

PODÁNĚMŇÍ SMLOUVA

(dále jen „Smlouva“)

uzavřena níže uvedenebo dne měsíce a roku v souladu s příslušnými ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „Občanský zákoník“), mezi:

společností **Brno new station development a.s.**
IČO 27723607
se sídlem Benešova 703/21, Brno-město, 602 00 Brno
zaps. v OR vedeném Krajským soudem v Brně, pod sp. zn. B 4860
email [REDACTED]
č. účtu 4200135565/6800, vedený u Sberbank CZ, a.s.
zastoupenou Ing. Ivem Vrzalem, statutárním ředitelem

(dále jen „Nájemce“)

a

společností **KORDIS JMK, a.s.**
IČO 26298465
se sídlem Nové sady 946/30, 602 00 Brno
zaps. v OR vedeném Krajským soudem v Brně, pod sp. zn. B 6753
email [REDACTED]
č. účtu 27-7494550257/0100, vedený u Komerční banka, a.s.
zastoupenou Ing. Jiřím Horským, ředitelem

(dále jen „Podnájemce“)

(Nájemce a Podnájemce dále společně také jen „Smluvní strany“, každý z nich také „Smluvní strana“)

takto:

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Nájemce prohlašuje, že

- a) na základě Smlouvy o nájmu věci č. 9149003008, ve znění pozdějších dodatků, uzavřené dne 5.6.2008, (dále jen „Nájemní smlouva“) mezi Nájemcem a společností České dráhy, a.s., IČO 70994226, se sídlem Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 11015, zaps. v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 8039 (dále jen

„Pronajímatel“) je nájemcem pozemků a budov v katastrálním území Město Brno a Staré Brno, okrese Brno-město, které tvoří areál železniční stanice Brno hl. nádraží (dále jen „Areál“);

- b) sjednaným účelem nájmu dle Nájemní smlouvy je realizace podnikatelského záměru Nájemce, a to dosažení co nejvyššího a nejvhodnějšího komerčního využití Areálu tak, aby došlo k optimalizaci služeb, obchodu a celkovému zlepšení podmínek pro cestující i pro Pronajímatele (dále jen „Účel nájmu“). Za účelem dosažení podnikatelských záměrů Nájemce a Pronajímatele zajišťuje Nájemce na vlastní náklady rekonstrukci, modernizaci a opravy a úpravy Areálu, k čemuž mu Pronajímatel poskytuje součinnost (dále jen „Revitalizace“), a to vše na základě Smlouvy o projektu revitalizace č. 60443/2008-O31, ve znění pozdějších dodatků, uzavřené dne 22.12.20108 mezi Nájemcem a Pronajímatelem;
- c) za účelem dosažení Účelu nájmu je Nájemce oprávněn Areál či jeho část dále podnajímt třetím osobám.

2. Nájemce v rámci Revitalizace v Areálu provedl částečnou rekonstrukci budovy č.p. 418, která je součástí pozemku parc. č. 283 a 284/1 v katastrálním území Město Brno, obec Brno, zapsané na LV č. 146 (dále jen „Budova“), v rámci které vznikly v Budově obchodní prostory, prostory pro restaurační zařízení, zázemí provozu Pronajímatele a jejich cestujících (odbavení cestujících apod.) a související zázemí, jejichž část je za podmínek uvedených v této Smlouvě přenechána do podnájmu Nájemcem Podnájemci. Pro účely této Smlouvy je za součást Budovy považován rovněž prostor prvního nástupiště.

I.

PŘEDMĚT PODNÁJMU

1. S účinností od Dne zahájení podnájmu přenechává Nájemce Podnájemci do podnájmu a Podnájemce od Nájemce do podnájmu přijímá část Budovy sestávající se z:
- a) prostor umístěných v suterénu Budovy o výměře 63,76 m² metrů čtverečních (dále jen „Předmět podnájmu“)

a to ve stavu dále specifikovaném v Příloze č. 1, která obsahuje situační plán Budovy, půdorysný plán Předmětu podnájmu a případně bližší popisnou specifikaci Předmětu podnájmu s fotodokumentací.

2. Výměra Předmětu podnájmu slouží výhradně pro účely výpočtu Nájemného a pro případný výpočet jiných plateb Podnájemce podle této Smlouvy a nijak nesouvisí s identifikací Předmětu podnájmu. Smluvní strany se výslovně dohodly, že tato výměra Předmětu podnájmu bude pro Smluvní strany platná a závazná po celou Dobu trvání podnájmu bez ohledu na jakékoliv změny, úpravy, nová přeměření, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

II.

POVOLENÉ UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu pouze k účelu provozování tarifního kontaktního centra KORDIS JMK v souladu s předmětem podnikání Podnájemce a s jeho živnostenským oprávněním k oboru činnosti velkoobchod a maloobchod, který je uveden ve výpisu z obchodního rejstříku a ze živnostenského rejstříku ve stavu ke dni uzavření této Smlouvy.
2. Podnájemce na své náklady řádně získá a po celou Dobu trvání podnájmu bude udržovat v plné platnosti a účinnosti veškerá živnostenská oprávnění, koncese nebo jiná úřední povolení či licence nezbytná pro provozování podnikatelské činnosti Podnájemce v Předmětu podnájmu včetně povolení k užívání veškerých technologií a systémů v Předmětu podnájmu (dále jen „Oprávnění“) a bude v souladu s těmito Oprávněními provozovat podnikatelskou činnost v Předmětu podnájmu. Na žádost Nájemce Podnájemce předloží kopii každého Oprávnění včetně jakýchkoli příslušných doplňků nebo změn.
3. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze v souladu s Provozním řádem a v souladu s veškerými právními předpisy a veřejnoprávními povoleními a souhlasy vydanými pro užívání Předmětu podnájmu a Budovy.

III.

PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Smluvní strany se dohodly, že Předmět podnájmu bude Podnájemci předán nejpozději ke Dni zahájení podnájmu.
2. O předání Předmětu podnájmu Podnájemci bude smluvními stranami sepsán předávací protokol včetně fotodokumentace (dále jen „*Předávací protokol*“), který bude tvořit Přílohu č. 2 této Smlouvy.

3. Nebude-li v Předávacím protokolu výslovně uvedeno nic jiného, znamená to, že Podnájemce Předmět podnájmu převzal bez jakýchkoliv výhrad, což znamená, že Předmět podnájmu odpovídá této Smlouvě a lze ho řádně užívat za účelem sjednaným v této Smlouvě.

IV.

DOBA TRVÁNÍ PODNÁJMU

1. Podnájem Předmětu podnájmu se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1 .7.2020 (dále jen „*Den zahájení podnájmu*“, doba ode Dne zahájení podnájmu do dne skončení podnájmu dále jen „*Doba trvání podnájmu*“).

V.

NÁJEMNÉ

1. Podnájemce se ode Dne zahájení podnájmu a po celou Dobu trvání podnájmu zavazuje Nájemci hradit měsíční nájemné ve výši 16.630,- Kč (slovy: šestnácttisícšestsetřicetkorun) plus DPH, a to za každý zahájený měsíc Doby trvání podnájmu.
2. Nájemné bude hrazeno měsíčně předem, a to vždy nejpozději do desátého (10.) dne příslušného kalendářního měsíce, na který je Nájemné hrazeno.
3. Nájemce se zavazuje vystavovat Podnájemci ke každé platbě nájemného daňový doklad se splatností nejméně deset (10) dní, který musí být doručen Podnájemci vždy nejpozději pět (5) dní po jeho vystavení na adresu jeho sídla nebo na email, jak jsou uvedeny v záhlaví této Smlouvy. Nevystavením či nedoručením a / nebo pozdním vystavením či doručením daňového dokladu nezaniká povinnost Podnájemce nájemné v plné výši dle podmínek uvedených v této smlouvě uhradit.
4. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy s uvedením variabilního symbolu, kterým bude IČO Podnájemce.
5. Počínaje dnem 1. ledna 2021 bude Nájemné během Doby trvání podnájmu navyšováno vždy k 1. lednu každého kalendářního roku Doby trvání podnájmu (dále jen „*Datum indexace*“) tak, aby odráželo změny indexu spotřebitelských cen v České republice v předcházejícím kalendářním roce, publikovaného Českým statistickým úřadem (dále jen „*ČSÚ Index*“). Pokud již nebude ČSÚ Index nadále publikován, je Nájemce oprávněn,

na základě jeho přiměřeného výběru, nahradit ČSÚ Index jiným indexem či srovnatelnými statistickými údaji vydávaným uznávanou institucí či úřadem. Úprava Nájemného se neuplatní, pokud by znamenala snížení Nájemného. Dojde-li ke zvýšení Nájemného, Nájemce vypočte novou částku Nájemného a oznámí ji Podnájemci. V případě, že Nájemci nebude k Datu indexace známa nová výše ČSÚ Indexu, je Podnájemce povinen uhradit rozdíl mezi uhrazenou platbou Nájemného a platbou Nájemného po aplikaci příslušného ČSÚ Indexu, a to po oznámení výše příslušného ČSÚ Indexu Nájemcem Podnájemci, a to spolu s nejbližší platbou Nájemného, a pokud takový okamžik již nemůže nastat, pak ve lhůtě čtrnácti (14) dnů ode dne vystavení příslušného daňového dokladu Nájemcem.

VI.

SPRÁVA BUDOVY A SLUŽBY

1. Podnájemce se ode Dne zahájení podnájmu a po celou Dobu trvání podnájmu zavazuje Nájemci hradit náhradu nákladů a výdajů Nájemce souvisejících se správou Areálu a Budovy (dále jen „*Správa*“), a to v paušální výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun) měsíčně plus DPH (dále jen „*Poplatek za správu*“). Poplatek za správu se bude navyšovat stejným způsobem, jako Nájemné, a to za podmínek stanovených v čl. V. odst. 5 této Smlouvy.
2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že Poplatek za správu bude Podnájemcem hrazen ve výši sjednané v odst. 1 tohoto článku bez ohledu na to, jaké budou skutečné náklady a výdaje Nájemce související se správou.
3. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce ke dni zahájení podnájmu uzavře vlastním jménem a na vlastní účet smlouvu s dodavatelem elektrické energie, s organizací Správa železnic, státní organizace, Správa železniční energetiky, Hradec Králové, Územní správa Brno, Markéty Kuncové 990/12, 615 00 Brno, kontaktní osoba Zora Velichová [REDACTED] a dodavatelem přípojky - datové služby, a zajistí si, aby tato smlouva trvala po celou Dobu trvání podnájmu. Cenu spotřebované elektrické energie, účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie za účelem samostatného měření a nutných nákladů a poplatků se zajištěním potřebného příkonu a cenu za datové služby vč. poplatku za zřízení datové přípojky bude Podnájemce hradit přímo jejímu dodavateli.
4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce zajistí vlastním jménem a na vlastní účet dodávku vody (vodné, stočné a srážková voda) a tepla do Předmětu podnájmu (dále jen „*Veřejná služba*“). Náklady vynaložené Nájemcem na zajištění dodávek této Veřejné služby budou v plné výši Nájemci nahrazeny Podnájemcem.

5. Podnájemce je povinen ode Dne zahájení podnájmu a po celou Dobu trvání podnájmu hradit Nájemci měsíční zálohy na dodávku Veřejných služeb uvedených v odst. 4 tohoto článku (dále jen „Zálohy“) ve výši 4200,- Kč (slovy: čtyřtisícedvěstěkorun), a to měsíčně předem vždy k desátému (10.) pracovnímu dni příslušného kalendářního měsíce, na který budou tyto Zálohy hrazeny.
6. Nájemce jednou za kalendářní rok provede vyúčtování Veřejné služby uvedené v odst. 4 tohoto článku na základě vyúčtování, které Nájemce obdrží od dodavatele této Veřejné služby (dále jen „Roční vyúčtování Veřejných služeb“).
7. Smluvní strany si dohodly následující způsob pro vyrovnání rozdílu mezi náklady na Nájemce na dodávky Veřejné služby uvedené v odst. 4 tohoto článku a Podnájemcem uhrazených Záloh:
 - a) Podnájemce je povinen zaplatit Nájemci nedoplatek na základě daňového dokladu vystaveného Nájemcem;
 - b) Případný přeplatek bude:
 - i. Podnájemci započten na platby, které je Podnájemce povinen uhradit Nájemci dle této Smlouvy; a v případě, že takových plateb nebude (např. v důsledku uplynutí Doby trvání podnájmu)
 - ii. Nájemcem bude přeplatek zaplacen Podnájemci ve lhůtě do deseti (10) dnů, ode dne uplynutí lhůty pro namítnutí nesprávnosti Ročního vyúčtování Veřejných služeb dle odst. 8 tohoto článku, a to bezhotovostním převodem na účet Podnájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy.
8. Podnájemce je oprávněn namítat nesprávnost Ročního vyúčtování Veřejných služeb ve lhůtě patnácti (15) dnů od jeho doručení, přičemž jeho případnými námitkami do Ročního vyúčtování Veřejných služeb není dotčena splatnost případného nedoplatku za Veřejné služby (na základě Ročního vyúčtování Veřejných služeb). V případě, že nesprávnost Ročního vyúčtování Veřejných služeb nebude Podnájemcem namítána ve stanovené lhůtě, má se za to, že Podnájemce s Ročním vyúčtováním Veřejných služeb souhlasí.
9. Poplatek za správu, Zálohy i případný nedoplatek na Veřejné služby budou Podnájemcem hrazeny bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy s uvedením variabilního symbolu, kterým bude IČO Podnájemce.

ZAJIŠTĚNÍ

1. Podnájemce se zavazuje do deseti (10) dnů ode dne podpisu této Smlouvy převést na účet Nájemce č. [REDAKCE] vedený u Sberbank CZ, a.s. kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného bez DPH, jak je sjednáno v čl. V. odst. 1 této Smlouvy (dále jen „Zajištění“). Bezhotovostní převod bude označen variabilním symbolem, který je stejný jako IČO Podnájemce.
2. Podnájemce je povinen udržovat Zajištění v plné výši dle odst. 1 tohoto článku po celou dobu trvání podnájmu. V případě, že dojde ke zvýšení nájemného způsobem uvedeným v čl. V. odst. 5. této Smlouvy, zavazuje se Podnájemce doplnit Zajištění tak, aby odpovídalo navýšenému nájemnému. V případě, porušení povinnosti Podnájemce udržovat Zajištění v uvedené výši je Nájemce oprávněn požadovat po Podnájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši dvojnásobku chybějící částky Zajištění za každý den trvání takového porušení.
3. Během Doby trvání podnájmu dle této Smlouvy či na základě ukončení podnájmu dle této Smlouvy Nájemce je oprávněn použít Zajištění, pokud Podnájemce poruší jakoukoliv povinnost dle této Smlouvy, a to zejména hradit řádně a včas jakékoliv platby dle této Smlouvy a/nebo při porušení povinnosti, jejíž nesplnění opravňuje Nájemce požadovat po Podnájemci zaplacení smluvní pokuty, náhrady škody, bezdůvodného obohacení či plnění z jiného titulu.
4. Nájemce vrátí Podnájemci nepoužitou část Zajištění bez příslušenství do patnácti (15) dnů po skončení podnájmu dle této Smlouvy s tím, že Nájemce má právo ponechat si přiměřenou část Zajištění k zajištění těch závazků Podnájemce z této Smlouvy, jejichž existence je nepochybná, avšak které nelze do patnácti (15) dnů po skončení podnájmu dle této Smlouvy vyčíslit.
5. Smluvní strany prohlašují, že celá výše Zajištění bude Nájemcem uložena na běžném bankovním účtu. Podnájemce nemá nárok na zaplacení jakéhokoliv úroku ze Zajištění.

VIII.

ÚPRAVY PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Podnájemce není bez předchozího písemného souhlasu oprávněn provádět jakékoliv změny, úpravy, vylepšení, rekonstrukce Předmětu podnájmu, a to bez ohledu, zda jsou či nejsou v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona o dani z příjmu č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, technickým zhodnocením (dále jen „Úpravy“).

2. V případě, že se Smluvní strany dohodnou na provedení Úprav Podnájemcem, dohodnou se písemně rovněž na způsobu úhrady nákladů za provedení takových Úprav a na tom, zda budou Úpravy po skončení podnájmu Podnájemcem odstraněny či nikoliv. Bez takovéto písemné dohody hradí náklady na Úpravu výlučně jen Podnájemce bez práva požadovat po Nájemci náhradu vynaložených nákladů, vydání bezdůvodného obohacení nebo jakéhokoliv jiné plnění související s provedením Úpravy z jiného právního důvodu.
3. Veškeré Nájemcem dopředu písemně schválené nebo Smluvními stranami dohodnuté Úpravy se Podnájemce zavazuje provádět v souladu s platnými právními předpisy, Provozním řádem a pokyny Nájemce.

IX.

ÚDRŽBA PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Podnájemce bude odpovídat a nést veškeré náklady na běžnou údržbu, revize a drobné opravy Předmětu podnájmu v případě, že náklad na provedení jedné dílčí běžné údržby, revize či drobné opravy nepřesáhne hodnotu 1.500,- Kč (slovy: tisíc pět set korun českých) a v souhrnu ročně tyto náklady nepřesáhnou hodnotu 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých).
2. Nájemce bude odpovídat a nést veškeré náklady na opravy Předmětu podnájmu pokud k nim není zavázán Podnájemce.
3. Podnájemce je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o veškerých škodách a potřebách oprav na Předmětu podnájmu (i v případě, že je k jejich odstranění zavázán Podnájemce). V případě, že Podnájemce nebude informovat Nájemce o škodě na Předmětu podnájmu bez zbytečného odkladu poté, co vznik Škody zjistil, nebo měl s řádnou péčí zjistit, či nebude Nájemce informovat vůbec, odpovídá Nájemci za způsobenou škodu.
4. Podnájemce se zavazuje provádět důkladný úklid Předmětu podnájmu a okolních prostor, a to zejména od odpadů a znečištění, které vzniknou v důsledku činnosti Podnájemce. Podnájemce se zavazuje zejména zajistit, aby stav Předmětu podnájmu a okolních prostor neohrožoval bezpečnost a zdraví třetích osob nacházejících se v Předmětu podnájmu a v okolních prostorách (např. rozlité tekutiny, které by zapříčinily kluzkost podlahy). V případě, že Podnájemce neplní tuto svou povinnost, je Nájemce oprávněn vyzvat ho i ústně k bezodkladnému sjednání nápravy a v případě, že k tomu nedojde, je Nájemce oprávněn sjednat nápravu sám a následně požadovat po Podnájemci úhradu nákladů s tím spojených.

X.

UKONČENÍ PRO PORUŠENÍ POVINNOSTÍ SMLUVNÍ STRANY

1. V případě, že nastane některá z následujících skutečností, bude to považováno za porušení této Smlouvy ze strany Podnájemce (dále jen „Případ porušení Podnájemce“):
 - a) Podnájemce je v prodlení s úhradou Nájemného, Poplatku za správu či jiného finančního závazku, který má Podnájemce dle této Smlouvy uhradit, a který nebyl uhrazen nejpozději k datu splatnosti a toto porušení Podnájemce nenapravit ani do pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce;
 - b) Podnájemce neplní jakýkoliv jiný závazek či poruší povinnost dle této Smlouvy a to zejména:
 - i. Podnájemce neužívá Předmět podnájmu nebo společné prostory v souladu s touto Smlouvou či Provozním řádem;
 - ii. Podnájemce provede jakékoliv Úpravy v rozporu s touto Smlouvou;
 - iii. Podnájemce uskuteční Převedení nebo se pokusí o Převedení v rozporu s touto Smlouvou;
 - iv. Podnájemce neuzavře pojištění v souladu s čl. XII. Smlouvy nebo nebude řádně hradit pojistné;
 - v. Podnájemce nebude udržovat Předmět podnájmu a provádět opravy, revize a údržbu v souladu touto Smlouvou;
 - vi. Podnájemce neposkytne či nedoplní řádně a včas Zajištění toto porušení nenapravit ani do pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce a/nebo;
 - vii. Podnájemce nebude řádně hradit cenu spotřebované elektrické energie svému dodavateli;
 - viii. příslušným soudem bude rozhodnuto o úpadku Podnájemce nebo je návrh na prohlášení úpadku zamítnut pro nedostatek majetku Podnájemce; nebo Podnájemce sám na sebe podá insolvenční návrh nebo Podnájemce rozhodne o svém vstupu do likvidace či je Podnájemce zrušen.
2. Nájemce je oprávněn předčasně ukončit podnájem dle této Smlouvy písemnou výpovědí výlučně z následujících výpovědních důvodů:
 - a) za podmínek uvedených v ustanovení § 2309 Občanského zákoníku s tím, že výpovědní doba je pro ukončení dle tohoto ustanovení stanovena na jeden (1) měsíc;

- b) v případě, že nastane kterýkoliv z Případů porušení Podnájemce, podle své volby a kdykoliv po takovém Případu porušení Podnájemce s tím, že výpovědní doba je pro ukončení dle tohoto ustanovení stanovena na pět (5) dní;
 - c) z důvodu zvláště závažného porušení povinností Podnájemce dle ustanovení § 2232 Občanského zákoníku, a to okamžitě bez výpovědní doby;
 - d) bez udání důvodu s tím, že výpovědní doba je pro ukončení dle tohoto ustanovení stanovena na tři (3) měsíce.
3. Podnájemce je oprávněn předčasně ukončit podnájem dle této Smlouvy písemnou výpovědí výlučně z následujících výpovědních důvodů:
- a) Předmět podnájmu se stane v důsledku výlučného zavinění Nájemce neuživatelným a Nájemce toto nenapraví či neposkytne Podnájemci adekvátní prostoty srovnatelné s Předmětem podnájmu v Budově ani do patnácti (15) dní ode dne doručení písemné výzvy Podnájemce s tím, že výpovědní doba je pro ukončení dle tohoto ustanovení stanovena na pět (5) dní;
 - b) Nájemce podstatně porušuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy a toto porušení nenapraví ani v přiměřené lhůtě o minimální délce patnácti (15) dní po doručení upozornění Podnájemce s tím, že výpovědní doba je pro ukončení dle tohoto ustanovení stanovena na jeden (1) měsíc;
 - c) bez udání důvodu s tím, že výpovědní doba je pro ukončení dle tohoto ustanovení stanovena na tři (3) měsíce.
4. V případě ukončení podnájmu výpovědí hradí Podnájemce až do konce výpovědní doby veškeré platby dohodnuté v této Smlouvě.
5. V případě ukončení podnájmu výpovědí začíná výpovědní doba běžet prvním dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé Smluvní straně za podmínek této Smlouvy.

XI.

VRÁCENÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Nejpozději v poslední den podnájmu dle této Smlouvy je Podnájemce povinen předat Předmět podnájmu Nájemci. Podnájemce vrátí Nájemci veškeré klíče, přístupové karty a veškeré manuály poskytnuté Nájemcem Podnájemci. O předání Předmětu podnájmu Nájemci bude pořízen předávací protokol.

2. Pokud nebude písemně dohodnuto jinak, budou jakékoli Úpravy provedené Podnájemcem odstraněny Podnájemcem na jeho náklady před ukončením podnájmu dle této Smlouvy. Podnájemce Předmět podnájmu vyčistí, vymaluje a uvede jej do jeho původního stavu.
3. V případě prodlení Podnájemce s vrácením Předmětu podnájmu, je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Denního nájemného za každý započatý den prodlení a Nájemce je oprávněn okamžitě ke dni ukončení podnájmu dle této Smlouvy nebo kdykoli později, bez dalšího oznamování nebo žádosti, vstoupit do Předmětu podnájmu, nebo kterékoli jeho části, a na náklady Podnájemce Předmět podnájmu vyklidit, odstranit a na náklady Podnájemce uskladnit Podnájemcův majetek. Nájemce takto bude činit s výslovným souhlasem Podnájemce, který Podnájemce Nájemci podpisem této Smlouvy uděluje. „Denním nájemným“ se pro účely této Smlouvy rozumí 1/30 Nájemného bez DPH a bez zohlednění jakýchkoliv případných slev z Nájemného. Pokud Podnájemce zjistí, že nebude schopen dodržet termín pro otevření Předmětu podnájmu, zavazuje se oznámit tuto skutečnost a důvody tohoto prodlení bez zbytečného odkladu Nájemci.

XII. POJIŠTĚNÍ

1. Nájemce bude pojištěn proti škodám, které na Předmětu Podnájmu způsobí svou činností Podnájemce, přičemž poměrný díl výdajů na pojistné je zahrnut v rámci Poplatku za správu. Tímto není nijak dotčeno právo Nájemce požadovat po Podnájemci náhradu vzniklé škody v případech, na které se nevztahuje pojištění nebo v rozsahu, v jakém škoda nebude z pojištění Nájemci uhrazena pojišťovnou.

XIII. POSTOUPENÍ

1. Podnájemce není oprávněn zcela nebo zčásti převést nebo postoupit žádná ze svých práv a povinností podle této Smlouvy či tuto Smlouvu jako takovou, ani dále podnajímt celý či část Předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Nájemce (jakýkoli takový převod, postoupení nebo podnájem dále jen „Převod“). Převodem se pro účely této Smlouvy dále rozumí prodej či nájem podniku Podnájemce, nebo části podniku Podnájemce, jehož část tvoří tato Smlouva, anebo jakákoliv přeměna Podnájemce ve smyslu zák. č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v aktuálním znění. Žádný Převod uskutečněný Podnájemcem jej nezprošťuje od žádných závazků podle této Smlouvy.

2. Nájemce je oprávněn postoupit a/nebo převést práva a povinnosti z této Smlouvy (včetně práv a povinností vyplývajících ze Zajištění) či Smlouvu jako takovou na třetí osobu a Podnájemce tímto souhlasí s takovým převodem a/nebo postoupením. Podnájemce se tímto vzdává svého práva prohlásit vůči Nájemci jako postupiteli, že jeho osvobození odmítá ve smyslu ustanovení § 1899 Občanského zákoníku.

XIV. RŮZNÉ

1. Za jakékoli zpoždění splatné platby na základě této Smlouvy je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky denně. Datum, kdy byla platba připsána na bankovní účet Nájemce, je rozhodné pro posouzení, zda platba byla nebo nebyla provedena včas.
2. Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě nevylučují právo té Smluvní strany, která má právo požadovat zaplacení smluvní pokuty, požadovat zaplacení náhrady škody. Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě jsou splatné na výzvu.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že obsah této Smlouvy je důvěrný a že nejsou oprávněny sdělovat jakékoli podrobnosti týkající se této Smlouvy, nebo s ní související, třetím osobám bez souhlasu druhé Smluvní strany, pokud tyto informace nebudou zveřejněny oběma Smluvními stranami této společné nebo pokud nebudou veřejně známy bez porušení závazku dle této Smlouvy. To se nebude týkat skutečností a informací poskytovaných financujícím bankám Smluvních stran a institucionálním investorům zvažujícím akvizici nemovitosti, třetím stranám, které si Nájemce najme jako manažerskou společnost pro správu Budovy, pro vedení externího účetnictví a daňového poradenství a svým právním poradcům. Smluvní strany musí použít stejné množství péče, jako by se jednalo o jejich vlastní záležitosti.
4. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce má právo umístit své logo na Předmět podnájmu či Budovu pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Toto ustanovení v plném rozsahu nahrazuje ustanovení § 2305 Občanského zákoníku.
5. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce umožní Nájemci, Pronajímateli, jejich zástupcům a třetím osobám, uvedeným níže v tomto ustanovení vstup do Předmětu podnájmu za následujících podmínek:

- a) Nájemce, Pronajímatel a jejich zástupci mají právo vstupu do Předmětu podnájmu za účelem kontroly Předmětu podnájmu, způsobu užívání Předmětu podnájmu, provádění běžných oprav, revizí a údržby kdykoliv během běžné pracovní doby (pracovní den v rozmezí od 9:00 do 16:00) po předchozím oznámení Podnájemci učiněném alespoň jeden (1) den předem;
- b) Nájemce, Pronajímatel a jejich zástupci a složky integrovaného záchranného systému (zejména Hasičský záchranný sbor České republiky, Policie ČR) mají v případě naléhavé události (požár, výbuch, povodeň, loupež, násilné vniknutí třetí osoby apod.) právo vstupu do Předmětu podnájmu kdykoliv bez nutnosti předchozího oznámení Podnájemci. V takovém případě je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu po ukončení vstupu do Předmětu podnájmu o této skutečnosti informovat Podnájemce a na náklady Podnájemce zajistit ostrahu Předmětu podnájmu do doby než si ostrahu převezme Podnájemce v případě, že došlo k narušení či by mohlo dojít k narušení bezpečnosti Předmětu podnájmu a majetku v něm umístěném;
- c) Nájemci a jeho zástupcům a třetím osobám, majícím zájem na podnájmu Předmětu podnájmu v posledních třech (3) měsících Doby trvání podnájmu za účelem prohlídky Předmětu podnájmu kdykoliv během běžné pracovní doby (pracovní den v rozmezí od 9:00 do 16:00) po předchozím oznámení Podnájemci učiněném alespoň jeden (1) den předem.
6. Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, veškeré částky zmiňované v této Smlouvě jsou uvedeny bez DPH. Smluvní strany výslovně sjednaly, že Nájemné podléhá DPH a Nájemce tuto skutečnost oznámí příslušnému finančnímu úřadu. Nájemce se tímto rozhodl uplatnit DPH v souladu s ustanovením § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen „Zákon o DPH“). Podnájemce tímto potvrzuje, že je ke dni uzavření této Smlouvy řádně registrován jako plátce DPH. V případě, že Podnájemce přestane být v průběhu Doby trvání podnájmu plátcem DPH, zavazuje se o tom Nájemce bezodkladně informovat. V případě, že Podnájemce poruší tuto povinnost, zavazuje se uhradit Nájemci veškeré prokázané náklady, které s touto změnou Nájemci vzniknou.
7. Podnájemce bude vždy dodržovat podmínky provozního Areálu, který bude vydán Nájemcem (dále jen „Provozní řád“) a bude tvořit Přílohu č. 3 této Smlouvy a zajistí, aby Podnájemcoví zaměstnanci, zákazníci a dodavatelé podmínky tohoto Provozního řádu také dodržovali. Smluvní strany prohlašují, že ke dni podpisu této Smlouvy nebyl Provozní řád vydán. Provozní řád se tedy stane přílohou po jeho vydání Nájemcem a Podnájemce se jím musí řídit ode dne, kdy mu bude ze strany Nájemce doručen.

- Podnájemce se zavazuje podřídit veškerým ustanovením této Smlouvy a/nebo ustanovením Provozního řádu, které postihují nedodržení pravidel řádného provozu Předmětu podnájmu. V případě porušení jakékoliv povinnosti Podnájemce uvedené v Provozním řádu, je Nájemce oprávněn požadovat od Podnájemce zaplacení smluvní pokuty ve výši Denního nájemného za každý započatý den trvání příslušného porušení. Nájemce je oprávněn Provozní řád měnit s tím, že jakékoliv změny Provozního řádu a jakákoli dodatečná pravidla a předpisy přijaté Nájemcem budou vůči Podnájemci účinné ode dne doručení nového znění Provozního řádu. V případě rozporu mezi Provozním řádem a touto Smlouvu převládá tato Smlouva.

XV.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy se nepoužijí následující ustanovení §§ 1899, 1977, 1978, 1979, 2002, 2208 (1) poslední věta, 2210 (3), 2220 (1) poslední věta, 2226 (2) část začínající "anebo může", 2227, 2230 (1), 2232, 2233 (2), 2287, 2303, 2304, 2305, 2308, 2309, 2310 (2), 2311, 2314 a 2315 Občanského zákoníku, a veškerá ustanovení právních předpisů, která jsou fakticky vyloučena dohodou Smluvních stran obsaženou v této Smlouvě. V případě nahrazení uvedených předpisů budou vyloučena ustanovení nových předpisů, která se svým významem s uvedenými ustanoveními shodují. Smluvní strany na sebe výslovně přebírají nebezpečí změny okolností v souladu s ustanovením § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami, účinnosti nabývá dnem uveřejnění v Registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, v platném znění. Podnájemce zašle Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu od podpisu Smlouvy. Podnájemce se zavazuje, že Smlouva bude řádně uveřejněna v Registru smluv a nejpozději ke Dni zahájení podnájmu předloží Nájemci potvrzení o uveřejnění Smlouvy.
- Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, z nichž každá Smluvní strana obdrží jeden (1) stejnopis.
- Pokud by se jakékoli ustanovení této Smlouvy stalo či ukázalo být neplatným, neúčinným či zdánlivým, platnost a účinnost ostatních ustanovení tím nebude dotčena. V takovém případě bude neplatné, neúčinné, popř. zdánlivé ustanovení nahrazeno platným a účinným, které má stejný účel a ekonomický efekt, a to uzavřením dodatku k

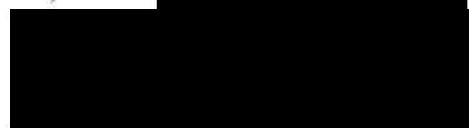
této Smlouvě bez zbytečného odkladu od doručení písemné výzvy Smluvní stranou druhé Smluvní straně.

5. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou podepsanou oběma Smluvními stranami.
6. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:
 - a) *Příloha č. 1: situační plán Budovy, půdorysný plán Předmětu podnájmu a případná bližší popisná specifikace Předmětu podnájmu s fotodokumentací;*
 - b) *Příloha č. 2: Předávací protokol včetně fotodokumentace – bude doplněno při předání*
 - c) *Příloha č. 3: Provozní řád*
7. Smluvní strany tímto prohlašují, že se řádně seznámily s touto Smlouvou před jejím podpisem a porozuměly jejímu obsahu a že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, což potvrzují svými podpisy připojenými níže.

V Brně dne:

V Brně dne: 29.6.2020

Nájemce:



Brno new station development a.s.

Ing. Ivo Vrzal, statutární ředitel

Podnájemce:



KORDIS JMK, a.s

Ing. Jiří Horský, ředitel společnosti

