

**I.**  
Smluvní strany

**Obchodní firma:** České dráhy, a.s.  
zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039  
sídlo: Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1  
výkonná jednotka: České dráhy, a.s.

zastoupena:

IC: 70994226  
DIČ: CZ70994226  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Brno-město  
číslo účtu: [redacted]  
variabilní symbol: 2398900505

(dále jen pronajímatel)

a

**Obchodní firma:** SUDOP BRNO, spol. s r.o.  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 3803  
sídlo: Kounicova 26, PSČ 611 36 Brno  
zastoupena: Ing. Františkem Mrázem, jednatelem  
IC: 449 60 417  
DIČ: CZ44960417  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Brno-venkov  
číslo účtu: [redacted]

/ dále jen nájemce /

**II.**

Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu: nebytových prostor, které jsou součástí budovy v obci: Brno, na ul.: Kounicova, č.p.: 688, č.or.: 26, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: 5000308185, postavené na pozemku p. č. 1370 v katastrálním území Veverčí, která je zapsána u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 200, vlastník České dráhy, a.s.

2. Pronajímatel touto smlouvou předává a nájemce přejímá do nájmu tyto nebytové prostory:

1. sklad ve sklepě č. S301A	o výměře	131,00 m <sup>2</sup>
2. chodba č. S301, S302	o celkové výměře	83,60 m <sup>2</sup>

**Celkem pronajato 214,60 m<sup>2</sup>.**

3. Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.  
4. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v zápise pořizovaném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu, který je součástí této smlouvy.  
5. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené nebytové prostory k dočasnému užívání nájemci ve smyslu ust. § 3, odst. 2) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

**III.**

Účel nájmu

1. Nájemce je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 3803 s předmětem podnikání m.j. :

- planografie
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- projektová činnost ve výstavbě

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: sklad, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

#### IV.

##### Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí:

**celkem 902 400,- Kč + DPH v zákoně stanovené výši**

Celkové nájemné ve výši 902 400,- Kč + DPH je splatné takto:

- a) smluvní nájemné v roce 2005 (tj. za období od účinnosti smlouvy do 31.12.2005) činí **661 760,- Kč + DPH** a je splatné na výše uvedený účet a variabilní symbol v jedné splátce dne 31.3.2005.
- b) roční nájemné ve výši **60 160,- Kč + DPH** v letech 2006 až 2009 je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na výše uvedený účet a variabilní symbol, a to vždy 5. den prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který bude nedílnou součástí nájemní smlouvy.

2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, t.j. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli.

3. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodloužení určené předpisy práva občanského.

4. Sjednaná výše ročního nájemného 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 nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, 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 roku. Za základ pro první úpravu výše nájemného bude považováno roční nájemné ve výši 60 160,- Kč + DPH.

Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od II. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v měsíci lednu, únoru a březnu.

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.

5. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické energie, vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vázající se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. 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 do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit pronajímateli. Neuzavření smluv v termínu bude považováno za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo smlouvu vypovědět. Stejně má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí ve sjednaném termínu.

6. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy, opravy nad rámec běžné údržby, které pronajímatel bude chtít po skončení nájmu zanechat, jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, tzn., že při ukončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na úhradu nákladů, které vynaložil na zhodnocení předmětu nájmu během nájemního vztahu, a to ani takových, k jejichž vynaložení mu pronajímatel udělil souhlas, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

7. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice.

#### V.

##### Práva a povinnosti smluvní stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu, pokud nájemce plní své povinnosti vyplývající z této smlouvy řádně a včas.

2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.

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

4. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.

5. Nájemce je povinen, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne, strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení nájemních práv z důvodu oprav a údržby drážních staveb, zařízení a vedení, mimořádných událostí, živelných pohrom. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o podmínkách omezení užívání nebytových prostor. Pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu, a hrozí nebezpečí z prodlení s provedením potřebných prací, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.

6. 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 zaplatit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle § 37 odst. 1. zákona ČNR č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších právních předpisů.

7. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího, písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Nájemce může provádět stavební úpravy po předchozím písemném souhlasu pronajímatele na základě rozhodnutí Drážního úřadu podle příslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, popř. dalších obecně závazných předpisů.

8. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy spojené s užíváním pronajatých nebytových prostor zahrnující i výměny částí vybavení vnitřního zařízení (např. kohouty, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, větrání, topení, osvětlení, podlahové krytiny, vymalování, ochranné nátěry, zasklívání oken a dveří) a další srovnatelnou údržbu.

9. Nájemce je povinen umožnit vstup oprávněným pracovníkům pronajímatele za účelem provádění revizí, kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí nebytových prostor a dbát jejich pokynů.

Oprávněný pracovník je povinen se prokázat služebním průkazem.

Do uzavřených objektů mohou vstupovat pouze za přítomnosti nájemce nebo jím určených pracovníků, jinak pouze v případě ohrožení života, požáru a pod.

10. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v pronajatých prostorách v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.

11. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostor.

12. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. Nájemce odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů a zajistit na vlastní náklady provedení potřebných sanačních prací.

Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u organizace k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění.

Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.

Nájemce se zavazuje, že bude 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 příloha zákona 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 .

Nájemce je povinen v pronajatých prostorách provádět pravidelné revize hasicích přístrojů.

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

14. Nájemce je povinen označit pronajímaný nebytový prostor čitelně a viditelně názvem a obchodní činností nájemce.

## VI.

### Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností stanovených v článku V. odst. 2), 3), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11) a 12) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč za jednotlivý

případ. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění závadný stav neodstraní v přiměřené lhůtě, kterou určí pronajímatel, nebo budou-li se nedostatky opakovat.

Porušení povinností stanovených v článku V. odst. 2), 3), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11) a 12) této smlouvy bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a pronajímatel má právo, po předchozím písemném upozornění a neodstranění závadného stavu v přiměřené lhůtě, kterou určí, smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

2. V případě porušení zákazu stanoveného v článku V. odst.4) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku platného ročního nájmu sjednaného dle článku IV., odst. 1, písm. b) této smlouvy.

3. Nárok na náhradu škody zaplacením smluvní pokuty není dotčen.

#### VII.

##### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou** s účinností od **1.3.2005 – 31.12.2009**.

2. Pronajímatel má právo smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi, v případech dle ust § 9 odst. 2) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.

3. Pronajímatel má právo odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce opakovaně neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v čl.IV. a V. odst. 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11) a 12), a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku V. odst.5) této smlouvy. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší dnem doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

4. Nájemce je povinen nejpozději poslední den nájemního vztahu předmět nájmu vyklidit. Při nedodržení této lhůty je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši 1,5/365 platného ročního nájmu sjednaného dle článku IV. této smlouvy.

#### VIII.

##### Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.

2. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou splátkového kalendáře, které oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dohody, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.

4. Tato smlouva je vyhotovena v pěti vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží dva výtisky a pronajímatel tři. Vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.

V Brně dne 15.2.2005

Za pronajímatele sk [redacted]

Sprá [redacted]

Kounicova 26  
611 43 Brno 11

České dráhy, a.s.  
[redacted]  
[redacted]

Za nájemce :

SUDOP BRNO, spol. s r.o.  
Kounicova 26  
611 36 BRNO

[redacted]  
SUDOP BRNO, spol. s r.o.  
Ing. František Mráz  
ředitel

Přílohy: č. 1 splátkový kalendář  
č.2 plánek pronajatých prostor