

NÁJEMNÍ SMLOUVA

A SMLOUVA O SMLOUVĚ BUDOUCÍ O ZŘÍZENÍ REÁLNÉHO BŘEMENE

(dále jen „Smlouva“)

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

se sídlem: Sokolovská 42/217, Vysočany, 190 00 Praha 9
IČO: 00005886
DIČ: CZ00005886, plátce DPH
zastoupená: Ing. Petrem Witowským, předsedou představenstva, a
Mgr. Matejem Augustínem, členem představenstva
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. B 847
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1
č. účtu: 1930731349/0800

dále jako „**Pronajímatel**“

a

Roztyly Plaza, a.s.

se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČO: 28199910
DIČ: CZ 28199910, plátce DPH
zastoupená: Radimem Passerem, předsedou představenstva
zapsaná v: obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, sp. zn. B 12929
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
č. účtu: 528419002/2700

dále jako „**Nájemce**“

nebo společně jako „**Smluvní strany**“

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

Čl. 1 Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků **parc. č. 3260/1, parc. č. 3263, parc. č. 3264/6, parc. č. 3264/7, a parc. č. 3264/8**, vše v k. ú. **Chodov**, obec Praha, zapsaných na LV č. 1816 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemky**“).
2. Nájemce je vlastníkem pozemků parc. č. 3258/18, parc. č. 3258/24, a parc. č. 3258/26 v k. ú. Chodov, obec Praha, zapsaných na LV č. 1748, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemky RP**“), které se nachází v bezprostředním sousedství Pozemků, a hodlá na Pozemcích RP realizovat stavební akci „**Administrativní budova Roztyly Plaza, Praha 11**“ (dále jen „**Stavba**“). Situační plán Stavby je **Přílohou č. 1** této Smlouvy.

Čl. 2

Předmět a účel nájmu

1. **Pronajímatel přenechává** pro níže uvedené účely související s realizací Stavby **Nájemci** za sjednanou úplatu dle čl. 4 Smlouvy **k dočasnému užívání části Pozemků** (dále jen „**Předmět nájmu**“), a to v následujícím rozsahu:

a) pro zařízení staveniště:

- pozemek **parc. č. 3264/7** o výměře **201 m²**;
- část pozemku **parc. č. 3264/6** v rozsahu stávajícího chodníku o výměře **206 m²**;

b) pro realizaci stavebního objektu SO.02/komunikace a ČTÚ (čisté terénní úpravy):

- část pozemku **parc. č. 3260/1** o výměře **29,1 m²**;
- část pozemku **parc. č. 3264/6** o výměře **294,4 m²**;
- část pozemku **parc. č. 3264/7** o výměře **85,2 m²**;
- část pozemku **parc. č. 3264/8** o výměře **25,3 m²**;

c) pro realizaci stavebního objektu SO.03/Sadové úpravy:

- část pozemku **parc. č. 3260/1** o výměře **1,4 m²**;
- část pozemku **parc. č. 3264/6** o výměře **26,4 m²**;
- část pozemku **parc. č. 3264/7** o výměře **116,2 m²**;

d) pro realizaci stavebního objektu SO.01/ Dočasné kotevní pažení:

- část pozemku **parc. č. 3260/1** o výměře **418,7 m²**;
- část pozemku **parc. č. 3263** o výměře **3,6 m²**;
- část pozemku **parc. č. 3264/6** o výměře **540,3 m²**;
- část pozemku **parc. č. 3264/7** o výměře **185,0 m²**;
- část pozemku **parc. č. 3264/8** o výměře **105,4 m²**;

celková výměra Předmětu nájmu v maximálním rozsahu při současném užívání všech jeho částí je **1.269 m²**. Plány využití jednotlivých částí Předmětu nájmu tvoří **Přílohu č. 2** této Smlouvy.

2. Jednotlivé části Předmětu nájmu se pro výše uvedené účely užívání překrývají a nebudou Nájemcem užívány současně po celou sjednanou dobu nájmu; pro jednotlivé účely užívání budou Nájemcem užívány takto:

- Pozemek **parc. č. 3264/7** bude oplocen spolu se zbylými částmi staveniště Stavby, předmětná část pozemku **parc. č. 3264/6** nebude oplocena, přičemž Nájemce se zavazuje, že v maximální možné míře zachová na tomto pozemku funkčnost chodníku a přilehlé výstupní zastávky MHD, a to vyjma doby realizace stavebních objektů SO.02/komunikace a ČTÚ (čisté terénní úpravy) a SO.03/Sadové úpravy;
- Nájemce se zavazuje, že v době realizace stavebních objektů SO.02/komunikace a ČTÚ a SO.03/Sadové úpravy zajistí na jimi dotčených částech Pozemků, resp. na chodnících a výstupní zastávce autobusů, které se na nich nacházejí, v rámci možností zachování provozu, a v případě potřeby zajistí upravení provozu v koordinaci s Pronajímatelem a Regionálním organizátorem Pražské integrované dopravy (Ropid). Po celou dobu

realizace Stavby bude zachována průjezdnost vozovek v autobusovém terminálu Roztyly i na navazujících pozemních komunikacích.

- V rámci realizace stavebního objektu SO.01/Dočasné kotevní pažení budou pod předmětnými částmi Pozemků umístěné prvky dočasného kotevního pažení, které budou plnit svou funkci po dobu cca 7 měsíců a poté budou deaktivovány a nadále zůstanou na svém místě, přičemž již nebudou plnit žádnou funkci, nebudou bránit dalšímu využití Pozemků a v případě potřeby (například výkopových prací apod.) mohou být odstraněny.
3. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu vymezenému v odst. 1 tohoto článku, a jako takový Předmět nájmu od Pronajímatele přebírá, jak se nachází ke dni podpisu předávacího protokolu (čl. 5 odst. 6 Smlouvy).

Čl. 3

Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájem se sjednává **na dobu neurčitou**, počínající dnem podpisu protokolu o předání Předmětu nájmu nebo jeho dílčí části Nájemci; celková předpokládaná doba užívání Předmětu nájmu je 22 měsíců, přičemž předpokládaná doba užívání částí Pozemků pro realizaci stavebních objektů SO.02/komunikace a ČTÚ a SO.03/Sadové úpravy je 6 měsíců a předpokládaná doba užívání částí Pozemků pro realizaci stavebního objektu SO.01/Dočasné kotevní pažení je 7 měsíců.
2. Smlouva zanikne:
 - a) dohodou Smluvních stran,
 - b) písemným oznámením Nájemce Pronajímateli o ukončení realizace Stavby s tím, že nájemní vztah založený Smlouvou v tomto případě zaniká ke dni podpisu předávacího protokolu o zpětném předání Předmětu nájmu Smluvními stranami dle čl. 5 odst. 6 této Smlouvy; Nájemce má právo ve vztahu k jednotlivým dílčím částem Předmětu nájmu dle čl. 2 odst. 1 Smlouvy písemně sdělit Pronajímateli, že již tyto části nehodlá užívat, a v takovém případě zanikne právo Nájemce tyto části užívat ke dni podpisu předávacího protokolu o jejich zpětném předání,
 - c) okamžitou výpovědí bez výpovědní doby, kterou je Pronajímatel oprávněn dát Nájemci v případě, že Nájemce poruší své povinnosti podle čl. 5 odst. 11 Smlouvy a nezjedná nápravu ani ve stanovené přiměřené lhůtě poté, co jej k tomu Pronajímatel písemně vyzve.
3. V případě, že Nájemce nezahájí realizaci Stavby do 3 let ode dne uzavření této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

Čl. 4

Nájemné

1. **Nájemné** je sjednáno dohodou Smluvních stran ve výši **40.000,- Kč bez DPH** (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) **za každý byt jen započatý měsíc trvání nájmu**. K této částce bude **připočtena DPH** dle § 56a, zák. č. 235/2004 Sb., v platném znění. Měsícem se pro účely této Smlouvy rozumí doba, která skončí následující kalendářní měsíc v den před dnem,

který se označením shoduje se dnem rozhodným pro počátek jejího běhu. Není-li v kalendářním měsíci, ve kterém doba končí, takový den, skončí tato doba posledním dnem měsíce.

2. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli plnění dle tohoto článku předem bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem na každé příslušné měsíční období. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu (daňový doklad) nejpozději do 8. pracovního dne ode dne uskutečnění zdanitelného plnění (dále DUZP) se splatností v termínu uvedeném na faktuře (daňovém dokladu), nejméně vždy alespoň 21 dní ode dne doručení faktury (daňového dokladu). Za DUZP se považuje první den příslušného měsíčního období, v případě prvního fakturačního období je jím první den nájmu.
3. Za provedení platby se považuje datum připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy.
4. Číslo účtu, které je uvedeno ve Smlouvě, je zveřejněno dle § 96 odst. 2 zákona o DPH. V případě, že ke dni platby (§ 109 odst. 2 písm. c) zákona o DPH) nebude tento účet zveřejněn dle § 96 odst. 2 zákona o DPH, je Nájemce oprávněn poukázat příslušnou platbu na výše uvedený účet bez DPH a DPH odvést způsobem dle § 109 a zákona o DPH. S tímto postupem bude Pronajímatel písemně seznámen. V tomto případě se závazek Nájemce ve výši DPH považuje za splněný.

Čl. 5

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu dle ustanovení čl. 2 odst. 1 Smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje, že neučiní nic, co by Nájemci bránilo v řádném užívání Předmětu nájmu dle Smlouvy.
3. Nájemce není oprávněn Předmět nájmu ani jakoukoliv část Předmětu nájmu dát do podnájmu.
4. Nájemce je povinen při své činnosti na Předmětu nájmu dle Smlouvy dodržovat platné bezpečnostní, ekologické, hygienické, technologické a jiné obecně závazné právní předpisy. Za jejich porušení nese Nájemce plnou odpovědnost a škody, které by jejich porušením způsobil Pronajímateli nebo třetím osobám, je povinen v souladu s platnými právními předpisy Pronajímateli uhradit.
5. Při ukončení nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu nebo jeho dílčí část vyklidit a ve stavu odpovídajícím stavu dle projektové dokumentace Stavby, nebo stavu při převzetí Předmětu nájmu, pokud nemá být příslušná část Předmětu nájmu dotčena stavebními úpravami, jej předat zpět Pronajímateli v poslední den trvání nájemního vztahu.
6. Při předávání Předmětu nájmu Nájemci do užívání a při zpětném předání Předmětu nájmu nebo jeho dílčí části Nájemcem Pronajímateli v případě ukončení nájemního vztahu založeného touto Smlouvou bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami. Při zpětném předání Předmětu nájmu nebo jeho dílčí části je Nájemce povinen Pronajímateli předložit kopii stavebního deníku, v případě jeho nedoložení je Pronajímatel oprávněn uložit Nájemci smluvní pokutu podle čl. 6 odst. 4 Smlouvy. Pokud se data ve stavebním deníku nebudou shodovat s daty na předávacím

protokolu je Pronajímatel oprávněn uložit Nájemci smluvní pokutu podle čl. 6. odst. 4 Smlouvy.

7. Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že pokud Nájemce v den ukončení Smlouvy řádně nepředá Předmět nájmu Pronajímateli, pak je Pronajímatel oprávněn učinit veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí a k jeho uvedení do řádného stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to na náklady Nájemce. Pronajímatel je pro tento případ oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a v případě potřeby i odstranit překážku bránící ke vstupu do něj, odstranit z Předmětu nájmu movité věci patřící Nájemci či třetím osobám, a tyto věci vhodným způsobem uskladnit na náklady Nájemce. Nájemce s tímto postupem Pronajímatele výslovně souhlasí a k vstupu do Předmětu nájmu a k odstranění movitých věcí v majetku Nájemce či třetích osob z Předmětu nájmu a jejich uskladnění Pronajímatele tímto zmocňuje, a to s účinností ode dne skončení nájmu. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinnosti Nájemce uvedené v tomto článku Smlouvy. V případě, že Nájemce způsobí Pronajímateli na Předmětu nájmu škodu, je povinen to neprodleně oznámit Pronajímateli a neprodleně škodu odstranit uvedením do řádného stavu. Pokud Nájemce nezapočne s uváděním Předmětu nájmu do řádného stavu nejpozději do 10 dnů od vzniku škody, a nedohodne-li se s Pronajímatelem jinak, nebo nedokončí-li započaté uvádění do řádného stavu nebo jej neprovede řádně, provede Pronajímatel uvedení do řádného stavu sám na náklady Nájemce.
8.  Pronajímatele je pan , e-mail: , tel. , odd. Ekonomická podpora a koordinace.
9. Nájemce je povinen vyzvat kontaktní osobu Pronajímatele minimálně 5 pracovních dnů před předpokládaným zahájením realizace Stavby, přičemž je povinen se s kontaktní osobou dohodnout na konkrétním datu předání Pozemků. Totéž platí při zpětném předání Pozemků.
10. Kontaktní osobu Pronajímatele lze změnit písemným oznámením Nájemci bez nutnosti měnit tuto Smlouvu.
11. **Nájemce je dále povinen postupovat v souladu se stanoviskem Svodné komise Pronajímatele** ze dne 6. 1. 2020 zn. 100630/3Ko71/33, které jako **Příloha č. 3** tvoří nedílnou součást Smlouvy.
12. Nájemce je v mezích příslušných veřejnoprávních předpisů **oprávněn provést** na Předmětu nájmu **odstranění dřevin** v rozsahu podle dendrologického posudku zpracovaného firmou ATEM – Atelier ekologických modelů, s.r.o., v říjnu 2018, který je společně s výkresem dendrologické situace v lokalitě Stavby a přehledem a oceněním stromů **Přílohou č. 4** této Smlouvy, a to za předpokladu, že zajistí v plném rozsahu jak odstranění dřevin, tak i případně uloženou náhradní výsadbu včetně následné péče.

Čl. 6 Smluvní pokuty

1. Za porušení čl. 5 odst. 1 Smlouvy se Nájemce zavazuje Pronajímateli uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) za každý zjištěný případ.
2. Za nepředání vyklizeného Předmětu nájmu v řádném stavu při ukončení Smlouvy dle čl. 5 odst. 5 Smlouvy se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 40.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) za každý, byť i jen započatý měsíc prodlení.
3. V případě realizace stavby bez převzetí a/nebo vrácení Předmětu nájmu na základě předávacího protokolu viz čl. 5 odst. 6 Smlouvy, se Nájemce zavazuje Pronajímateli uhradit

smluvní pokutu ve výši 40.000,- Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých) za každý, byť i jen započatý měsíc prodlení.

4. V případě nedoložení kopie stavebního deníku při zpětném předání Předmětu nájmu Pronajímateli nebo neshody dat v předávacích protokolech a předložené kopii stavebního deníku dle čl. 5 odst. 6, se Nájemce zavazuje Pronajímateli uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých).
5. Pro případ, že Nájemce nedodrží povinnosti podle čl. 5 odst. 11 Smlouvy, se Nájemce zavazuje Pronajímateli uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
6. Pro případ, že Nájemce nedodrží povinnosti podle čl. 5 odst. 12 Smlouvy, se Nájemce zavazuje Pronajímateli uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.
7. Uplatněním smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody, který je Pronajímatel oprávněn vymáhat vůči Nájemci zvlášť a v plné výši, a to i po ukončení této Smlouvy.
8. Veškeré smluvní pokuty dle tohoto článku jsou splatné fakturou ve lhůtě 21 kalendářních dnů ode dne, kdy Pronajímatel Nájemci doručil fakturu k jejich úhradě vystavenou po vzniku nároku na úhradu příslušné smluvní pokuty, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.

Čl. 7

Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení reálného břemene

1. **Nájemce se zavazuje uzavřít** s Pronajímatelem po dokončení stavebního objektu SO.03/Sadové úpravy ve prospěch Pronajímatele a k tíži některého z pozemků ve vlastnictví Nájemce nacházejícího se v blízkosti částí Pozemků dotčených uvedeným stavebním objektem, který bude svou hodnotou s těmito částmi srovnatelný (dále jen „**Zatížený pozemek**“), **smlouvu o zřízení reálného břemene** (dále jen „**Smlouva o zřízení reálného břemene**“), na základě níž bude mít Nájemce **povinnost pečovat o zeleň vysazenou na dotčených částech Pozemků**. V této souvislosti se Nájemce zavazuje neprodleně Pronajímateli oznámit dokončení stavebního objektu SO.03/Sadové úpravy a navrhnout Pronajímateli jako Zatížený pozemek pozemek, který bude odpovídat výše uvedeným parametrům.
2. Reálné břemeno bude zřízeno **úplatně**, a to za cenu **500,- Kč + DPH** v zákonné výši. Bližší podmínky zaplacení úplaty budou stanoveny Smlouvou o zřízení reálného břemene.
3. Reálné břemeno bude zřízeno jako **časově omezené na dobu 99 let, nebo jako časově neomezené a vykupitelné**, přičemž výše výkupného bude stanovena znaleckým posudkem; bližší podmínky budou stanoveny Smlouvou o zřízení reálného břemene.
4. Pronajímatel vyzve písemně Nájemce k uzavření Smlouvy o zřízení reálného břemene po oznámení dle odst. 1 nebo poté, co se dozví o dokončení stavebního objektu SO.03/Sadové úpravy, a Nájemce se zavazuje Smlouvu o zřízení reálného břemene s Pronajímatelem uzavřít nejpozději do jednoho roku od doručení výzvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práva odpovídajícího reálnému břemenu dle Smlouvy o zřízení reálného břemene bude podán Pronajímatelem a náklady spojené se vkladem práva do katastru nemovitostí ponese Nájemce.
6. Nesplní-li Nájemce povinnost včas uzavřít Smlouvu o zřízení reálného břemene, může Pronajímatel požadovat, aby její obsah určil soud; stejně tak může Pronajímatel navrhnout,

aby soud určil Zatížený pozemek, pokud Pronajímatel nebude souhlasit s pozemkem, který mu v souladu s odst. 1 tohoto článku navrhnul Nájemce, a mezi Pronajímatelem a Nájemcem nedojde k dohodě o jiném pozemku. Právo Pronajímatele na náhradu škody tím není dotčeno.

Čl. 8 Závěrečná ustanovení

1. Smlouva vzniká dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a **účinnosti nabývá dnem zveřejnění v registru smluv.**
2. Ve všech záležitostech Smlouvou výslovně neupravených se vztahy mezi Pronajímatelem a Nájemcem řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle 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. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku ani za důvěrné informace. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a že informace týkající se plnění této Smlouvy budou na žádost poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.
4. Smlouvu lze upřesnit, doplnit či změnit, a to pouze formou písemných, oboustranně podepsaných dodatků číslovaných ve vzestupné řadě.
5. Smlouva se vyhotovuje **ve dvou stejnopisech**, z nichž Pronajímatel i Nájemce obdrží po jednom vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem ji potvrzují svými vlastnoručními podpisy obě Smluvní strany.

Příloha č. 1 – Situační plán Stavby

Příloha č. 2 – Plány využití jednotlivých částí Předmětu nájmu

Příloha č. 3 – Stanovisko Svodné komise Pronajímatele

Příloha č. 4 – Dendrologický posudek a související dokumentace

V Praze dne

Roztyly Plaza, a.s.

Radim Passer,
předseda představenstva

V Praze dne

Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost

Ing. Petr Witowski
předseda představenstva

Mgr. Matej Augustín
člen představenstva