

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA NA POZEMEK

(dále jen „**Smlouva**“) uzavřená mezi společnostmi

- (1) **RailReal a.s.**, se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 264 16 581, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6888, jako nájemcem (dále jen „**RR**“ nebo „**Nájemce**“); a
- (2) **Rezidence Nový Žižkov a.s.**, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 272 20397, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 9804, jako podnájemcem (dále jen „**RNŽ**“ nebo „**Podnájemce**“; společně s RR dále jen „**Strany**“).

PREAMBULE

- A. Společnost České dráhy, a.s., se sídlem Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 11015, Česká republika, IČO: 709 94 226, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 8039 (dále jen „**ČD**“) jako pronajímatel a společnost RR jako nájemce jsou stranami Nájemní smlouvy č. 0121/03 (původní označení Nájemní smlouva č. 453 ze dne 20. 12. 2000), ve znění pozdějších dodatků č. 1 až 6 (dále jen „**Nájemní smlouva RR**“), na jejímž základě má společnost RR v nájmu pozemek parc. č. 4459/2, k.ú. Žižkov (dále jen „**Pozemek**“).
- B. Společnost RR je na základě Nájemní smlouvy RR oprávněna přenechat Pozemek do podnájmu společnosti RNŽ i bez souhlasu společnosti ČD.
- C. Strany mají zájem uzavřít podnájemní smlouvu, jejímž předmětem bude podnájem Pozemku společností RNŽ za účelem umístění stavby č.p. 2470 (dále jen „**Stavba**“).

STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

Smlouva je uzavřena podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“).

Článek 1 Předmět Smlouvy

- 1.1. S účinností ode dne 31. 7. 2019 Nájemce tímto Podnájemci přenechává do podnájmu a Podnájemce do podnájmu dle této Smlouvy přijímá Pozemek (dále jen „**Předmět podnájmu**“).
- 1.2. Předmět podnájmu je Podnájemce oprávněn užívat k umístění Stavby.

Článek 2

Podnájemné

- 2.1. Podnájemce se zavazuje zaplatit Nájemci za podnájem Předmětu podnájmu podnájemné ve výši 152 832 Kč (slovy: sto padesát dva tisíc osm set třicet dva korun českých) bez DPH ročně (dále jen „**Podnájemné**“), tj. 12 736 Kč (slovy: dvanáct tisíc sedm set třicet šest korun českých) bez DPH měsíčně.
- 2.2. Podnájemné je splatné vždy do pátého (5.) kalendářního dne příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet Nájemce č. 168435155/0300 dle platebního kalendáře, jenž tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 2.3. Podnájemné za období od 31. 7. 2019 do 30. 11. 2019 je jednorázově sníženo a činí za celé uvedené období celkem 12 736 Kč bez DPH. Podnájemné za toto období je splatné dle platebního kalendáře, jenž tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy, a to spolu s podnájemným za období měsíce prosince 2019.
- 2.4. Sjednaná výše ročního Podnájemného v tomto článku bude Nájemcem počínaje od 1. 1. 2021 každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše Podnájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12 měsíců roku tomuto roku předcházejícího uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše Podnájemného bude Podnájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše Podnájemného je výše ročního Podnájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto Smlouvou, čímž se rozumí i Podnájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Podnájemce se zavazuje takto upravenou výši Podnájemného hradit. Nájemce je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené Podnájemné a Podnájemce je povinen upravené Podnájemné platit podle termínů dohodnutých v platebním kalendáři. Výše Podnájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše Podnájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí.
- 2.5. V případě prodlení s platbou Podnájemného je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok Nájemce na náhradu škody.

Článek 3

Práva a povinnosti Stran

- 3.1. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu výhradně k účelu stanovenému v Článku 1 této Smlouvy a zároveň je povinen zajistit, aby užívání Předmětu podnájmu nerušilo veřejný pořádek, a to včetně zajištění pravidelného úklidu Předmětu podnájmu a jeho okolí.
- 3.2. Po dobu trvání podnájmu dle této Smlouvy nese Podnájemce veškeré náklady na opravy, údržbu a případné revize Předmětu podnájmu a Stavby. Podnájemce je rovněž odpovědný za dodržování veškerých závazných právních předpisů vztahujících se k užívání Předmětu podnájmu a Stavby Podnájemcem.

- 3.3. Nájemce neposkytuje Podnájemci v souvislosti s nájmem Předmětu podnájmu žádné služby.
- 3.4. Podnájemce není oprávněn dát Předmět podnájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce.
- 3.5. Podnájemce není oprávněn provádět na Předmětu podnájmu nebo Stavbě jakékoli stavební úpravy nebo obdobné změny bez předchozího písemného souhlasu Nájemce; takový souhlas nebude Nájemce bezdůvodně odpírat.

Článek 4 **Doba trvání a ukončení podnájmu**

- 4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 4.2. Strany konstatují, že Podnájemce fakticky užíval Předmět podnájmu od uvedeného data, v důsledku čehož nedochází v souvislosti s počátkem podnájmu dle této Smlouvy k předání Předmětu podnájmu Nájemcem Podnájemci.
- 4.3. Podnájem dle této Smlouvy je možné ukončit dohodou Stran ke dni sjednanému v takové dohodě.
- 4.4. Každá ze Stran je oprávněna podnájem dle této Smlouvy písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena druhé Straně.
- 4.5. Ke dni ukončení podnájmu na základě této Smlouvy je Podnájemce povinen (i) Předmět podnájmu vyklidit, a to včetně odstranění Stavby a provedení potřebných sanačních prací, a (ii) takto vyklizený Předmět podnájmu předat Nájemci spolu s dokladem o ekologickém stavu Předmětu podnájmu zpracovaným nezávislým odborníkem předem odsouhlaseným Nájemcem. O předání Předmětu podnájmu bude mezi Stranami sepsán předávací protokol. V případě prodlení Podnájemce s vyklizením a řádným předáním Předmětu podnájmu Nájemci je Nájemce oprávněn po Podnájemci požadovat za každý den prodlení (i) vydání bezdůvodného obohacení ve výši 1/365 ročního Podnájemného za užívání Předmětu podnájmu bez právního důvodu a (ii) zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000 Kč; zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Nájemce na náhradu škody. Ustanovení tohoto odstavce není zánikem této Smlouvy dotčeno.

Článek 5 **Závěrečná ustanovení**

- 5.1. Rozhodné právo. Veškeré vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se nad rámec obsahu smluvních ujednání obsažených v této Smlouvě neuplatní v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů ustanovení § 1765, § 1766, § 2008, § 2012, § 2050, § 2051, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2247, § 2253, § 2287, § 2303, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku. Strany se dohodly, že žádná ze Stran nemá právo ukončit tuto Smlouvu v případě změny vlastníka Předmětu podnájmu nebo jeho části ani v případě změny vlastnické struktury Strany. Strany souhlasí, že výkon práv dle § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti Stran dle této Smlouvy,

zejména ve vztahu k ukončení podnájmu, vyklízení Předmětu podnájmu a souvisejících práv a povinností. Strany výslovně souhlasí s tím, že případná námitka podaná Podnájemcem dle § 2314 odst. 1 občanského zákoníku nezakládá právo Podnájemce dále užívat Předmět podnájmu po dni, ke kterému podnájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Nájemce. Strany tímto prohlašují, že podpisem této Smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé Straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran.

- 5.2. Dodatky. Ke změně této Smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků uzavřených mezi Nájemcem a Podnájemcem, vyjma úpravy ceny Podnájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou Platebního kalendáře, které oznámí Nájemce Podnájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí Smlouvy.
- 5.3. Částečná neplatnost. Je-li některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné neúčinné nebo nevymahatelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti a vymahatelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené se Strany zavazují jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení. Strany na sebe berou nebezpečí změny okolností.
- 5.4. Doručování. Strany se dohodly na tom, že písemnosti touto Smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, účtování DPH apod.) budou druhé Straně zasílány výhradně doporučeným dopisem, a to na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy nebo na písemně oznámenou případnou změnu adresy, doručenou Straně způsobem dle tohoto odstavce.
- 5.5. Stejnopisy. Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá Strana obdrží po jednom.
- 5.6. Přílohy. Tato Smlouva má následující přílohy:

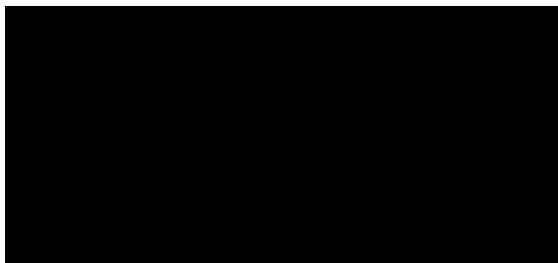
Příloha č. 1 – Platební kalendář Podnájemného
- 5.7. Závěrečné prohlášení. Strany společně prohlašují, že ustanovení této Smlouvy mají přednost před všemi jejich předchozími vzájemnými ujednáními, která se týkají předmětu této Smlouvy. V případě rozporu mezi obsahem takových předchozích ujednání a touto Smlouvou se užije této Smlouvy. Strany si tuto Smlouvu přečetly a tímto prohlašují, že rozumí jejímu obsahu a že ji uzavírají na základě svobodné a vážné vůle.

– STRANA S PODPISY NÁSLEDUJE –

NA DŮKAZ ČEHOŽ byla tato Smlouva podepsána všemi Stranami v den uvedený u podpisu Stran.

V Praze dne 17. 10. 2019

RailReal a.s.



V Praze dne 17. 10. 2019

Rezidence Nový Žižkov a.s.

