

# Nájemní smlouva pro projekt Metra I.D v lokalitě Praha – Nemocnice Krč

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“)

## Smluvní strany:

1. **Ing. Pavel Janatka**, r.č.: 25 [redacted] Praha [redacted], neplátce DPH  
(dále jen „**Pronajímatel I**“)
2. **MUDr. Pavel Kohout**, r.č.: 61 [redacted] Plzeň, neplátce DPH  
(dále jen „**Pronajímatel II**“),
3. **Ing. Anna Kohoutová**, r.č.: 62 [redacted] Plzeň, neplátce DPH  
(dále jen „**Pronajímatel III**“),
4. **Petr Procházka**, r.č.: 63 [redacted] Boží Dar, neplátce DPH  
(dále jen „**Pronajímatel IV**“),
5. **MUDr. Jiří Vojta**, r.č.: 61 [redacted] Praha [redacted], neplátce DPH  
(dále jen „**Pronajímatel V**“)
6. **Ing. Radim Vojta**, r.č.: 58 [redacted] Praha [redacted], neplátce DPH  
(dále jen „**Pronajímatel VI**“)

Bankovní spojení (společný účet Pronajímatelů): Moneta Money Bank, č.ú.: [redacted]

(Pronajímatel I až Pronajímatel VI dále společně jen „**Pronajímatelé**“)

a

**Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**, IČ: 000 05 886, DIČ: CZ00005886, se sídlem Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 847, plátce DPH, zastoupena Ing. Petrem Witowským, předsedou představenstva, a Ing. Ladislavem Urbánkem, místopředsedou představenstva

(dále jen „**DPP**“)

(Pronajímatelé a DPP dále společně jen jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto:

## NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jen „Smlouva“)

### 1. Úvodní ustanovení

#### 1.1. Pronajímatelé jsou spoluvlastníky následujících pozemků:

- pozemku parc. č. 2276/2, ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 2358/10, ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 2581/1, ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 2581/4, ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 2581/19, ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 2581/22, zahrada;
- pozemku parc. č. 2581/51, ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 2581/56, ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 2581/72, ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 2581/75, ostatní plocha;
- pozemku parc. č. 2581/93, ostatní plocha; a
- pozemku parc. č. 3315/6, ostatní plocha,

to vše zapsáno v katastrálním území Krč, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 2098; tyto pozemky nebo jejich části vyznačené graficky v příloze č. 1 této Smlouvy jsou v souladu s podmínkami této Smlouvy předmětem nájmu (dále jen „**Předmět nájmu**“).

#### 1.2. Pronajímatelé jsou vlastníky ideálních podílů na každém z pozemků tvořících Předmět nájmu, a to o následující velikosti:

- a. Pronajímatel I je vlastníkem id. 1/6 podílu;
- b. Pronajímatel II je vlastníkem id. 1/12 podílu;
- c. Pronajímatel III je vlastníkem id. 1/12 podílu;
- d. Pronajímatel IV je vlastníkem id. 2/6 podílu;
- e. Pronajímatel V je vlastníkem id. 1/6 podílu; a
- f. Pronajímatel VI je vlastníkem id. 1/6 podílu.

#### 1.3. DPP má v úmyslu realizovat projekt Metro I.D v trase Náměstí Míru – Depo Písnice, kdy tento záměr byl Radou hl. m. Prahy schválen usnesením č. 1824 ze dne 8.10.2013 s výhradou případných budoucích změn (dále jen „**Projekt metra**“), přičemž v rámci Projektu metra má na některých pozemcích, které jsou součástí Předmětu nájmu (respektive pod jejich povrchem) jednak vést podzemní část stavby metra a současně na nich má být situována nadzemní část metra, tj. stanice metra u Thomayerovy nemocnice, resp. vstup a výstup (dále jen „**Stanice metra Nemocnice Krč**“).

#### 1.4. Mezi Pronajímateli, **hlavním městem Praha**, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1 – Staré Město, PSČ: 110 00, IČ: 000 64 581 (dále jen „**HMP**“) a DPP byla dne 24.3.2017 uzavřena „Iniciální

rámcová dohoda o koordinovaném postupu v rámci projektu Metra I.D a okolní výstavby v lokalitě Praha – Krč (dále „**Iniciální dohoda**“), za účelem nalezení vhodného, efektivního a hospodárného způsobu smírné koexistence účastníků Iniciální dohody spočívajícího ve vzájemně koordinovaném využití pozemků Pronajímatelů tak, aby Projekt metra mohl být realizován bez dalších zbytečných odkladů či průtahů a současně, aby paralelně byla umožněna realizace Projektu výstavby.

- 1.5. Mezi Smluvními stranami a HMP je současně s uzavřením této Smlouvy uzavírána dohoda navazující na iniciální rámcovou dohodu o koordinovaném postupu v rámci projektu Metra I.D a okolní výstavby v lokalitě Praha – Krč (dále jen „**Dohoda**“), v rámci níž její účastníci upravují některé další otázky související s realizací Projektu metra a Projektu výstavby.
- 1.6. Pronajímatelé nechali zpracovat studii Pronajímatelů „*Studie Krč – Zálesí*“ zpracovanou spol. **Studio acht, spol. s r.o.**, IČ: 251 19 966, se sídlem Za zámečkem 746/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, ze dne 13.6.2017, v posledním znění ze dne 24.4.2018 (dále jen „**Studie Pronajímatelů**“), na základě které mají v úmyslu na svých pozemcích realizovat výstavbu několika objektů, které dotvoří okolí Stanice metra Nemocnice Krč polyfunkční výstavbou s obchodní, administrativní a rezidenční částí a kvalitním veřejným prostorem (dále jen „**Projekt výstavby**“). Studie Pronajímatelů tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 1.7. Smluvní strany mají v úmyslu realizovat výstavbu Stanice metra Nemocnice Krč a související výstavby nad Stanicí metra Nemocnice Krč dle odsouhlasené „*STUDIE ÚPRAV NÁVRHU OKOLÍ STANICE NEMOCNICE KRČ*“ ze dne 31.8.2017 (dle aktualizace ze dne 30. 1. 2018) vypracované na základě požadavku DPP společností METROPROJEKT Praha a.s., IČ: 452 71 895, se sídlem náměstí I. P. Pavlova 1786/2, Nové Město, 120 00 Praha 2, která tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy (dále jen „**Studie DPP**“).
- 1.8. „**Vypracovanými studii**“ se pro účely této Smlouvy rozumí společně Studie Pronajímatelů a Studie DPP.
- 1.9. „**Faktickým zatížením**“ se pro účely této Smlouvy rozumí zatížení Předmětu nájmu některou z následujících skutečností oproti výchozímu stavu na Předmětu nájmu ke dni účinnosti této smlouvy, a to:
  - a. existence jakéhokoli podstatného znečištění či jiné podstatné ekologické újmy nebo zátěže na Předmětu nájmu; a/nebo
  - b. existence jakýchkoli terénních úprav či terénních prací na Předmětu nájmu; a/nebo
  - c. existence jakékoli podzemní i nadzemní stavby, objektu či zařízení včetně podzemních šachet, vrtů, prohlubní, podzemních nádrží nebo jímek umístěných na Předmětu nájmu, způsobené DPP a dalšími osobami, kterým DPP umožnilo vstup na pozemek např. jednáním zhotovitelů, subdodavatelů, osob spřízněných s DPP apod.
- 1.10. „**Právním zatížením**“ se pro účely této Smlouvy rozumí zatížení Předmětu nájmu některou z následujících skutečností, a to:
  - a. existence jakéhokoli práva zřízeného ve prospěch DPP a/nebo HMP, ať věcného či závazkového, váznoucího na Předmětu nájmu; a/nebo

- b. existence jakéhokoli jiného právního omezení v nakládání s Předmětem nájmu vyplývající z rozhodnutí orgánu veřejné moci vydaného ve prospěch DPP a/nebo HMP; a/nebo
- c. existence jakéhokoli řízení zahájeného ze strany DPP a/nebo HMP (soudního, správního, rozhodčího, dražebního, insolvenčního či exekučního) a/nebo rozhodnutí ohledně Předmětu nájmu týkajícího se skutečností uvedených v tomto článku Smlouvy.

Za Právní zatížení se nepovažují jakákoli omezení vyplývající z územně plánovací dokumentace.

## **2. Účel Smlouvy**

- 2.1. Účelem této Smlouvy je (i) umožnění přípravných prací a přípravných stavebních prací souvisejících s realizací Projektu metra na Předmětu nájmu v souladu s Vypracovanými studiiemi a na ně navazujícími veřejnoprávními povoleními, a to v rozsahu, jaký je uveden v této Smlouvě, a současně (ii) rezervace Předmětu nájmu pro účely realizace Projektu metra včetně Stanice metra Nemocnice Krč tak, aby Projekt metra mohl být na základě této Smlouvy a Dohody úspěšně a efektivně připravován a (iii) umožnění veškerých prací (zejména stavebních) nezbytných pro realizaci výstavby Projektu metra za podmínek uvedených v čl. 3.4 této Smlouvy.

## **3. Předmět Smlouvy**

- 3.1. Pronajímatelé se zavazují přenechat na základě této Smlouvy DPP Předmět nájmu uvedený v čl. 1.1 této Smlouvy o celkové v katastru nemovitostí evidované výměře **43.123 m<sup>2</sup>** k dočasnému úplatnému užívání a DPP takto Předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit za to Pronajímatelům nájemné ve výši a po dobu stanovenou v této Smlouvě.
- 3.2. Smluvní strany prohlašují, že hranice Předmětu nájmu jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností.
- 3.3. Předmět nájmu přenechávají Pronajímatelé do užívání DPP za účelem uvedeným v čl. 2 této Smlouvy. V rámci tohoto účelu nájmu je DPP oprávněn realizovat činnosti, které jsou nezbytné k přípravě Projektu metra, pokud jsou v souladu s Vypracovanými studiiemi a na základě nich vydanými veřejnoprávními povoleními, a to:
  - a. provádět průzkum Předmětu nájmu (příslušných pozemků) pro účely přípravy Projektu metra, tj. zejména provádět příslušné odběry, měření, analýzy, průzkumy, sondy, výkopy, vrty a jiné obdobné zásahy do Předmětu nájmu; a/nebo
  - b. provádět archeologický a geologický průzkum; a/nebo
  - c. provádět demoliční práce; a/nebo
  - d. provádět terénní práce a úpravy; a/nebo
  - e. provádět veškeré výkopové práce nezbytné pro výstavbu Projektu metra, a to (i) vyhloubení stavební jámy pro umístění Stanice metra Nemocnice Krč a (ii) provádění veškerých stavebních a jiných prací souvisejících se zabezpečením prostorů vzniklých výkopovými pracemi (hloubením); a/nebo

- f. provádět veškeré přípravné stavební práce nezbytné pro výstavbu Projektu metra včetně přeložek inženýrských sítí, popřípadě výstavby infrastruktury a inženýrských sítí potřebných pro činnosti uvedené v tomto článku 3.3 Smlouvy; a/nebo
- g. využívat Předmět nájmu jako staveniště pro Projekt metra, respektive užívat Předmět nájmu pro umístění jakéhokoli zařízení staveniště pro Projekt metra; a/nebo
- h. umístit na Předmětu nájmu stavební objekty nezbytné pro činnosti uvedené v tomto článku 3.3 Smlouvy,

k čemuž Pronajímatelé vyslovují svůj předchozí souhlas.

- 3.4. V případě, že dojde k vydání a nabytí právní moci Změny Územního rozhodnutí (*jak je tento pojem definován v Dohodě*) v rozsahu a za podmínek uvedených v Dohodě, je DPP oprávněn dnem splnění Odkládací podmínky (*jak je tento pojem definován v Dohodě*) dle čl. 3.5 Dohody provádět veškeré práce (zejména stavební) nezbytné pro realizaci výstavby Projektu metra na Předmětu nájmu, které slouží nebo které mají přispět k realizaci výstavby Projektu metra.
- 3.5. DPP bude hradit Pronajímatelům Základní nájemné a Upravené nájemné jako kompenzaci za užívání Předmětu nájmu a omezení Pronajímatelů ve využívání Předmětu nájmu po dobu stanovenou v této Smlouvě.
- 3.6. Smluvní strany berou na vědomí, že nájemní právo založené touto Smlouvou nenahrazuje právní titul pro samotné umístění Projektu metra včetně Stanice metra Nemocnice Krč na Předmětu nájmu; tím není jakkoli dotčen rozsah činností, které může v souladu s účelem této Smlouvy DPP na Předmětu nájmu realizovat v souladu s ostatními ujednáními této Smlouvy.
- 3.7. Pronajímatelé prohlašují, že si nejsou vědomi žádné právní závady, zejména práva třetích osob, ať práva věcná či závazková, které by zatěžovaly Předmět nájmu či jeho část a/nebo podíly na něm, vyjma těch, které jsou uvedeny v příloze č. 4, a dále že si nejsou vědomi žádné skutečnosti, které by takováto práva či závady zakládaly. Pronajímatelé dále prohlašují, že právní vztahy k Předmětu nájmu nejsou dotčeny změnou a že jim není známa jakákoliv třetí osoba, která by mohla k Předmětu nájmu požadovat zápis poznámek spornosti. K doložení aktuálního stavu zápisů v katastru nemovitostí Smluvní strany činí přílohou č. 5 výpis z katastru nemovitostí k příslušnému listu vlastnictví, na kterém jsou pozemky tvořící Předmět nájmu evidovány. Smluvní strany prohlašují, že faktický stav Předmětu nájmu je jim znám. DPP přebírají Předmět nájmu tak, jak stojí a leží. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol a bude pořízena fotodokumentace ke dni předání. V současné době jsou na Předmětu nájmu prodejní stánky a reklamní zařízení (billboardy) vlastněné třetími stranami. DPP je v této souvislosti oprávněn postupovat v souladu s čl. 6.6 této Smlouvy.
- 3.8. Pronajímatelé upozorňují DPP, že je možné, že se na/v Předmětu nájmu mohou nacházet historické zátěže spočívající např. v možném vedení inženýrských sítí apod., které nejsou zapsány na příslušném listu vlastnictví v Katastru nemovitostí.
- 3.9. Smluvní strany se mohou dohodnout na zúžení Předmětu nájmu o části pozemků dle přílohy č. 6 o výměře cca 4.500 m<sup>2</sup>, a to za účelem výstavby komunikace. V případě zúžení Předmětu nájmu se Smluvní strany zároveň dohodnou na poměrném snížení nájemného.

#### **4. Nájemní doba a předání Předmětu nájmu**

- 4.1. Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu na dobu určitou, a to do 31.12.2038; tím nejsou dotčena ujednání o případném prodloužení této Smlouvy v souladu s ustanoveními čl. 7 této Smlouvy.

Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu na výše uvedenou dobu trvání z vážného důvodu ve smyslu § 2000 Občanského zákoníku.

- 4.2. Pronajímatelé odevzdávají Předmět nájmu DPP kužívání dnem účinnosti této Smlouvy, přičemž tímto dnem je DPP oprávněn započít s užíváním Předmětu nájmu. DPP dnem účinnosti této Smlouvy přebírá Předmět nájmu do svého užívání.
- 4.3. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že činnosti, které mohou být na Předmětu nájmu uskutečňovány dle této Smlouvy, mohou být ze strany DPP uskutečňovány i prostřednictvím třetích osob.

## 5. Nájemné

- 5.1. Výše úplaty (nájemného) za užívání Předmětu nájmu dle této Smlouvy v souladu s Vypracovanými studiiemi a na základě nich vydanými veřejnoprávními povoleními je stanovena komplexně. V nájemném je zahrnuta rovněž platba za rezervaci Předmětu nájmu pro realizaci Projektu metra včetně Stanice metra Nemocnice Krč, úplata za Souhlas Vlastníků *(jak je tento pojem definován v Dohodě)* podle čl. 3.5 Dohody a platby za zřízení Věcných práv *(jak je tento pojem definován v Dohodě)* dle Dohody.
- 5.2. DPP se zavazuje platit Pronajímatelům za Předmět nájmu roční nájemné, a to od účinnosti této Smlouvy do 31.12.2038 v celkové roční výši 10.133.905,- Kč (slovy desetmilionůstořčicettřítisícdevětsetpět korun českých) stanovené dle znaleckého posudku vypracovaného znalcem Ing. Janem Kontou č. 5035-165/2018, (dále jen „**Základní nájemné**“), který tvoří přílohu č. 7 této Smlouvy.
- 5.3. Smluvní strany se k 1.1.2030 dohodnou na úpravě výše Základního nájemného. Pokud se Smluvní strany nedohodnou, jsou Pronajímatelé oprávněni ke dni 1.1.2030 zajistit vyhotovení nového posudku soudního znalce, který bude objektivně reflektovat aktuální tržní podmínky a nové skutečnosti v daném místě a čase. Dle tohoto znaleckého posudku Pronajímatelé mohou požadovat úpravu výše Základního nájemného a DPP se v takovém případě zavazuje od 1.1.2030 platit nájemné ve výši dle tohoto znaleckého posudku (dále jen „**Upravené nájemné**“).
- 5.4. Základní nájemné a Upravené nájemné jsou splatné jedenkrát ročně dopředu, a to vždy k 31.1. příslušného kalendářního roku, za který má být nájemné placeno. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky ve prospěch účtu Pronajímatelů. Úhrada Základního nájemného a Upraveného nájemného bude prováděna ve prospěch účtu Pronajímatelů, uvedeného v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatelé budou mít pro účely úhrad peněžitých plateb na základě této Smlouvy vždy jen jeden účet Pronajímatelů. V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto Smlouvou v průběhu roku bude vypořádána výše Základního nájemného a Upraveného nájemného v závislosti na délce trvání nájmu v takovémto roce.
- 5.5. Veškeré platby a stanovené výše Základního nájemného a Upraveného nájemného se budou valorizovat vždy k 1.1. aktuálního kalendářního roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za posledních 12 měsíců předcházejícího kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem, nejdříve od 1.1.2020.

## 6. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 6.1. DPP je povinen využívat Předmět nájmu řádným způsobem a pouze k dohodnutému a příslušnými úřady povolenému účelu, užívat jej v souladu s ustanoveními této Smlouvy a v záležitostech touto Smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy.
- 6.2. DPP se zavazuje platit Pronajímatelům Základní nájemné a Upravené nájemné v souladu s touto Smlouvou řádně a včas.
- 6.3. Nájemní právo dle této Smlouvy se zapíše v souladu s § 2203 Občanského zákoníku do katastru nemovitostí, a to nejpozději do tří (3) měsíců od účinnosti této Smlouvy. Pro tyto účely Pronajímatelé udělují DPP svůj souhlas se zápisem nájemního práva do katastru nemovitostí a poskytnou DPP potřebnou součinnost k jeho zápisu do katastru nemovitostí. Smluvní strany bezprostředně po uzavření této Smlouvy podepíší návrh na vklad nájemního práva do katastru nemovitostí, jehož vzor tvoří přílohu č. 8 této Smlouvy. Vklad nájemního práva do katastru nemovitostí zajistí DPP. Náklady vkladu nájemního práva do katastru nemovitostí hradí v plném rozsahu DPP.
- 6.4. DPP se zavazuje do tří (3) měsíců od zániku této Smlouvy nájemní právo z katastru nemovitostí vymazat; za tímto účelem poskytnou Pronajímatelé DPP potřebnou součinnost.
- 6.5. DPP dokončí stavební realizaci Projektu metra na Předmětu nájmu ve smyslu jejího stavebního (nikoli správně právního) dokončení ideálně do osmi (8) let ode dne účinnosti této Smlouvy tak, aby po tomto datu měli Pronajímatelé možnost plynule navázat na realizaci Projektu metra s realizací, případně dokončením Projektu výstavby, pokud nebude Projekt výstavby dokončen současně nebo dříve než Projekt metra. Smluvní strany berou na vědomí, že jakékoli případné zpoždění v realizaci či dokončení Projektu metra je již reflektováno ve výši Základního nájemného a Upraveného nájemného tak, jak jsou stanoveny v této Smlouvě.
- 6.6. DPP je oprávněn zřídit třetím osobám užívací právo k Předmětu nájmu, pokud se jedná o (i) krátkodobý podnájem za účelem pořádání kulturních, sportovních a jiných akcí obdobného typu, (ii) podnájem pro účely krátkodobého parkovacího stání osobních vozidel, (iii) či podnájem pozemků pod reklamními plochami a prodejními stánky. Pro případ zřízení užívacího práva třetím osobám k Předmětu nájmu z jiného než výše uvedených důvodů, DPP je povinen vyžádat si předchozí souhlas ze strany Pronajímatelů. Tímto není dotčen čl. 3.3 této Smlouvy.
- 6.7. Pronajímatelé souhlasí s tím, aby do katastru nemovitostí byla v souladu s ustanovením § 508 odst. 1 Občanského zákoníku zapsána výhrada, že stroje určené DPP budou upevněny na Předmětu nájmu (pozemcích) v rámci realizace Projektu metra, a nebudou ve vlastnictví Pronajímatelů jako vlastníků Předmětu nájmu (pozemků).
- 6.8. DPP je povinen v rámci užívání Předmětu nájmu poskytnout rozumně požadovatelnou součinnost Pronajímatelům v souvislosti s přípravnými pracemi Projektu výstavby, například zpřístupnit Předmět nájmu za předpokladu, že na straně DPP nedojde k podstatnému omezení v užívání Předmětu nájmu.
- 6.9. Pronajímatelé jsou oprávněni nominovat „**Dozor Vlastníků**“, který bude oprávněn:
  - (a) fyzicky kontrolovat realizaci stavby Projektu metra, zvláště ve vztahu k vydaným souhlasům a povolením;
  - (b) být přítomen před zakrýváním stavebních konstrukcí, před zásypy apod.; a
  - (c) kontrolovat veškerou projektovou dokumentaci včetně prováděcí dokumentace, týkající se návazností na Projekt výstavby; DPP pro tyto účely poskytne potřebnou součinnost.

## **7. Ujednání o vypořádání Smluvní stran v souvislosti s nedokončením Projektu metra**

- 7.1. Stěžejním zájmem Pronajímatelů je odstranění všech Právních a Faktických zatížení v případě, že nedojde k realizaci Projektu metra tak, aby Pronajímatelé mohli Předmět nájmu plně využít k realizaci Projektu výstavby v souladu s územním plánem a tím využít ekonomický potenciál území, který by jinak byl Právním a/nebo Faktickým zatížením zablokován.
- 7.2. V případě, že nedojde k dokončení stavební realizace Projektu metra na Předmětu nájmu do 31.12.2038, DPP se zavazuje odstranit veškerá Právní a Faktická zatížení. Tato Smlouva se automaticky prodlužuje za stejných podmínek až do doby, než dojde k úplnému odstranění veškerého Právního a Faktického zatížení, nejvíce však v souhrnu o dobu 5 let.
- 7.3. Povinnost DPP k odstranění Faktického a/nebo Právního zatížení nevzniká, a Pronajímatelé nejsou po DPP oprávněni požadovat odstranění Faktického a/nebo Právního zatížení v následujících situacích a v následujícím rozsahu:
  - 7.3.1. na Předmětu nájmu bude umístěna infrastruktura využívaná Pronajímateli; a/nebo
  - 7.3.2. Předmět nájmu bude zatížen jakýmkoli Právním či Faktickým zatížením vzniklým z podnětu Pronajímatelů.
- 7.4. Nebude-li objektivně možné Právní nebo Faktické zatížení odstranit, DPP se zavazuje uhradit Pronajímatelům jednorázovou náhradu škody, jejíž výše bude stanovena soudem na základě posudku soudního znalce. Ocenění bude provedeno výnosovou metodou.
- 7.5. Nemožnost odstranění Faktického a/nebo Právního zatížení nastává s účinností vůči Smluvním stranám doručením oznámení o nemožnosti odstranění Faktického a/nebo Právního zatížení Pronajímatelům; trvání této Smlouvy se v takovém případě prodlužuje maximálně do doby doručení oznámení o nemožnosti odstranění Faktického a/nebo Právního zatížení Pronajímatelům. Nemožnost odstranění Faktického a/nebo Právního zatížení je přezkoumatelná soudem a pokud se ukáže, že odstranění Faktického a/nebo Právního zatížení ze strany DPP objektivně možné bylo, je DPP povinen doplatit Pronajímatelům jednorázově Upravené nájemné, a to za dobu ode dne následujícího po doručení oznámení o nemožnosti odstranění Právního a/nebo Faktického zatížení do právní moci takového rozhodnutí, maximálně však za dobu pěti (5) let.
- 7.6. V případě, že DPP vznikne povinnost k úhradě jednorázové náhrady škody na základě čl. 7.4 této Smlouvy a tato částka bude vyšší než částka odpovídající Upravenému nájemnému uhrazenému za dobu prodloužení trvání této Smlouvy dle čl. 7.2 (popřípadě čl. 7.5) Smlouvy, bude tato částka ponížena o částku odpovídající Upravenému nájemnému uhrazenému za dobu prodloužení trvání této Smlouvy dle čl. 7.2 (popřípadě čl. 7.5) Smlouvy.

## **8. Ujednání pro případ prodlení**

- 8.1. Pro případ prodlení s úhradou Základního nájemného se DPP zavazuje zaplatit Pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení; tím není dotčen nárok Pronajímatelů na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu.
- 8.2. Pro případ prodlení s úhradou Upraveného nájemného se DPP zavazuje zaplatit Pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení; tím není dotčen nárok Pronajímatelů na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu.



## 9. Upuštění od Projektu metra

- 9.1. Smluvní strany berou na vědomí, že DPP může od záměru realizace Projektu metra, popřípadě od záměru realizace projektu Stanice metra Nemocnice Krč na Předmětu nájmu, kdykoliv po uzavření této Smlouvy upustit (dále jen „**Upuštění od Projektu metra**“); učiní tak prohlášením, vydaným na základě předchozího usnesení zastupitelstva HMP, podepsaným ze strany DPP a doručeným Pronajímatelům. Současně s doručením oznámení o Upuštění od Projektu metra Pronajímatelům může DPP tuto Smlouvu vypovědět; právní vztah založený touto Smlouvou v takovém případě zanikne doručením výpovědi Pronajímatelům vyjma situací, za kterých se tato Smlouva prodlužuje v souladu s pravidly obsaženými v čl. 7 této Smlouvy. Po doručení výpovědi budou Smluvní strany postupovat dle čl. 7 této Smlouvy, a to včetně prodlužování doby trvání nájmu.

## 10. Ukončení Smlouvy

- 10.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že k uzavření této Smlouvy přistupují s úmyslem vytvořit co nejstabilnější uspořádání svých vzájemných vztahů, přičemž vzhledem k:

- a. nezbytnosti nalezení stabilních právních titulů ve vztahu k přípravě a realizaci Projektu metra; a
- b. povaze jednotlivých práv a povinností, které mezi sebou na základě této Smlouvy Smluvní strany zakládají a jejich rozsahu a významu; a
- c. sjednaným mechanismům a důsledkům porušení jednotlivých práv a povinností z této Smlouvy vyplývajících pro jednotlivé Smluvní strany,

je pro Smluvní strany esenciálně důležité, aby tato Smlouva trvala po celou dobu jejího smluvně stanoveného trvání a aby nezanikla žádným jiným způsobem, než jaký výslovně stanoví tato Smlouva, tj. (i) výslovně si přejí jakákoli porušení jednotlivých práv a povinností jednotlivých Smluvních stran z této Smlouvy vyplývajících řešit právě a pouze způsoby, které tato Smlouva výslovně uvádí, a (ii) v maximální možné míře eliminovat a vyloučit jakákoli práva Smluvních stran od této Smlouvy odstoupit, vypovědět ji a/nebo ji jiným způsobem ukončit, či žádat o její ukončení soudem a/nebo jiným orgánem veřejné moci, protože tímto vylučují použití všech dispozitivních ustanovení právních předpisů, která by jinak mohla založit právo kterékoli ze Smluvních stran odstoupit od této Smlouvy, vypovědět ji a/nebo ji jiným způsobem ukončit, či žádat o její ukončení soud a/nebo jiný orgán veřejné moci a zejména, nikoliv však výlučně, výslovně vylučující ustanovení následujících právních předpisů: § 1086, § 1793 odst. 1, § 1978, § 1979, § 1980, § 1998, § 1999 odst. 1, § 2000, § 2001, § 2002, § 2003, § 2004 odst. 1, § 2212, § 2218, § 2219 odst. 2, § 2220 odst. 1 věta druhá, § 2222 odst. 2, § 2225, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2231, § 2232, § 2209, § 2234 Občanského zákoníku; stejně tak Smluvní strany vyjadřují svou vůli v maximální možné míře omezit aplikaci kogentních ustanovení zákona, která by jakkoliv mohla založit právo kterékoli ze Smluvních Stran od této Smlouvy odstoupit, vypovědět ji a/nebo ji jiným způsobem ukončit, či žádat o její ukončení soud a/nebo jiný orgán veřejné moci.

- 10.2. Pronajímatelé mohou tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:

- DPP je o více než šedesát (60) dnů v prodlení s placením Základního nájemného dle této Smlouvy, které nebude napraveno ani poté, co bude DPP k nápravě alespoň dvakrát vyzván ze strany Pronajímatelů, přičemž mezi doručením příslušných výzev musí uplynout časová prodleva alespoň jeden (1) měsíc;

- DPP je o více než šedesát (60) dnů v prodlení s placením Upraveného nájemného dle této Smlouvy, které nebude napraveno ani poté, co bude DPP k nápravě alespoň dvakrát vyzván ze strany Pronajímatelů, přičemž mezi doručením příslušných výzev musí uběhnout časová prodleva alespoň jeden (1) měsíc; nebo
  - dojde k zániku Dohody.
- 10.3. DPP může tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů, není-li v této Smlouvě dále stanoveno jinak:
- dojde k úplnému vyklizení Předmětu nájmu po realizaci (výstavbě) Projektů metra na Předmětu nájmu v souladu s Vypracovanými studiemi, přičemž realizovaný Projekt metra nebude žádným způsobem bránit a/nebo zamezovat Projektů výstavby nad rámec stanovený Vypracovanými studiemi; nebo
  - dojde k zániku Dohody; v takovém případě se uplatní postup dle č. 7 této Smlouvy.
- 10.4. V případech uvedených v čl. 10.2 a čl. 10.3 této Smlouvy zaniká nájem dle této Smlouvy uplynutím výpovědní doby, která činí tři (3) měsíce, a která počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně, není-li ve Smlouvě stanoveno jinak.
- 10.5. DPP může od této Smlouvy odstoupit výhradně tehdy, poruší-li Pronajímatelé tuto Smlouvu podstatným způsobem a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě ne kratší než šedesát (60) dnů, kterou je DPP povinen Pronajímatelům k nápravě porušení Smlouvy poskytnout, není-li dále stanoveno jinak. Podstatným porušením této Smlouvy ze strany Pronajímatelů se rozumí výhradně následující:
- opakované hrubé porušení povinností stanovených v této Smlouvě ze strany Pronajímatelů, které nebude ze strany Pronajímatelů napraveno ani poté, co budou k nápravě alespoň dvakrát vyzváni ze strany DPP, přičemž mezi doručením výzev musí uběhnout časová prodleva alespoň jeden (1) měsíc; v každé výzvě musí být Pronajímatelům poskytnuta přiměřená lhůta k nápravě ne kratší než jeden (1) měsíc.
- 10.6. Pronajímatelé jsou oprávněni od této Smlouvy odstoupit výhradně tehdy, poruší-li DPP tuto Smlouvu podstatným způsobem a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě ne kratší než šedesát (60) dnů, kterou jsou Pronajímatelé povinni DPP k nápravě porušení Smlouvy poskytnout, není-li dále stanoveno jinak. Podstatným porušením této Smlouvy ze strany DPP se rozumí výhradně následující:
- opakované hrubé porušení povinností stanovených v této Smlouvě ze strany DPP, které nebude ze strany DPP napraveno ani poté, co bude k nápravě DPP alespoň dvakrát vyzván ze strany Pronajímatelů, přičemž mezi doručením výzev musí uběhnout časová prodleva alespoň jeden (1) měsíc; v každé výzvě musí být DPP poskytnuta přiměřená lhůta k nápravě ne kratší než jeden (1) měsíc.
- 10.7. Odstoupí-li kterákoli ze Smluvních stran od této Smlouvy v souladu s ustanoveními této Smlouvy, zanikají všechna práva a povinnosti Smluvních stran z této Smlouvy s účinky ke dni doručení oznámení o odstoupení od této Smlouvy příslušným adresátům (tedy s účinky ex nunc). Závazek založený touto Smlouvou do doby nastoupení účinků odstoupení od této Smlouvy, jakož i práva a povinnosti Smluvních stran vzniklá před účinností odstoupení od této Smlouvy, nejsou tímto odstoupením dotčena a zůstávají nadále v platnosti.

- 10.8. Jakékoli jiné důvody pro výpověď a/nebo odstoupení od této Smlouvy, či žádost o její ukončení podanou k soudu a/nebo jinému orgánu veřejné moci, než které jsou uvedeny v této Smlouvě, nejsou přípustné. Podstatným porušením této Smlouvy, respektive porušením této Smlouvy podstatným způsobem, se v této Smlouvě rozumí výhradně taková porušení Smlouvy, která jsou jako její podstatné porušení definována v této Smlouvě.
- 10.9. Smluvní strany se dohodly, že ve výpovědi a/nebo odstoupení od této Smlouvy musí být vždy uveden konkrétní důvod takové výpovědi a/nebo odstoupení a zároveň odkaz na specifický článek této Smlouvy, který se aplikuje, jinak bude taková výpověď a/nebo odstoupení od této Smlouvy považováno za neplatné a neúčinné.
- 10.10. Smluvní strany znají povahu a hodnotu plnění, která si mají poskytnout podle této Smlouvy, a prohlašují, že jde o plnění, která nejsou vůči sobě v hrubém nepoměru, na základě čehož se vzdávají práva požadovat zrušení této Smlouvy podle ust. § 1793 odst. 1 Občanského zákoníku, a proto je aplikace tohoto ustanovení vyloučena.
- 10.11. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je uzavřena v dobré víře a z vážného důvodu na dobu delší deseti (10) let; z tohoto důvodu nepovažují za souladné se zásadou poctivosti, pokud by se kterákoliv ze Smluvních stran domáhala zrušení právního vztahu založeného touto Smlouvou s poukazem na ustanovení § 2000 Občanského zákoníku.

## 11. Jiné právní vztahy

- 11.1. Smluvní strany berou na vědomí, že dne 2.10.2017 byla mezi Pronajímateli a HMP uzavřena nájemní smlouva, na základě které byly HMP přenechány do nájmu (i) pozemek parc. č. 3337/2, ostatní plocha, (ii) pozemek parc. č. 3315/9, ostatní plocha a (iii) pozemek parc. č. 3315/10, ostatní plocha, to vše zapsáno v katastrálním území Krč, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 2098 (dále jen „**Pozemky v nájmu HMP**“).
- 11.2. Vlastníci souhlasí s tím, že DPP je oprávněn využívat Pozemky v nájmu HMP pro účely stanovené v čl. 2 v rozsahu čl. 3.3 této Smlouvy.

## 12. Právní nástupnictví

- 12.1. Smluvní povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí na právní nástupce jednotlivých Smluvních stran. Pronajímatelé jsou povinni informovat, pro případ převodu vlastnického práva k Předmětu nájmu či jeho části a/nebo kteréhokoli podílu na něm, svého právního nástupce o existenci nájemního práva dle této Smlouvy, jakož i o obsahu této Smlouvy (§ 2221 Občanského zákoníku), přičemž Pronajímatelé zajistí, aby v takovémto případě byl jejich právní nástupce vázán právy a povinnostmi z této Smlouvy v plném rozsahu, a to podpisem dodatku k této Smlouvě, kterým vstoupí v rozsahu převodu práva k Předmětu převodu či jeho části a/nebo kteréhokoli podílu na něm namísto příslušného Pronajímatele. DPP pro případ, že k tomu nebude mít vážného důvodu, s takovým vstoupením vysloví souhlas a na žádost dotčeného Pronajímatele připraví DPP příslušný dodatek.
- 12.2. Podpis každého z Pronajímatelů (popřípadě jeho zmocněnce) na této Smlouvě nahrazuje příslušné rozhodnutí o správě Předmětu nájmu jako společné věci dle ust. § 1126 a násl. Občanského zákoníku.
- 12.3. V případě přechodu vlastnického práva k Předmětu nájmu v rámci univerzální sukcese nastoupí v souladu s příslušnými ustanoveními právních předpisů na místo zůstavitele jeho dědicové. Smluvní strany shodně prohlašují, že práva a povinnosti z této Smlouvy nejsou vázány výlučně

na osoby Pronajímatelů, ani nejsou takové povahy, aby musely být z jejich strany plněny výlučně osobně, a mohou tak v souladu s ust. § 1475 a násl. Občanského zákoníku bez dalšího přejít na osobu/osoby jejich právních nástupců. Po právní moci příslušného dědického usnesení se předpokládá, že dědic/dědici zůstavitele podepíší dodatek k této Smlouvě, kterým Smluvní strany pro forma stvrdí skutečnost přechodu práv a povinností z této Smlouvy z osoby zůstavitele na jeho dědice.

### 13. Oznamování

13.1. Jakékoli oznámení, žádost, pokyn, souhlas, schválení, potvrzení, osvědčení, rozhodnutí nebo jiná sdělení podle této Smlouvy (dále jen „**Oznámení**“) musí být učiněno písemně v českém jazyce a doručeno osobně, zavedenou kurýrní službou nebo zasláno doporučeně s využitím provozovatele poštovních služeb Smluvní straně, jíž má být Oznámení doručeno, na adresu uvedenou v tomto článku Smlouvy, není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak. Nemá-li mít Oznámení vliv na trvání, obsah či účinnost této Smlouvy a/nebo vznik nároků na placení smluvních pokut a/nebo nároku na náhradu újmy, připouští se též doručování prostřednictvím e-mailu na e-mailové adresy oprávněných osob. Jakékoli úkony směřující k ukončení této Smlouvy musí být oznámeny formou doporučeného dopisu s dodejkou.

a. Pronajímatel I:

Adresa: [redacted] Praha

E-mail: [redacted]

b. Pronajímatel II:

Adresa: [redacted] Plzeň

E-mail: [redacted]

c. Pronajímatel III:

Adresa: [redacted] Plzeň

E-mail: [redacted]

d. Pronajímatel IV:

Adresa: [redacted] Boží Dar

E-mail: [redacted]

e. Pronajímatel V:

Adresa: [redacted] Praha

E-mail: [redacted]

f. Pronajímatel VI:

Adresa: [redacted] Praha

E-mail: [redacted]

g. DPP:

Adresa: Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9 - Podatelně DPP

E-mail: 

#### **14. Závěrečná ustanovení**

- 14.1. Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky.
- 14.2. Změny nebo doplňky této Smlouvy včetně jejích příloh musejí být vyhotoveny písemně a podepsány všemi Smluvními stranami. Změna této Smlouvy v jiné než písemné formě je tímto vyloučena. Pro tyto účely nebude Smluvními stranami za písemnou formu uznána výměna jakýchkoliv e-mailových ani jiných elektronických zpráv.
- 14.3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této Smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zajistí DPP a bude o této skutečnosti informovat Smluvní strany a HMP.
- 14.4. Pronajímatelé berou na vědomí, že DPP je povinen poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a že takové informace týkající se spolupráce Pronajímatelů a DPP budou poskytnuty třetím osobám, pokud pro jejich poskytnutí budou naplněny zákonné podmínky.
- 14.5. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 14.6. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným, zdánlivým nebo nevymahatelným, zůstává platnost, účinnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy neovlivněna a nedotčena, nevyplyvá-li z povahy daného ustanovení, obsahu Smlouvy nebo okolností, za nichž bylo toto ustanovení vytvořeno, že toto ustanovení nelze oddělit od ostatního obsahu Smlouvy. V případě takové neplatnosti, neúčinnosti, zdánlivosti nebo nevymahatelnosti se Smluvní strany zavazují bezodkladně, nejpozději však do třiceti (30) dnů od výzvy kterékoli ze Smluvních stran druhé Smluvní straně, v dobré víře napravit takto vzniklý stav tím způsobem, že se dohodnou na změnách, respektive doplněních této Smlouvy, které jsou potřebné s ohledem na tuto neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevymahatelnost pro splnění účelů této Smlouvy; za tím účelem Smluvní strany zejména uzavřou příslušný dodatek k této Smlouvě, popřípadě novou smlouvu, kterým neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení nahradí při maximálním respektu k právům a povinnostem, které mají být příslušným dodatkem či doplněním této Smlouvy nahrazeny.
- 14.7. Smluvní strany berou na vědomí všechny okolnosti, které uzavření této Smlouvy provázejí a nemají zájem v souvislosti se změnou těchto okolností či podmínek, na základě kterých byla Smlouva z jejich strany uzavřena, z takovéto změny pro sebe dovozovat jakékoli výhody; z tohoto důvodu Smluvní strany na sebe přebírají v souladu s ust. § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku nebezpečí změny okolností a zároveň vylučují aplikaci ust. § 1765 odst. 1 a § 1766 odst. 1 Občanského zákoníku.
- 14.8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu řádně přečetly, jejímu obsahu porozuměly, její obsah je srozumitelný a určitý, že jim nejsou známy žádné důvody, pro které by tato Smlouva nemohla být řádně plněna nebo které by způsobovaly neplatnost této Smlouvy a že je

projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle prosté omylu, projevené při plné způsobilosti právně jednat, a dále že tato Smlouva nebyla ujednána v rozporu se zákonem a nepříčí se dobrým mravům a veškerá prohlášení v této Smlouvě odpovídají skutečnosti, což vše níže stvrzují svými podpisy.

14.9. Tato smlouva je vyhotovena v devíti stejnopisech, z nichž každý z Pronajímatelů obdrží jeden stejnopis a tři stejnopisy obdrží DPP.

14.10. Pokud tato Smlouva určitou otázku explicitně neupravuje, použijí Smluvní strany k výkladu Dohodu.

14.11. Smlouva je platná ode dne jejího podpisu Smluvními stranami; účinnosti nabývá prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla tato Smlouva uveřejněna v registru smluv.

14.12. Přílohy tvoří nedílnou součástí této Smlouvy, a to:

Příloha č. 1: Předmět nájmu - Situace s vyznačenými zábory pozemků

Příloha č. 2: Studie Pronajímatelů

Příloha č. 3: Studie DPP

Příloha č. 4: Seznam nájemních smluv k Předmětu nájmu

Příloha č. 5: Výpis z listu vlastnictví katastru nemovitostí

Příloha č. 6: Zúžení Předmětu nájmu

Příloha č. 7: Znalecký posudek č. 5035-165/2018 o stanovení výše nájemného za užívání pozemků zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č.2098 pro katastrální území Krč, obec Praha

Příloha č. 8: Vzor návrhu na vklad nájemního práva do katastru nemovitostí

PODPISOVÁ STRANA NÁSLEDUJE

**PODPISOVÁ STRANA**

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_ V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

---

**Dopravní podnik hl. m. Prahy,  
akciová společnost**  
Ing. Petr Witowski  
předseda představenstva

---

**Dopravní podnik hl. m. Prahy,  
akciová společnost**  
Ing. Ladislav Urbánek  
místopředseda představenstva

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

---

**Ing. Pavel Janatka**

---

**MUDr. Pavel Kohout**

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

---

**Ing. Anna Kohoutová**

---

**Petr Procházka**

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

---

**MUDr. Jiří Vojta**

---

**Ing. Radim Vojta**