







N á j e m n í s m l o u v a č. 5/04**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.
Správa dopravní cesty Brno, Kounicova 26, 611 43 Brno
zastoupena: 

IČ: 70994226
DIČ: 001-70994226
bankovní spojení: 
číslo účtu: 
variabilní symbol: 239 83 005 04

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: ORGANIZAČNÍ KANCELÁŘ ZNOJMO, spol. s r.o.
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 7216
sídlo: Znojmo, Fibichova 4, PSČ 669 02
zastoupena: Ing. Jiřím Svobodou, jednatelem společnosti
IČ: 46 97 07 46
DIČ: 346-46970746
bankovní spojení: 
číslo účtu: 

*/ dále jen nájemce /***II.****Předmět nájmu**

1. Předmětem nájemní smlouvy je úprava právních vztahů při pronájmu: nebytových prostor, které jsou součástí budovy v obci: Znojmo, na ul.: Dr.M.Horákové, č.p.:2239, č.or.:12, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP: 5000182025, postavené na pozemku p.č. 5635 v katastrálním území Znojmo-město, obci Znojmo, kraji Jihomoravském. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě zákona č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty, vlastníkem výše uvedené nemovitosti.

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

Nebytové prostory v II. N.P.

kancelář č. 3	o výměře	23,0 m ²	✓
kancelář č. 4	o výměře	33,6 m ²	✓
archiv č. 7	o výměře	15,7 m ²	✓
kancelář č. 9	o výměře	26,6 m ²	✓
kancelář č. 12	o výměře	71,6 m ²	✓

nebytové prostory ve spoluužívání s třetími osobami:

chodba č.8	o výměře	58,2 m ²	} 82,5 ✓
chodba č. 16 a	o výměře	14,3 m ²	
schodiště č.16	o výměře	15,0 m ²	
WC muži č.10	o výměře	7,2 m ²	
WC ženy č. 11	o výměře	5,6 m ²	
úklid.komora č.13	o výměře	1,3 m ²	} 20,6 ✓
předsín WC muži č. 14	o výměře	3,8 m ²	
předsín WC ženy č. 15	o výměře	2,7 m ²	

Celkem pronajato: 278,6 m².

2. Specifikace nebytových prostor s půdorysným plánkem je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Stav pronajatých nebytových prostor je uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí nebytových prostor do nájmu, který je součástí této smlouvy.
4. 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 7216 s předmětem podnikání :

- poskytování software, prodej hotových programů na základě smlouvy s autory nebo vyhotovení programů na zakázku
- automatizované zpracování dat

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

IV.

Nájemné

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

kanceláře, prodejní sklad a archiv:

za 1 m² 480,- Kč/rok, tj. za 170,5 m² 81.840,- Kč/rok + DPH

schodiště, chodby, WC – spoluzívání s třetími osobami:

za 1 m² 75,- Kč/rok, tj. za 108,10 m² 8.107,50 Kč/rok + DPH

celkem: 89.947,50 Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši

zaokrouhleně: 89. 948,- Kč/rok + DPH v zákoně stanovené výši

Celkové roční nájemné ve výši **89.948,- Kč + DPH** je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách na výše uvedený účet a variabilní symbol a to vždy do 5. dne prvního měsíce daného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který 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 peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli.

3. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení 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.

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. Na úklid společných prostor tj. schodiště, chodeb a WC uzavře nájemce samostatnou smlouvu s SBBH SDC Brno. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli (nebo po dohodě s pronajímatelem externímu dodavateli) spotřeby služeb, elektrické energie, vodné a stočné, úklid spol. prostor, 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 s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Stejně právo má pronajímatel v případě, že nájemce výše uvedené spotřeby a služby odebere a nezplatí 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 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 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. 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.

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.

13. 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.

14. Před opuštěním společných prostor na závěr pracovního dne má zájemce za povinnost zkontrolovat, zda se ve společných prostorách včetně schodiště do III. N.P. nenacházejí nepovolané osoby a je nutno uzamknout vstupní dveře.

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

16. 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), 12), 13) a 14) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000,- 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), 12), 13) a 14) 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. této smlouvy.

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

VII.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u** s účinností **od 01.05.2004**, 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 jeden měsíc s úhradou nájemného nebo jeho části či služeb, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinností nájemce uvedené v čl.IV. odst. 5) , v čl.V. odst. 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11),

12),13), a 14) této smlouvy a v případech dle ust § 9 odst. 2) zákona č. 116/1990 Sb.,o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, výpovědní lhůta činí jeden měsíc.

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 čl. V. odst. 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12),13) a 14), 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 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 22.4.2004

Za pronajímatele :

Za nájemce :

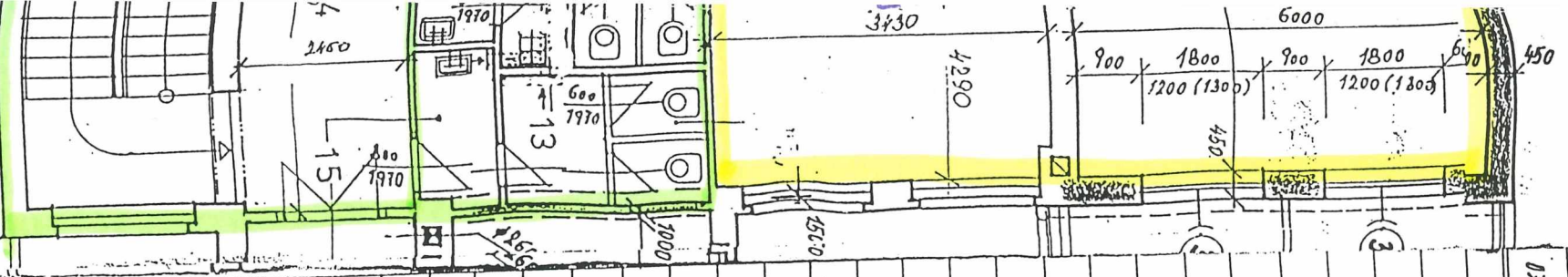
[Redacted signature and stamp area for the landlord]

[Redacted signature and stamp area for the tenant, including a blue ink signature and a stamp with the number 346 - 469 70 746]

[Redacted area at the bottom left of the page]

LEGENDA MÍSTNOSTÍ :

ORJ.NAČ.	NÁZEV MÍSTNOSTI	M ²	DŘEVNĚ PODLAHY	ZVLÁŠTNÍ UP.
1	TECH. ODDĚLENÍ	30,0	PVC	PVC SOKLIK
2	TECH. ODDĚLENÍ	24,2	PVC	~"
3	~"~	23,0	PVC	~"
4	~"~	33,6	PVC	~"
5	ARCHIV	21,3	PVC	~"
6	ARCHIV	15,7	~"	~"
7	ARCHIV	15,7	~"	~"
8	CHODBA	58,2	~"	~"
9	TECH. ODDĚLENÍ	26,6	PVC	PVC SOKLIK
10	WC MUŽI	7,2	KERAM. DLAŽBA	BĚL. OBKLAD
11	WC ŽENY	5,6	~"	~"
12	ZASEDACÍ MÍST. + ŠATNA	71,6	PVC	PVC SOKLIK
13	UKLID. KOMPORA	1,3	KERAM. DLAŽBA	BĚL. OBKLAD
14	PŘEDSÍŇ WC MUŽI	3,8	~"	~"
15	~"~ ŽENY	2,7	~"	~"
16	SCHODIŠTĚ	15,0	STĀVACÍ STUPŇĚ	
17	TERASA	7,3	STĀVACÍ TERASO	
18	ODDĚLENÍ TRATÍ	26,3	PVC	PVC SOK
19	~"~	21,4	~"	~"
20	~"~	27,4	~"	~"
21	~"~	22,5	~"	~"
22	CHODBA	32,2	KERAM. DLAŽ. STĀV.	
23	SCHODIŠTĚ	20,7	STĀVACÍ STUPŇĚ	
24	PŘEDSÍŇ WC MUŽI	2,1	KERAM. DLAŽBA	STĀVACÍ
25	WC MUŽI - PŘEDSÍŇ	4,0	~"	~"
26	WC MUŽI	2,4	~"	~"
27	WC ŽENY	2,4	~"	~"
28	PŘEDSÍŇ WC ŽENY	2,8	~"	~"
29	KANCELÁŘ	28,8	PVC	PVC SO
30	TERASA	7,3	STĀVACÍ TERASO	
16a	CHODBA	14,8	KER. DLAŽBA	



České dráhy,
státní organizace

Stavba státního resty Břno
Stavba a projektování hospodářství
Koumnicko 26 - 111

1982

18/11/82

228,6 m²