

Smlouva o nájmu věci

č. 9149003008

uzavřená podle zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů

České dráhy, a.s.

se sídlem: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 8039

IČ: 70994226, DIČ: CZ70994226

jejímž jménem jednají:

Doc. Ing. Petr David, Ph.D., náměstek generálního ředitele pro správu majetku a člen představenstva a

Ing. Vladimír Filip, náměstek generálního ředitele pro ekonomiku a člen představenstva
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Praha 1, číslo účtu: 20001 - 38309011/ 0100
variabilní symbol: 9149003008
(dále jen Pronajímatel)

a

Brno new station development a.s.,

se sídlem Brno, Trnitá 7/24, PSČ 602 00

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně v oddíle B., č. vložky 4860

IČ: 277 23 607, DIČ: CZ27723607

jejímž jménem jedná: **Ing. Radek Konečný**, předseda představenstva
(dále jen Nájemce)

uzavírají tuto smlouvu:

1. Předmět nájmu

1.1. Předmětem nájmu je areál žst. Brno hl. nádraží, tvořený nemovitostmi a blíže specifikovaný níže v čl. 3.2. této smlouvy, za podmínek a s výjimkami dále uvedenými. Vznik právních účinků nájmu k budovám a pozemkům (či jejich částem), na kterých jsou umístěna zařízení tvořící železniční dopravní cestu ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb. o drahách nebo které s těmito zařízeními funkčně souvisí, nastane bez dalšího splněním podmínek uvedených v čl. 3.8. této smlouvy. Vlastníkem majetku tvořícího železniční dopravní cestu je Česká republika, kdy právo hospodaření s tímto majetkem má Správa železniční dopravní cesty s.o. (dále jen „SŽDC“), která tak současně plní funkci vlastníka dráhy. Z tohoto důvodu je část předmětu nájmu, na které je umístěn majetek tvořící železniční dopravní cestu, užíván SŽDC

na základě uzavření smlouvy o výpůjčce mezi ČD, a.s. a SŽDC. Správcem tohoto majetku a první kontaktní osobou pro případ havarijních stavů je v současné době ČD,a.s. výkonná jednotka Správa dopravní cesty Brno (dále jen „SDC“).

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu nájmu na základě zákona č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy.

1.3. Správcem nemovitosti jsou České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Brno (dále jen RSM Brno).

1.4. Cílem obou stran je na základě touto smlouvou založeného nájemního vztahu, efektivnější využívání předmětu nájmu na základě realizace projektu revitalizace Nájemce, na základě kterého obě strany vyvinou odpovídající snahu učinit z předmětu nájmu společenské centrum obchodu a služeb v návaznosti na veřejnou dopravu a účelně tak dosáhnout harmonizace infrastrukturních služeb v návaznosti na železniční dopravu, a to dle nabídky Nájemce ze dne 26.1.2007, v souladu s harmonogramem, který byl její součástí ve znění pozdějších změn a doplnění vyvolaných aktualizací vstupních informací.

1.5. Nájemce byl vybrán na základě výběrového řízení, svůj podnikatelský záměr předložil v nabídce pro výběrové řízení a je touto nabídkou vázán do okamžiku ukončení nájemního vztahu podle této smlouvy. Nájemce je oprávněn uzavřít tuto smlouvu rovněž z titulu usnesení Představenstva České dráhy, a.s., č. 762/2007 ze dne 7.8. 2007. Usnesení Představenstva č. 762/2007 tvoří přílohu č. 9 této Smlouvy a je její neoddělitelnou součástí.

1.6. Nájemce bere na vědomí, že společnost ČD Reality a.s., se sídlem Hybernská 1034/5, 110 00 Praha 1, IČ 271 95 872, na základě pověření Pronajímatele dohlíží nad plněním této smlouvy.

1.7. Na majetek SŽDC nebo Provozovatele dráhy (právnícká osoba, zajišťující provoz dráhy) dotčený Revitalizací Nájemce uzavře podle potřeby a možností samostatné nájemní smlouvy řešící i způsob případného vypořádání, pokud Provozovatel dráhy není totožný s Pronajímatelem.

2. Účel nájmu a výklad pojmů

2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci předmět nájmu dle čl. 1.1. a 3.2., za dohodnutým účelem užívání, kterým je realizace podnikatelského záměru nájemce, a to dosažení co nejvyššího a nejvhodnějšího komerčního využití předmětu nájmu tak, aby došlo k optimalizaci služeb, obchodu a celkovému zlepšení podmínek pro cestující i pro Pronajímatele.

Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu s tím, že po uplynutí sjednané doby nájmu bude Předmět nájmu, a to v provozuschopném stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, předán Nájemcem Pronajímateli bez jakýchkoliv závazků mezi oběma Smluvními stranami a bez závazků, které by Pronajímatel bez svého

předchozího souhlasu měl povinnost plnit vůči jiným osobám či Nájemci, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

2.2. Revitalizací se rozumí rekonstrukce, modernizace, přestavby a opravy předmětu nájmu a provozních prostor stavebními, případně montážními pracemi včetně dodávek materiálů a technologických dodávek a včetně prací nutných pro přemístění zařízení a inženýrských sítí v rozsahu stanoveném Dokumentací stavby a Projektem revitalizace, kteréžto je nutné projednat a schválit před jejich realizací Pronajímatelem. Revitalizace zahrnuje i obnovu všech inženýrských sítí a včetně rozvodů medií a energií. Smluvní strany se dohodly na těchto následujících základních fázích projektu revitalizace:

2.2.1. Revitalizace výpravní budovy

2.2.2. Revitalizace ostatních nemovitostí

(dále také "fáze projektu revitalizace")

Smluvní strany se dále dohodly, že podrobný popis a bližší specifikace jednotlivých fází Projektu revitalizace bude obsažena ve Smlouvě o projektu revitalizace dle čl. 8.12. této smlouvy.

2.3. Projektem revitalizace se rozumí veškeré práce a činnosti, které jsou potřebné pro provedení Revitalizace.

2.4. Předmětem revitalizace se pro účely této smlouvy rozumí Předmět nájmu a Provozní prostory (či jejich dílčí části), u nichž nastaly právní účinky uvedené v čl. 3.3.2. této smlouvy. Dílčí částí Předmětu nájmu nebo Předmětu revitalizace se pro účely této smlouvy rozumí určitá konkrétní část Předmětu nájmu nebo Předmětu revitalizace (např. stavba, pozemek, jednotka, prostor), která je způsobilá být předmětem právních vztahů.

2.5. Dokumentací stavby se rozumí projektová dokumentace pro ohlášení stavby nebo projektová dokumentace pro stavební řízení (resp. pro vydání stavebního povolení) nebo soupis stavebních či terénních úprav či prací, zařízení a udržovacích prací nevyžadující stavební povolení ani ohlášení dle stavebního zákona v platném znění. Dílčí dokumentací stavby se pro účely této smlouvy rozumí dokumentace vztahující se k určité dílčí části Předmětu revitalizace. Dokumentace stavby bude připravena Nájemcem v rámci Projektové činnosti v rozsahu nezbytném pro provedení Revitalizace. Dokumentace stavby bude vyhotovena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavebním zákonem ve znění pozdějších právních předpisů a předpisy jej provádějícími vyhláškou č. 499/2006 Sb, vyhláškou č. 503/2006 Sb. a směrnici generálního ředitele SŽDC č. 11/2006, jakož i dalšími předpisy upravujícími zhotovování Dokumentace stavby. Pokud tyto předpisy budou po podpisu Smlouvy zrušeny a nahrazeny jinými, je třeba se řídit takovými předpisy, avšak pokud budou vnitřní předpisy Pronajímatele po podpisu Smlouvy změněny nebo nahrazeny jiným způsobem, který bude znamenat pro Nájemce zvýšení nákladů na Revitalizaci o více než 10%, obě Smluvní strany v dobré víře budou jednat o možném způsobu řešení takové situace a uzavřou dodatek k této smlouvě. Rozpočet projektu revitalizace bude zpracován v souladu s metodikou ÚRS Praha a.s. pro oceňování stavebních a montážních prací a s použitím oceňovacích podkladů ÚRS Praha a.s. Na jednotlivé dílčí části předmětu Revitalizace a fáze projektu revitalizace budou zpracovány dílčí rozpočty formou položkových rozpočtů. Celkové náklady stavby zpracované na základě oceňovacích podkladů ÚRS Praha a.s. tj. s použitím položkových cen stavebních a montážních prací ÚRS Praha a.s. budou považovány pro účel této Smlouvy za cenu stavby obvyklou.

2.6. Součástí Dokumentace stavby bude předpokládané rozdělení prací a činností podle charakteru na změny, opravy a technické zhodnocení odpisované Nájemcem nebo Pronajímatelem a bude obsahovat určení Předmětu nájmu a Provozních prostor během provádění Revitalizace a po jejím ukončení.

V dokumentaci stavby budou zvlášť vyznačeny dílčí části Provozních prostor, ve kterých jsou umístěny stavby a zařízení dráhy dotčené při provádění Revitalizace, nebo případy, kdy po ukončení Revitalizace dojde k druhotnému ovlivnění provozu dráhy nebo omezení činnosti zařízení nebo provozu staveb dráhy, sloužících drážnímu provozu.

2.7. Provozními prostory se rozumí prostory zahrnující i spojovací chodby, nebo pozemkové plochy, které jsou užívány Pronajímatelem nebo Provozovatelem dráhy pro zajištění železničního provozu, provozuschopnosti, odbavení cestujících a jiných souvisejících činností nebo jsou zastavěny stavbami dráhy a s nimi funkčně souvisejícími zařízeními. V Provozních prostorech bude nákladem Nájemce rovněž prováděna Revitalizace.

2.8. Změnou provedenou Nájemcem při Revitalizaci je výsledek technických zásahů Nájemce, kterými dojde ke změně Předmětu revitalizace nebo její dílčí části oproti stavu, v jakém byl předán Nájemci na začátku nájmu. Pokud Změna provedená Nájemcem při Revitalizaci splňuje podmínky stanovené daňovými předpisy, stává se technickým zhodnocením. V případě, kdy Změna provedená Nájemcem při Revitalizaci technickým zhodnocením není, může se z hlediska daňových a účetních pojmů jednat o opravu, úpravu, rekonstrukci, modernizaci.

2.9. Nájemce je povinen zajistit, aby bylo při Revitalizaci postupováno zejména podle zákona č.183/2006, stavební zákon, ve znění pozdějších právních předpisů („stavební zákon“), vyhl. č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu, vyhl. č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, nařízení vlády č. 502/2000 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 266/1994 Sb. o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, jakož i dalších předpisů a norem vztahujících se k přípravě a realizaci staveb tohoto druhu, a tuto povinnost je povinen přenést na subjekty, které budou vlastní činnost skutečně provádět. Pojmy “rekonstrukce”, “modernizace”, “technické zhodnocení” se používají v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu se zákonem č. 588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

3. Předmět smlouvy

3.1. Předmětem Smlouvy jsou dále dohodnutá práva a povinnosti, vyplývající z právních vztahů mezi Pronajímatelem a Nájemcem při nájmu nemovitostí nebo jejich částí vymezených v čl. 1.1. a 3.2., zejména pak:

- (a) závazek Pronajímatele umožnit Nájemci užívání Předmětu nájmu způsobem dohodnutým v této Smlouvě pro jeho podnikatelský záměr,
- (b) závazek Pronajímatele umožnit Nájemci provedení Revitalizace,
- (c) a tomu odpovídající závazek Nájemce provést Revitalizaci ve lhůtě specifikované v této Smlouvě způsobem uvedeným v Dokumentaci stavby a dočasně ve sjednané době využívat Předmět nájmu pro svůj podnikatelský záměr, a

- (d) dále závazek Nájemce hradit Pronajímateli nájemné ve výši a způsobem dohodnutým v této Smlouvě, a
- (e) dále závazek uhradit Provozovateli dráhy případné náklady spojené s přemísťováním zařízení, sloužící k provozu dráhy.

3.2. Předmětem nájmu je majetek Pronajímatele a to:

Pozemky:

Katastrální území Město Brno, LV č. 146

Vlastnické právo k pozemkům: České dráhy, a.s.

Č. parc.	Výměra m ²	Druh pozemku	Budova/č.p.	Budova LV	Vlastnické právo k budově	Poznámka
272 / 1	49447	ostatní plocha-dráha				
272 / 9	38	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	458	DP Brno,a.s.	
272 / 10	117	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 10
272 / 11	189	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 16
272 / 12	129	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 9
272 / 13	98	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	461	JLV, a.s.	
272 / 14	569	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 2
272 / 16	92	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 6
272 / 17	120	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 20
272 / 18	186	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 17
272 / 19	489	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 15
272 / 22	2113	zastavěná plocha a nádvoří	703	146	ČD, a.s.	budova č. 13,14
272 / 24	128	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	není na LV		
272 / 25	194	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	není na LV		
272 / 28	401	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 4
272 / 37	1157	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 3
272 / 38	44	ostatní plocha				
272 / 40	103	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 5
272 / 41	52	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 8
272 / 42	125	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 11

Č. parc.	Výměra m ²	Druh pozemku	Budova/č.p.	Budova LV	Vlastnické právo k budově	Poznámka
272 / 43	56	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	
272 / 46	227	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	budova č. 12
272 / 50	42	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	
273 / 5	108	ostatní plocha				
273 / 6	479	ostatní plocha				
273 / 16	83	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	146	ČD, a.s.	
282 / 1	587	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če			
282 / 2	21	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če			
283	3078	zastavěná plocha a nádvoří	418			budova č. 1
284 / 1	1927	zastavěná plocha a nádvoří	418			budova č. 1, 7
284 / 6	134	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	395	Rudolf Míča	
285	2091	zastavěná plocha a nádvoří	118	396	Česká pošta, s.p.	
353 / 7	3	ostatní plocha				
359 / 3	307	ostatní plocha				
359 / 16	25	ostatní plocha				
360 / 1	305	ostatní plocha				
361 / 1	339	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště			
362 / 1	273	ostatní plocha				
362 / 2	33	zastavěná plocha a nádvoří	686	401	Ing. Mir. Hošna	
362 / 3	42	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	401	Ing. Mir. Hošna	
363	781	ostatní plocha				

Katastrální území Staré Brno, LV č. 3327
Vlastnické právo k pozemkům: České dráhy, a.s.

Č. parc.	Výměra m ²	Druh pozemku	Budova/č.p.	Budova LV	Vlastnické právo k budově	Poznámka
1329 / 1	958	ostatní plocha				
1338 / 1	75694	ostatní plocha				

Č. parc.	Výměra m ²	Druh pozemku	Budova/č.p.	Budova LV	Vlastnické právo k budově	Poznámka
1338 / 2	28	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 3	25	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 4	24	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 5	35	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 6	243	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 7	37	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 8	40	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 9	25	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 10	25	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 11	18	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 12	38	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 13	100	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 16	201	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 17	150	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1338 / 23	20	zastavěná plocha a nádvoří	956	3327	ČD, a.s.	budova č. 27
1338 / 24	18	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3327	ČD, a.s.	
1338 / 25	151	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3327	ČD, a.s.	
1338 / 26	219	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3327	ČD, a.s.	
1338 / 27	106	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3327	ČD, a.s.	budova č. 26
1338 / 28	41	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3327	ČD, a.s.	budova č. 28
1338 / 29	156	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3327	ČD, a.s.	budova č. 31
1338 / 30	96	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3327	ČD, a.s.	budova č. 29
1338 / 31	27	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3327	ČD, a.s.	budova č. 30
1338 / 32	80	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3327	ČD, a.s.	budova č. 33
1338 / 34	14	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3	ČR, SŽDC, s. o.	
1338 / 35	96	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3327	ČD, a.s.	
1338 / 36	96	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3327	ČD, a.s.	

Č. parc.	Výměra m ²	Druh pozemku	Budova/č.p.	Budova LV	Vlastnické právo k budově	Poznámka
1340 / 1	5095	zastavěná plocha a nádvoří	956	3327	ČD, a.s.	budova č. 27
1340 / 2	38	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	není na LV		
1340 / 3	38	zastavěná plocha a nádvoří	956	3327	ČD, a.s.	budova č. 27
1356	151	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	714	PASO Brno,a.s.	
1378	312	zastavěná plocha a nádvoří	367	3327	ČD, a.s.	budova č. 25
1379	636	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	není na LV		budova č. 24
1380	40	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3	ČR, SŽDC, s. o.	
1381	120	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp/če	3327	ČD, a.s.	budova č. 23
1386	171	ostatní plocha				

Nájemce bere na vědomí, že na některých pozemcích jsou umístěny objekty a zařízení cizích vlastníků, ke kterým Pronajímatel není oprávněn uzavřít nájemní vztah.

Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 146, k.ú. Město Brno a LV č. 3327, k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno – město.

Výpisy z KN jsou Přílohou č. 1a) této Smlouvy.

Polohové určení pozemků je obsahem Přílohy č. 1b) této Smlouvy.
Celková výměra předmětu nájmu – pozemky je 152 094 m².

Budovy:

Katastrální území Město Brno, LV č. 146

Vlastnické právo k budovám: České dráhy, a.s.

Poř.č.	Název budovy	Inventární číslo	Č. parcelní	čp/če	Zastavěná plocha *)
1	Výpravní budova	IC5000308516	283, 284/1	418	1 566
2	Závodní jídelna	IC5000308221	272/14	bez čp/če	569
3	Provozní budova - dílny a kanceláře SO	IC5000308191	272/37, 359/22	bez čp/če	1 157
4	Administrativní budova - Platan dílny, kanceláře	IC5000308192	272/28	bez čp/če	401
5	Provozní budova - dílny a kanceláře	IC5000308137	272/40	bez čp/če	103
6	Přístřešek - pro aku	IC5000308171	272/16	bez čp/če	92
7	Přístřešek - kryté nástupiště č. 1	IC5000308517	284/1	418	361

Poř.č.	Název budovy	Inventární číslo	Č. parcelní	čp/če	Zastavěná plocha *)
8	Útulek - stan. zam.	IC5000308138	272/41	bez čp/če	52
9	Útulek - TO Brno	IC5000308444	272/12	bez čp/če	129
10	Lampárna	IC5000308844	272/10	bez čp/če	117
11	Provozní budova - kanceláře a skladiště	IC5000308139	272/42	bez čp/če	125
12	Provozní budova - TO	IC5000308845	272/46	bez čp/če	227
13	Sklad - č. 1	IC5000308846	272/22	703	
14	Administrativní budova	IC5000308194	272/22	703	2 113
15	Sklad - č. 2	IC5000308847	272/19	bez čp/če	489
16	Sociální zařízení	IC5000308145	272/11	bez čp/če	189
17	Administrativní budova - Amex	IC5000308727	272/18	bez čp/če	186
20	Administrativní budova	IC5000308870	272/17	bez čp/če	120

Pozn.:*) výměra pozemku je převzata ze Souboru popisných informací KN - zastavěná plocha a nádvoří

Budovy jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 146, k.ú. Město Brno obec Brno, okres Brno - město; Výpis z KN je Přílohou č. 1a) této Smlouvy.

Budovy nezapsané v KN (v k.ú. Město Brno)

Poř.č.	Název budovy	Inventární číslo	Č. parcelní	čp/če	Zastavěná plocha **)
18	Sestava 6 buněk	IC5000308731	273/6	není v KN	120
19	Garáž - Prefa 2 ks	IC5000308721	272/1	není v KN	40
21	Garáž - Prefa 2 ks	IC5000308722	272/1	není v KN	40
22	Garáž - zděný objekt	IC5000328513	272/1	není v KN	80

Pozn.***) grafická metoda s přesností 10% (výpočetem z měř oměřených na mapě)

Katastrální území Staré Brno, LV č. 3327

Vlastnické právo k budovám: České dráhy, a.s.

Poř.č.	Název budovy	Inventární číslo	Č. parcelní	čp/če	Zastavěná plocha *)
23	Administrativní budova - Křídlov.	IC5000308188	1381	bez čp/če	120
25	Administrativní budova	IC5000308189	1378	367	312

Poř.č.	Název budovy	Inventární číslo	Č. parcelní	čp/če	Zastavěná plocha *)
26	Útulěk - posun. záloha	IC5000308134	1338/27	bez čp/če	106
27	Sklad - č. 6 a č. 7	IC5000308843	1338/23, 1340/1, 1340/3	956	5 153
28	Stanoviště u staré výtopny	IC5000308625	1338/28	bez čp/če	41
29	Dílna - autodílna	IC5000308714	1338/30	bez čp/če	96
30	Dílna - MO	IC5000308715	1338/31	bez čp/če	27
31	Sociální zařízení	IC5000308716	1338/29	bez čp/če	156
33	Garáže	IC6000116942	1338/32	bez čp/če	27

Pozn.:*) výměra pozemku je převzata ze Souboru popisných informací KN - zastavěná plocha a nádvoří

Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město na LV č. 3327, k.ú. Staré Brno, obec Brno, okres Brno - město;
Výpis z KN je Přílohou č. 1a) této Smlouvy.

Budovy nezapsané v KN nebo nezapsané na LV (v k.ú. Staré Brno)

Poř.č.	Název budovy	Inventární číslo	Č. parcelní	čp/če	Zastavěná plocha
24	Garáž TD - rotunda	IC5000308792	1379	bez čp/če, není na LV	*)636
32	Dílna - elektrodílna	IC5000308800	1338/1	není v KN	**)50

Pozn.:*) výměra pozemku je převzata ze Souboru popisných informací KN - zastavěná plocha a nádvoří

Pozn.:**) grafická metoda s přesností 10% (výpočet z měř oměřených na mapě)

Polohové určení budov je obsahem Přílohy č. 1c) této Smlouvy



3.3. Předmětem nájmu nejsou Provozní prostory, jejichž bližší popis je obsažen v Příloze č. 2 této Smlouvy. Místo a rozsah Provozních prostor se bude měnit v závislosti na prováděné Revitalizaci. Do užívání bude Předmět nájmu předáván Nájemci podle pravidel uvedených v čl. 4 této Smlouvy. Místa veřejnosti přístupná jsou součástí Předmětu nájmu.

3.3.1. Nájemce bere na vědomí, že část Předmětu nájmu je ke dni podpisu této smlouvy zatížena právy nájmu Stávajících nájemců, jejichž bližší seznam je uveden v Příloze č. 3 této smlouvy. Vznik právních účinků nájmu k částem Předmětu nájmu, jež jsou užívány Stávajícími nájemci vznikne splněním podmínek uvedených v čl. 3.6. této smlouvy. Pronajímatel se zavazuje postupovat ohledně těchto částí Předmětu nájmu, dle Čl. 5. této smlouvy.

3.3.2. Do užívání bude Předmět nájmu předáván Nájemci po splnění podmínek uvedených v čl. 3.4. až 3.8 a podle pravidel uvedených v čl. 4. této Smlouvy. Místa veřejnosti přístupná jsou součástí Předmětu nájmu.

3.4. Právní účinky nájmu k Předmětu nájmu (či jeho dílčí části) nastanou dnem splnění všech odkládacích podmínek uvedených dále, resp. dnem, kdy bude splněna poslední z těchto podmínek.

3.5. Smluvní strany sjednávají, že Revitalizaci v Provozních prostorách, lze provést po splnění odkládací podmínky, která je dána splněním těchto skutečností:

- (a) budou vytvořeny Nájemcem nové, případně dočasné náhradní Provozní prostory a Nájemcem bude zajištěno přemístění zařízení Pronajímatele a Provozovatele dráhy z příslušných Provozních prostor do nových, případně dočasně náhradních prostor a Nájemce dokončí činnost, k níž je povinen dle této Smlouvy ke splnění podmínek pro uvedení těchto zařízení do provozu; a
- (b) budou vyklizeny stávající příslušné Provozní prostory Pronajímatelem; a
- (c) budou protokolárně předány příslušné Provozní prostory (či jejich dílčí části) Pronajímatelem Nájemci.

3.6. Smluvní strany sjednávají, že vznik právních účinků nájmu k Předmětu nájmu (či jeho dílčí části), jež jsou předmětem nájmních smluv se třetími osobami, nastane po splnění odkládací podmínky, která je dána splněním těchto skutečností:

- (a) budou ukončeny nájmní smlouvy mezi Pronajímatelem a třetími osobami, případně dojde k uzavření trojstranných dohod dle Čl. 5 této smlouvy a v případě ukončení nájmních smluv s třetími osobami budou vyklizeny předměty nájmu užívané těmito třetími osobami; a
- (b) budou protokolárně předány předměty nájmu Pronajímatelem Nájemci .

3.7. Smluvní strany sjednávají, že vznik právních účinků nájmu k ostatním Předmětům nájmu (či jejich dílčí částem), nastane po splnění odkládací podmínky, která je dána splněním těchto skutečností:

- (a) ostatní dílčí části Předmětu nájmu budou vyklizeny Pronajímatelem a
- (b) budou protokolárně předány Nájemci .

3.8. Smluvní strany sjednávají, že vznik právních účinků nájmu k Předmětu nájmu - budovám a pozemkům (či jejich částem), na kterých jsou umístěna zařízení tvořící železniční dopravní cestu ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb. o drahách nebo které s těmito zařízeními funkčně souvisí, nastane po splnění odkládací podmínky, která je dána splněním těchto skutečností:

- (a) na základě pravomocného rozhodnutí příslušného drážního správního úřadu bude rozhodnuto o odstranění stavby dráhy,
- (b) tyto budovy a stavby (či jejich dílčí části) budou vyklizeny a budou protokolárně předány Nájemci.


3.9. Smluvní strany sjednávají, že pokud bude na Předmětu nájmu rozhodnuto příslušným orgánem státní správy o umístění zařízení sloužícího k provozu dráhy, bude rozsah předmětu nájmu uvedený v této Smlouvě zúžen v rozsahu nezbytně nutném v souladu s vydaným platným a závazným rozhodnutím. Za účelem uvedeného zúžení rozsahu Předmětu nájmu bude uzavřen, v souladu s platným a závazným rozhodnutím příslušného orgánu státní správy, bez jakékoliv kompenzace a náhrady škody, dodatek k této Smlouvě ve lhůtě do 120 dní od nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí.

4. Předání Předmětu Revitalizace

4.1. Pronajímatel se zavazuje vyklidit stávající příslušné Provozní prostory v souladu s čl. 3.5 b) bez zbytečného odkladu, po splnění podmínky uvedené v čl. 3.5 a), přičemž Pronajímatel bezprostředně po oznámení splnění této podmínky Nájemcem sdělí Nájemci přiměřenou dobu k vyklizení těchto prostor. Pronajímatel předá Nájemci Předmět Revitalizace (či jeho dílčí část) nejpozději do 20 pracovních dnů ode dne splnění podmínek stanovených v 3.5 a), b), c), 3.6 a), b) a 3.7 a), b), 3.8 a), b) a vztahujících se k dané části Předmětu Revitalizace. Pronajímatel i Nájemce jsou povinni v den předání části Předmětu Revitalizace vyhotovit písemný předávací protokol toto předání potvrzující. Pokud na části Předmětu Revitalizace, která má být předána Nájemci budou zjištěny závady, které brání nebo podstatně ztěžují, aby na takové části Předmětu Revitalizace byla Revitalizace provedena, k převzetí nedojde a Smluvní strany dohodnou v předávacím protokolu přiměřenou lhůtu, do které budou závady odstraněny a v případě závad, které prokazatelně Nájemce nemohl v rámci zpracování průzkumných a projektových prací zjistit a zapracovat do Dokumentace stavby, rovněž způsob provedení a úhrady změny schválené Dokumentace stavby.


4.2. Vyhotovovat a podepisovat předávací protokoly a předávat dílčí části Předmětu nájmu do nájmu a Provozní prostory k provedení Revitalizace za Pronajímatele bude Správce majetku. Předávací protokol bude zejména obsahovat:

- (a) popis předávané dílčí části Předmětu nájmu a Provozních prostor, včetně fotodokumentace, případně videozáznamu;
- (b) nákres předávané dílčí části Předmětu nájmu a Provozních prostor, včetně uvedení výměry pozemků a podlahových ploch v budovách dle jejich charakteru a způsobu využití,
- (c) veškeré poznámky, které si Smluvní strany budou přát zanést do protokolu;
- (d) datum předání, jména a podpisy odpovědných zástupců obou Smluvních stran;
- (e) přílohou předávacího protokolu budou veškeré materiály vztahující se k předávané dílčí Revitalizace včetně kopie posledního kolaudačního rozhodnutí a pokud takové rozhodnutí není k dispozici, uvede se v předávacím protokole údaj, k jakému poslednímu skutečnému účelu dílčí část Předmětu Revitalizace sloužila.



4.4. Smluvní strany sjednávají, že Provozní prostory budou předávány Nájemci k Revitalizaci po splnění shodných odkládacích podmínek jako pro vznik právních účinků nájmu dle čl. 3.5 nebo podle podmínek stanovených v Dokumentaci stavby pro Revitalizaci Provozních prostor.

4.5. Postupy týkající se poskytnutí nových, případně dočasně náhradních prostor Pronajímateli a Provozovateli dráhy Nájemcem za Provozní prostory a postupy týkající se přemístění souvisejícího zařízení budou řešeny v Dokumentaci stavby. Schválením Dokumentace stavby Pronajímatelem je odsouhlasen postup i počet nových, případně dočasně náhradních prostor. Platí zásada, že vybudování nových, případně dočasně náhradních prostor pro Pronajímatele i přemístění zařízení a inženýrských sítí i případné zařízení Provozovatele dráhy zajistí i uhradí v rámci Revitalizace Nájemce. Po převzetí nových, případně dočasně náhradních prostor předá Pronajímatel Provozní prostory Nájemci v souladu s čl. 3.5. a 4.2. této Smlouvy.



4.7. Smluvní strany se zavazují vždy před zahájením Revitalizace projednat skutečnosti vyplývající ze zpracované Dokumentace stavby a této Smlouvy a v případě potřeby sjednají dodatek k této Smlouvě před protokolárním předáním příslušné části Předmětu Revitalizace.

5. Prostory a pozemky pronajaté třetím osobám

5.1. Pronajímatel předá Nájemci v dohodnuté lhůtě schématické plány vnitřních prostor s vyznačením a soupisem stávajících pronájmů třetím osobám, u smluv na dobu určitou uvede sjednané doby nájmu. Pronajímatel předá Nájemci v dohodnuté lhůtě seznam všech pozemků s vyznačením a soupisem stávajících pronájmů třetím osobám, u smluv na dobu určitou uvede sjednané doby nájmu. Pronajímatel se zavazuje bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy ukončit dohodou nebo vypovědět nájemní smlouvy uzavřené s třetími osobami na dobu neurčitou jakož i další nájemní smlouvy, u nichž je dán výpovědní důvod a to v souladu se sjednanými podmínkami v uzavřených nájemních smlouvách a v souladu s právním řádem České republiky.

5.2. V případech, kde nájemní smlouvy s třetími osobami budou moci být ukončeny pouze uplynutím sjednané doby určité, předá Pronajímatel Nájemci tuto část Předmětu nájmu po splnění podmínek dle čl. 3.6. Pronajímatel se zavazuje vypovědět či zrušit nájemní smlouvy na dobu určitou bez zbytečného odkladu poté, kdy bude naplněn jakýkoliv výpovědní důvod nebo jiný důvod ke zrušení dané smlouvy. Nájemce se zavazuje, že na základě výzvy Pronajímatele bude jednat se stávajícími nájemci o spolupráci tak, aby nedošlo k soudnímu sporu a nebylo ohroženo zahájení realizace projektu Revitalizace.

5.3. Pronajímatel zajistí, aby nájemní vztahy uvedené v čl. 5.1 byly ukončeny nejpozději před zahájením Revitalizace. Pokud Pronajímatel tento svůj závazek nedodrží a z tohoto důvodu Nájemce nebude schopen dokončit Revitalizaci ve sjednané lhůtě dojde k prodloužení této lhůty o dobu, která začíná okamžikem, k němuž nájemní vztah měl být poprvé ukončen, a končí okamžikem, k němuž tento nájemní vztah byl skutečně ukončen. Takovéto prodloužení lhůty nemá vliv na dobu nájmu uvedenou v čl. 6.1.

5.4. V případě společností, institucí a poskytovatelů služeb na kterých má Pronajímatel zájem, aby po dobu trvání nájmu dle této smlouvy pokračovali ve vztahu podnájemním povedou Smluvní strany společná jednání vedoucí k trojstranným dohodám o ukončení nájemních smluv a uzavření smluv podnájemních. Nájemce se v této souvislosti zavazuje respektovat podmínky pro umístění tzv. síťových operátorů, poskytujících služby cestující veřejnosti.

5.5. Nájemce bere na vědomí, že výlučným poskytovatelem reklamních služeb bude v Předmětu revitalizace společnost Railreklam, spol. s r.o. se sídlem Klimentská ul. 36, Praha 1, se kterou se zavazuje uzavřít smlouvu o obchodní spolupráci

6. Doba nájmu

6.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, v trvání 40 let, počínající dnem podpisu této Smlouvy.

7. Další účel nájmu

7.1. Účelem nájmu podle této Smlouvy je rovněž umožnit Nájemci komerční využití Předmětu nájmu, tzn. přenechávat třetím stranám do podnájmu části Předmětu nájmu za účelem provozování jejich podnikatelské, popř. jiné činnosti. Základní účel užívání nádražní budovy pro provoz dráhy zůstane zachován po celou dobu, po kterou bude v provozu s ní funkčně spojené zařízení sloužící k provozu dráhy.

7.2. Nájemce je oprávněn komerčně využívat Předmět nájmu před i po Revitalizaci. Komerční využití Předmětu nájmu Nájemcem po dokončení Revitalizace bude v souladu se schválenou Dokumentací stavby a některým z následujících dokumentů - ohlášením stavby, stavebním povolením, Kolaudačním souhlasem, Oznamením o užívání dokončené stavby, veřejnoprávní smlouvou nebo certifikátu autorizovaného inspektora. Pronajímatel bude souhlasit s uzavíráním podnájemních smluv Nájemcem, přičemž se zavazuje udělit tento souhlas k uzavření konkrétní podnájemní smlouvy za podmínky, že Podnájemce nebude v předmětu nájmu provozovat činnost, která je v rozporu se zákonnými ustanoveními nebo v rozporu s dobrými mravy. Dále bude splněna podmínka, že doba podnájmu uvedená v podnájemních smlouvách bude ukončena nejpozději poslední den nájmu podle této Smlouvy. Nájemce je

povinen informovat Pronajímatele před uzavřením podnájemní smlouvy o osobě podnájemce, o účelu podnájem (tj. jakou konkrétní činnost bude podnájemce v prostorách vyvíjet) a době podnájem. Nájemce se současně zavazuje zavázat podnájemce v podnájemní smlouvě nevyvíjet výše uvedené činnosti s tím, že pro případ zjištění jejich existence bude sjednána možnost odstoupení od podnájemní smlouvy. Nájemce současně zajistí ukončení podnájemní smlouvy s podnájemcem v případě, kdy podnájemce poškodil nebo poškozují dobré jméno Pronajímatele.

7.3. V případě, že příslušné právní předpisy nebo platné rozhodnutí státních orgánů nebo místních správních úřadů budou vyžadovat podstatné změny v železniční dopravě, které zasáhnou lokalitu Předmětu nájmu a budou vyžadovat změny v užívání dotčené části Předmětu nájmu, případně jednotlivých prostor, a v případě, že k takové podstatné změně dojde, zavazují se Smluvní strany uzavřít dodatek k této nájemní smlouvě a dodatek ke Smlouvě o projektu, které umožní tuto změnu a zároveň budou přiměřeným způsobem zohledňovat oprávněné zájmy obou Smluvních stran a minimalizovat případné negativní dopady na obou stranách.

8. Příprava projektu a stavební práce

8.1. Pronajímatel souhlasí s tím, že Revitalizace bude provedena v souladu s jím schválenou Dokumentací stavby a v souladu se Stavebním povolením či ohlášením stavebnímu úřadu nebo za podmínek uvedených stavebním zákonem v platném znění. Schválením Dokumentace stavby uděluje Pronajímatel Nájemci souhlas k provedení Změn v rámci Revitalizace. Nájemce bude respektovat stanovisko orgánů památkové péče.

8.2. Stavební práce budou vykonávány tak, aby na dílčí část Předmětu nájmu mohl být vydán samostatný Kolaudační souhlas, nepostačí-li v daném případě oznámení o užívání dokončené stavby a provoz železniční stanice byl co nejméně omezen.

8.3. Nájemce zahájí Projektové činnosti ve vztahu vždy k dílčí části Předmětu revitalizace, po splnění následujících podmínek:

- (a) ve vztahu k dílčí části Předmětu revitalizace budou splněny podmínky uvedené v čl. 3.5 až 3.8. v závislosti na charakteru dílčí části Předmětu revitalizace,
- (b) budou uzavřeny trojstranné dohody se subjekty o který Pronajímatel prohlásil, že na jejich dalším působení v Předmětu revitalizace má zájem
- (c) Pronajímatel poskytne Nájemci dostupnou technickou dokumentaci k Předmětu Revitalizace nezbytnou k přípravě územní a urbanistické studie a Dokumentace stavby a taktéž Projektu Revitalizace; a
- (d) Pronajímatel a Nájemce projednají změny, ke kterým případně došlo v čase od podpisu této smlouvy
- (e) Nájemce provede zaměření a přípravu technické dokumentace k dílčí části Předmětu Revitalizace nezbytné k přípravě zpracování Dokumentace stavby, která nebyla Nájemci předána podle bodu (b) tohoto článku,

s tím, že pro vlastní zahájení Projektové činnosti nemusejí být uvedené podmínky splněny všechny.

8.4. Smluvní strany odhadují, že podmínky uvedené v článku 8.3. budou splněny do 4 měsíců od podpisu této Smlouvy. Pokud tomu tak nebude, zahájení Projektových činností bude odpovídajícím způsobem odloženo. Po zahájení Projektových činností Nájemce zašle Pronajímateli písemné sdělení o zahájení Projektových činností. Nájemce se zavazuje zahájit projektové činnosti do 6 měsíců od splnění podmínek uvedených v článku 8.3.

8.5. Nájemce připraví v rámci Projektových činností, na základě předběžného projednání s příslušnými orgány Města Brna a v souladu s platným územním plánem Města Brna, Dokumentaci stavby pro stavební povolení vztahující se k dílčí části Předmětu Revitalizace – Výpravní budovy do 12měsíců od zahájení Projektových činností a to ve dvou tištěných vyhotoveních a jednou v digitálním vyhotovení ve formátu AutoCad na samostatném nosiči a předá je Pronajímateli.

Projektová Dokumentace celé lokality (tzn. Zastavovací studie, Dokumentace k územnímu plánu – Územně plánovací dokumentace , Dokumentace k stavebnímu povolení, Prováděcí dokumentace) bude zpracována nejpozději do 48 měsíců od zahájení Projektových činností a bude Pronajímateli předložena ve dvou tištěných vyhotoveních a jednou v digitálním vyhotovení ve formátu AutoCad na samostatném nosiči ke schválení dle pravidel uvedených níže. Nájemce bude postupně konzultovat s Pronajímatelem podrobnosti Dokumentace stavby a bude Pronajímatele žádat o písemný souhlas se zásadními záležitostmi, rozhodnými pro další zpracování Dokumentace stavby. Pronajímatel písemně souhrnným stanoviskem schválí nebo zamítne Dokumentaci stavby do 30 kalendářních dnů od jejího předložení. Dokumentace stavby určená pro řízení související s Revitalizací bude schválena Pronajímatelem do 30 dní od jejího předložení Pronajímateli. V případě, že se Pronajímatel v uvedené lhůtě a následně ani po písemné urgenci, doručené na jeho adresu k předložené Dokumentaci písemně nijak nevyjádří, má se za to že Dokumentaci stavby schválil.

8.6. Pokud Pronajímatel Dokumentaci stavby neschválí, informuje písemně Nájemce o jejích nedostatcích ve výše uvedené lhůtě. Nájemce zajistí opravu Dokumentace stavby ve lhůtách přiměřených k její opravě a projedná ji s Pronajímatelem. Potom Nájemce znovu Dokumentaci stavby předloží Pronajímateli ke schválení. Pronajímatel ji schválí nebo zamítne písemně do 30 dnů od jejího předložení.

V případě, že se Pronajímatel v uvedené lhůtě a následně ani po písemné urgenci, doručené na jeho adresu k předložené Dokumentaci písemně nijak nevyjádří, má se za to že Dokumentaci stavby schválil.

8.7. Pronajímatel neodpovídá za nevydání územního rozhodnutí, územního souhlasu či Stavebního povolení nebo souhlasu stavebního úřadu podle platného stavebního zákona na stavební činnosti Nájemce.

8.8. Nájemce neodpovídá za nevydání územního rozhodnutí, územního souhlasu či Stavebního povolení nebo souhlasu stavebního úřadu podle platného stavebního zákona na stavební činnosti Nájemce, s výjimkou případů, kdy takové nevydání bylo zaviněno Nájemcem.

8.9. Nájemce zajistí vedení stavebního deníku. Jednu čitelnou kopii zápisů ze stavebního deníku bude předávat měsíčně Nájemce nebo Nájemcem jmenovaný odpovědný zástupce Pronajímateli, přičemž jmenovaný odpovědný zástupce Pronajímatele bude oprávněn vyžádat takovou kopii i průběžně. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli (určenému zástupci) konání kontrol (kontrolních dnů) stavby smluveným způsobem alespoň 5 kalendářních dnů předem, aby se Pronajímatel mohl takových kontrolních dnů zúčastnit.

8.10. Nájemce bude předávat Pronajímateli bezplatně i změny Dokumentace stavby. Po dokončení příslušné Fáze Revitalizace (po vydání Kolaudačního souhlasu nebo po oznámení o užívání dokončené stavby) předá Nájemce Pronajímateli bezplatně dokumentaci skutečného provedení stavby zpracované v podrobnosti prováděcího projektu a to včetně digitální verze (AutoCad na samostatném nosiči), Kolaudační souhlas, oznámení o užívání dokončené stavby, doklady o předepsaných zkouškách, pasporthy, návody, atesty, certifikáty, prohlášení o shodě a návody k obsluze technologických celků a zařízení vždy v českém jazyce.

8.11. Smluvní strany se musí navzájem informovat o skutečnostech, které by mohly ohrozit řádný průběh Revitalizace, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy se o nich dozví.

8.12. Smluvní strany se zavazují uzavřít v návaznosti na tuto smlouvu „**Smlouvu o projektu revitalizace**“ (dále jen smlouva „SPR“), která bude řešit podrobněji spolupráci obou smluvních stran a Provozovatele dráhy při přípravě projektu Revitalizace a jeho realizaci, jakož i její průběh v čase s konkrétním uvedením investic připadajících na jednotlivé fáze a jejich stavební části, a to nejpozději do 3 měsíců od podpisu této Smlouvy. Na základě této SPR bude ustaven projektový tým se stanovenými mechanismy fungování.

9. Nájemné

9.1. Nájemné bude nájemce hradit Pronajímateli v dílčích obdobích. Dílčí období znamená jedno kalendářní čtvrtletí s výjimkou prvního a posledního dílčího období.

První dílčí období začíná dnem stanoveným v předávacím protokolu podepsaném Nájemcem a Pronajímatelem a končí posledním dnem kalendářního čtvrtletí, v němž bude Nájemci předána první dílčí část Předmětu nájmu. Poslední dílčí období začíná prvním dnem kalendářního čtvrtletí, v němž dojde k ukončení nájmu a končí dnem ukončení nájmu.

Dojde-li v průběhu dílčího období k rozšíření či zúžení předmětu nájmu, zavazuje se pak nájemce hradit přiměřeně zvýšené či snížené nájemné od měsíce následujícího po měsíci v němž došlo k rozšíření či zúžení předmětu nájmu.

Poskytování nájmu za příslušnou část Předmětu nájmu v dílčích obdobích se považuje za dílčí plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění pro účely DPH se považuje poslední den každého dílčího období. Pronajímatel vystaví daňový doklad (splátkový kalendář, jehož vzor je uveden v Příloze č. 6. této Smlouvy) dle platných právních předpisů.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Do tohoto nájemného se nezapočítávají výdaje na **Obvyklé udržování Nebytových prostor**, které budou hradit a zajišťovat uživatelé těchto prostor v dohodnutém rozsahu.

[REDACTED]

[REDACTED]

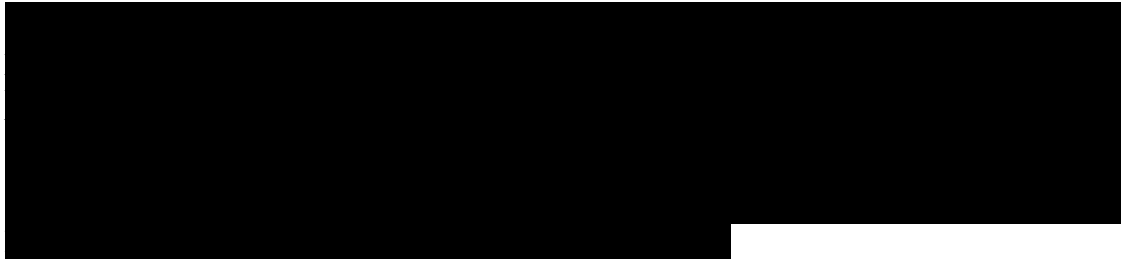
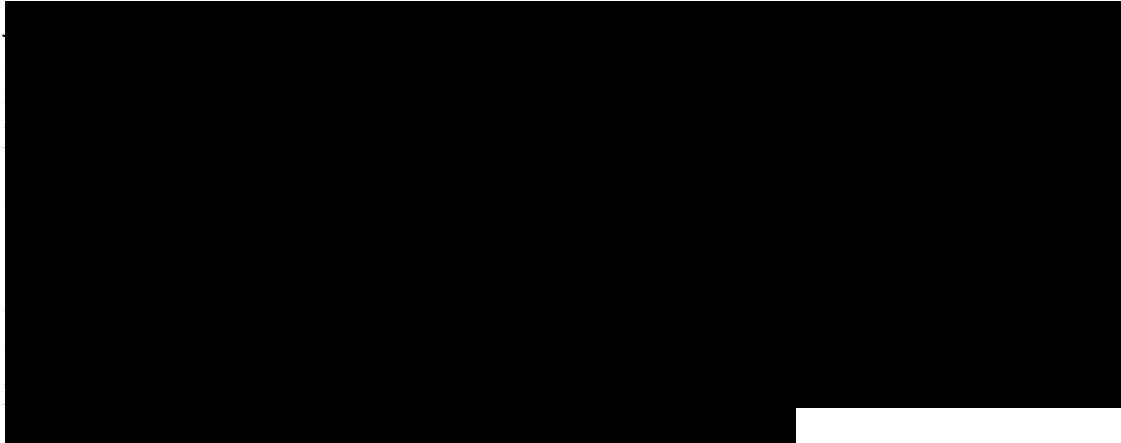
10. Způsob úhrady nájemného

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



10.3. Indexace finanční složky nájemného

Smluvní strany se dohodly, že sjednaná výše ročního finančního nájemného podle čl. 9.2.1, 9.2.2 a 9.2.3 bude počínaje dnem vzniku právních účinků nájmu Pronajímatelem každoročně upravována. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok (roční klouzavý průměr roku) zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Úprava výše nájemného, včetně podrobného výpočtu upravené výše nájemného, bude Nájemci oznámena doporučeným dopisem s dodejkou. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního finančního 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. 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 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších právních předpisů. Nájemce se zavazuje na oznámenou úpravu nájemného přistoupit a takto upravenou výši nájemného hradit.

Nájemné bude vždy uplatněno od 1. ledna příslušného roku a upravováno ve splátkovém kalendáři vždy od 2. čtvrtletí příslušného kalendářního roku s doplatkem nájemného za první čtvrtletí.

10.4. Služby a spotřeby

10.4.1. Úhrada služeb a spotřeb (zejména elektrické a tepelné energie, vodného a stočného, odpadu, dále jen “spotřeby”) spojených s užíváním Nebytových prostor není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje příslušným dodavatelům uhradit služby a spotřeby a další případné poplatky vázící se k dílčí části Předmětu nájmu a účelu jeho užívání od počátku užívání dílčí části Předmětu nájmu tj. od protokolárního předání příslušné dílčí části Předmětu

nájmu Pronajímatelem Nájemci. Uvedené služby bude Nájemce hradit v souladu s podmínkami jednotlivých dodavatelů služeb a spotřeb, uvedených v jednotlivých smlouvách s dodavatelem služeb a spotřeb, které Nájemce převezme.

10.4.2. Podle způsobu řešení měření odběrů Nájemce přeúčtuje Pronajímateli úhradu služeb a spotřeb vztahujících se na provozní prostory, prostory v nájmu třetích osob u kterých k zúčtovacímu období úhrad za služby a spotřeby nenastaly právní účinky dle čl.3.6 a v zúčtovacímu období nejsou Předmětem nájmu Nájemce a jiné prostory které nejsou Předmětem nájmu a to následujícím způsobem:

- a) Zálohové platby za teplo, vodu a služby spojené s užíváním nebytových prostor budou zúčtovány vždy po ukončení zúčtovacího období (1.1.-31.12.) do 30.4.následujícího roku a to i v případě ukončení nájemního vztahu v průběhu zúčtovacího období, přičemž bude přihlédnuto ke dni ukončení nájmu a odečteným hodnotám na poměrových měřidlech, jsou-li instalována,
- b) faktury za poskytované služby, kterými se rozumí úklid, ostraha, údržba komínů, správa, elektrická energie společných prostor, budou rozděleny v poměru k průměrnému počtu osob užívajících jednotlivé prostory v rámci zúčtovací jednotky,
- c) faktura za studenou vodu bude rozdělena v případě osazení vodoměrů v poměru k náměrům těchto měřidel jsou-li kalibrována, nejsou-li instalovány poměrové měřiče popřípadě nejsou-li v souladu s legislativou, bude náklad na spotřebovanou studenou vodu dle dodané faktury rozdělen dle průměrného počtu osob a směrných čísel (stanovuje příloha č.12 zákona 428/2001Sb. o vodovodech a kanalizacích),
- d) faktura za teplo pro teplou vodu se v rámci zúčtovací jednotky rozúčtuje v souladu s vyhl.č.372/2001Sb. a to rozdělením na základní a spotřební složku v poměru 30% a 70%. Základní složka bude následně rozdělena v poměru k podlahové ploše nebytových prostor podle vyhl.372/2001Sb. a spotřební v poměru k náměrům vodoměrů jsou-li instalovány a kalibrovány, v opačném případě podle průměrného počtu osob užívajících nebytový prostor v zúčtovacím období a nebo v případě dohody všech konečných spotřebitelů podle poměru velikosti podlahové plochy nebytového prostoru k celkové podlahové ploše nebytových prostor v zúčtovací jednotce,
- e) faktura za teplo pro vytápění se rozúčtuje v souladu s vyhl.č.372/2001 Sb. a to rozdělením na základní a spotřební složku v poměru 40% a 60%. Základní složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše nebytových prostorů v zúčtovací jednotce. Spotřební složka bude rozdělena úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost

vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou. V případě že tyto měřiče nejsou instalovány, bude rozdělena stejně jako složka základní a to podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše zúčtovací jednotky,

- f) el.energie - rozúčtování dle fakturačních měřičů všech prostor, nejsou-li tyto měřiče instalovány, bude spotřeba rozdělena v poměru k průměrnému počtu osob s přihlédnutím k vybavení nebytového prostoru.

10.4.3. Smluvní strany budou oprávněny na základě písemných dohod si navzájem vyúčtovat náklady za služby a spotřeby, které si poskytují.

10.4.4. V případě, kdy jedna ze Smluvních stran bude poskytovat služby a spotřeby druhé Smluvní straně, při jednáních o smluvních podmínkách dodávky takových služeb a spotřeb tato Smluvní strana nesmí zneužít svého zvláštního postavení k získání neoprávněné výhody na úkor druhé Smluvní strany.

10.5. Technické zhodnocení odepisované Nájemcem:

10.5.1. Nájemce zajistí na vlastní náklady v souladu se schválenou Dokumentací stavby na Předmětu nájmu technické zhodnocení. Pronajímatel souhlasí, že Nájemce bude při splnění podmínek uvedených v této Smlouvě odpisovat po dobu trvání nájemního vztahu hodnotu technického zhodnocení, podle rozdělení technického zhodnocení, mezi Nájemce a Pronajímatele v Dokumentaci stavby. Odpisy se provádějí podle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších změn. Vstupní cena části Předmětu nájmu na straně Pronajímatele nebude zvýšena o Nájemcem odepisované technické zhodnocení.

10.5.2. Způsob vypořádání vynaložených nákladů při ukončení Smlouvy uplynutím doby nájmu:

Pronajímatel uhradí po skončení účinnosti Smlouvy Nájemci vynaložené náklady na technické zhodnocení ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení, které Nájemce se souhlasem Pronajímatele odpisoval způsobem uvedeným dohodnutým v této Smlouvě. Nájemce se zavazuje, že nebude jednat tak, aby mohl on nebo jeho právní nástupce, či jiné osoby požadovat jakékoliv další úhrady v souvislosti s provedeným technickým zhodnocením Předmětu nájmu. Výdaje Nájemce na technické zhodnocení jsou ke dni ukončení sjednané doby nájmu nepeněžním plněním nad rámec sjednaného nájemného v této Smlouvě. Po uplynutí sjednané doby nájmu dle čl. 6 Smlouvy se sjednává ocenění nepeněžního plnění daňovou zůstatkovou cenou technického zhodnocení ve výši 0,00 Kč, slovy nula korun českých. Toto ustanovení sjednávají Smluvní strany v souladu s § 667 odst.1 věta první a druhá Občanského zákoníku a § 23 odstavec 6 písm. b) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

10.5.3. V případě, že bude po dohodě Smluvních stran nutné během doby nájmu provést další stavební úpravy nezohledněné ve schválené Dokumentaci stavby, budou tyto stavební úpravy řešeny samostatně včetně finančního vypořádání.

10.6. Nájemce je oprávněn případná technická zhodnocení předmětu nájmu provedené jeho nákladem a splňující podmínky zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmu odepisovat.

11. Prohlášení pronajímatele

Na důkaz vážnosti svých úmyslů dostát svým povinnostem obsaženým v této Smlouvě Pronajímatel dává Nájemci následující ujištění a záruky, jejichž porušení se bude považovat za porušení této Smlouvy:

11.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu pouze na základě souhlasu příslušných orgánů Pronajímatele. Pronajímatel v postavení provozovatele dráhy tímto na základě Zákona o drahách prohlašuje že povolí Nájemci v Předmětu nájmu provozování takové podnikatelské činnosti, která bude splňovat podmínky obsažené v této Smlouvě a v Zákonu o drahách Žádost Nájemce o povolení, bude obsahovat obchodní firmu podnájemce, dobu trvání podnájmu, účel podnájmu a umístění podnájemce v Předmětu nájmu.

12. Prohlášení nájemce

Na důkaz vážnosti svých úmyslů s vědomím dostát všem svým povinnostem obsaženým v této Smlouvě Nájemce dává Pronajímateli následující ujištění a záruky, jejichž porušení se bude považovat za porušení této Smlouvy:

12.1. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu, přičemž nejsou potřebné žádné jiné souhlasy pro uzavření a plnění této Smlouvy Nájemcem ani souhlasy třetích stran, s výjimkou případů, kdy pro plnění této Smlouvy bude ze zákona nebo z podstaty věci nutný i souhlas Provozovatele dráhy a města



12.3. Nájemce zajistí, aby Revitalizace byla provedena v rozsahu a kvalitě podle Dokumentace stavby.

13. Práva a povinnosti pronajímatele

13.1. Pronajímatel má právo:

13.1.1. Účastnit se výběru dodavatele dílčí části Předmětu Revitalizace.

13.1.2. Na úhradu a plnění nájemného v rozsahu a výši stanovené touto Smlouvou.

13.1.3. Kontrolovat průběh Revitalizace, její soulad s Dokumentací stavby a příslušným harmonogramem stavebních a dalších prací, včetně kontroly účetních dokladů se zaměřením na posouzení souladu vynaložených nákladů na Revitalizaci s Dokumentací stavby a s provedenými pracemi.

13.1.4. Požadovat informaci od Nájemce do 60 dnů po vydání Kolaudačního souhlasu nebo odeslání oznámení o užívání dokončené stavby nebo zahájení Zkušebního provozu o dokončeném technickém zhodnocení a jeho rozdělení mezi Nájemce a Pronajímatele, celkových vynaložených výdajích a zařazení do odpisových skupin. Udělovat souhlas Pronajímatele s odepisováním technického zhodnocení Nájemcem. Provádět kontrolu dokladů prokazujících výši celkových výdajů vynaložených Nájemcem na technické zhodnocení v rámci Revitalizace. V případě zjištění nesprávnosti dokladů požadovat, aby Nájemce odstranil závady bez zbytečného odkladu.

13.1.5. Požadovat, aby Nájemce na vlastní náklady zajistil pro Pronajímatele nové, případně dočasné náhradní Provozní prostory pro zabezpečení Revitalizace v souladu s Dokumentací stavby a přemístil nebo zajistil přemístění příslušného zařízení tak, aby bylo umožněno bez přerušení zajišťovat funkce železniční stanice bez zvýšení nákladů Pronajímatele a při zachování minimálně stejných pracovních podmínek pro zaměstnance Pronajímatele a Provozovatele dráhy při výkonu zaměstnání.

13.1.6. Požadovat pro zaměstnance Pronajímatele při výkonu zaměstnání, při cestě do a ze zaměstnání a pro dodavatele prací a služeb pro Pronajímatele zajištění volného vstupu, výstupu, příjezdu, vjezdu, výjezdu a volného pohybu v prostorách Předmětu nájmu, které jsou pro vykonávání jejich činnosti nezbytné a obvykle přístupné. Požadovat, aby Nájemce zároveň zajistil pro zaměstnance Pronajímatele volné užívání nezbytně nutných prostor pro zabezpečení železničního provozu včetně sociálního zázemí, pokud je takové užívání nezbytným předpokladem plnění jejich zaměstnaneckých povinností a Provozovatele dráhy.

13.1.7. Požadovat, aby Nájemce umožnil vstup zaměstnancům Pronajímatele a Provozovatele dráhy a jeho smluvním partnerům za účelem běžného výkonu správy majetku, který je předmětem nájmu, např. za účelem provádění prohlídek budov dle vnitřního předpisu ČD, prohlídek dozorovaných zařízení, prohlídek vyžádaných státním stavebním dohledem nebo jiným orgánem státní správy do jinak nepřístupných částí Předmětu nájmu.

13.1.8. Vyúčtovat Nájemci náklady na zajištění a provedení Opravy, kterou nezajistil ani v náhradním termínu, ačkoliv mu byla oznámena její potřeba.

13.2. Pronajímatel je povinen:

13.2.1. Ke dni zahájení Projektových činností je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci veškeré vnitřní předpisy a rozhodnutí správních úřadů vztahující se k železniční stanici, které

se dotýkají Revitalizace a následně informovat Nájemce o jejich změnách. Spolupracovat s Nájemcem při přípravě Dokumentace stavby a Smlouvy o projektu, zejména mu bez zbytečného odkladu poskytnout písemná stanoviska a komentáře k příslušným částem Dokumentace stavby, které Nájemce Pronajímateli předloží k projednání a poskytnout nezbytnou součinnost Nájemci k ukončení Revitalizace tak, aby mohla být dokončena ve sjednané lhůtě.

13.2.2. Nájemce informovat o veškerých restrikcích nebo omezeních technického či podobného charakteru, které jsou mu předem známy, týkajících se Předmětu Revitalizace a jeho částí nebo příslušenství, které Nájemce musí v průběhu Revitalizace Předmětu Revitalizace respektovat. Pronajímatel je také povinen Nájemce informovat bez zbytečného odkladu o veškerých změnách těchto restrikcí nebo omezení. Nájemce neponese odpovědnost za jakoukoliv škodu, kterou způsobí nerespektováním těchto restrikcí nebo omezení, v případě, že ho Pronajímatel o nich náležitě neinformoval tak, jak je uvedeno výše. Pro podávání informací tohoto druhu určí Nájemce osobu a adresu včetně dalších možností spojení (fax, telefon) se sídlem v České republice.

13.2.3. Nájemci poskytnout součinnost v nezbytném rozsahu, pokud se v průběhu Revitalizace vyskytne potřeba učinit změny v Dokumentaci stavby.

13.2.4. Umožnit Nájemci a všem jeho zaměstnancům, zástupcům, subdodavatelům, dodavatelům nebo jiným osobám podílejícím se na Revitalizaci přístup k předaným částem Předmětu nájmu a Provozním prostorám přes části Předmětu Revitalizace, které nebyly v té době Nájemci předány, v souladu s provozními směrnicemi železniční stanice Brno hlavní nádraží tak, aby Nájemce mohl provést jejich Revitalizaci; zejména umožnit přístup do společných či průchozích prostor anebo prostor určených pro primární služby (např. toalety, ochrana objektu atd).

13.2.5. Poskytnout Nájemci odpovídající součinnost a spolupráci, kterou lze od Pronajímatele rozumně požadovat. Pronajímatel je zejména povinen poskytnout Nájemci písemné souhlasy, stanoviska, prohlášení nebo plné moci nezbytné pro získání potřebných povolení či souhlasů. Pronajímatel není odpovědný za případný neúspěch Nájemce, ačkoliv poskytl při jednání potřebnou součinnost.

13.2.6. Poskytnout Nájemci existující dokumentaci, která je nezbytná nebo vhodná pro realizaci projektu Revitalizace a používání Předmětu nájmu, a to bez zbytečného prodlení po nabytí platnosti této Smlouvy.

13.2.7. Hradit náklady na Obvyklé udržování Provozních prostor a ostatní náklady přesahující Obvyklé udržování, které nejsou obsaženy v Revitalizaci.

13.2.8. Odsouhlasit bez zbytečného odkladu odpisování technického zhodnocení Nájemce na základě jeho žádosti, pokud toto technické zhodnocení je v souladu s Dokumentací stavby a účetními předpisy.

14. Práva a povinnosti nájemce

14.1. Nájemce má právo:

14.1.1. Po vydání Kolaudačního souhlasu nebo odeslání oznámení o užívání dokončené stavby nebo zahájení Zkušebního provozu využívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelům dle Dokumentace stavby a vydaného Kolaudačního souhlasu nebo odeslání oznámení o užívání dokončené stavby s tím, že bude brán ohled na potřeby cestující veřejnosti a Pronajímatele tak, aby mohl nerušeně řídit provoz železniční dopravy a odbavení cestujících.

14.1.2. Uzavírat podnájemní smlouvy s třetími stranami v souladu s ujednáním v této Smlouvě na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto Smlouvou nebo dobu kratší. V těchto podnájemních smlouvách může Nájemce stanovit výši podnájem podle svého uvážení.

14.2. Nájemce je povinen:

14.2.1. Zajistit realizaci Revitalizace podle Dokumentace stavby schválené Pronajímatelem, a podle harmonogramu. Dále se Nájemce zavazuje již v etapě přípravy Dokumentace stavby a následně pak při vlastní Revitalizaci postupovat v souladu s platným územním plánem města Brna a respektovat schválené záměry města při rozvoji dotčeného území, dále v souladu s právními předpisy upravujícími ochranu kulturních památek, zejména je povinen vyžádat si souhlas, popř. stanoviska příslušných orgánů státní správy (např. drážního úřadu, SŽDC, s.o., apod.) a samosprávy před započítím stavebních prací. Pronajímatel se rovněž zavazuje šetřit veškerá autorská práva a jiná práva duševního vlastnictví vztahující se k předmětu nájmu. Pro případ, že se to ukáže nezbytným, zavazuje se Pronajímatel, tato práva řádně a včas s autory díla na svůj náklad vypořádat a pokud tak neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou.

14.2.2. Nájemce se zavazuje ke dni zahájení Revitalizace předložit platnou pojistnou smlouvu, podle které bude Předmět Revitalizace pojištěn proti škodám způsobenými živelnými a nahodilými událostmi (požár, výbuch, úder blesku, náraz nebo zřícení letadla, vichřice, krupobití, zemětřesení, tíha sněhu, voda z vodovodních zařízení, náraz dopravního prostředku, kouř, nárazová vlna způsobená nadzvukovými letadly, pád stromů nebo stožárů a jiných předmětů, splašková voda z kanalizačního zařízení) a toto pojištění je povinen svým nákladem udržovat v rozsahu Předmětu Revitalizace po celou dobu Revitalizace a v rozsahu Předmětu nájmu po celou dobu nájmu, přičemž případné pojistné plnění bude použito k plné nápravě vzniklých škod. Současně doloží, že je v dostatečné míře pojištěn z odpovědnosti za případnou škodu způsobenou třetím osobám.

14.2.3. Navrhnout ve spolupráci s odbornými složkami Pronajímatele a Provozovatele dráhy jednotlivé fáze Revitalizace z hlediska logických stavebních celků tak, aby byla minimalizována provozní a jiná omezení Pronajímatele.

14.2.4. Hradit a plnit nájemné v rozsahu a výši stanovené touto Smlouvou.

14.2.5. Připravit Dokumentaci stavby tak, aby zohledňovala bezpečnostní požadavky v Předmětu Revitalizace a všechny platné předpisy týkající se staveb tohoto druhu.

14.2.6. Respektovat pokyny zaměstnanců Pronajímatele a Policie ČR při dodržování bezpečnostních opatření týkajících se Předmětu nájmu, zejména při jeho Revitalizaci a využití.

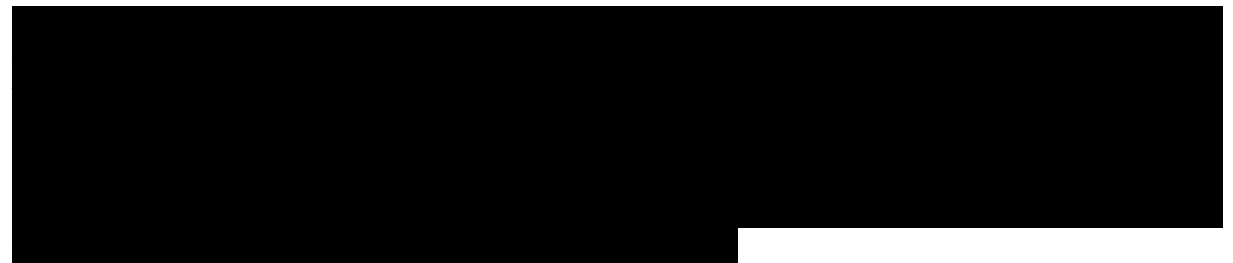
14.2.7. Uhradit Pronajímateli bez zbytečného odkladu náklady na Opravu a Obvyklé udržování na Předmětu nájmu, které po písemném upozornění ani v náhradním termínu písemně stanoveném Pronajímatelem neobstaral, ačkoliv mu byla Pronajímatelem oznámena

jejich potřeba a Pronajímatel tyto práce a služby po uplynutí stanoveného náhradního termínu za Nájemce zajistil včetně nákladů souvisejících se zajištěním Oprav a Obvyklého udržování.

14.2.8. V případě potřeby zajistit pro své zaměstnance, dodavatele a Provozovatele dráhy povolení ke vstupu v souladu s předpisem ČD O2 – „Předpis pro vydávání služebních průkazů a povolení ke vstupu do prostor Českých drah veřejnosti nepřístupných“.

14.2.9. Neprovádět jakékoli započtení pohledávek Nájemce za Pronajímatelem s výjimkou pohledávek na nájemném za trvání nájmu i po jeho ukončení. Zároveň se Nájemce zavazuje bez souhlasu Pronajímatele nepostupovat případné pohledávky vůči Pronajímateli třetím osobám.

14.2.10. Zajistit na vlastní náklady pro Pronajímatele a Provozovatele dráhy nové, případně dočasné náhradní Provozní prostory dle Dokumentace stavby pro zabezpečení Revitalizace a přemístit příslušné zařízení tak, aby bylo umožněno bez přerušení zajišťovat funkce železniční stanice bez zvýšení nákladů Pronajímatele a při zachování minimálně stejných pracovních podmínek pro zaměstnance Pronajímatele.



14.2.12. Zajišťovat na své náklady Revitalizaci Předmětu Revitalizace v souladu s Dokumentací stavby odsouhlasenou Pronajímatelem a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

14.2.13. Informovat Pronajímatele do 60 (šedesáti) dnů po vydání Kolaudačního souhlasu nebo odeslání oznámení o užívání dokončené stavby nebo zahájení Zkušebního provozu o technickém zhodnocení a jeho rozdělení mezi Nájemce a Pronajímatele, celkových vynaložených výdajích a zařazení do odpisových skupin a vyžádat souhlas Pronajímatele s odpisováním technického zhodnocení Nájemcem. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli kontrolu dokladů prokazujících výši celkových výdajů vynaložených Nájemcem na technické zhodnocení v rámci Revitalizace. V případě zjištění nesprávnosti dokladů zavazuje se Nájemce odstranit závady bez zbytečného odkladu.

14.2.14. Nepřetržitě daňově a v plné výši odpisovat technické zhodnocení, které hradil.

14.2.15. Před a po skončení sjednané určité doby nájmu nevznášet vůči Pronajímateli nebo jeho právnímu nástupci jakékoliv nároky na úhradu nákladů za Revitalizaci jiných než nákladů konkrétně uvedených v této Smlouvě.

14.2.16. Odstraňovat havarijní stavy na Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu po celou dobu nájemního vztahu a provádět Opravy Předmětu nájmu.

14.2.17. Pro zaměstnance Pronajímatele a Provozovatele dráhy při výkonu zaměstnání, při cestě do a ze zaměstnání a pro dodavatele prací a služeb pro Pronajímatele zajistit volný

vstup, příjezd a volný pohyb v prostorách Předmětu Revitalizace, které jsou pro vykonávání jejich činnosti nezbytné a obvykle přístupné. Pronajímatel zajistí, že jeho zaměstnanci a smluvní partneři mající přístup do Staveniště budou dodržovat pravidla bezpečnosti a bezpečnostní pokyny pověřených osob provádějících Revitalizaci. Nájemce zároveň zajistí pro zaměstnance Pronajímatele volné užívání nezbytně nutných prostor pro zabezpečení železničního provozu včetně sociálního zázemí, pokud je takové užívání nezbytným předpokladem plnění jejich zaměstnaneckých povinností. Zaměstnanci budou prokazatelně proškoleni z pravidel bezpečnosti při práci.

14.2.18. Nezasahovat do stávajícího rozvodu elektrické energie v Předmětu nájmu a Provozních prostorách bez souhlasu odborných složek Pronajímatele a ponechat volný přístup k rozvodným a měřícím zařízením.

14.2.19. Nezasahovat do funkcí sdělovacích a zabezpečovacích zařízení v Předmětu nájmu nebo Provozních prostorách a neznemožňovat jejich optickou a zvukovou signalizaci a umožnit k nim přístup pro pověřené zaměstnance Pronajímatele a Provozovatele dráhy.

14.2.20. Odpovídat za dodržování a za důsledky porušení obecně závazných právních předpisů a za nedodržení podmínek daných individuálními správními akty (stavební povolení, rozhodnutí odboru památkové péče Magistrátu města Brna, apod.), za úhradu pokut vyměřených orgány státní správy nebo samosprávy v důsledku porušení právních předpisů nebo jiných povinností Nájemce a za náhradu škody v případech, kdy porušení právní povinnosti bylo způsobeno Nájemcem nebo některým z jeho podnájemců.

14.2.21. Zajistit protipožární ochranu Předmětu nájmu v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy včetně vnitřních předpisů vydaných Pronajímatelem, např. Požární řád železniční stanice. Nájemce se dále zavazuje dodržovat veškeré hygienické předpisy a technické normy pro provoz Předmětu nájmu, se kterými byl seznámen.

14.2.22. Umožnit zaměstnancům Pronajímatele či jeho smluvním partnerům vstup do jinak nepřístupných částí Předmětu nájmu užívaných Nájemcem za účelem běžného výkonu správy majetku, který je Předmětem Revitalizace, např. za účelem provádění prohlídek budov dle vnitřního předpisu ČD, prohlídek dozorovaných zařízení, prohlídek vyžádaných státním stavebním dohledem nebo jiným orgánem státní správy.

14.2.23. Umožnit zaměstnancům SŽDC s.o. a jeho smluvním partnerům vstup bezúplatně do Předmětu Revitalizace za účelem výkonu správy majetku, se kterým má právo hospodařit SŽDC s.o.

14.2.24. Respektovat omezení výkonu svých práv ze Smlouvy na základě dosud účinných smluv uzavřených se Stávajícími nájemci a umožnit jejich činnost.

14.2.25. Informovat Pronajímatele o podnájemcích a předmětu jejich činnosti v Předmětu nájmu a délce podnájmu .

14.2.26. Respektovat Základní dopravní dokumentaci (staniční řád).

14.2.27. Po vydání Kolaudačního souhlasu nebo odeslání oznámení o užívání dokončené stavby nebo zahájení Zkušebního provozu využívat Předmět nájmu v rozsahu dle Dokumentace stavby a v souladu s vydaným vydaného Kolaudačního souhlasu nebo odeslání

oznámení o užívání dokončené stavby. Přitom brát ohledy na potřeby cestující veřejnosti, a Pronajímatele tak, aby mohl nerušeně řídit provoz železniční dopravy a odbavení cestujících.

14.2.28. Odškodnit Pronajímatele za vzniklou a Nájemcem prokazatelně způsobenou škodu z nároků třetích osob týkajících se Předmětu nájmu, vyjma výdajů Pronajímatele, které může podle § 47 odst.1 vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 500/2002 Sb. považovat za součást ocenění technického zhodnocení dlouhodobého majetku.

15. Výpověď daná pronajímatelem

15.1. Důvody k výpovědi této Smlouvy dle článku 15.3 jsou dány pouze tehdy, dojde-li k podstatnému porušení povinnosti ze strany Nájemce a Nájemce toto porušení povinnosti nenapravit ani po písemném upozornění a v termínu, který Pronajímatel s přihlédnutím k předchozímu jednání s Nájemcem určil, přičemž tato doba nebude kratší než 1 (jeden) měsíc od doručení upozornění a bude určena v závislosti na povaze porušení.

15.2. Výpovědní lhůta je 6 (šesti) měsíční a začíná běžet v den následující po dni, kdy byla výpověď doručena Nájemci.

15.3. Výpovědní důvody pro výpověď této Smlouvy danou Pronajímatelem jsou uvedeny v této smlouvě taxativně a jsou následující:

15.3.1. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

15.4. V případě výpovědi dané Pronajímatelem z výše uvedených důvodů se Smluvní strany dohodly na tomto vyrovnání:

[REDACTED]

16. Výpověď daná nájemcem

16.1. Důvody k výpovědi této Smlouvy Nájemcem jsou dány pouze tehdy, dojde-li k podstatnému porušení povinnosti ze strany Pronajímatele a Pronajímatel toto porušení povinnosti nenapravil ani ve lhůtě, kterou Nájemce stanovil po předchozí konzultaci s Pronajímatelem, přičemž tato doba nebude kratší než 1 (jeden) měsíc od doručení upozornění a bude určena v závislosti na povaze porušení.

16.2. Výpovědní lhůta je 6 (šesti) měsíční a začíná běžet den následující po dni, kdy byla výpověď doručena Pronajímateli.

16.3. Výpovědní důvody pro výpověď této Smlouvy danou Nájemcem jsou v této smlouvě uvedeny taxativně a jsou následující:

16.3.1. Pronajímatelem nejsou dodávány služby na základě smluv uzavřených mezi Pronajímatelem a Nájemcem,

16.3.2. Alespoň jedna třetina celkové podlahové plochy komerčních prostor dle Dokumentace stavby v Předmětu nájmu se stane nezpůsobilou ke sjednanému účelu nájmu, a to bez zavinění Nájemce.

16.4. V případě výpovědi dané Nájemcem z výše uvedených důvodů se Smluvní strany dohodly na tomto vyrovnání:

[REDACTED]

17. Ukončení nájmu dohodou

17.1. Smluvní strany mohou ukončit tuto Smlouvu na základě písemné dohody obou stran.

18. Smluvní pokuty

[REDACTED]






19. Odstoupení od smlouvy

19.1. Smluvní strany mohou odstoupit od Smlouvy z důvodů stanovených zákonem. Doručením písemného oznámení o odstoupení se tato Smlouva ruší s účinky ex nunc.

20. Okolnosti vylučující odpovědnost

20.1 Žádná ze Smluvních stran neodpovídá druhé Smluvní straně za nesplnění, opožděné splnění či porušení smluvních povinností podle této Smlouvy a takové nesplnění, opožděné splnění či porušení nebude zakládat prodlení Smluvní strany, pokud toto nesplnění, opožděné splnění či porušení bylo způsobeno vyšší mocí. Vyšší mocí není změna obecně závazných právních předpisů, změna ekonomické, měnové či finanční situace a obchodní riziko

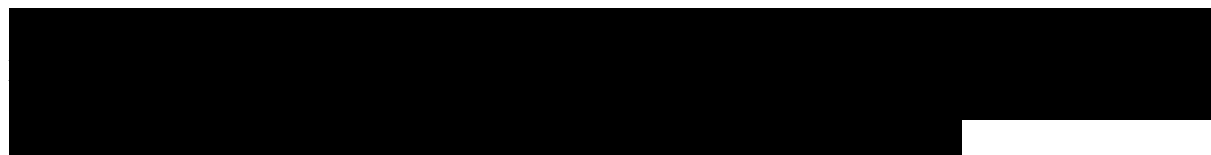
20.2. Pokud jsou práva a povinnosti Smluvních stran uvedené v této Smlouvě dotčeny jakoukoli okolností vylučující odpovědnost podle 21.1 této Smlouvy, budou Smluvní strany společně hledat řešení k minimalizaci negativních dopadů do vzájemných vztahů. Zejména budou dbát na dodržování a hájení základních principů Smlouvy.

21. Řešení sporů

21.1. Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky.

22. Závěrečná ustanovení

22.1. Platnost a účinnost Smlouvy nastává dnem podpisu oběma Smluvními stranami. Tímto není nijak dotčeno ustavení práv a povinností, jež se vztahují k odkládacím podmínkám a jejichž právní následky mohou nastávat postupně.



22.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou Smluvní stranu. Změna sídla je pro účely doručování pro druhou Smluvní stranu účinná k okamžiku doručení informace druhé Smluvní strany o změně sídla.

22.4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této Smlouvy a zároveň prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou Smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Sjednaným podmínkám ve Smlouvě rozumí a pochopily je shodně po vzájemných jednáních.

22.5. Stane-li se jakékoli ustanovení této Smlouvy neplatným nebo neúčinným, pak takováto neplatnost nebo neúčinnost by neměla žádným způsobem hospodářský účel celé Smlouvy. V tomto případě Smluvní strany nahradí toto neplatné či neúčinné ustanovení novým ustanovením, jehož předmět a účel bude tak blízký původnímu neplatnému či nevynutitelnému ustanovení, jak to jen bude prakticky možné.

22.6. Ke změně této Smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou Smluvních stran.

22.7. Na závěr Nájemce prohlašuje, že je obeznámen s obecně závaznými právními předpisy, na které se tato Smlouva odvolává a dále dodává, že těmto předpisům porozuměl. Nájemce se současně zavazuje zajistit, aby povinnosti dané mu těmito předpisy byly dodržovány i jeho smluvními partnery, pokud tito budou jakýmkoli způsobem činit při realizaci Smlouvy.

22.8. Tato Smlouva byla sepsána ve 4 vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou stejnopisech.

V Praze dne:

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

České dráhy, a.s.
Doc. Ing. Petr David, Ph.D.
člen představenstva

Brno new station development a.s.
Ing. Radek Konečný
předseda představenstva

České dráhy, a.s.
Ing. Vladimír Filip
člen představenstva

Přílohy smlouvy :

Příloha č. 1 a) Výpis z LV č. 3327 a LV č. 146, k.ú. Brno

Příloha č. 1 b) Katastrální mapa, předmět nájmu – pozemky

Příloha č. 1 c) Jednotná železniční mapa, předmět nájmu - budovy

Příloha č. 4 Zařízení tvořící vlastní železniční dopravní cestu
