

Dodatek č. 22

V úplném znění Nájemní smlouvy č. 2937900703 (předchozí č. 7/03)
uzavřené dne 25.11.1992

I.

Smluvní strany

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
Zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
Sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
Zastoupena: xxxx
IČ: 70994226
DIČ: CZ70994226
Adresa pro doručování písemností: xxxx
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Brno-město
Číslo účtu: xxxx
Variabilní symbol: 2937900703

(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
Zastoupena: Ing. Františkem Mrázem, jednatelem společnosti
IČ: 44960417
DIČ: CZ44660417
Předmět nájmu bude nájemce užívat pro svou ekonomickou činnost
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: xxxx

(dále jen nájemce)

(společně uváděny smluvní strany)

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy jsou nájemní vztahy mezi smluvními stranami při dočasném užívání nebytových prostor. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v administrativní budově v obci Brno, na ul. Kounicova, č.p. 688, č. or. 26, stojící na pozemku p.č. st. 1370, v katastrálním území Veveří (ČSÚ 610372), inventární číslo budovy dle SAP: 5000308185, ke které má pronajímatel vlastnické právo dle LV č. 200 vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město.

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

Číslo místnosti	Původní číslo	Název	Výměra m ²	Kč/m ² /rok	Kč/rok
3P045	326	Kancelář	36,51	2 360,04	86 165,00
3P046	327	Kancelář	20,83	2 360,40	49 167,00
3P047	328	Kancelář	19,8	2 360,28	46 734,00
3P048	329	Kancelář	38,33	2 360,28	90 470,00
3P049	330	Kancelář	19,46	2 360,16	45 929,00
3P050	331	Kancelář	41,99	2 360,40	99 113,00
3P051	332	Kancelář	44,12	2 360,28	104 136,00
3P054	335A	Kancelář	32,96	2 360,40	77 799,00
3P055	335	Sklad	19,05	1 178,88	22 458,00
3P056	336C	Kancelář	21,13	2 360,64	49 880,00
3P057	336D	Sklad	6,81	1 178,16	8 023,00
3P058	336A	Kancelář	12,1	2 360,40	28 561,00

3P059	336B	Kancelář	29,8	2 360,28	70 336,00
3P060	336 + 336E	Předsín	27,09	1 178,88	31 936,00
3P061	336F	Kancelář	47,91	2 360,28	113 081,00
3P062	337	Kancelář	24,21	2 360,04	57 137,00
3P063	338	Kancelář	21,96	2 360,16	51 829,00
3P064	339	Kancelář	46,17	2 360,40	108 980,00
3P065	od 1.11.2009	Kancelář	49,90	2 360,32	117 780,00
Celkem pronajato:			560,13		1 259 514,00

3. Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.
4. Správcem nemovitosti jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., xxx

III. **Účel nájmu**

1. Předmět podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je v souladu s předmětem podnikání společnosti.

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájemní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: kanceláře, sklady, předsíně, 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 1 259 514,00 Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši

Celkové roční nájemné ve výši **1 259 514,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši** (slovy: jeden milion dvě stě padesát devět tisíc pět set čtrnáct korun českých) je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na bankovní účet pronajímatele (dle variabilního symbolu), specifikovaný v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 5. dne daného měsíce dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je 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 peněžítý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli.

3. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH, do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu.

4. V případě prodlení nájemce 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 prodlení ve výši 0,04% z dlužné částky za každý den prodlení.

5. 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 musí být 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.

6. 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.

7. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy(dále VPN), 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. Povolení VPN včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat správci majetku.

8. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice, jako je například výluková činnost, změna grafikonu a pod.

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 tepla a teplé vody**, smlouvu uzavřít s ČD, a.s. xxxx

Výše úhrady bude stanovena dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 372/2001 Sb. v platném znění,

- **dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod**, smlouvu uzavřít s ČD, a.s. xxxx

Výše úhrady bude stanovena dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích předpisů.

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:

- **dodávku elektřiny**, smlouvu uzavřít se Správou železniční dopravní cesty, státní organizací, xxxx

- **likvidaci odpadu vzniklého z činnosti nájemce**

Smlouvy na plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru jsou již uzavřeny a tvoří součást spisu nájemní smlouvy.

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.

VI.

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 další srovnatelnou údržbu,

c) provádět jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu nebo stavby na předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 266/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM, před započítím stavebních prací si nechat vytýčit veškeré kabelové rozvody a ostatní inženýrské sítě a může začít užívat stavbu po tom, co budou předmětné stavební úpravy schváleny stavebním úřadem ve smyslu §§ 119 až 122 stavebního zákona,

d) navýšení příkonu el. energie projednat s energetikem SŽDC, xxx.

e) strpět na dobu nezbytně nutnou přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu z důvodu mimořádných událostí a velkých oprav budovy, na tuto dobu je nutné sjednat po dohodě mezi oběma smluvními stranami snížené nájemné; pronajímatel je povinen nájemce předem písemně informovat o plánovaném přerušování nebo omezení užívání předmětu nájmu ze shora citovaných důvodů; pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu a hrozí nebezpečí z prodlení s provedením potřebných prací, může pronajímatel od smlouvy odstoupit,

f) zajišťovat na svůj náklad odvoz a zneškodnění pevného domovního odpadu. Nájemce může po dohodě s pronajímatelem využít možnosti společného odvozu a odstranění nebezpečných odpadů za podmínek dle uzavřené rámcové smlouvy s dodavatelem služby – za původce odpadu je považován nájemce,

g) 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 prostor mohou oprávnění pracovníci vstupovat pouze za přítomnosti nájemce nebo jím určených pracovníků, jinak pouze v případě ohrožení života, požáru apod.,

h) udržovat na vlastní náklady předmět nájmu v čistotě,

ch) ke dni skončení doby nájmu (výpovědní lhůty) uvést předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu, tj. ke dni zahájení užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak,

i) vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu nebo výpovědní lhůty; při nevyklizení nebytových prostor k poslednímu dni nájemního vztahu z důvodů zaviněných výlučně ze strany nájemce se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu dle ustanovení článku VIII. této smlouvy bod 4.,

j) poskytnout zpracované podklady pro ohlašovací povinnost (ve stanovených termínech) plynoucích ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí. Veškerou korespondenci, týkající se této problematiky vedou České dráhy jako vlastníci,

2. Nájemce přebírá odpovědnost za jím zaviněné porušení obecně platných předpisů o ekologii, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, způsobených výlučně jeho činností nebo výlučně činností jeho zákazníků a obchodních partnerů po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy na předmětu nájmu a zavazuje se k uhrazení všech poplatků a sankcí, udělených nájemci nebo pronajímateli formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu nájemcem zaviněného porušení výše uvedených obecně platných předpisů. Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady provedení potřebných sanačních prací na odstranění jím zaviněného 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 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 bude dodržovat všechna ustanovení resortních předpisů souvisejících se zajišťováním požární ochrany, včetně platných řídicích aktů vydaných u Českých drah, a.s., se kterými je pronajímatel povinen nájemce protokolárně seznámit,

d) nájemce si vybaví předmět nájmu dostatečným počtem přenosných hasičích přístrojů ve vhodných druzích a zajišťuje jejich pravidelnou kontrolu,

e) nájemce se zavazuje bez odkladu hlásit vznik požáru v místě své dislokace Hasičské záchranné službě okresu a správci nemovitosti,

f) 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,

g) nájemce je povinen se prokazatelně seznámit s přijatými opatřeními pro případ požáru a jiných mimořádných událostí (např. opatření bezpečnosti osob a majetku v příslušné OS(organizační složky), oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné OS(organizační složky) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem.

5. Nájemce je povinen v případě kontaktování (přímé nebo telefonické) se závadovou osobou (osoba, jejíž konání je v rozporu s příslušnými právními normami legislativy ČR - terorismus, krádeže, výtržnictví, vandalizmus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce IZS (integrováný záchranný systém tel. 112, 150, 155, 158) a odpovědné osobě OS (organizační složky), ve které je nájemcem.

6. V případě, že nájemce nebude respektovat opatření v oblasti krizového řízení a bezpečnosti (včetně požární

bezpečnosti) vydaná příslušnou OS(organizační složky), se kterými byl prokazatelně seznámen, může být tato skutečnost důvodem k vypovězení smlouvy.

7. 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.

8. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve svém vlastnictví umístěných na předmětu nájmu. Zajišťovat údržbu a revize technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele je povinností pronajímatele.

9. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen zdržet se všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu v souladu s předmětem činnosti.

10. Pronajímatel je povinen umožnit přístup do pronajatých prostor.

11. Pronajímatel je povinen zajistit:

- dodávku služeb uvedených v čl. V. odst. 2 písm. a) této smlouvy

12. Pronajímatel se zavazuje s přiměřeným časovým předstihem písemně informovat nájemce o provádění činností v nemovitosti, které jsou prováděny nadměrným hlukem, otřesy, prašností apod.

13. Pronajímatel se zavazuje, že v případě vzniku jakékoliv mimořádné události, která má vliv na bezpečnost, ochranu zdraví, života a majetku, bude neprodleně informovat kontaktní osobu nájemce (osoba zmocněná nájemcem pro jednání ve věcech technických).

VII.

Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností nájemce stanovených v článku VI. této smlouvy (s výjimkou bodu 1. písm. c), ch), i), bodu 3.) a bodu 5.) sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10 000,- Kč.

2. Pro případ porušení povinností nájemce uvedené v čl. VI. této smlouvy bodu 1. písm. c) a bodu 3.), sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši dvojnásobku sjednaného ročního nájemného.

3. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závažný stav v určeném termínu.

4. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za zavinění nájemce, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VIII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu **n e u r ě ě ě t o u**, 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 jeho části či služeb, nájemce nesplní povinnost odstranit závažný stav, který vznikl nesplněním povinností nájemce uvedené v článku IV. bod 7., článku VI. bod 1. (s výjimkou písm. c), ch) a i), bod 2., 4., 6., 7. a 8. této smlouvy, má pronajímatel právo, po předchozím písemném upozornění, smlouvu vypovědět s čtrnáctidenní výpovědní lhůtou.

3. **Pronajímatel může odstoupit** od této smlouvy při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce opakovaně neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku IV. bod. 1. a 7., v článku VI. bod 1., 2., 3., 4., 7., 8) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku VI. odst. 1) písm. e) 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 předat pronajímateli. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty je pronajímatel oprávněn účtovat za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu 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. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy České republiky.

3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.

4. 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 je pronajímatel povinen oznámit nájemci doporučeným dopisem. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace, účtování DPH apod.) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s dodejkou, a to na 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 oprávněným zaměstnancem smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do 15-ti dnů ode dle jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

6. Dodatek č. 22 v úplném znění Nájemní smlouvy č. 2937900703 je vyhotoven ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce jeden. Vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.

V Brně dne 13.10.2009

V Praze dne 15.10.2009

Za nájemce :
SUDOP BRNO, spol. s r.o.

Za pronajímatele :
České dráhy, a.s.

.....
Ing. František Mráz
jednatel společnosti

.....
XXXX
XXXX

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