



# Nájemní smlouva č. 2398902706

## I.

### Smluvní strany

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

zastoupena:

IČ: 70994226  
DIČ: CZ70994226  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Brno-město  
číslo účtu: [redacted]  
**variabilní symbol: 2398902706**

(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: Brno, Kounicova 26, PSČ 611 36  
zastoupena: Ing. Františkem Mrázem, jednatelem společnosti  
IČ: 449 60 417  
DIČ: CZ44960417  
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.  
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. st. 1370 v katastrálním území Veveří, obci Brno, kraji Jihomoravském, zapsané na LV č. 200 (České dráhy, a.s.) vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

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

číslo místnosti	původní číslo místnosti	název	výměra m <sup>2</sup>
3P081	300 a-e	chodba	95,73
3P082	300 f	chodba	15,66
3P083	300g	chodba	125,12
3P084	300 k	chodba	15,66
3P085	300 l, m, n	chodba	92,77
3P091	325	sklad	19,85
3P092	326	zasedací místnost	48,95
3P096	300 h	hala	17,82
3P097	300 i, j	východ	23,25
3P098	319	kuchyňka	6,83
3P099	318	WC ženy	6,34
3P100	317	WC muži	12,49
3P102	315	předsíň	11,02
3P104	312	sklad	19,85

3P105	313	zasedací místnost	48,95
3P109	308	předsíň	12,40
3P112	301	kuchyňka	8,99
3P113	302	kotelna	11,02
3P114	303	úklidová komora	1,86
3P115	304	umývárna muži	8,40
3P116	305	WC imobil.	6,46
4P03	403	předsíň	22,50
4P04		výstup na střechu	0,00
4P09	406	sklad	19,18
4P14	411	sklad	19,18
4P17	414	předsíň	22,50

**Celkem pronajato 692,78 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 pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu, který je součástí této smlouvy.

### III.

#### Účel nájmu

1. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je m.j. projektová činnost ve výstavbě, projektování elektrických zařízení, planografie a inženýrská činnost spočívající v obstarávání záležitostí k zabezpečení přípravy a realizace staveb.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: zasedací místnosti, chodby, sklady, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

### IV.

#### Nájemné

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu smluvní cenu, která činí:  
za 1 m<sup>2</sup> (sklady, zasedací míst.) 1 020,- Kč/rok, tj. za ..... 175,96 m<sup>2</sup> 179 479,- Kč/rok+DPH  
za 1 m<sup>2</sup> (ostatní nebyt. prostory) 675,- Kč/rok, tj. za ..... 516,82 m<sup>2</sup> 348 854,- Kč/rok+DPH  
**celkem 528 333,- Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši**  
**zaokrouhleně 528 336,- Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši**

Celkové roční nájemné ve výši **528 336,- Kč + DPH** je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na výše uvedený účet a variabilní symbol a to vždy do 5. dne daného měsíce dle splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí nájmní smlouvy.,

**Nájemné za červenec 2006 bude uhrazeno mimořádně k 15.8.2006 společně s úhradou nájemného za srpen 2006.**

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 dle čl. IV. této smlouvy nebo s úhradou služeb a spotřeb, jejichž poskytovatelem je pronajímatel, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši 0,04% z dlužné částky za každý den prodloužení.

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.

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. 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 nebo stanoveno jako průměr cen navržených renomovanými realitními kanceláři, kdy každá ze stran určí jednu. Nájemce se zavazuje na takto navrženou úpravu přistoupit.

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.

##### Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

1. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor není součástí nájemného.

2. Nájemce se zavazuje za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytových prostor hradit:

a) pronajímateli

- dodávku elektřiny podle přílohy č. 3 této smlouvy
- dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod podle přílohy č. 4 této smlouvy
- dodávku tepla a teplé vody podle přílohy č. 5 této smlouvy

b) kromě toho od externích poskytovatelů bude nájemce odebírat, a zavazuje se proto i řádně a včas poskytovatelům hradit, po dobu trvání nájmu tyto další služby:

- likvidaci odpadu vzniklého z činnosti nájemce

Nájemce uzavřel dne 14.3.2005 a 29.6.2006 dvě smlouvy na likvidaci odpadu s organizacemi k této činnosti oprávněnými ze zákona.

3. 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.

4. Neuzavření smluv v termínu bude považováno za užívání nebytového prostoru v rozporu se smlouvou a podstatné porušení smluvní povinnosti a pronajímatel má právo, po předchozím písemném upozornění a nesplnění náhradního termínu nájemcem, nájemní smlouvu vypovědět v čtrnáctidenní výpovědní lhůtě. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí ve smluveném termínu.

#### VI.

##### 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. Výjimkou je pouze povolení podnájmu firmě [REDAKCE], ke kterému pronajímatel vydal souhlas dne 10.6.1999.

5. Nájemce je povinen, bez náhrady újmy, která nájemci vznikne, strpět na dobu nezbytně nutnou přerušeni 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 smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě.

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. Nájemce se zavazuje přizvat pronajímatele ke kolaudačnímu řízení.

8. Předáním předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technických zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

Zajišťovat údržbu a revize technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele je povinností pronajímatele.

9. 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.

10. 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. O těchto prohlídkách bude nájemce informován pronajímatelem alespoň 48 hodin předem.

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.

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

12. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostor a jejich okolí (t.j. minimálně v okruhu 3 m).

13. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za jím zaviněné porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. Nájemce odpovídá za škody jím způsobené při manipulaci se závadnými látkami. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu jím způsobeného 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 prostorech provádět pravidelné revize hasicích přístrojů.

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

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

## VII.

### Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností stanovených v článku VI. odst. 2), 3), 6), 8), 9), 10), 11), 12) a 13) 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.

2. V případě porušení zákazu stanoveného v článku VI. odst.4) této smlouvy nebo porušení povinnosti stanovené v čl. VI. odst. 7) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku platného ročního nájmu sjednaného dle článku IV. této smlouvy.

3. Smluvní pokuta za nevyklizení a řádné nepředání předmětu nájmu je upravena v čl. VIII odst.4 této smlouvy.

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

## VIII.

### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností od **1.7.2006**, kterou lze oboustranně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

2. V případě podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak pět pracovních dnů s úhradou nájemného (dle článku IV. nájemní smlouvy) nebo části nájemného či služeb, dále v případě, že nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v čl. V. odst. 2), v čl. VI. odst. 2), 4), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12) a 13) této smlouvy, má pronajímatel právo, po předchozím písemném upozornění, smlouvu vypovědět s čtrnáctidenní výpovědní lhůtou.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou v případě, že nedojde k dohodě s nájemcem dle článku VI. odst. 5) této smlouvy.

4. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce opakovaně neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v čl. VI. odst. 2), 4), 7), 8) a 13) této smlouvy.

Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší dnem doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.

5. Nájemce je povinen do posledního dne nájemního vztahu odstranit stavební úpravy, které provedl při užívání nebytového prostoru, pokud o ně ve smyslu čl. IV odst.6. této smlouvy pronajímatel neprojevil zájem, předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami. Při nedodržení této lhůty je pronajímatel oprávněn za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 1,5/365 platného ročního nájmu sjednaného dle článku IV. této smlouvy.

## IX.

### 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.

- Přílohy: č. 1 Splátkový kalendář  
č. 2 Plánek pronajatých prostor  
č. 3 Smlouva na dodávku elektřiny  
č. 4 Smlouva na dodávku pitné vody  
č. 5 Smlouva na dodávku tepla

V Brně dne 29.6.2006


Za pronajímatele :

  
Správa dopravní  
cesty Brno  
Kounicovské 26  
611 43 Brno 11  
České dráhy a.s. IČ: 70994226

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

Za nájemce :

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

  
SUDOP BRNO, spol. s r.o.  
Ing. František Mráz  
jednatel