

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 2657026319

o nájmu pozemku

(dále jen smlouva)

Obchodní firma: České dráhy, a.s.
sídlo: Praha 1, Nábřeží L. Svobody 1222, PSČ 110 15
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039
zastoupena ve věcech smluvních: XXXX, ředitel Regionální správy majetku Praha
adresa pro doručování: České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha
Prvního pluku 81/2a, 130 11 Praha 3
zastoupena ve věcech technických: XXXX
IČO: 70994226
DIČ: CZ70994226
bankovní spojení: XXXX
číslo účtu: XXXX
variabilní symbol: 2657026319

(dále jen pronajímatel)

a

Obchodní firma: Port 7 s.r.o.
sídlo: Křížkova 682/34a, Karlín, 186 00 Praha 8
zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 183631
zastoupena ve věcech smluvních: Skanska Property Czech Republic, s.r.o.,
IČO: 25615556
XXXX XXXX jednatelkami
zastoupena ve věcech technických: XXXX
IČO: 24154229
DIČ: CZ24154229
bankovní spojení: XXXX
číslo účtu: XXXX

(dále jen nájemce)

(společně uváděny jen jako smluvní strany)

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájemní smlouvy je závazek pronajímatele přenechat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce platit za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu je:

- část pozemku č. parc. 2410/59 číslo pozemku dle SAP:1000/1/1474 inv.č. dle SAP:6100455626

- část pozemku č. parc. 438/1 číslo pozemku dle SAP:1000/1/924 inv.č. dle SAP:5000342675

vše v katastrálním území Holešovice (ČSÚ 730122), v obci Praha 7, zapsané na listu vlastnictví č. 4334, vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pozemek“).

Celková výměra pronajímaných pozemků činí **91 m2**.

2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu předmět nájmu specifikovaný v bodě 1.
3. Předmět nájmu je blíže specifikovaný v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu. Stav pronajatého pozemku bude uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí pozemku do nájmu.
5. Správcem nemovité věci jsou ke dni podpisu této smlouvy České dráhy, a.s., Regionální správa majetku Praha (dále jen RSM Praha).
6. Smluvní strany shledaly předmět nájmu bez ekologického znečištění.

II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: realizace stavby „GEONE MARINA PROJECT/Port 7 – SO.1 – Zajištění stavební jámy“ a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

III. Výše nájemného

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za pronájem pozemku smluvní nájemné ve výši XXX Kč za 1 m² a rok, tj. XXXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši za rok.

Celkové roční nájemné ve výši XXXX Kč + DPH v zákonem stanovené výši je splatné v jedné splátce na bankovní účet pronajímatele specifikovaný v záhlaví smlouvy dle splátkového kalendáře, který bude vyhotoven po zahájení doby užívání.

2. Na základě ustanovení §56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH“), pronajímatel u předmětu nájmu specifikovaného v článku I. uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.
3. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.
5. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje, že nebude požadovat od pronajímatele žádné služby.
6. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů běžného provozu železnice.

IV. Povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.
2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě mimo ostatní společnosti ze skupiny Skanska.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce je povinen umožnit vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele nebo jeho dodavatelům prací, služeb, zboží, provádějícím práce a úkony za účelem oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, jakož odstraňujícím následky železničních nehod a živelných událostí po předchozím souhlasu nájemce. Nájemce strpí na dobu nezbytně nutnou z těchto důvodů i možnost omezení užívání předmětu nájmu. Smluvní strany se zavazují předem dohodnout na podmínkách takového omezení.

5. Pronajímatel je povinen každý vstup nebo vjezd na předmět nájmu za účelem oprav a údržby podle článku IV. odst. 4) této Smlouvy nájemci písemně oznámit alespoň 5 dní předem. Pronajímatel se dále zavazuje bezodkladně informovat nájemce o železničních nehodách a živelných událostech souvisejících s předmětem nájmu.
6. Veškeré stavební a zemní práce na předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na základě rozhodnutí, popř. souhlasu s provedením ohlášené stavby příslušného stavebního úřadu podle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, popř. dalších obecně závazných předpisů, pokud je takové rozhodnutí nebo souhlas příslušného stavebního úřadu vyžadován zákonem.
7. Stavebník hodlá na pozemku uvedeném v čl. I. této smlouvy umístit zemní kotvy pro zajištění zapažení stavební jámy pro potřeby realizace stavby: „GEONE MARINA PROJECT/Port 7 – SO.1 – Zajištění stavební jámy“, na pozemcích v katastrálním území Holešovice v rozsahu znázorněném na situačním výkresu, jenž je přílohou č. 1 této smlouvy (dále jen „dočasná stavba“).
8. Pronajímatel výslovně souhlasí za podmínek dohodnutých v této smlouvě a uvedených ve Vyjádření RSM Praha č.j.1914/2019, spis č.: 162/19, ze dne 15.8.2019 a v kladném platném stanovisku Správy železnic, státní organizace, aby nájemce provedl na pozemku na vlastní náklady dočasnou stavbu, tak jak je zakresleno v příloženém situačním výkresu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
9. Pronajímatel dále výslovně souhlasí s umístěním zemních kotev na pozemku pro zajištění zapažení stavební jámy. Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom a souhlasí s tím, že zemní kotvy mají dočasnou funkci do doby dokončení spodní stavby realizované na pozemcích nájemce, kdy následně budou nájemcem deaktivovány a ponechány na místě, přičemž po deaktivaci pozbývají zemní kotvy svoji funkci. Pronajímatel souhlasí a prohlašuje, že Nájemce se stane vlastníkem Dočasné Stavby na Pozemku, a to bez jakéhokoli nároku Pronajímatele na náhradu ze strany Nájemce (např. na odstranění).
10. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku umístěném na předmětu nájmu, které sám nezpůsobil.
11. Nájemce se zavazuje zdržovat se jakékoliv činnosti omezující či ohrožující bezpečnost železničního provozu a osob.
12. Na předmětu nájmu může nájemce provozovat jen činnost, která neohrožuje životní prostředí, tj. zejména povrchové a podzemní vody, ovzduší, prašnost, hlučnost atd., a je v souladu s platnými právními předpisy v oblasti životního prostředí, odpadů, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů atd. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá na předmětu nájmu odpovědnost za porušení výše uvedených obecně platných předpisů a že uhradí sankce uložené z důvodu porušení uvedených norem a odstraní na vlastní náklady veškeré úniky, havárie látek ohrožujících jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a jiné vzniklé škody, které způsobí.
13. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím nájemce na své náklady nechá vypracovat osobou oprávněnou předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.
14. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.
15. Nájemce je povinen zabezpečit staveniště a zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu, bude požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady. Nájemce se zavazuje třídit, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.
16. Nájemce je povinen umožnit vstup po předchozím písemném ohlášení oprávněným pracovníkům pronajímatele za účelem kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí předmětu nájmu,

plnění výše uvedených povinností a dbát jejich pokynů. Oprávněný pracovník je povinen se prokázat služebním průkazem.

V.

Smluvní pokuta

1. V případě, že nájemce poruší kteroukoli z povinností stanovených v článku IV. odst. 1), 3), 4), 6), 12), 13) této smlouvy, a takové porušení nenapraví v přiměřené lhůtě, jež mu pronajímatel poskytne, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši XXXX Kč za jednotlivý případ.
2. V případě porušení zákazu stanoveného v článku IV. odst. 2) této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku platného nájmu sjednaného dle článku III. této smlouvy.
3. V případě, že nájemce užívá více, než činí předmět nájmu popsany v článku I. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši XXXX Kč za jednotlivý případ.
4. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, pokud druhá smluvní strana po písemném upozornění neodstraní závadný stav v určeném termínu.
5. V případě, že pronajímateli budou uloženy sankce a pokuty za jednání nájemce a osob nacházejících se s jeho vědomím v předmětu nájmu, je nájemce povinen tyto sankce a pokuty pronajímateli na písemnou výzvu zaplatit.

VI.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínající dnem oznámení doby vstupu nájemce na pozemek, a tím i zahájení užívání pozemku. Zahájení užívání pozemku bude pronajímateli oznámeno 14 dní předem písemnou formou. Smluvní strany si sjednávají dvouměsíční výpovědní dobu, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze vypovědět i bez nutnosti uvedení výpovědního důvodu.
2. V případě jakéhokoli podstatného porušení smlouvy jako je prodlení o více jak jeden měsíc s úhradou nájemného dle článku III. smlouvy nebo jeho části, nájemce nesplní povinnost odstranit závadný stav, který vznikl nesplněním povinností nájemce uvedené v článku IV. odst. 1), 2), 4), 6), 11), 12) této smlouvy, výpovědní doba činí jeden měsíc a začíná plynout následujícím dnem po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1) a v článku IV. odst. 1), 2), 3), 4), 10), 11), 12), 13) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku IV. odst. 4) této smlouvy, a nesjedná nápravu ani ve lhůtě, která nesmí být kratší než 5 dnů, od doručení výzvy pronajímatele k nápravě. Výpověď smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel však není oprávněn tuto smlouvu vypovědět po dobu, kdy zemní kotvy plní svoji funkci, tzn. do jejich deaktivace, tedy do doby dokončení spodní stavby realizované na pozemcích nájemce.
5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že pronajímatel opakovaně porušuje tuto Smlouvu a v přiměřené lhůtě nezjedná nápravu ani po předchozím písemném upozornění nájemce. Výpověď smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.

VII.

Ostatní ujednání

1. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona 89/2012 Sb.,

občanského zákoníku, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.

3. Nájemce nemá právo na náhradu škody a pronajímatel není povinen hradit škodu vzniklou nájemci tím, že pronajímatel oprávněně započítal svou pohledávku vůči pohledávce nájemce, tj. smluvní strany vylučují ust. § 1990 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změn okolností a vylučují proto aplikaci ust. § 1765 odst. 1, § 1766 a § 2000, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“) a vzdávají se jakéhokoli práva na zrušení smlouvy nebo navrácení v původní stav, pokud by byla vzájemná plnění dle této smlouvy v hrubém nepoměru a vylučují aplikaci ust. § 1793 až 1796 Občanského zákoníku. V souvislosti s tím smluvní strany tímto výslovně stanovují, že nebudou uplatněna žádná dispozitivní zákonná ustanovení, která by jinak mohla kteroukoli smluvních stran opravňovat k odstoupení od této smlouvy (zejména ust. §§ 1977–1979, § 1999, § 2002, § 2003 Občanského zákoníku).
5. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele s výjimkou společností ze skupiny Skanska. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva, včetně metadat, byla zveřejněna v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu k uveřejnění zašle správci registru smluv pronajímatel. Pronajímatel se současně zavazuje informovat nájemce o provedení registrace tak, že zašle nájemci kopii potvrzení správce registru smluv o zveřejnění smlouvy bez zbytečného odkladu poté, kdy sám obdrží potvrzení, popř. již v průvodním formuláři vyplní příslušnou kolonku a s ID datové schránky nájemce (v takovém případě potvrzení od správce registru smluv o provedení registrace smlouvy obdrží obě smluvní strany zároveň).

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.
3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
4. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou vzestupně číslovaných dodatků. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají součástí této smlouvy.
5. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e-mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno.
6. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, 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 druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
7. Stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným, zavazují

se smluvní strany nahradit takové ustanovení jiným ustanovením, které je nejlépe nahradí s ohledem na zájem dosažení účelu této smlouvy. Neplatnost, neúčinnost, nebo nevynutitelnost některého z ujednání této smlouvy nezpůsobuje ani nezakládá neplatnost, neúčinnost nebo nevynutitelnost smlouvy jako celku.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 2. Vyhotovení mají platnost originálu.

9. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

10. Přílohy a současně nedílná součást smlouvy jsou:

Příloha č. 1 Situační plánek předmětu nájmu

Příloha č. 2 Plné moci a pověření

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
XXXX
ředitel Regionální správy majetku Praha

.....
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.
XXXX
jednatelka

.....
Skanska Property Czech Republic, s.r.o.
XXXX
jednatelka

Příloha č.2

Přílohu č.2 považují České dráhy, a.s. za své obchodní tajemství.