

SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ NÁJEMNÍ

Smluvní strany:

Výzkumný Ústav Železniční, a.s.

IČO: 272 57 258

se sídlem Novodvorská 1698/138b, Braník, 142 00 Praha 4

zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 10025

zastoupena Ing. Martinem Bělčíkem, předsedou představenstva, a Ing. Ondřejem Fantou, Ph.D., členem představenstva

(dále jen „**budoucí pronajímatel**“)

a

SUERTE s.r.o.

IČO: 271 69 308

se sídlem Podolská 126, 147 00 Praha 4 - Podolí

zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 101584

zastoupena: Mgr. Petrem Šimkem, jednatelem

(dále jen „**budoucí nájemce**“)

(společně dále také jako „**smluvní strany**“ nebo každý samostatně jako „**smluvní strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 1785 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto

Smlouvu o smlouvě budoucí nájemní

(dále jen „**Smlouva**“)

Článek 1.

Předmět Smlouvy

1. Budoucí pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2704/47, o výměře 1123 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 5085 pro obec Praha a katastrální území Braník u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitost budoucího pronajímatele**“).
2. Budoucí nájemce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2704/43, o výměře 311 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: budova s č.p. 1709, jiná stavba, a pozemku parc. č. 2704/48, o výměře 886 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha, to vše zapsané v katastru nemovitostí na

LV č. 6166 pro obec Praha a katastrální území Braník u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitosti budoucího nájemce**“).

3. Předmětem této Smlouvy je závazek budoucího pronajímatele uzavřít do 15 dnů ode dne doručení výzvy budoucího nájemce s budoucím nájemcem smlouvu o nájmu vymezené části nemovité věci budoucího pronajímatele, jejíž závazné znění je uvedeno v čl. 2 této Smlouvy. Budoucí nájemce je povinen ve výzvě dle předchozí věty přiložit kopii pravomocného rozhodnutí o povolení stavby „Sociálně zdravotního centra Novodvorská“ vydaného příslušným stavebním úřadem, na jehož základě bude na nemovitostech budoucího nájemce předmětná stavba povolena (dále jen „**stavební povolení**“). Budoucí nájemce je povinen výzvu dle první věty tohoto odstavce doručit budoucímu pronajímateli do 30 dnů ode dne zahájení výstavby objektu, nejpozději však do tří let od uzavření této Smlouvy.

Článek 2.

Závazné znění smlouvy o nájmu nemovité věci

1. Smluvní strany se zavazují za podmínek uvedených v čl. 1 odst. 3 Smlouvy uzavřít tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI

Smluvní strany:

Výzkumný Ústav Železniční, a.s.

IČO: 272 57 258

se sídlem Novodvorská 1698/138b, Braník, 142 00 Praha 4

zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 10025

zastoupena Ing. Martinem Bělčíkem, předsedou představenstva, a Ing. Ondřejem Fantou, Ph.D., členem představenstva

*(dále jen „**pronajímatel**“)*

a

SUERTE s.r.o.

IČO: 271 69 308

se sídlem Podolská 126, 147 00 Praha 4 - Podolí

zapsaná u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 101584

zastoupena: Mgr. Petrem Šimkem, jednatelem

*(dále jen „**nájemce**“)*

*(společně dále také jako „**smluvní strany**“ nebo každý samostatně jako „**smluvní strana**“)*

*uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“)* tuto

Smlouvu o nájmu nemovité věci

*(dále jen „**Smlouva**“)*

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku par. č. 2704/47, o výměře 1123 m², druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 5085 pro obec Praha a katastrální území Braník u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitost pronajímatele**“).
- 1.2 Nájemce prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2704/43, o výměře 311 m², druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: budova s č.p. 1709, jiná stavba, a pozemku parc. č. 2704/48, o výměře 886 m², způsob využití: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha (dále jen „**pozemek parc. č. 2704/48**“), to vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 6166 pro obec Praha a katastrální území Braník u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**nemovitosti nájemce**“).
- 1.3 Účelem této Smlouvy je dočasné poskytnutí přístupu a příjezdu k nemovitostem nájemce, a tedy k „Sociálně zdravotnímu centru Novodvorská“, z pozemku ve vlastnictví Hlavního města Prahy parc. č. 2704/03, o výměře 3373 m², druh pozemku: ostatní plocha, zapsaný v katastru nemovitostí na LV č. 1956 pro obec Praha a katastrální území Braník u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**veřejná komunikace**“), přes vymezenou část nemovitosti pronajímatele, a to s ohledem na skutečnost, že k pozemku parc. č. 2704/48 není ke dni uzavření této Smlouvy možný přístup z veřejné komunikace.
- 1.4 Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že rokem se pro účely této Smlouvy rozumí období 12 (slovy: dvanácti) po sobě jdoucích kalendářních měsíců, počínající vždy dnem, který je svým označením shodný s dnem počátku doby nájmu; půlrokem se pak rozumí období 6 (slovy: šesti) po sobě jdoucích kalendářních měsíců, počínající vždy dnem, který je svým označením shodný s dnem počátku doby nájmu.

II.

Předmět smlouvy

- 2.1 Pronajímatel touto Smlouvou dočasně přenechává nájemci k užívání část nemovitosti pronajímatele v rozsahu stanoveném přílohou č. 1 této Smlouvy – úředně ověřenou kopií Geometrického plánu vyhotoveného společností Gekos, spol. s r.o. dne 30. 12. 2016, č. 3008-167/2016 (dále jen „**předmět nájmu**“) za účelem uvedeným v odst. 1.3 Smlouvy. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a užívat předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou.

III.

Doba nájmu

- 3.1 Doba nájmu činí 5 (slovy: pět) let a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k uzavření této Smlouvy.
- 3.2 Doba nájmu dle předchozího odstavce může být ze strany nájemce jednostranně prodloužena za stejných podmínek o dalších 5 (slovy: pět) let. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli uplatnění práva dle předchozí věty nejpozději tři měsíce přede

dnem uplynutí doby nájmu dle předchozího odstavce. K prodloužení nájmu o 5 (slovy: pět) let ode dne uplynutí doby nájmu dle odst. 3.1 Smlouvy dojde okamžikem doručení oznámení nájemce o uplatnění jeho práva dle věty první tohoto odstavce pronajímateli.

- 3.3 Právo nájemce dle předchozího odstavce je oprávněn využít nájemce specifikovaný v záhlaví Smlouvy či třetí osoba, která vstoupila do práv a povinností nájemce namísto nájemce uvedeného v záhlaví této Smlouvy, a to pouze za podmínky, že tato třetí osoba nemá ve vztahu ke Skupině ČD konkurenční povahu.

IV.

Nájemné a platební podmínky

- 4.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemné činí 25.000 Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) bez DPH za každý rok trvání Smlouvy (dále jen „**nájemné**“).
- 4.2 První nájemné je splatné do 15 dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Každé další nájemné je splatné vždy nejpozději k prvnímu dni roku trvání Smlouvy, za který je nájemné hrazeno.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Nájemce je povinen vyvíjet potřebnou aktivní činnost za účelem získání přístupu a příjezdu k nemovitostem nájemce, a tedy k Sociálně zdravotnímu centru Novodvorská, z veřejné komunikace bez nutnosti dalšího užívání předmětu nájmu.
- 5.2 Nájemce není, s výjimkou čl. 3.3 této Smlouvy oprávněn postoupit práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy na třetí osobu.
- 5.3 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu či na něm budovat stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele vyjma zprovoznění funkčnosti otevírání a zavírání vjezdové brány. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel písemně zavázal. Pokud se nájemce nedohodne s pronajímatelem jinak, je při ukončení nájmu povinen uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 5.4 Nájemce nese riziko podstatné změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.
- 5.5 Nájemce je povinen pečovat, aby na předmětu nájmu nikomu nevznikla újma na životě, zdraví nebo vlastnictví jiného a přebírá za případnou vzniklou újmu odpovědnost. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a udržovat předmět nájmu čistý, zejména je povinen zabraňovat zaplevelení.
- 5.6 Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením. Nájemce nese odpovědnost za škody, které budou způsobeny na předmětu nájmu po dobu nájmu jednáním třetích osob.
- 5.7 Nájemce je odpovědný za jakoukoliv újmu vzniklou v důsledku nebo v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Nájemce odpovídá i za újmu způsobenou osobami, kterým umožnil přístup na předmět nájmu a za poškození předmětu nájmu. Nájemce však neodpovídá za náhodu.

- 5.8 *Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav předmětu nájmu, které je povinen provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za újmu, která nesplněním této povinnosti vznikla.*
- 5.9 *Nájemce nemá právo vůči pronajímateli uplatnit přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou by trvaly jakékoli obtíže nájemce či vady či poškození předmětu nájmu; nájemce však v takovém případě má právo ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní doby.*
- 5.10 *Nájemce je oprávněn předmět nájmu pronajmout nebo přenechat do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to pouze za podmínky, že tato třetí osoba nemá ve vztahu ke Skupině ČD konkurenční povahu.*
- 5.11 *Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu ke smluvenému účelu, v případě pochybností v menším rozsahu.*

VI.

Stav a předání a převzetí předmětu nájmu

- 6.1 *Nájemce se důkladně seznámil s faktickým a právním stavem předmětu nájmu, souhlasí s ním, neshledává žádné vady předmětu nájmu a považuje jej za zcela vyhovující pro smluvený účel užívání. Případné změny předmětu nájmu způsobené povětrnostními vlivy a přírodními živly nebudou považovány za vadu předmětu nájmu a takové riziko změny nese nájemce. Nájemce bere na vědomí, že s nájmem předmětu nájmu není spojeno užívání žádné jeho součásti ani žádného příslušenství.*
- 6.2 *Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu nájemci nejpozději v první den doby nájmu. O předání předmětu nájmu nájemci sepiší smluvní strany předávací protokol.*
- 6.3 *Zanikne-li nájem, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému účelu užívání, nejpozději k poslednímu dni doby nájmu. O vrácení předmětu nájmu pronajímateli sepiší smluvní strany předávací protokol.*

VII.

Zánik Smlouvy

- 7.1 *Každá ze smluvních stran je oprávněna odstoupit od této Smlouvy z důvodů a za podmínek stanovených občanským zákoníkem.*
- 7.2 *V případě, že si nájemce v průběhu trvání této Smlouvy zajistí přístup a příjezd k nemovitostem nájemce, a tedy k Sociálně zdravotnímu centru Novodvorská, z veřejné komunikace, je povinen o tom pronajímatele písemně informovat. Nájemce je v tomto případě zároveň oprávněn vypovědět Smlouvu písemnou výpovědí doručenou pronajímateli předem tak, aby nájem zanikl buď k poslednímu dni některého roku trvání doby nájmu, nebo k poslednímu dni některého půlroku trvání doby nájmu. Bude-li výpověď nájemce dána k poslednímu dni některého půlroku trvání doby nájmu, je pronajímatel povinen vrátit nájemci půlroční výši uhrazeného nájemného (tj. 12.500 Kč; slovy: dvanáct tisíc pět set korun českých).*
- 7.3 *V případě, že*
- *pronajímatel obdrží písemnou informaci od nájemce ve smyslu věty první odstavce 7.2 Smlouvy nebo*
 - *nájemce začne přístup a příjezd k nemovitostem nájemce, a tedy k Sociálně zdravotnímu centru Novodvorská, z veřejné komunikace fakticky využívat,*

je pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou nájemci předem tak, aby nájem zanikl buď k poslednímu dni některého roku trvání doby nájmu, nebo k poslednímu dni některého půlroku trvání doby nájmu. Bude-li výpověď pronajímatele dána k poslednímu dni některého půlroku trvání doby nájmu, je pronajímatel povinen vrátit nájemci půlroční výši uhrazeného nájemného (tj. 12.500 Kč; slovy: dvanáct tisíc pět set korun českých).

7.4 Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby ke dni doručení výpovědi nájemci v případě, že nájemce, ač písemně upomenut, neuhradil splatné nájemné ani do data dodatečně lhůty splatnosti stanovené v upomínce. Tato dodatečná lhůta nesmí být kratší než 7 dní.

7.5 Není-li možné doručit výpověď kterékoliv ze smluvních stran na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy či jinou písemně oznámenou doručovací adresu (např. z důvodu odeprání přijetí nebo nezdržuje-li se nájemce na uvedené adrese), sjednává se, že výpověď je doručena 15. den ode dne jejího podání k poštovní přepravě na adresu uvedenou v záhlaví Smlouvy.

VIII.

Závěrečná ustanovení

8.1 Tato Smlouva, včetně její přílohy a případných dodatků, je důvěrnou informací smluvních stran a strany nejsou oprávněny ji zveřejnit či jinak zpřístupnit s výjimkou případného zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, či plnění povinností vůči orgánům veřejné moci.

8.2 Smluvní strany se vzájemně zavazují respektovat své oprávněné zájmy a poskytovat si potřebnou součinnost při plnění této Smlouvy.

8.3 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění 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).

8.4 Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.

8.5 Práva a povinnosti smluvních stran v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se touto Smlouvou nezakládají žádná věcná práva nájemce k nemovitosti pronajímatele, resp. předmětu nájmu.

8.6 Jakékoliv změny nebo doplnění této Smlouvy je možné sjednat pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této Smlouvě, které budou odsouhlaseny a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

8.7 Pokud oddělitelné ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či nevynutitelným, nemá to vliv na platnost zbývajících ustanovení Smlouvy. V takovém případě se smluvní strany zavazují uzavřít do sedmi pracovních dnů od výzvy jedné ze smluvních stran dodatek k této Smlouvě nahrazující oddělitelné ustanovení Smlouvy, které je neplatné či

nevynutitelné, platným a vynutitelným ustanovením odpovídajícím hospodářskému účelu takto nahrazovaného ustanovení.

- 8.8 *Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou originálních stejnopisech, z nichž každé smluvní straně náleží po jednom stejnopise.*
- 8.9 *Nedílnou součástí této Smlouvy je příloha č. 1 – úředně ověřená kopie Geometrického plánu vyhotoveného společností Gekos, spol. s r.o. ze dne 30. 12. 2016, č. 3008-167/2016.*
- 8.10 *Obě smluvní strany prohlašují, že si znění této Smlouvy přečetly, že Smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.*

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Za Výzkumný Ústav Železniční, a.s.:

Za SUERTE s.r.o.:

Ing. Martin Bělčík
předseda představenstva

Mgr. Petr Šimek
jednatel

Ing. Ondřej Fanta, Ph.D.
člen představenstva

Článek 3.

Zrušení některých závazků smluvních stran

1. Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce shodně prohlašují, že dne 19. 6. 2017 mezi sebou uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti**“), týkající se části nemovitosti budoucího pronajímatele.
2. Smluvní strany sjednávají, že dnem účinnosti této Smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti vyplývající ze Smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti a současně prohlašují, že se nebudou žádných práv vyplývajících ze Smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti ode dne jejího zániku domáhat.

Článek 4.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva, včetně její přílohy a případných dodatků, je důvěrnou informací smluvních stran a strany nejsou oprávněny ji zveřejnit či jinak zpřístupnit s výjimkou případného zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv, či plnění povinností vůči orgánům veřejné moci.
2. Smluvní strany se vzájemně zavazují respektovat své oprávněné zájmy a poskytovat si potřebnou součinnost při plnění této Smlouvy.
3. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění 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).
4. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
5. Práva a povinnosti smluvních stran v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Jakékoliv změny nebo doplnění této Smlouvy je možné sjednat pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků k této Smlouvě, které budou odsouhlaseny a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
7. Pokud oddělitelné ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či nevynutitelným, nemá to vliv na platnost zbývajících ustanovení Smlouvy. V takovém případě se smluvní strany zavazují uzavřít do sedmi pracovních dnů od výzvy jedné ze smluvních stran dodatek k této Smlouvě nahrazující oddělitelné ustanovení Smlouvy, které je neplatné či nevynutitelné, platným a vynutitelným ustanovením odpovídajícím hospodářskému účelu takto nahrazovaného ustanovení.
8. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou originálních stejnopisech, z nichž každé smluvní straně náleží po jednom stejnopise.

9. Obě smluvní strany prohlašují, že si znění této Smlouvy přečetly, že Smlouva je uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.

V Cerhenicích dne 13.10.2020

V Praze dne 8.10.2020

Za Výzkumný Ústav Železniční, a.s.:

Za SUERTE s.r.o.:

Ing. Martin Bělčík
předseda představenstva

Mgr. Petr Šimek
jednatel

Ing. Ondřej Fanta, Ph.D.
člen představenstva