděleno Nájemci něco jiného, je Nájemce povinen veškeré změny či úpravy Předmětu nájmu na vlastní náklady, riziko a odpovědnost před ukončením Smlouvy odstranit a zjednat nápravu jakékoli škody tím způsobené. Pronajímatel je oprávněn kdykoli dovolit nebo výslovně přikázat Nájemci, aby určité změny či úpravy v nebo na Předmětu nájmu ponechal, přičemž v takovém případě nemá Nájemce nárok na náhradu jakýchkoli nákladů vynaložených na provedení změn či úprav ani jakýchkoli souvisejících nákladů, ledaže se smluvní strany písemně dohodnou jinak.
- 6.11 Nejpozději v den skončení nájmu je Nájemce povinen odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení (beze zbytků jakýchkoliv materiálů nebo odpadů), a to na základě předávacího protokolu podepsaného oběma smluvními stranami. Nachází-li se v nebo na Předmětu nájmu jakékoli stavby, jakákoli zařízení či jiné předměty, je Nájemce povinen takové stavby, zařízení či jiné předměty ke dni skončení nájmu na své náklady odstranit, ledaže Pronajímatel na jejich odstranění netrvá.
- 6.12 Nesplní-li Nájemce svoji povinnost dle čl. 6.11. těchto VSP ani ve lhůtě 5 dní od doručení výzvy Pronajímatele k uvedení Předmětu nájmu do požadovaného stavu a k jeho předání, je Pronajímatel oprávněn, dle svého vlastního uvážení:
- a) zamezit Nájemci, jeho zaměstnancům a všem dalším osobám užívajícím Předmět nájmu spolu s Nájemcem přístup k Předmětu nájmu,
 - b) uvést Předmět nájmu do požadovaného stavu na náklady Nájemce,
 - c) na náklady Nájemce provést vyklizení všech věcí, nacházejících se v nebo na Předmětu nájmu a uložit je do úschovy, přičemž náklady vzniklé vyklizením a náklady za úschovu je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli do 30 dnů od jejich vzniku, přičemž v případě, že Nájemce přes písemnou výzvu doručenou na poslední známou adresu věci uložené v úschově nevyklidí nejpozději do 6 měsíců od jejich uložení, je Pronajímatel oprávněn s uschovanými věcmi naložit podle svého uvážení včetně likvidace věcí.
- Nájemce výslovně s postupem uvedeným výše v tomto článku VSP souhlasí a svým podpisem potvrzuje, že Pronajímatele k výše uvedenému postupu v celém rozsahu zmocňuje. Nájemce si je také vědom své povinnosti předcházet škodám, a proto se zavazuje veškeré důležité listiny, hodnotné věci apod. ke dni skončení nájmu z Předmětu nájmu vyklidit.
- 6.13 Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Předmětu nájmu, které způsobil sám. Nájemce se zavazuje každou škodu, za níž podle předchozí věty odpovídá, neprodleně odstranit na své vlastní náklady, riziko a odpovědnost. Pronajímatel je oprávněn, ne však povinen, nechat provést odstranění takových škod na náklady Nájemce, je-li tento v prodlení s jejich odstraněním déle než 5 dní po doručení písemného upozornění Nájemci.
- 6.14 Nájemce se zavazuje odškodnit Pronajímatele za jakoukoli újmu a náklady (zejména, nikoli však výlučně, za jakékoli sankce, pokuty, administrativní náklady, náklady na vedení správních a jiných řízení, náklady na právní zastoupení či náklady na obstarání důkazů, stanovisek, vyjádření apod.), které Pronajímateli vzniknou nebo mu budou uloženy v důsledku nebo v souvislosti s činnostmi Nájemce v Předmětu nájmu nebo na Předmětu nájmu.
- 6.15 Nájemce uzavře a bude udržovat v platnosti běžné pojištění Předmětu nájmu a pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, které musí odpovídat rozsahu a povaze Povolenoého užívání a hrozícím škodám a rizikům (společně dále jen „**Pojištění**“). Pojištění musí Nájemce udržovat po celou dobu platnosti Smlouvy. Nájemce je povinen Pronajímateli prokázat uzavření platného a účinného Pojištění, kdykoliv o to Pronajímatel požádá. V případě prodlení Nájemce se zajištěním Pojištění či předložením dokladu prokazujícího platnost a účinnost Pojištění, je Pronajímatel oprávněn Pojištění zajistit na náklady Nájemce.
- 6.16 Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu dle Smlouvy nebo jeho část budou dávány do krátkodobého užívání třetím osobám, což však nezakládá nárok Nájemce na slevu z Nájemného.
- ## 7. PRODLENÍ, SMLUVNÍ POKUTY, ÚROKY Z PRODLENÍ
- 7.1 V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného nebo jakékoli jiné platby, ke které je dle Smlouvy povinen, popř. jejich části, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den prodlení, a to do 5 dnů, přičemž trvá-li prodlení déle než pět dní, je dále povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč pro každý jednotlivý případ takového prodlení, a to do 5 dnů.
- 7.2 V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného, Záloh, Ceny Služeb, doplněním Jistoty dle čl. 3.3. těchto VSP nebo jiné platby dle Smlouvy, po dobu více než 30 dní, je Pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit.
- 7.3 Bude-li Nájemce užívat Předmět nájmu i po skončení nájmu, může Pronajímatel dát podnět orgánům Policie ČR k šetření, zda nejde o spáchání trestného činu.
- 7.4 Pro případ, že Nájemci skončí nájem dle Smlouvy jakýmkoliv způsobem a Nájemce ke dni skončení nájmu Předmět nájmu nevyklidí a nepředá Pronajímateli, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení, a to do 5 dnů.
- 7.5 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel má právo na náhradu škody v plné výši i v případě, že je kryta zcela nebo částečně úroky z prodlení.
- 7.6 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti Nájemcem v plné výši i v případě, že se k takovému porušení povinnosti Nájemcem vztahuje smluvní pokuta. Uhrazením smluvní pokuty se nárok Pronajímatele na náhradu škody nesnižuje ani z části.
- ## 8. OZNÁMENÍ A DORUČOVÁNÍ
- 8.1 Smluvní strany se výslovně dohodly, že není-li ve Smlouvě nebo těchto VSP uvedeno jinak, budou veškeré písemnosti, zejména týkající se změn a zániku Smlouvy, doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví Smlouvy, případně na jiné adresy, které budou smluvní stranou písemně oznámeny druhé smluvní straně nebo na adresu sídla uvedenou v obchodním rejstříku.
- 8.2 Není-li ve Smlouvě nebo těchto VSP uvedeno jinak, doručování je prováděno osobně, provozovatelem poštovních služeb formou doporučeného dopisu s dodejkou nebo kurýrní službou. Písemnost se považuje za doručenou:
- a) dnem, kdy ji smluvní strana, která je adresátem, převzala, nebo

- b) třetím pracovním dnem následujícím po odeslání doporučeného dopisu s dodejkou při doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, nebo
- c) dnem, kdy její převzetí smluvní strana výslovně odmítla.
- 8.3 Smluvní strany prohlašují, že prokazatelným doručením písemného projevu vůle jedné smluvní strany druhé smluvní straně na výše uvedenou adresu této smluvní strany se písemnosti dostanou do sféry její dispozice. To platí i pro případ, že smluvní strany změní místo doručení, ale tuto změnu neoznámí ve smyslu výše uvedeného druhé smluvní straně. Smluvní strany výslovně prohlašují, že jsou si vědomy, že v těchto případech se nevyžaduje, aby adresát projevu vůle se s jeho obsahem přímo seznámil.
9. **JINÁ UJEDNÁNÍ**
- 9.1 Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2308 písm. a), § 2223 a § 2314 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“).
- 9.2 Nájemce se zavazuje neuskutečnit a nenabízet jakékoli postoupení, podnájem, či převod nájmu ze strany Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ. V každém případě postoupení, převodu nebo podnájmu Nájemcem není tento zproštěn jakýchkoliv svých závazků podle Smlouvy.
- 9.3 Nájemce není oprávněn jednostranně započítávat žádné své pohledávky na jakékoli pohledávky Pronajímatele ze Smlouvy.
- 9.4 Ve smyslu § 2234 OZ má Pronajímatel právo zadržet na úhradu pohledávky vůči Nájemci movité věci, které má Nájemce v nebo na Předmětu nájmu.
- 9.5 Pronajímatel má právo kdykoli postoupit nebo převést třetí straně práva a závazky vyplývající ze Smlouvy, ať již vcelku nebo zčásti.
- 9.6 Nájemce není oprávněn započíst proti Nájemnému nebo jakýmkoliv dalším platbám podle Smlouvy žádné své pohledávky vůči Pronajímateli.
- 9.7 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn svou pohledávku za Pronajímatelem vyplývající ze Smlouvy postoupit nebo ji zajistit zástavním právem.
- 9.8 Nájemce souhlasí s tím, aby Pronajímatel za účelem sjednání a uzavření smlouvy zjišťoval, zpracovával a uchovával v písemné, listinné a automatizované podobě jeho osobní údaje ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů. Toto ustanovení se použije pouze, je-li Nájemcem fyzická osoba.
- 9.9 Platby dle této smlouvy se považují za uhrazené dnem připsání na účet příslušné smluvní strany.
10. **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**
- 10.1 Smlouva byla uzavřena v souladu s českým právem a řídí se platnými právními předpisy České republiky.
- 10.2 Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 10.3 Pokud by jakékoli ustanovení Smlouvy bylo neplatné, nicotné nebo nevymahatelné, pak neplatnost, nicotnost ani nevymahatelnost tohoto ustanovení nezpůsobí neplatnost, nicotnost ani nevymahatelnost celé Smlouvy. V tomto případě nahradí smluvní strany toto neplatné, nicotné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, které svým obsahem a účelem bude co možná nejbližší obsahu a účelu neplatného, nicotného a/nebo nevymahatelného ustanovení.
- 10.4 Nájemní vztah dle Smlouvy nebude zapsán ve smyslu ust. § 11 zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, vkladem do katastru nemovitostí.
- 10.5 Smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 obdrží Pronajímatel a 1 Nájemce.
- 10.6 Nájemce podpisem VSP potvrzuje, že se seznámil s textem VSP a je si vědom, že VSP jsou nedílnou součástí Smlouvy.

V Ostravě dne 19.03.2018

Pronajímatel

Ostravě dne 12.03.2018

Nájemce

Ověřovací doložka transformace komponenty

Ověřuji pod pořadovým číslem **40594**, že tato komponenta je konverzí původní komponenty do PDF/A.

UUID původní komponenty: 7c3f4a03-1568-47e0-932a-20ca6767c9df

Ověřující osoba: **System**

Vystavil: **Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

Datum: **28.03.2018 09:50:01**



12494212-480f-4a11-98d3-245ac7546750