

# Nájemní smlouva č. 2937908007

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  
**Organizační jednotka:** České dráhy, a.s.  
**Zastoupená:** [redacted]  
**IČ:** 70994226  
**DIČ:** CZ70994226  
**Bankovní spojení:** Komerční banka, a.s. pobočka Brno-město  
**Číslo účtu:** [redacted]  
**Variabilní symbol:** 2937908007  
(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 688/26, PSČ 611 36  
**Zastoupená:** Ing. Františkem Mrázem, jednatelem společnosti  
**IČ:** 44960417  
**DIČ:** CZ44960417  
Plátce DPH, předmět nájmu bude užívat pro svou ekonomickou činnost  
**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 Veverí (ČSÚ 610372), obci Brno, 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	název	o výměře	
3P031	kancelář	37,35	m <sup>2</sup>
3P032+3P033	zasedací místnost	52,18	m <sup>2</sup>
3P034	kancelář	33,79	m <sup>2</sup>
3P035+3P036	kancelář	37,40	m <sup>2</sup>
3P037	kancelář	17,84	m <sup>2</sup>
3P028	předsín (spolužívání 50% z 2,24 m <sup>2</sup> )	1,12	m <sup>2</sup>
3P029	WC-muži (spolužívání 50% z 5,16 m <sup>2</sup> )	2,58	m <sup>2</sup>
3P030	WC ženy (spolužívání 50% ze 7,60 m <sup>2</sup> )	3,80	m <sup>2</sup>
3P079A	chodba	90,80	m <sup>2</sup>

**Celkem pronajato**

**276,86 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.

### III. Účel nájmu

1. Předmětem podnikání v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru je m.j.:

- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- Planografie
- Projektování elektrických zařízení
- Projektová činnost ve výstavbě
- Inženýrská činnost spočívající v obstarávání záležitostí k zabezpečení přípravy a realizace staveb

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmní smlouvy výhradně ke sjednanému účelu: kanceláře, 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> (kanceláře)	2 235,- Kč/rok, tj. za .....	178,56 m <sup>2</sup>	399 081,60 Kč/rok + DPH
za 1 m <sup>2</sup> (chodba, soc.zař.)	675,- Kč/rok, tj. za .....	98,30 m <sup>2</sup>	66 352,50 Kč/rok + DPH
<b>celkem</b>		<b>465 434,10 Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši</b>	
<b>celkem zaokrouhleně</b>		<b>465 432,00 Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši</b>	

(slovy: čtyřistašedesátpěttisícčtyřistatřicetdvě koruny české)

Celkové roční nájemné ve výši **465 432,- Kč + DPH** je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na výše uvedený účet a variabilní symbol, a to vždy 5. dne daného měsíce dle splátkového kalendáře, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy a je nedílnou součástí nájmní smlouvy.

První splátka nájemného za období **od 15.10.2007 do 30.11.2007** činí **60 056,00 Kč + DPH** a je splatná mimořádně ke dni **25.11.2007**.

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. 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 předpisů.

4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle článku 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 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 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 nebo stanoveno jako průměr cen navržených renomovanými realitními kanceláři, kdy každá ze stran určí jednu. Nájemce se zavazuje na takto navrženou úpravu přistoupit.

7. 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.

8. 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 hradit pronajímateli za následující plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním nebytových prostor a uzavřít následující smlouvy:

**a) za dodávku tepla a teplé vody:** s [REDAKCE]

Výše úhrady bude stanovena dle vyhlášek Ministerstva průmyslu a obchodu č. 477/2006 Sb. a 152/2001 Sb. v platném znění.

**b) dodávku pitné vody a odvádění odpadních a srážkových vod:** s [REDAKCE]

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.

**c) dodávku elektřiny:**

se [REDAKCE]

Výše úhrady bude dle zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích právních předpisů.

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**

Smlouvy na tato plnění poskytovaná externími dodavateli se nájemce zavazuje uzavřít do jednoho měsíce od nabytí účinnosti této smlouvy a předložit je neprodleně pronajímateli.

3. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie za účelem samostatného měření a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce.

4. Neuzavření smluv v termínu a nepředložení smluv pronajímateli 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 s čtrnáctidenní výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezaplatí 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 článku 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 přerušení 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. 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 a na základě rozhodnutí (souhlasu s provedením ohlášené stavby) speciálního stavebního úřadu, tj. Drážního úřadu podle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, popř. dalších obecně závazných předpisů, kdy nutnost stavebních úprav či oprav posuzuje RSM Brno, 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 §§ 119-122 stavebního zákona,

Nájemce se zavazuje přizvat pronajímatele k závěrečné kontrolní prohlídce dle ustanovení §122 stavebního zákona.

7. 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.

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

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

11. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá v předmětu nájmu a v jeho okolí odpovědnost za jím zaviněné porušení obecně platných předpisů o životním prostředí, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. Dále se nájemce zavazuje uhradit veškeré sankce uložené z důvodu jím způsobeného porušení výše uvedených předpisů a odstranit na vlastní náklady jím zaviněné úniky, havárie látek a jiné vzniklé škody.

Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u organizace k této činnosti oprávněné dle zákona o odpadech.

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

12. Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně, zejména zajišťovat požární prevenci a dodržovat požární předpisy vydané pro budovu, ve které se předmět nájmu nachází, dále se nájemce zavazuje zachovat volný přístup k rozvodným zařízením, zdrojům vody, zajistit volné požární cesty, vybavit

předmět nájmu dostatečným počtem a druhem hasicích přístrojů a zajistit jejich pravidelnou kontrolu a periodické zkoušky atd.

V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím nájemce na své náklady nechá vypracovat způsobilou osobou předepsanou dokumentaci požární ochrany, a navržená opatření předloží k vyjádření ██████████ ČD příslušné OS správce majetku, popř. ██████████ ČD a ke schválení příslušnému stavebnímu úřadu. Nájemce bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.

13. 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, oznámení o uložení nástražného výbušného systému v prostorách příslušné OS) ve všech prostorách, v nichž je nájemcem.

14. 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, vandalismus a další případy spojené s trestnou činností), tuto skutečnost neprodleně sdělit příslušné složce IZS (tel. 112, 150, 155, 158) a na určené místo UŽST (telefonní spojení oznámí příslušná UŽST).

15. Nájemce je povinen umožnit vstup oprávněným pracovníkům pronajímatele za účelem provádění revizí, kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí nebytových prostor, plnění výše uvedených povinností 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.

16. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorách nese pronajímatel odpovědnost.

17. 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), 7), 8), 10), 11), 12), a 15) 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 článku VI. odst. 6) 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 článku 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 ě i t o u** s účinností **od 15.10.2007**, 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 prodloužení o více jak pět pracovních dnů s úhradou nájemného dle článku IV. nájemní smlouvy nebo její části či služeb, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinnosti nájemce uvedené v článku V. odst. 2), v článku VI. odst. 2), 4), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12) a 15) 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 VI. odst. 2), 4), 6), 7), 11), 12), a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku VI. odst.5) této smlouvy.

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

4. Nájemce je povinen do posledního dne nájemního vztahu odstranit stavební úpravy, které provedl při užívání nebytového prostoru, pokud o ně ve smyslu článku IV. odst.7) 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. Práva a povinnosti stran a vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupravené touto smlouvou se řídí českými právními normami, zejména ustanoveními Obchodního zákoníku a Občanského zákoníku.

3. 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.

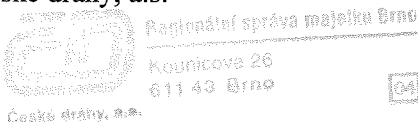
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, uplatnění inflace) budou druhé straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněným zaměstnancem 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.

5. Obě smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé vůle, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží dva výtisky. Vyhotovení mají platnost originálu. Platnost smlouvy nastává dnem podpisu poslední smluvní stranou.

V Brně dne 15.10.2007

Za pronajímatele :  
České dráhy, a.s.



*J. Koudelka*

.....  
I [redacted]  
[redacted]

Za nájemce :  
SUDOP BRNO, spol. s r.o.

[redacted] s.r.o.  
[redacted]  
5

*František Mráz*

.....  
Ing. František Mráz  
jednatel společnosti

Přílohy: splátkový kalendář  
plánek pronajatých prostor

*24*

*[Handwritten mark]*