

## **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 Hyberská 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 samostatně 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. **Pro dosažení svého podnikatelského záměru Nájemce zajistí na vlastní náklady provedení Revitalizace za podmínek stanovených touto Smlouvou a Pronajímatel Nájemci k tomu vydá potřebné souhlasy a poskytne potřebnou součinnost, případně Nájemci udělí plnou moc. Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu se záměrem, že Nájemce vloží za účelem získání zákazníků (podnájemců) pro podnikatelský záměr do úpravy Předmětu Revitalizace finanční prostředky. Pro vklad potřebných finančních prostředků se rozhodl na základě svého podnikatelského záměru. Revitalizaci předmětu nájmu (jakož i Provozních prostor) bude Nájemce zajišťovat svým nákladem, po projednání s Pronajímatelem a po vydání povolení od příslušných úřadů České republiky. Pronajímatel bude podporovat vydání příslušných povolení od úřadů České republiky pro Nájemce.** 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 jsou 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<sup>2</sup> Druh pozemku Budova/č.p. Budova**

**LV**

**Vlastnické právo k**

**budově Poznámka**

272 / 1 49447

ostatní plochadráha

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  
6

**Č. parc. Výměra**  
**m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## **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

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% (výpočtem 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 Útulek - 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 výtopy 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% (výpočtem z měř oměřených na mapě)*

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

Celková výměra zastavěných ploch budovami, které jsou předmětu nájmu je 15 000 m<sup>2</sup>. Smluvní strany berou na vědomí, že celková výměra předmětu nájmu – pozemky je určena grafickou metodou, která umožňuje přesnost výpočtu charakterizovanou maximální odchylkou 10%. Pro polohové vymezení předmětu nájmu – pozemky je rozhodující grafická příloha č.1b) Smlouvy, pro polohové určení budov je rozhodující grafická příloha č. 1 c) 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 prostorech, 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 nájemních smluv se třetími osobami, nastane po splnění odkládací podmínky, která je dána splněním těchto skutečností:

(a) budou ukončeny nájemní smlouvy mezi Pronajímatelem a třetími osobami, případně dojde k uzavření trojstranných dohod dle Čl. 5 této smlouvy a

v případě ukončení nájemních 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 dílčím 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) náčrt 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.

4.3. Pronajímatel bude připravovat předávky v souladu s předběžným harmonogramem Projektu, který tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy. Na základě Dokumentace stavby bude vypracován harmonogram Projektu. Odsouhlasený harmonogram Projektu se stane nedílnou součástí této Smlouvy a nahradí předběžný harmonogram Projektu, který tvoří Přílohu č. 5. této Smlouvy. V případě, že vzniknou odchylky od harmonogramu Projektu, Smluvní strany o nich budou jednat s cílem minimalizovat zpoždění oproti schválenému harmonogramu.

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.

4.6. **Koordinaci Revitalizace zajistí Nájemce. Pronajímatel se na zpracování územní a urbanistické studie, Dokumentace stavby a Projektu Revitalizace bude podílet vytvořením (ustavením) technické odborné pracovní skupiny, do které budou jmenováni zástupci Pronajímatele, jakož i zástupci Města Brna a SZDC, s.o., kteří budou spolupracovat s Nájemcem při vypracování zmíněných dokumentů, koordinaci i zajištění souladu s touto Smlouvou. Pro komunikaci s Nájemcem bude jmenován vedoucí odborné skupiny a jeho zástupce, přičemž jejich jména budou oznámena Nájemci.**

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, Oznámením 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 podnájmu (tj. jakou konkrétní činnost bude podnájemce v prostorách vyvíjet) a době podnájmu. 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 nedostacích 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, pasporty, 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.

9.2. Nájem bude podléhat DPH. Nájemné je tvořeno dvěma složkami, a to finanční složkou nájemného (dále jako „FN“) a variabilní složkou nájemného – tzv. věcným plněním nájemného (dále jako „VN“). VN se považuje za způsob plnění FN. Nájemné bude stanoveno podle následujících zásad:

#### 9.2.1. Výše FN za dílčí část Předmětu nájmu – **komerčních prostor**

- ode dne jejich předání Nájemci do dne nabytí právní moci Stavebního povolení nebo ohlášením stavebnímu úřadu se sjednává za 1m<sup>2</sup>/rok ve výši 800,- Kč  
- dne nabytí právní moci Stavebního povolení nebo ohlášením stavebnímu úřadu do vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby se sjednává za 1m<sup>2</sup>/rok ve výši 1,-Kč,  
- dne vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby do konce nájmu se sjednává za 1m<sup>2</sup>/rok a to dle aktuální cenové mapy ČD, a.s.  
**Komerčními prostory** se pro účely této smlouvy rozumí prostory (s výjimkou pozemků) využitelné pro komerční aktivity a prostory související s provozem komerčních prostor, jako jsou např. sklady (nikoliv však místa veřejnosti přístupná), v příslušné dílčí části Předmětu nájmu.

#### 9.2.2. Výše FN za dílčí část Předmětu nájmu – **veřejně přístupných prostor**

- ode dne jejich předání Nájemci do dne nabytí právní moci Stavebního povolení nebo ohlášením stavebnímu úřadu se sjednává za 1m<sup>2</sup>/rok ve výši 50 Kč  
- dne nabytí právní moci Stavebního povolení nebo ohlášením stavebnímu úřadu do vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby se sjednává za 1m<sup>2</sup>/rok ve výši 1,- Kč  
- dne vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby do konce nájmu se sjednává za 1m<sup>2</sup>/rok a to dle aktuální cenové mapy ČD, a.s.  
**Veřejně přístupnými prostory** se pro účely této smlouvy rozumí prostory (s výjimkou pozemků) přístupné široké veřejnosti, v příslušné dílčí části

Předmětu nájmu.

#### 9.2.3. Výše FN za dílčí část Předmětu nájmu – **pozemků**

- ode dne jejich předání Nájemci do dne nabytí právní moci Stavebního povolení nebo ohlášením stavebnímu úřadu se sjednává za 1m<sup>2</sup>/rok ve výši 7 Kč  
- dne nabytí právní moci Stavebního povolení nebo ohlášením stavebnímu úřadu do vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby se sjednává za 1m<sup>2</sup>/rok ve výši 1,-Kč  
- dne vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby do konce nájmu se sjednává za 1m<sup>2</sup>/rok a to dle aktuální cenové mapy ČD, a.s.  
Pozemky se pro účely této smlouvy rozumí nezastavěné pozemky a nebo pozemky na nichž je situována stavba ve vlastnictví třetí osoby s výjimkou pozemků na nichž je stavba dráhy, v příslušné dílčí části Předmětu nájmu.

9.2.4. Zásady a prvky variabilní složky nájemného (věcného plnění) – VN (umořování nákladů revitalizace):

9.2.5. Při stanovení variabilní složky nájemného se bude vycházet z(e):

(a) Oprav zajišťovaných Nájemcem. Umořování části VN vycházející z Oprav v rámci Fáze Revitalizace bude rovnoměrně rozloženo po dobu prvních 5 let nájmu následujících po vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby, až do dosažení celkové výše 80% nákladů za Opravy.  
(b) Změn provedených Nájemcem při Revitalizaci, které jsou technickým zhodnocením neodpisovaným Nájemcem (dále jen „ZTZ“) a které potvrdí

Pronajímatel. Umořování části VN vycházející ze ZTZ v rámci Fáze Revitalizace bude rovnoměrně rozloženo po dobu prvních 5 let nájmu následujících po vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby, až do dosažení celkové výše 80% nákladů za ZTZ. Doba 5 let nájmu se bude počítat od prvního dne čtvrtletí následujícího po dni vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby pro příslušnou Fázi revitalizace.

(c) Změn provedených Nájemcem při Revitalizaci, které nejsou technickým zhodnocením (dále jen „ZO“) a které Pronajímatel potvrdí. Umořování části VN vycházející ze ZO v rámci Fáze Revitalizace bude rovnoměrně rozloženo po dobu prvních 5 let nájmu po vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby, až do dosažení celkové výše 80% nákladů za ZO. Doba 5 let nájmu se bude počítat od prvního dne čtvrtletí následujícího po dni vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby pro příslušnou Fázi revitalizace.

9.2.6. Způsob určení výše variabilní složky nájemného - VN:

Výše variabilní složky nájemného včetně DPH za příslušné čtvrtletí se vypočte jako součet:

- (a) výdajů na Opravy (viz čl. 9.2.5 (a)) včetně DPH, které budou Nájemcem v souladu s čl. 9.3.2 řádně vyúčtovány za příslušné čtvrtletí;
- (b) výdajů na provedení ZTZ (viz čl. 9.2.7 (b)) včetně DPH, které byly Nájemcem řádně vyúčtovány;
- (c) výdajů na provedení ZO (viz čl. 9.2.7 (c)) včetně DPH, které byly Nájemcem řádně vyúčtovány.

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

9.2.7. V období od prvního předání dílčí části Předmětu nájmu až do dne nabytí právní moci Stavebního povolení nebo ohlášením stavebnímu úřadu, bude Nájemce vykonávat na Předmětu nájmu (nebo její dílčí části) vlastním nákladem udržovací práce a drobné opravy nevyžadující Stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu a tyto práce a úpravy se pro účely této Smlouvy považují za Obvyklé udržování dle čl. 9.2.6. a Nájemci nebude o tyto náklady ponížováno FN za období od prvního předání dílčí části Předmětu nájmu až do dne nabytí právní moci Stavebního povolení nebo ohlášením stavebnímu úřadu.

9.2.8. O náklady vynaložené za účelem VN v období ode dne nabytí právní moci Stavebního povolení nebo ohlášením stavebnímu úřadu do vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby se Nájemci bude ponížovat FN a to rovnoměrně po dobu prvních 5let nájmu po vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby, až do umožení celkové výše 80% nákladů vynaložených na Opravy dle čl. 9.2.5. (a) a Změny dle čl. 9.2.5. (b) a (c)

## 10. Způsob úhrady nájemného

10.1. Finanční složku nájemného ve výši dohodnuté dle čl. 9.2.1 až 9.2.3 včetně DPH, a v období ode dne nabytí právní moci Stavebního povolení nebo ohlášením stavebnímu úřadu do vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby poměrně poníženu dle čl. 9.2.8, zaplatí Nájemce bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy pod variabilním symbolem, který Pronajímatel Nájemci oznámí. Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních splátkách do 15 dne následujícího měsíce. Rozdíl vzniklý z případných úprav Předmětu nájmu po datu splatnosti pro příslušné čtvrtletí bude vyrovnán v termínu do 15. dne prvního měsíce následujícího čtvrtletí.

10.2. Pro určení výše variabilní složky nájemného - VN za Opravy podle čl. 9.2.5 (a) bude Nájemce předkládat Pronajímateli (určenému zástupci) věcně ověřené kopie účetních dokladů prokazujících výdaje vynaložené na Opravy Předmětu Revitalizace. Nájemce na těchto kopiích dokladů vyznačí, které dílčí části Předmětu revitalizace se týkají a předá je Pronajímateli (určenému zástupci), který tyto doklady zkontroluje a potvrdí oprávněnost vynaložených výdajů v návaznosti na Dokumentaci stavby do 10 dnů od jejich převzetí. Pronajímatel (určený zástupce) písemně vyrozumí Nájemce formou soupisu (s číslem dokladu, datem vystavení a finanční částkou) o tom, že potvrdil oprávněnost vynaložených výdajů. Den zjištění přefakturovávaných výdajů je poslední den čtvrtletí. Nájemce vystaví na základě dokladů odsouhlasených do posledního dne příslušného čtvrtletí Pronajímateli nejpozději do 5 dnů od skončení tohoto čtvrtletí daňový doklad na Opravy prováděné v souladu s čl. 9.2.5 (a). Na daňovém dokladu Nájemce uvede "Neuhrazovat, částka je věcným plněním nájemného". Přílohou daňového dokladu bude potvrzený soupis kopií faktur již odsouhlasených a přijatých Pronajímatelem s uvedením celkové částky za příslušné čtvrtletí. Na základě tohoto daňového dokladu upraví Pronajímatel do 10 dnů po skončení čtvrtletí splátkový kalendář na nájemné na kalendářní rok a v období ode dne nabytí právní moci Stavebního povolení nebo ohlášením stavebnímu úřadu do vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby v této částce zohlední umořování dle čl. 9.2.5, (a) Vzájemné pohledávky z Oprav a nájemného budou započteny včetně DPH.

10.2.1. Pokud Pronajímatel (určený zástupce) odmítne účetní doklady potvrdit, podá k tomu vysvětlení. Nájemce neprodleně odstraní nedostatky v účetních dokladech a obě Smluvní strany vynaloží maximální úsilí pro to, aby doklady mohly být schváleny.

10.2.2. Pro určení výše variabilní složky nájemného – VN za Změny provedené Nájemcem při Revitalizaci podle článku 9.2.5 (b) a (c) bude Nájemce průběžně předkládat Pronajímateli (určenému zástupci) věcně ověřené kopie účetních dokladů prokazujících vynaložené výdaje. Nájemce na těchto kopiích dokladů vyznačí, o jaké Změny provedené Nájemcem při Revitalizaci se jedná a dílčí část Předmětu revitalizace, které se Změny provedené Nájemcem při Revitalizaci týkají, a předá je Pronajímateli (určenému zástupci). Pronajímatel tyto doklady zkontroluje a potvrdí oprávněnost vynaložených výdajů v návaznosti na Dokumentaci stavby do 10 dnů od jejich převzetí. Pronajímatel (určený zástupce) písemně vyrozumí Nájemce formou soupisu (s číslem dokladu, datem vystavení a finanční částkou) o tom, že potvrdil oprávněnost vynaložených výdajů. Nájemce vystaví na základě dokladů průběžně odsouhlasených Pronajímatelem do 15 dnů po vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby pro příslušnou Fázi revitalizace Pronajímateli daňový doklad na Změny provedené Nájemcem při Revitalizaci prováděné v souladu s čl. 9.2.5 (b) a 9.2.5 (c). Na daňovém dokladu Nájemce uvede: "Neuhrazovat, částka je věcným plněním nájemného" a datum splatnosti bude poslední den čtvrtletí, ve kterém bude poslední poměrná část výdajů na ZTZ a ZO vynaložená v rámci Fáze revitalizace započtena jako věcné plnění nájemného. Přílohou daňového dokladu bude

potvrzený soupis kopií faktur již odsouhlasených a přijatých Pronajímatelem s uvedením celkové částky za provedené ZTZ a celkové částky za ZO. Na základě tohoto daňového dokladu určí Pronajímatel výši variabilní složky nájemného (čl. 9.2.8) a nejpozději do 10 dnů po skončení čtvrtletí upraví splátkový kalendář. V období ode dne nabytí právní moci Stavebního povolení nebo ohlášením stavebnímu úřadu do vydání kolaudačního souhlasu nebo oznámení o užívání dokončené stavby v této částce zohlední umořování dle čl. 9.2.5 (b) a (c). Vzájemné započítávání pohledávek ze Změn provedených Nájemcem při Revitalizaci včetně DPH a nájemného včetně DPH bude probíhat postupně - čtvrtletně.

10.2.3. Pronajímatel vystaví Nájemci splátkový kalendář na kalendářní rok do konce prvního měsíce kalendářního roku a bude jej následně upravovat do 10. dne po datu uskutečnění zdanitelného plnění. První splátkový kalendář vystaví Pronajímatel Nájemci do 15 dnů od začátku prvního dílčího období. Splátkový kalendář bude plnit funkci daňového dokladu. Jako základ daně uvede Pronajímatel samostatně složky FN a VN a uplatní platnou sazbu DPH. Nájemné se bude podle splátkového kalendáře hradit v pravidelně se opakujících čtvrtletních splátkách.

### 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 vážící 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, ostražba, 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 technické 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

12.2. Nájemce zajistí Revitalizaci Výpravní budovy podle Pronajímatelem schválené Dokumentace stavby s vynaložením finančních prostředků ve výši nejméně 130 000 000,-Kč bez DPH (slovy: sto třicet milionů korun českých ) dle cenové úrovně roku 2008, a to nejpozději do ukončení první etapy předběžného harmonogramu revitalizace, tj. do předpokládaného přesunu hl. nádraží Brno. Nájemce zajistí Revitalizaci hlavních veřejně přístupných prostor a ostatních jím převzatých obchodních prostor Výpravní budovy, v závislosti na ukončeném stavebním řízení a vydaném stavebním povolení tak, aby hlavní fáze I. etapy Revitalizace Výpravní budovy proběhla v letech 2010 až 2013. V rámci I. etapy Revitalizace Nájemce vynaloží finanční prostředky následujícím způsobem:

2008 – nultá fáze I. etapy Revitalizace

2009 – 1. fáze I. Etapy Revitalizace; příprava Projektové dokumentace a proces schválení Projektové dokumentace, vydání Stavebního povolení vynaložené prostředky ve výši 30 mil. Kč;

2010 – 2013 2. fáze I. Etapy Revitalizace; Revitalizace veřejně přístupných a obchodních prostor v závislosti na jejich uvolňování, statické zajištění Nájemcem převzatých prostor, oprava fasády vynaložené prostředky ve výši 100 mil. Kč.

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 nenesou 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 Provozními 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 vyšší 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 územní, 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 živelními 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 třetími 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 neobstara, 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.

14.2.11. Nájemce se zavazuje v průběhu 12 (dvanácti) měsíců před skončením nájemního vztahu projednat s Pronajímatelem naložení se zastavěnými pozemky pod samostatnými budovami, které budou případně v rámci Revitalizace Nájemcem vystavěny. Pokud navrhne odkoupení těchto zastavěných pozemků a k prodeji bude dán souhlas příslušných orgánů Pronajímatele, uhradí Pronajímateli cenu za tyto zastavěné pozemky ve výši, stanovené znaleckým posudkem nákladovou metodou dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku. Na výběru znalce se Smluvní strany dohodnou.

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 měřicím 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. Nájemce je v prodlení s vyhotovením Dokumentace stavby vztahující se k dílčí části Předmětu Revitalizace o více než 3 měsíce od zahájení Projektových činností;

15.3.2. V průběhu Revitalizace dojde z důvodu zavinění Nájemce k prodlení Nájemce s provedením konkrétní fáze revitalizace o více než 3 měsíce, nedohodnou-li se Smluvní strany písemně jinak;

15.3.3. Prodlení se zaplacením jakékoli složky nájemného po dobu přesahující 3 měsíce;

15.3.4. Užívání Předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu stanoveným ve Smlouvě, nebo v rozporu s některým z následujících dokumentů - ohlášením stavby, stavebním povolením, Kolaudačním souhlasem, Oznámením o užívání dokončené stavby, veřejnoprávní smlouvou nebo certifikátu autorizovaného inspektora, nebo způsobem kdy dochází k poškozování pronajímatele;

15.3.5. Neuzavření smluv nutných k řádnému a běžnému užívání a provozu Předmětu nájmu a neplacení dodavatelům po dobu delší než 3 (tři) po sobě jdoucích měsíce;

15.3.6. Stavební práce nezačaly do 3 (tři) měsíců ode dne právní moci Stavebního povolení či ohlášení stavebnímu úřadu,

15.3.7. Způsob provedení stavebních prací není v souladu s Dokumentací stavby a požadavky obecně závazných právních předpisů, nebo jsou stavební práce prováděny v kvalitě a způsobem, které jsou pro Pronajímatele nepřijatelné;

15.3.8. Požadavky stanovené zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, Zákonem o dráhách, předpisy o památkové péči, životním prostředí a hygienické normy jsou závažně a opakovaně porušovány,

15.3.9. Nebude vydán v návaznosti na ukončení zkušebního provozu Kolaudační souhlas pro dokončené stavební práce pro jednotlivou fázi projektu po dobu delší než 3 měsíce ode dne ukončení zkušebního provozu,

15.3.10. Nájemce nerespektuje předané požadavky na umístění tzv. síťových operátorů, pokud to bude prostorově možné

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

(a) pokud dojde k výpovědi před vznikem právních účinků nájmu, nejsou Smluvní strany povinny k žádnému vyrovnání;

(b) pokud dojde k výpovědi před dokončením kterékoliv samostatné stavební části, zaplatí Pronajímatel Nájemci oprávněně vynaložené a Pronajímatelem odsouhlasené částky vztahující se k samostatné stavební části, vynaložené od data uzavření této Smlouvy až do data jejího ukončení, snížené o:

částky, které se již podle této Smlouvy staly součástí věcného plnění nájmemného v celkovém součtu v průběhu doby nájmu k okamžiku ukončení nájmu,

část technického zhodnocení již odepsaného Nájemcem;

(c) pokud dojde k výpovědi po 5 (pěti) letech od dokončení konkrétní Fáze revitalizace, Pronajímatel zaplatí Nájemci částku ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení příslušné dílčí části Předmětu nájmu, které Nájemce odepisoval. Pokud bude vyrovnání zdanitelným plněním, uplatní se příslušná DPH v souladu s platnými právními předpisy.

## 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 nenapravit 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:

(a) pokud dojde k výpovědi před předložením Dokumentace stavby Pronajímateli, nejsou Smluvní strany povinny k žádnému vyrovnání;

(b) pokud dojde k výpovědi před dokončením kterékoliv samostatné stavební části nebo do 5 (pěti) let po jejím dokončení, zaplatí Pronajímatel Nájemci oprávněně vynaložené a Pronajímatelem odsouhlasené částky vztahující se ke konkrétní Fázi Revitalizace, vynaložené od data uzavření této Smlouvy až do data jejího ukončení, snížené o:

- částky, které se již podle této Smlouvy staly součástí věcného plnění nájemného v celkovém součtu v průběhu doby nájmu k okamžiku ukončení nájmu,
- část technického zhodnocení již odepsaného Nájemcem;

(c) pokud dojde k výpovědi po 5 (pěti) letech od dokončení konkrétní fáze revitalizace, Pronajímatel zaplatí Nájemci částku ve výši daňové zůstatkové ceny technického zhodnocení příslušné dílčí části Předmětu nájmu, které Nájemce odepisoval. Pokud bude vyrovnání zdanitelným plněním, uplatní se příslušná DPH v souladu s platnými právními předpisy.

## 17. Ukončení nájmu dohodou

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

## 18. Smluvní pokuty

18.1. Pokud dojde k výpovědi v důsledku porušení povinnosti Nájemce podle čl. 15.3.2., 15.3.3., 15.3.4., 15.3.7., 15.3.8., a 15.3.10. pak má Pronajímatel právo na zaplacení smluvní pokuty v následující výši:

(a) v období od 1. roku nájmu až do 5. roku po ukončení Revitalizace ve výši 35%;

(b) v období od 5. roku po ukončení Revitalizace až do 10. roku po ukončení Revitalizace ve výši 45%;

(c) v období od 10. roku po ukončení Revitalizace až do 15. roku po ukončení Revitalizace ve výši 55%;

(d) v období od 15. roku po ukončení Revitalizace až do 20. roku po ukončení Revitalizace ve výši 65%;

(e) v období od 20. roku po ukončení Revitalizace až do 30. roku po ukončení Revitalizace ve výši 75%;

Nájemcem neodepsaného technického zhodnocení.

18.2. Pokud Nájemce poruší povinnost dokončit kteroukoliv zahájenou stavební část do 6 (šesti) měsíců od předpokládaného data jejího dokončení podle harmonogramu, Pronajímatel je oprávněn požadovat po Nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 10% plánovaných nákladů nezbytných k dokončení příslušné stavební části v souladu se schválenou Dokumentací stavby pro příslušnou nedokončenou část, ledaže se Smluvní strany písemně dohodnou jinak. Toto ustanovení o smluvní pokutě se nepoužije, pokud k nedokončení stavební části dojde z důvodu nevydání příslušného Stavebního povolení či ohlášení stavebnímu úřadu, nebo územního rozhodnutí či souhlasu, přičemž takové nevydání nezavinil Nájemce. Právo na uplatnění náhrady škody převyšující smluvní pokutu zůstává nedotčeno. Pokud v důsledku zpoždění jedné realizace jedné stavební části dojde ke zpoždění následné stavební části, neuplatní se sjednaná smluvní pokuta ve vztahu ke zpoždění následné stavební části způsobené zpožděním stavební části předchozí.

18.3. Pokud Smluvní strana, vůči níž je uplatněna smluvní pokuta dle této Smlouvy písemně prohlásí, že není schopna pokračovat v plnění povinností podle této Smlouvy, je povinna zaplatit smluvní pokutu zvýšenou na částku odpovídající 100% plánovaných nákladů nezbytných k dokončení všech zahájených nedokončených stavební částí v souladu se schválenou Dokumentací stavby pro příslušné stavební části. V takovém případě po řádné úhradě smluvní pokuty Smluvní strana, která porušila své povinnosti, není povinna splnit smluvní povinnosti, které byly důvodem zaplacení smluvní pokuty, ani hradit škodu převyšující tuto smluvní pokutu.

18.4. Je-li kterákoliv Smluvní strana v prodlení s úhradou jakékoliv peněžité částky, je oprávněná Smluvní strana oprávněna požadovat po porušující Smluvní straně kromě úhrady zákonného úroku z prodlení i smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

18.5. Veškeré smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě jsou splatné do 3 měsíců ode dne doručení písemného uplatnění smluvní pokuty.

## 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.

22.2. Nájemce může po předchozím souhlasu příslušných orgánů pronajímatele oprávněn postoupit svá práva z této smlouvy na třetí osobu, která poskytne dostatečné garance, zaručující řádné dokončení Revitalizace a plnění povinností, které současně uzavřením dohody o postoupení práv a převzetí povinností převezme z této Smlouvy.

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 nevykonatelnému 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:

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

Za Nájemce:

\_\_\_\_\_  
**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. 2** Provozní prostory

**Příloha č. 3** Seznam uzavřených nájemních smluv

**Příloha č. 4** Zařízení tvořící vlastní železniční dopravní cestu

**Příloha č. 5** Harmonogram Projektu Revitalizace

**Příloha č. 6** Vzor splátkového kalendáře

**Příloha č. 7** Zásady činnosti TOPS

**Příloha č. 8** Zásady obchodní spolupráce Nájemce a společnosti Railreklam s.r.o.

**Příloha č. 9** Usnesení představenstva ČD,a.s. č. 762/2007 ze dne 7.8. 2007