

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA č. HVB - 2024-03

(dále jen „Smlouva“)

uzavřená níže uvedeného 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 1387934848/2700, vedený u UniCredit Bank, a.s.
zastoupenou Ing. Ivo Vrzalem, předsedou správní rady
(dále jen „Nájemce“)

a

společností **KORDIS JMK, a.s.**
IČO 26298465
se sídlem Nové sady 946/30, 602 00 Brno-střed
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 společnosti
(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 22.12.2008 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) administrativních prostor umístěných ve 3.NP Budovy o výměře 113,98 metrů čtverečních k výlučnému využití Podnájemce („**Prostory ve výlučném užívání**“);
 - b) podíl na společných prostorách umístěných ve 3.NP Budovy o výměře 20,53 metrů čtverečních („**Podíl na Společných prostorách na patře**“);

(„*Prostory ve výlučném užívání*“ a „*Podíl na Společných prostorách na patře*“ dále společně jako „*Předmět podnájmu*“), a to ve stavu dále specifikovaném v Příloze č. 1 a v Příloze č. 2, 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 kancelářského provozu; v souladu s předmětem podnikání Podnájemce a s jeho živnostenským oprávněním k oboru činnosti Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, který je uveden ve výpisu z obchodního rejstříku a ze živnostenského rejstříku ve stavu ke dni uzavření této Smlouvy. Podnájemce výslovně bere na vědomí, že podnájem dle této Smlouvy není v režimu regulovaného nájemného a výslovně prohlašuje, že si je této skutečnosti vědom a rovněž, že není pro jeho potřeby dle této Smlouvy, podstatné či nutné, aby podnájem dle této Smlouvy byl v režimu regulovaného nájemného.
2. Podnájemce prohlašuje, že je držitelem 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, Provozní příručkou a v souladu s veškerými právními předpisy a veřejnoprávními povoleními a souhlasy vydanými pro užívání Předmětu podnájmu a Budovy.
4. Podnájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Nájemce po dobu platnosti a účinnosti této Podnájemní smlouvy užívat Předmět podnájmu za účelem provozování prodeje pultového, samoobslužného nebo stánkového prodeje potravinářského zboží, dále Podnájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Nájemce po dobu platnosti a účinnosti této Podnájemní smlouvy užívat Předmět podnájmu za účelem provozování prodeje novin, časopisů, cigaret a/nebo tabákových výrobků (obojí dále jen „Konkurenční doložka“). Důkazní břemeno, že k porušení podmínek Konkurenční doložky nedošlo, leží na straně Podnájemce.

III.

PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Smluvní strany prohlašují, že Předmět podnájmu bude Podnájemci předán dne 15.11.2024 ve stavu v jakém se nacházejí po předchozím Podnájemci. Smluvní strany prohlašují, že stav předání Předmětu podnájmu bude sepsán v předávacím protokolu, který tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy (dále jen „*Předávací protokol*“).
2. 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 určitou **do 31.12.2026** počínaje dnem 15.11.2024 (dále jen „*Den zahájení podnájmu*“, doba ode Dne zahájení podnájmu do dne skončení podnájmu dále jen „*Doba trvání podnájmu*“).
2. Smlouva se po 31.12.2026 automaticky prodlužuje o další rok neoznámí-li Podnájemce alespoň 6 měsíců předem, že o takové prodloužení nemá zájem.

V.
NÁJEMNÉ

1. Podnájemce se ode Dne zahájení podnájmu a po celou Dobu trvání podnájmu zavazuje Nájemci hradit měsíční nájemné ve výši **29 592,20 Kč**, a to za každý zahájený měsíc Doby trvání podnájmu. Nájemné za první měsíc Podnájmu je stanoveno ve výši **15 782,51 Kč**.
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, který bude doručen Podnájemci 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.
5. Počínaje dnem 1. ledna 2025 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.

6. Smluvní strany prohlašují, že v případě vzniku podstatné změny okolností, která způsobí zvlášť hrubý nepoměr práv a povinností stran, vzniklé nikoliv z důvodu na straně Nájemce a které nemůže Nájemce ze své podstaty jakkoliv ovlivnit, či napravit, nezaniká povinnost Podnájemce uhradit Nájemné a Poplatek za energie a služby (tak, jak je dále definováno a specifikováno v čl. VI. této Smlouvy) v plné výši dle podmínek uvedených v této Smlouvě.

VI.

POPLATEK ZA SPRÁVU BUDOVY A POPLATEK ZA ENERGIE A SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Podnájemce se zavazuje hradit Nájemci spolu s nájemným měsíční fixní Poplatek za správu budovy dle Přílohy č. 5 k této Smlouvě. Fixní Poplatek za správu budovy byl pro rok 2024 stanoven ve výši 145 Kč/m²/měsíc, tj. 19 503,95 Kč/měsíc plus příslušná DPH.

Poplatek za správu budovy bude každoročně navyšován stejným způsobem jako nájemné, dle odstavce (5) článku V této smlouvy.

2. Vedle fixního Poplatku za správu budovy se Podnájemce zavazuje hradit Nájemci zálohu za energie a služby spojené s užíváním předmětu podnájmu (dále jen „*Poplatek za energie a služby*“) dle Přílohy č. 5 této Smlouvy. Záloha pro rok 2024 byla stanovena ve výši 55 Kč/m²/měsíc, tj. 7 398,05 Kč/měsíc plus příslušná DPH. Tyto zálohy jsou splatné ve stejných lhůtách jako nájemné. Výši těchto záloh je oprávněn stanovit Nájemce ve výši 1/12 jím předpokládané celkové roční úhrady za energie a služby. Nájemce je oprávněn takto stanovenou výši záloh v průběhu kalendářního roku i bez jakéhokoli souhlasu Podnájemce změnit, dle skutečné spotřeby za předchozí období nebo pokud se změní cena některého z poskytovaných plnění Poplatku za energie a služby spojené s užíváním předmětu podnájmu.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že Poplatek za energie a služby bude hrazen formou záloh s následným ročním vyúčtováním dle skutečných nákladů. Nájemce se zavazuje Podnájemci na základě předchozí písemné žádosti umožnit nahlédnout do podkladů pro roční vyúčtování služeb v termínu do 30dnů od obdržení faktury za vyúčtování Poplatku za energie a služby.
4. Podnájemce je povinen ode Dne zahájení podnájmu a po celou dobu trvání podnájmu hradit Nájemci Poplatek za energie a služby měsíčně předem vždy k desátému (10.) pracovnímu dni příslušného kalendářního měsíce, na který bude tento Poplatek za energie a služby hrazen.
5. Nájemce jednou za kalendářní rok provede vyúčtování energií spojených s užíváním Předmětu podnájmu (dále jen „*Roční vyúčtování*“) uvedených v příloze č. 5 této Podnájemní smlouvy.
6. Smluvní strany si dohodly následující způsob pro vyrovnání rozdílů mezi náklady Nájemce na dodávky energií a služeb spojených s užíváním Předmětu podnájmu 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.
7. Podnájemce je oprávněn namítat nesprávnost Ročního vyúčtování ve lhůtě třiceti (30) dnů od jeho doručení, přičemž jeho případnými námitkami do Ročního vyúčtování Veřejných služeb není dotčena splatnost případného nedoplatku za energie a služby spojených s užíváním Předmětu podnájmu (na základě Ročního vyúčtování). V případě, že nesprávnost Ročního vyúčtování nebude Podnájemcem namítána ve stanovené lhůtě, má se za to, že Podnájemce s Ročním vyúčtováním Veřejných služeb souhlasí.
8. Poplatek za energie a služby i případný nedoplatek dle Ročního vyúčtování bude Podnájemcem hrazen bezhotovostním převodem na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy.

VII. ZAJIŠTĚNÍ

1. Podnájemce se zavazuje do pěti (5) dnů ode dne podpisu této Smlouvy převést na účet Nájemce č. 1387934848/2700, vedený u UniCredit Bank, a.s. kauci ve výši **136 716 Kč**, tak aby složená kauce představovala zajištění ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, a Poplatku za správu a Poplatku za energie a služby plus DPH, jak je sjednáno v čl. V. odst. 1 a čl. VI. 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 nebo ke zvýšení Poplatku za správu nebo Poplatku za energie a služby způsobem uvedeným v čl. VI. odst. 1 a odst. 2 této Smlouvy, zavazuje se Podnájemce doplnit Zajištění tak, aby odpovídalo navýšené částce. V případě porušení povinnosti Podnájemce udržovat Zajištění v uvedené výši je Nájemce oprávněn požadovat po Podnájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den trvání takového prodlení.
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. Nájemce je vůči Podnájemci oprávněn použít Zajištění k jednostrannému zápočtu svých splatných pohledávek. Podnájemce není oprávněn uplatnit vůči Nájemci jednostranný zápočet svých pohledávek za Nájemcem.

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. Nájemce je oprávněn požadovat po Podnájemci uvedení Předmětu podnájmu do původního stavu.
3. Veškeré Nájemcem dopředu písemně schválené nebo Smluvními stranami dohodnuté Úpravy se Podnájemce zavazuje provádět v souladu s platnými právními předpisy, Provozním řádem, Provozní příručkou a pokyny Nájemce a k veškerým takto dohodnutým Úpravám zajistit souhlasy orgánů státní správy a dotčených správních orgánů.
4. Podnájemce je po předchozím souhlasu Pronajímatele a Nájemce oprávněn odepisovat technické zhodnocení Předmětu podnájmu dle příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Podnájemce požádá o souhlas Pronajímatele s odepisováním technického zhodnocení prostřednictvím Nájemce. V takovém případě je Podnájemce povinen technické zhodnocení nepřetržitě a v plné výši odepisovat dle příslušné kategorie a třídy.

5. Podnájemce se zavazuje, že nebude jednat tak, aby mohl on nebo jeho právní nástupce, požadovat jakékoliv další úhrady v souvislosti s provedeným technickým zhodnocením Předmětu podnájmu. Výdaje Podnájemce na technické zhodnocení jsou ke dni ukončení sjednané Doby trvání podnájmu nepeněžním plněním nad rámec sjednaného nájemného v této Smlouvě. Po uplynutí sjednané Doby trvání podnájmu dle čl. V. Smlouvy se sjednává ocenění nepeněžního plnění daňovou zůstatkovou cenou technického zhodnocení ve výši 500,00 Kč (slovy pět set korun českých).
6. Pokud dojde k ukončení podnájmu před uplynutím Doby trvání podnájmu, sjednané dle čl. IV. této Smlouvy, a to výlučně z důvodu na straně Nájemce dle čl. X. odst. 3 písm. a) a b) této Smlouvy, uhradí Nájemce Podnájemci vynaložené náklady na technické zhodnocení ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení, které Podnájemce se souhlasem Nájemce i Pronajímatele odepisoval způsobem dohodnutým v této Smlouvě. V opačném případě, dojde-li k předčasnému ukončení podnájemního vztahu z důvodu na straně Podnájemce nebo z důvodu vyšší moci, není Podnájemce nebo jeho právní nástupce oprávněn žádat po Nájemci úhradu nebo jakékoliv jiné náklady za vynaložené technické zhodnocení Předmětu podnájmu.

IX. ÚDRŽBA PŘEDMĚTU PODNÁJMU

1. Běžnou údržbu, revize (vyjma revizí dle odst. 5 tohoto článku) a opravy Předmětu podnájmu, jakož i jeho udržování ve stavu odpovídajícím hygienickým a jiným obecně závazným právním předpisům, bude na své náklady po celou dobu podnájmu zajišťovat Podnájemce, a to včetně odstraňování důsledků opotřebení nebo užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem a zákazníky, včetně vzniku škod na Předmětu podnájmu v souvislosti s provozem Podnájemce na Předmětu podnájmu.
2. Podnájemce bude odpovídat a nést náklady na opravy, běžnou údržbu a revize Předmětu podnájmu, pokud k nim není zavázán Nájemce. Odpovědnost Nájemce a Podnájemce k opravám, údržbě a revizím je vymezena pravidly uvedených v Příloze č. 4.
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. Opravy a údržbu hlavních stavebních částí rozvodů jednotlivých médií do připojovacích bodů, jakož i generální opravy Předmětu podnájmu a údržbu a opravy svých dalších dodávek do Předmětu podnájmu, jakož i příjezdové a přístupové komunikace, obvodové stěny, konstrukci střechy a střešní krytinu atd., zajišťuje Nájemce s tím, že Podnájemce je povinen včas oznámit Nájemci potřebu provedení opravy anebo údržby přesahující běžné opravy a údržbu.

Podnájemce zajišťuje opravy a údržbu těch částí, které byly jeho dodávkou do předmětu podnájmu.

5. Revize požárně-bezpečnostního zařízení instalovaného Nájemcem provádí na své náklady Nájemce. Revize zařízení instalovaného Podnájemcem provádí na své náklady Podnájemce. Nájemce má právo vyžadovat od Podnájemce kopie takových revizí, a to do 14 dnů od písemného vyžádání.
6. Podnájemce se zavazuje v Předmětu podnájmu provádět na vlastní náklady a nebezpečí kontrolu stavu předmětu podnájmu z hlediska stavební a protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a v souladu s tím plnit povinnosti vyplývající i ve vztahu k orgánům státní správy.
7. 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 energie a služby či jiného finančního závazku, který má Podnájemce dle této Smlouvy uhradit, a který nebyl uhrazen nejpozději k datu splatnosti a toto porušení Podnájemce nenapravil ani do pěti (5) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce;
 - b) Podnájemce neplní jakýkoliv jiný závazek či poruší povinnost dle této Smlouvy, a tento závazek nesplní či porušení povinnosti nenapraví ani do 10 dnů poté, co k tomu byl Nájemcem písemně vyzván; jde zejména o následující porušení povinností, a to zejména:
 - i. Podnájemce neužívá Předmět podnájmu nebo společné prostory v souladu s touto Smlouvou či Provozním řádem či Provozní příručkou;
 - ii. Podnájemce provede jakékoliv Úpravy v rozporu s touto Smlouvou;
 - iii. Podnájemce uskuteční Převod nebo se pokusí o Převod 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 10 pracovních dnů od doručení písemné výzvy Nájemce a/nebo;
 - vii. 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.
 - viii. Podnájemce porušil povinnost stanovenou v čl. II. odst. 4 této Podnájemní smlouvy
2. Nájemce je oprávněn předčasně ukončit podnájem dle této Smlouvy písemnou výpovědí výlučně z následujících výpovědních důvodů:
- a) za podmínek uvedených v ustanovení § 2309 písm. a) Občanského zákoníku s tím, že výpovědní doba je pro ukončení dle tohoto ustanovení stanovena na tři (3) měsíce; pokud není v této Smlouvě sjednáno jinak;
 - b) v případě, že nastane kterýkoliv z Případů porušení Podnájemce, po takovém Případu porušení Podnájemce s tím, že výpovědní doba je pro ukončení dle tohoto ustanovení stanovena na třicet (30) dní;
 - c) z důvodu zvláště závažného porušení povinností Podnájemce dle ustanovení § 2232 Občanského zákoníku, a to okamžitě bez výpovědní doby;
 - d) s dvoutměsíční (2) výpovědní dobou, pokud v důsledku rozšíření, rekonstrukce a/nebo renovace Areálu či Budovy plánované Nájemcem či Pronajímatelem dojde či by mohlo dojít k úplné či částečné rekonstrukci či demolici Předmětu podnájmu či jejich bezprostředního okolí nebo pokud v důsledku tohoto rozšíření, rekonstrukce a/nebo renovace Areálu či Budovy dojde (či by mohlo dojít) k podstatnému omezení, narušení či přerušení provozu Podnájemce v Předmětu podnájmu. Pronajímatel či Nájemce jsou oprávněni podat výpověď dle tohoto písm. c) výlučně poté, co bylo vydáno a nabylo účinnosti územní rozhodnutí, územní souhlas nebo stavební povolení pro příslušný záměr nebo bylo učiněno ohlášení příslušnému úřadu pro příslušný záměr;
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 nenapravit či neposkytne Podnájemci adekvátní prostory srovnatelné s Předmětem podnájmu v Budově ani do 1 měsíce ode dne doručení písemné výzvy Podnájemce s tím, že výpovědní doba je pro ukončení dle tohoto ustanovení stanovena na patnáct (15) 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;
4. V případě ukončení podnájmu výpověď hradí Podnájemce až do konce výpovědní doby veškeré platby dohodnuté v této Smlouvě.
5. V případě ukončení podnájmu výpověď začíná výpovědní doba běžet prvním dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé Smluvní straně za podmínek této Smlouvy.
6. V případě, že nastane kterýkoliv z Případů porušení podnájemce, Podnájemce se zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Denního nájemného za každý den trvání, ve kterém porušuje tuto povinnost, pokud Podnájemce nezjednal nápravu ani do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení výzvy k nápravě.

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 s pořízením fotodokumentace a zaznamenáním stavu Předmětu podnájmu a stavu měřidel energií.
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 a uvede jej do jeho původního stavu. V případě předčasného ukončení trvání podnájmu ze strany Podnájemce sjednané dle čl. IV. této Smlouvy, není Podnájemce oprávněn žádat po Nájemci náhradu nákladů v souvislosti s technickým zhodnocením Předmětu podnájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
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.

XII. POJIŠTĚNÍ

1. Podnájemce je povinen pojistit na své náklady vlastní movité zařízení jím instalované či vnesené do Předmětu podnájmu včetně zboží, jakož i v adekvátní výši sjednat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svým provozem vůči Nájemci i 3. osobám, a to jak škody skutečné, tak ušlého zisku. Podnájemce je povinen být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činnostmi včetně možných škod pracovníků Podnájemce (pojištění odpovědnosti za škodu) vůči Nájemci i 3. osobám, a to pouze škody skutečné. Veškeré pojištění dle tohoto odstavce bude sjednáno v minimální pojistné výši 5 000 000,- Kč. Doklady o pojištění je Podnájemce povinen na požádání Nájemci předložit. Veškeré pojistné smlouvy musí být udržovány v platnosti po celou dobu trvání podnájemního vztahu.
2. Nájemce prohlašuje, že pojistil Objekt proti živelným pohromám a toto pojištění bude udržovat po celou dobu trvání podnájmu na své náklady v platnosti.

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 podnajmout 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.

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 za každý započatý den prodlení. Datum, kdy byla platba připsána na bankovní účet Nájemce, je rozhodný pro posouzení, zda platba byla nebo nebyla provedena včas. Za každou jednotlivou upomínku k úhradě splatné částky zaslané Nájemcem se Podnájemce zavazuje uhradit částku ve výši 500,- Kč.

2. Podnájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že Nájemce má dle ust. § 2234 občanského zákoníku právo na úhradu jakékoliv pohledávky Nájemce vůči Podnájemci, plynoucí z této Smlouvy, které má Podnájemce v Předmětu podnájmu.
3. 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.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že obsah této Smlouvy je důvěrný a že nejsou oprávněny sdělovat jakékoliv 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. Výjimkou z uvedeného ustanovení je zveřejnění této Smlouvy v registru smluv a jakákoliv činnost, jež bude Podnájemcem činěna z pozice Podnájemce, jakožto povinného subjektu dle zákona č. 106/1999 Sb., zákona o svobodném přístupu k informacím.
5. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce je oprávněn umístit své logo na Předmět podnájmu či Budovu pouze po předchozím písemném souhlasu Nájemce. Toto ustanovení v plném rozsahu nahrazuje ustanovení § 2305 Občanského zákoníku. Podnájemce je při umístění loga na Předmětu podnájmu odpovědný za splnění povinností stanovených platnými právními předpisy, resp. relevantními rozhodnutími příslušných orgánů státní správy. Podnájemce není oprávněn umísťovat reklamu (reklamní poutače, plakáty, stojany, bannery aj.) v Budově či Areálu mimo Předmět podnájmu. Pro případ porušení takové povinnosti stanovené tímto odstavcem se Podnájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: tisíc korun českých) za každý den, ve kterém porušuje tuto povinnost.
6. 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 pracovní (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 vnuknutí 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) pracovní den předem.
7. 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 plátcem 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.
8. Podnájemce bude vždy dodržovat provozní podmínky Budovy a Arcálu, které jsou obsaženy v Provozní příručce a zajistí, aby Podnájemcovi zaměstnanci, zákazníci a dodavatelé podmínky této Provozní příručky také dodržovali.
9. Podnájemce se zavazuje podřídit veškerým ustanovením této Smlouvy a/nebo ustanovením Provozní příručky, které stanovují pravidla řádného provozu Předmětu podnájmu. V případě porušení jakékoliv povinnosti Podnájemce uvedené v Provozní příručce, je Nájemce oprávněn požadovat od Podnájemce zaplacení smluvní pokuty ve výši dle čl. XIV. odst. 1 této Smlouvy za každý započatý den trvání příslušného porušení. Nájemce je oprávněn Provozní příručku měnit s tím, že jakékoliv změny Provozní příručky a jakákoli dodatečná pravidla a předpisy přijaté Nájemcem budou vůči Podnájemci účinné ode dne doručení nového znění Provozní příručky. V případě rozporu mezi Provozní příručkou a touto Smlouvou převládá tato Smlouva.
10. Strany se výslovně dohodly, že Nájemce je oprávněn jednostranně oznámit Podnájemci změnu Prostor ve výlučném užívání (dále jen „Relokace“), tedy dojde k přemístění Podnájemce z prostor uvedených výše do prostor jiných, a to za následujících podmínek:
- nové prostory se budou nacházet v prostorách hlavní výpravní budovy, tedy v prostoru budovy na adrese Nádražní 418/1, 602 00 Brno,
 - sjednaná výše ceny za podnájem nových prostor bude stejná na 1 m²,

- zásadní podmínky Smlouvy budou zachovány rovněž pro nové prostory, a tedy budou takové podmínky nezměněny,
- jakékoliv částky, které Podnájemce má hradit na základě této Smlouvy, nebudou vyšší oproti poslední částce uhrazené před Relokací,
- nové prostory budou způsobilé k užívání dle této Smlouvy,
- bude uzavřen dodatek k této Smlouvě, a to nejpozději do jednoho měsíce od oznámení Relokace, v němž se strany dohodnou na předání původních prostor, přemístění zařízení a vybavení (kdy náklad na takové změny jde k tíži Podnájemce) a rovněž takovým dodatkem dojde k uvedení nových prostor.

11. Relokaci musí oznámit Nájemce alespoň dva měsíce před termínem Relokace. V případě, že nebude s Relokací Podnájemce souhlasit, může z tohoto důvodu Smlouvu vypovědět, a to s tříměsíční výpovědí lhůtou.

XV.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. 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.
2. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
3. Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech v českém jazyce, z nichž každá Smluvní strana obdrží jeden (1) stejnopis.
4. 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.

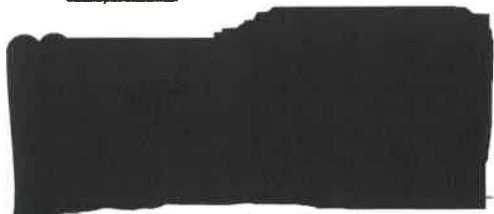
6. Následující přílohy tvoří součást této Smlouvy:

- a) Příloha č. 1: Situační plán Budovy
- b) Příloha č. 2: Půdorysný plán Předmětu podnájmu a případná bližší popisná specifikace Předmětu podnájmu s fotodokumentací
- c) Příloha č. 3: Předávací protokol včetně fotodokumentace
- d) Příloha č. 4: Pravidla oprav, údržby a revizí Předmětu podnájmu
- e) Příloha č. 5: Rozpis služeb v souvislosti s plněním poskytovaným v Předmětu Podnájmu

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 05. 11. 2024

Nájemce:



Brno new station development a.s.
Ing. Ivo Vrzal, předseda správní rady

V BRNĚ dne 8. 11. 2024

Podnájemce:



KORDIS JMK, a.s.
Ing. Jiří Horský, ředitel společnosti

