


Smlouva o nájmu

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění (dále jen „**OZ**“) (dále jen „**Smlouva**“)

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

se sídlem: Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9 – Vysočany,
zastoupená: , vedoucí odboru Nemovitý majetek,
pověření ze dne 27. 4. 2018 (**Příloha č. 1**),
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spis. značka B 847,
IČ: 00005886,
DIČ: CZ00005886, plátce DPH,
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1,
č. účtu: 1930731349/0800,

dále jako „**Pronajímatel**“ na straně jedné

a

FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.

se sídlem: Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1 – Nové Město,
zastoupená: komplementářem – společností PRAGUE DEVELOPMENT SICAV
PLC, jednající jménem FINEP BARRANDOV FUND, kterou
zastupují ředitelé Ing. Michal Kocián a Ing. Štěpán Havlas,
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spis. značka A 76651,
IČ: 27918041,
DIČ: CZ27918041, plátce DPH,
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.,
č. účtu: 107-2147080227/0100,

dále jako „**Nájemce**“ na straně druhé

nebo společně jako „**Smluvní strany**“

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly tak, jak stanoví tato Smlouva:

1. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel má ve svém vlastnictví pozemky parc. č. **1792/38, 1792/89, 1792/124 a 1792/149**, vše v k.ú. Hlubočepy, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1090, k.ú. Hlubočepy, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále také jako „**Pozemky**“).
- 1.2. Touto Smlouvou Pronajímatel pronajímá Nájemci Pozemky, resp. jejich část o rozloze **1009,8 m²** (dále jen „**Předmět nájmu 1**“) za účelem umístění dočasné staveništní komunikace v rámci akce „Staveništní komunikace Barrandov, Praha 5“ (dále jen „**Komunikace**“) sloužící k přístupu k pozemkům v současném nebo budoucím

vlastnictví Nájemce určených k realizaci výstavby bytových domů (dále jen „**Stavba FINEP**“) na těchto pozemcích Nájemce, v rozsahu vymezeném v **Příloze č. 2**, která je nedílnou součástí Smlouvy (*Záborová situace*), aby je ve sjednané době užíval, a Nájemce se za to zavazuje hradit Pronajímateli nájemné, stanovené dále ve Smlouvě.

- 1.3. Touto Smlouvou zároveň Pronajímatel pronajímá Nájemci pozemek parc. č. 1792/38 v k.ú. Hlubočepy, resp. jeho část o rozloze **399,7 m²** jako dočasný zábor (dále jen „**Předmět nájmu 2**“) za účelem umístění staveniště souvisejícího s provedením Komunikace, a to v rozsahu vymezeném v **Příloze č. 2**, která je nedílnou součástí Smlouvy (*Záborová situace*), aby jej ve sjednané době užíval, a Nájemce se za to zavazuje hradit Pronajímateli nájemné, stanovené dále ve Smlouvě.
- 1.4. Nájemce může umístit na Předmětu nájmu 1 nebo Předmětu nájmu 2 na vlastní náklady informační tabule, dopravní značení, (dále jen „**Označení**“) v místě, na kterém se s Pronajímatelem předem dohodne. Nájemce musí přitom dodržet příslušné právní předpisy a podmínky správních orgánů. Je-li pro umístění Označení třeba povolení, zajistí je na vlastní náklady Nájemce sám. Nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu je Nájemce povinen tyto bezodkladně a na vlastní náklad odstranit.
- 1.5. Nájemce je oprávněn za účelem umístění Komunikace upravovat Předmět nájmu 1, který bude spočívat v:
 - sejmutí ornice z Předmětu nájmu 1, realizaci šterkového podkladu a vlastního krytu Komunikace tvořeného asfaltem nebo železobetonovými panely;
 - umístění deponie ornice (místo deponie musí být předem schváleno Pronajímatelem) s tím, že Nájemce bude následně Komunikaci udržívat a užívat ji k průjezdu vozidly a stání vozidel, které nesmí bránit jak provozu veřejně prospěšné stavby „Prodloužení tramvajové tratě Sídliště Barrandov – Holyně – Slivenec“ (dále jen „**Stavba TT**“), tak i přístupu cestujících na tramvajovou zastávku. Nájemce zároveň zajistí po dobu trvání nájmu potřebný úklid a opravy přístupového chodníku na tramvajovou zastávku vyplývající z výstavby a provozu Komunikace;
 - umístění ohrazení, zabezpečení zábranami a jiných úpravách, včetně případných úprav zeleně, souvisejících a nezbytných k zajištění účelu, ke kterému má Předmět nájmu 1 sloužit.V souvislosti s výše uvedenými oprávněními se Nájemce zároveň zavazuje zajistit to, že srážková voda z vozovky nesmí být vyústěna směrem k tělesu tramvajové trati. Ke dni skončení nájmu se Nájemce zavazuje z Předmětu nájmu 1 odstranit veškeré podklady a konstrukce zřízené vozovky vč. příslušenství (např. značení, vpustě apod.) a uvést Pozemky do původního stavu (včetně rozproštění ornice a rekultivace).
- 1.6. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu 1 a Předmět nájmu 2 výlučně za účelem a za podmínek sjednaných ve Smlouvě.
- 1.7. Nájemce nese veškeré náklady spojené s jeho činností podle článku 1. této Smlouvy a není oprávněn požadovat po Pronajímateli žádné plnění z důvodů zhodnocení Předmětu nájmu 1 nebo Předmětu nájmu 2.

2. Doba trvání nájmu

- 2.1. Nájem Předmětu nájmu 1 se sjednává na dobu 1 roku s účinností ode dne, kdy dojde k protokolárnímu předání Předmětu nájmu 1 v souladu s odst. 3.1. Smlouvy, nebo

ode dne, kdy k takovému předání na základě předávacího protokolu ve smyslu ustanovení 3.2. Smlouvy mělo dojít s tím, že bude automaticky prodloužován vždy o 1 rok s tím, že v takto prodloužené době nájmu je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna tuto Smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu s 2 měsíční výpovědní lhůtou běžící ode dne doručení výpovědi Pronajímateli resp. Nájemci. Doba trvání nájmu Předmětu nájmu může být takto prodloužena maximálně pětkrát.

- 2.2. Nájem Předmětu nájmu 2 se sjednává na dobu 3 měsíců s účinností ode dne, kdy dojde k protokolárnímu předání Předmětu nájmu 2 v souladu s odst. 3.3. Smlouvy, nebo ode dne, kdy k takovému předání na základě předávacího protokolu ve smyslu ustanovení 3.4. Smlouvy mělo dojít.
- 2.3. Tato Smlouva pozbude účinnosti okamžikem protokolárního předání Předmětu nájmu 1 zpět Pronajímateli.
- 2.4. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že:
 - a) Pronajímatel si na základě písemné výzvy Nájemce nepřevezme Předmět nájmu 1 nebo Předmět nájmu 2 zpět ve lhůtě 5 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce Pronajímateli;
 - b) Předmět nájmu 1 nebo Předmět nájmu 2 se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke sjednanému účelu užívání.
- 2.5. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, v případě, že:
 - a) Nájemce užívá Předmět nájmu 1 nebo Předmět nájmu 2 v rozporu s touto Smlouvou a nezjedná nápravu i přes písemnou výzvu Pronajímatele s poskytnutím přiměřené lhůty k nápravě;
 - b) Nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného o více než 30 kalendářních dnů s tím, že na to bude Pronajímatelem písemně upozorněn;
 - c) Nájemce nebude akceptovat umenšení pronajímané plochy a Pronajímatel bude potřebovat Pozemky pro realizaci Stavby TT;
 - d) příslušný správní orgán bude po Pronajímateli požadovat odstranění Komunikace ve vazbě na zprovoznění Stavby TT, případnou kolaudaci Stavby TT.
 - e) Pronajímateli nebude umožněno užívání Komunikace za podmínek uvedených v odst.5.4. Smlouvy.
- 2.6. Ve výpovědi musí být uveden důvod, jinak je neplatná.

3. Předání Předmětu nájmu 1 a Předmětu nájmu 2

- 3.1. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel se zavazuje Předmět nájmu 1 předat Nájemci na základě podpisu písemného protokolu do 5 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce Pronajímateli.
- 3.2. Smluvní strany dále sjednávají, že v případě, kdy Pronajímatel nepředá Předmět nájmu 1 Nájemci v souladu s ustanovením odst. 3.1. Smlouvy, je Nájemce oprávněn užívat pronajaté části pozemků v souladu se Smlouvou, a to ode dne následujícího po dni, kdy dle výzvy Nájemce k takovému předání mělo dojít.

- 3.3. Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel se zavazuje Předmět nájmu 2 předat Nájemci na základě podpisu písemného protokolu do 5 dnů ode dne doručení písemné výzvy Nájemce Pronajímateli.
- 3.4. Smluvní strany dále sjednávají, že v případě, kdy Pronajímatel nepředá Předmět nájmu 2 Nájemci v souladu s ustanovením odst. 3.3. Smlouvy, je Nájemce oprávněn užívat příslušnou část pozemku parc. č. 1792/38 v k.ú. Hlubočepy v souladu se Smlouvou, a to ode dne následujícího po dni, kdy dle výzvy Nájemce k takovému předání mělo dojít.
- 3.5. Smluvní strany sjednávají, že nebude-li doručena výzva Nájemce Pronajímateli dle odst. 3.1. a 3.3. Smlouvy nejpozději do 2 let od uzavření této Smlouvy, tato Smlouva zaniká. Smluvní strany si dále sjednávají, že lhůtu uvedenou v tomto odstavci je možné na základě oboustranného souhlasu prodloužit dodatkem k této Smlouvě.

4. Nájemné

- 4.1. Úhrada za užívání Předmětu nájmu 1 je sjednána ve výši 120 Kč/m²/rok, tj. ve výši **121.176,- Kč** ročně, resp. jeho alikvotní část dle doby trvání nájemního vztahu.
- 4.2. Úhrada za užívání Předmětu nájmu 2 je sjednána ve výši 120 Kč/m²/rok, tj. ve výši **47.964,- Kč** ročně, resp. jeho alikvotní část dle doby trvání nájemního vztahu.
- 4.3. Nájemné za užívání Předmětu nájmu 1 bude čtvrtletně hrazeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy, a to na základě faktury – daňového dokladu vystaveného do 8 pracovních dnů od data uskutečnění osvobozeného plnění (dále jen „DUOP“), se splatností 14 dní ode dne jejího doručení Nájemci. DUOP je poslední den příslušného čtvrtletí, případně poslední den trvání nájmu. Faktura – daňový doklad bude mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném a účinném znění. Kromě zákonných náležitostí bude faktura obsahovat číslo této Smlouvy.
- 4.4. Nájemné za užívání Předmětu nájmu 2 bude uhrazeno bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy, a to na základě faktury – daňového dokladu vystaveného do 8 pracovních dnů od data uskutečnění osvobozeného plnění (dále jen „DUOP“), se splatností 14 dní ode dne jejího doručení Nájemci. DUOP je poslední den trvání nájmu Předmětu nájmu 2. Faktura – daňový doklad bude mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném a účinném znění. Kromě zákonných náležitostí bude faktura obsahovat číslo této Smlouvy.

5. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu 1 a Předmětu nájmu 2 k účelu sjednanému v odst. 1.2. a 1.3. Smlouvy, a to po celou dobu trvání nájmu.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit, že na Předmětu nájmu 1 ani Předmětu nájmu 2 nebudou ke dni jejich předání Nájemci váznout práva třetích osob, která by Nájemci bránila nebo jej omezovala v jejich užívání ke sjednanému účelu.

- 5.3. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí, aby ke splnění účelu Smlouvy provozovali pro Nájemce na Předmětu nájmu 1 a Předmětu nájmu 2 činnost Nájemcem pověřené zhotovitelé plánované Stavby FINEPu na pozemcích Nájemce.
- 5.4. Pronajímatel, jakožto investor a stavebník Stavby TT, případně Pronajímatelem pověřený zhotovitel, budou v budoucnu umístěnou Komunikaci oprávněni využít v rámci realizace Stavby TT, jejímž je investorem a stavebníkem za předpokladu, že Pronajímatel písemně oznámí Nájemci zahájení a rozsah užívání Komunikace nejméně 30 dní předem. Ode dne zahájení takového užívání Pronajímatel uhradí Nájemci částku 50.000,- Kč za každý celý měsíc užívání Komunikace s tím (dále jen „Úhrada za Komunikaci“), že Úhrada za Komunikaci zohledňuje participaci na nákladech na vybudování Komunikace, její údržbu a platbu pronájmu vlastníkům pozemků pod Komunikací sousedících s pozemky Nájemce a Pronajímatele. Po dobu užívání Komunikace Pronajímatelem nebude Nájemce hradit nájemné stanovené v odst. 4.1. a 4.2. této Smlouvy.
- 5.5. Dojde-li k užívání Komunikace Pronajímatelem dle odst. 5.4., zavazuje se Pronajímatel řídit se požadavky provozu stanovenými pro Komunikaci a koordinovat užívání s Nájemcem v zastoupení dle odst. 6.2. Smlouvy, přičemž kontakt bude předán po oznámení o zahájení užívání. Pronajímatel je povinen zajistit očištění vozidel před vjezdem na Komunikaci, tak aby nedošlo k jejímu znečištění. Pokud dojde k znečištění Komunikace nebo navazující veřejné komunikace vinou Pronajímatele, je povinen zajistit na své náklady okamžitou nápravu. Pronajímatel se dále zavazuje neznemožnit průjezd po Komunikaci Nájemci, čemuž přizpůsobí rozsah užívání vozidel určených pro zajištění Stavby TT.
- 5.6. Nájemce nesmí užívat Předmět nájmu 1 ani Předmět nájmu 2 k jinému účelu, než jaký byl dohodnut Smlouvou.
- 5.7. Nájemce prohlašuje a podpisem Smlouvy stvrzuje, že je mu aktuální stav Předmětu nájmu 1 a Předmětu nájmu 2 znám a zavazuje se je ke stanovenému dni předání protokolárně převzít.
- 5.8. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu Předmět nájmu 1 vyklidit a uvést na svůj náklad do stavu uvedeného v poslední větě odst. 1.5. této Smlouvy.
- 5.9. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu Předmět nájmu 2 vyklidit a uvést na svůj náklad Předmět nájmu 2 do stavu odpovídajícím obvyklému užívání pozemku parc. č. 1792/38 v k.ú. Hlubočepy před zahájením stavebních prací, s přihlédnutím ke stavebním úpravám, které k naplnění účelu této Smlouvy Nájemce na Předmětu nájmu 2 provede, nebude-li mezi Pronajímatelem a Nájemcem dohodnuto jinak.
- 5.10. V případě převodu vlastnického práva k Pozemkům na třetí osobu se Pronajímatel zavazuje informovat nového vlastníka Pozemků o obsahu této Smlouvy, a to před uzavřením příslušné smlouvy, kterou se vlastnické právo k Pozemkům převádí.
- 5.11. Nájemce se zavazuje v rámci Komunikace postupovat v souladu se stanovisky Svodné komise Pronajímatele ze dne 20. 12. 2019 (zn. 100630/46Z2107/2147) a 25. 6. 2020 (zn. 100630/23Z932/904) (**Příloha č. 3**) Smlouvy. V případě, že Nájemce svůj závazek poruší a nedojde k nápravě ani v dodatečné, minimálně však třicetidenní lhůtě, kterou mu Pronajímatel poskytne v písemné výzvě, kde bude konkrétní porušení závazku Nájemce

specifikováno, má Pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

6. Kontakty Smluvních stran

6.1. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že nevyplývá-li z textu Smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty dle Smlouvy doručovat osobně, doporučenou poštovní zásilkou nebo kurýrem. Smluvní strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách.

6.2. Smluvní strany si sjednávají, že určují následující osoby pro účely Komunikace ve věci této Smlouvy:



Na straně Nájemce:  – oddělení akvizic

Na straně Pronajímatele:  – majetkoprávní zajištění

 – technické zajištění

 – technické zajištění

nebo přímo za Pronajímatele:  Děd – majetkoprávní zajištění,

 odbor Nemovitý majetek – 

6.3. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany sjednávají, že písemný dokument, pakliže není doručen osobně, se považuje za doručený 5. den po dni, kdy se písemný dokument dostane do sféry dispozice druhé Smluvní strany.

7. Společná ustanovení



7.1. Je-li nebo stane-li se část této Smlouvy neplatnou či neúčinnou, bude neplatné či neúčinné ustanovení nahrazeno odpovídajícím ustanovením, které odpovídá účelu této Smlouvy a u něhož lze předpokládat, že by jej Smluvní strany byly sjednaly, kdyby jim byla známa neúčinnost či neplatnost původního ustanovení. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají neplatností či neúčinností tohoto ustanovení nedotčeny.

7.2. Odpověď jedné Smluvní strany na nabídku druhé Smluvní strany k uzavření Smlouvy s odchylkou nebo s dodatkem, která podstatně nemění smluvní podmínky a nebyla bez zbytečného odkladu odmítnuta, nebude považována za přijetí nabídky, a to v souladu s § 1740 odst. 3 OZ.

7.3. Smluvní strany tímto výslovně souhlasí a potvrzují, že pro účely této Smlouvy se ustanovení §1765 a 1766 OZ nepoužijí.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních, která mají platnost originálu, přičemž Pronajímatel obdrží jeden stejnopis a Nájemce dva stejnopisy.
- 8.2. Smlouvu lze doplňovat nebo měnit pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami.
- 8.3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění (dále jen „**Zákon o registru smluv**“) s tím, že doba nájmu počíná dle čl. 2 odst. 2.1. a odst. 2.2. této Smlouvy.
- 8.4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle **Zákona o registru smluv**. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ, ani za důvěrné informace. Nájemce dále bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a že veškeré informace týkající se plnění této Smlouvy budou poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.
- 8.5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a že tato po vzájemném projednání odpovídá jejich svobodné vůli a nebyla učiněna v nouzi. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: č. 1 – Pověření   ze dne 27. 4. 2018
č. 2 – Záborová situace
č. 3 – Stanoviska Svodné komise Pronajímatele ze dne ze dne 20. 12. 2019
a 25. 6. 2020

V Praze dne
Za Pronajímatele
**Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost**

V Praze dne
Za Nájemce
FINEP BARRANDOV ZÁPAD k.s.


vedoucí odboru Nemovitý majetek

.....
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC,
jednající jménem FINEP BARRANDOV
FUND, Ing. Michal Kocián, ředitel

.....
PRAGUE DEVELOPMENT SICAV PLC,
jednající jménem FINEP BARRANDOV
FUND Ing. Štěpán Havlas, ředitel