

Smlouva o nájmu a podnájmu pozemků

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění
(dále jen „**občanský zákoník**“)

Prague CBD2, s.r.o.

se sídlem: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 109 42 688
DIČ: CZ109 42 688, plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 351063
zastoupená: Petrem Paličkou a Rudolfem Vackem, jednatelem
bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s.
č. účtu: 217604243/0300

(dále jen „**CBD2**“)

a

Masaryk Station Development, a.s.

se sídlem: Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 27185842
DIČ: CZ27185842, plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 9599
zastoupená: Ing. Petrem Paličkou, předsedou představenstva a Rudolfem Vackem, členem představenstva
bankovní spojení: Československá obchodní banka a.s.
č. účtu: 215435327/0300

(dále jen „**MSD**“)
(společnosti CBD2 a MSD dále také společně jen jako „**Pronajímatelé**“)

a

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

se sídlem: Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9
IČO: 00005886
DIČ: CZ00005886, plátce DPH
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 847
zastoupená: Ing. Petrem Witowským, předsedou představenstva a Ing. Ladislavem Urbánkem, místopředsedou představenstva
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1
č. účtu: 1930731349/0800

(dále jen „společnost DPP“ nebo „**Stavebník**“; Pronajímatelé a Stavebník společně dále též jako „**Smluvní strany**“)

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Společnost MSD je na základě Nájemní smlouvy ze dne 29. 8. 2006 („**Nájemní smlouva**“) nájemcem následujících pozemků ve vlastnictví společnosti České dráhy, a.s., se sídlem: Nábřeží L. Svobody 1222, Praha 1, 11015, IČO: 709 94 226 (dále jen „**ČD**“) nacházejících se v k.ú. **Nové Město**, obec Praha,
- A. parc. č. **2537/162**, ostatní plocha
 - B. parc. č. **2537/83**, ostatní plocha
 - C. parc. č. **2537/84**, ostatní plocha
 - D. parc. č. **2538**, ostatní plocha
- (dále jen „**Nemovitosti ČD**“).

- 1.2. Společnost CBD2 je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. **2537/173**, ostatní plocha, v k.ú. **Nové Město**, obec Praha (dále jen „**Nemovitosti CBD2**“).
- 1.3. Stavebník má zájem na částech Nemovitostí ČD a Nemovitostí CBD2 vyznačených v **Příloze č. 1** této smlouvy (Situace ZOV – etapa 1) jako „zábor stavby“ (takto dotčené části Nemovitostí ČD a Nemovitostí CBD2 dále jen jako „**Dotčené Nemovitosti**“) realizovat stavbu „**Rekonstrukce stropní desky ve stanici metra Florenc C**“ (dále jen „**Stavba**“).
- 1.4. Společnosti MSD, CBD2, DPP a společnost ČD uzavřely současně s touto smlouvou Smlouvu o provedení stavby (dále jen „**Smlouva o provedení stavby**“), kterou společnosti CBD2, ČD, a MSD udělily společnosti DPP souhlas s provedením Stavby na Dotčených Nemovitostech pro účely obstarání veřejnoprávních souhlasů s jejím provedením. Touto smlouvou mají strany zájem upravit podmínky, za kterých bude Stavebník v souvislosti s prováděním Stavby Dotčené Nemovitosti užívat.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Společnosti CBD2 a MSD přenechávají touto smlouvou Stavebníkovi k dočasnému užívání části pozemků v následujícím rozsahu:
 - 2.1.1. společnost CBD2 část Nemovitosti CBD2 označené v Příloze č. 1 jako zábor stavby o výměře **191m²**, a
 - 2.1.2. společnost MSD části Nemovitostí ČD označené v Příloze č. 1 jako zábor stavby o celkové výměře **18.331m²**,(dále jen „**Předmět smlouvy**“).
- 2.2. Pro případ, že by došlo k prodloužení Doby užívání Předmětu smlouvy podle článku 4 odst. 4.1, je Stavebník za podmínky, že zachová Pronajímatelům a jím určeným osobám v době od 8:00 do 18:00 hodin nerušený přístup pro pěší a příjezd (osobní i nákladní vozidla o délce vozidla až 12m) v šířce min. 5 m přes Předmět smlouvy k východní části pozemků parc. č. 2537/83 a 2537/162 označené v Příloze č. 2 okrovou barvou („**Vyjmutá část**“), oprávněn písemně požádat Pronajímatele o zúžení rozsahu Předmětu smlouvy o Vyjmutou část způsobem vyplývajícím z **Přílohy č. 2**. Bude-li přístup a příjezd k Vyjmuté části v souladu s podmínkou předchozí věty zajištěn, převezme do 15 dnů po žádosti Stavebníka společnost MSD od Stavebníka Vyjmutou část (ustanovení této smlouvy upravující vrácení Předmětu smlouvy při skončení nájmu se použijí přiměřeně). S účinky ode dne podpisu protokolu o vrácení Vyjmuté části společnosti MSD platí, že společnosti CBD2 a MSD přenechají nadále Stavebníkovi k dočasnému užívání části pozemků v následujícím rozsahu:
 - 2.2.1. společnost CBD2 část Nemovitosti CBD2 označené v příloze č. 2 jako plocha k pronájmu o výměře **191m²**, a
 - 2.2.2. společnost MSD části Nemovitostí ČD označené v příloze č. 2 jako plocha k pronájmu o celkové výměře **12.098m²**; tj.bez Vyjmuté části. Stavebník přitom bere na vědomí a souhlas s tím, že Vyjmuté části bude Pronajímatel užívat jako parkoviště OA či skladové plochy pro výstavbu projektu na pozemku 2537/169 k.ú. Nové Město.
- 2.3. Popis Předmětu smlouvy a jeho stavu ke dni předání společnosti DPP bude uveden v Protokolu o předání a převzetí Předmětu smlouvy.
- 2.4. Pronajímatelé prohlašují, že na Předmětu smlouvy neváznou žádná práva třetích osob ani povinnosti či jiná omezení, která by bránila jeho řádnému užívání Stavebníkem podle této smlouvy.
- 2.5. Výměra Předmětu smlouvy může být na žádost Stavebníka kdykoli v průběhu platnosti této smlouvy upravena dodatkem k této smlouvě, přičemž Pronajímatel nebude uzavření dodatku upravujícího zmenšení rozsahu Předmětu smlouvy dle potřeb Stavebníka odpírat, a to za předpokladu, že bude zajištěn přístup k plochám takto vyjmutým z Předmětu smlouvy nejméně v rozsahu specifikovaném v odst. 2.2 výše.

3. Účel užívání Předmětu smlouvy

- 3.1. Předmět smlouvy podle článku 2 této smlouvy bude Stavebníkem užíván výlučně pro účely Stavby jako staveniště a manipulační plochy v souladu s podmínkami Smlouvy o provedení stavby a způsobem užití Předmětu smlouvy popsáním v příloze č. 1 této smlouvy.
- 3.2. Stavebník prohlašuje, že byl seznámen s právním stavem Předmětu smlouvy a ten, že nebrání sjednanému způsobu jeho užívání podle této smlouvy.

4. Doba užívání

- 4.1. Touto smlouvou se sjednává podnájem, resp. nájem Předmětu smlouvy, **na dobu určitou ode dne předání** Předmětu smlouvy Stavebníkovi (předpokládaným dnem předání je **17. 12. 2021**) do **20. 1. 2024** (dále jen „**Doba užívání**“). Doba užívání může být na žádost Stavebníka prodloužena, a to **až do 5. 1. 2026**. Žádost Stavebníka o prodloužení musí být Pronajímatelům doručena nejpozději 20. 10. 2023. V žádosti Stavebník uvede požadovanou Doby užívání (v rámci uvedeného limitu) a požadovaný rozsah Předmětu smlouvy (v rámci čl. 2 odst. 2.2), přičemž takto požadovaný rozsah omezí na nezbytné minimum. Pronajímatelé ve lhůtě do 20. 11. 2023 Stavebníkovi písemně sdělí, zda s prodloužením na dobu uvedenou v žádosti souhlasí, nebo sdělí, že s prodloužením nesouhlasí. Vysloví-li Pronajímatelé s prodloužením Doby užívání písemně souhlas, prodloužuje se Doba užívání na dobu uvedenou v Pronajímateli schválené žádosti Stavebníka. Pronajímatelé se zavazují souhlas neudělit pouze ze závažných důvodů, za které se považuje zejména souběh požadované Doby užívání s přípravou nebo realizací stavebních záměrů Pronajímatelů na Nemovitostech ČD nebo Nemovitostech CBD2.
- 4.2. Vztah založený touto smlouvou zanikne uplynutím Doby užívání, jinak může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi Pronajímateli a Stavebníkem nebo písemnou výpovědí z důvodů, pro které je možné dle občanského zákoníku ukončit nájem sjednaný na dobu určitou. Pronajímatelé prohlašují, že Nájemní smlouva jim umožňuje dát Pozemky ČD Stavebníkovi do podnájmu podle této Smlouvy a zavazují se, že účinnost Nájemní smlouvy neskončí před uplynutím doby, na kterou se sjednává podnájem podle článku 4 odst. 4.1. této Smlouvy.
- 4.3. Pronajímatelé se zavazují předat Stavebníkovi Předmět smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání nejpozději do jednoho měsíce po písemné výzvě Stavebníka, ke které bude přiložena kopie pravomocného stavebního povolení, kterým bude povolena realizace Stavby; pokud v uvedené lhůtě nedojde k předání, považuje se Předmět nájmu za předaný dnem následujícím po jejím uplynutí. Před předáním Předmětu smlouvy provede Stavebník pasportizaci Předmětu smlouvy prostřednictvím fotodokumentace a videozáznamu a po jednom vyhotovení předá záznamy o provedené pasportizaci Pronajímatelům. Pronajímatelé umožní Stavebníkovi přístup na Předmět smlouvy pro účely provedení pasportizace do 7 dnů ode dne, kdy je o to Stavebník požádá. Pronajímatelé se zavazují předat veškeré dostupné informace týkající se stavebních objektů a objektů infrastruktury, které se nacházejí na pronajímaných pozemcích, Stavebníkovi, zejména pak dostupnou stavební dokumentaci objektů kočárovny a dalších nadzemních objektů, které budou využity pro pasportizaci těchto objektů a umožnit mu vstup do těchto objektů v případě, že nebudou do doby předání Pronajímatelem odstraněny.
- 4.4. Pronajímatelé se zavazují umožnit Stavebníkovi nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu smlouvy po celou Doby užívání.
- 4.5. Při předání a převzetí Předmětu smlouvy sepiší Stavebník a Pronajímatelé předávací protokol, přičemž každý z účastníků obdrží jedno jeho vyhotovení.
- 4.6. Na konci Doby užívání Stavebník předá zpět Pronajímatelům Předmět smlouvy ve stavu běžného opotřebení, který bude odpovídat pasportizaci provedené před předáním Předmětu smlouvy, pokud nebude v průběhu realizace dohodnuto jinak. Při zpětném předání Předmětu nájmu Pronajímatelům provede Stavebník jeho pasportizaci prostřednictvím fotodokumentace a videozáznamu a po jednom vyhotovení předat záznamy o provedené pasportizaci Pronajímatelům.
- 4.7. Stavebník se zavazuje Předmět smlouvy ke dni jeho předání řádně převzít, starat se o něj po Doby užívání s péčí řádného hospodáře, užívat jej v souladu s touto smlouvou a platnými právními předpisy, a po skončení Doby užívání jej Pronajímatelům vrátit vyklizený, prostý jakýchkoli ekologických zátěží, za které

odpovídá Stavebník, a to do 15 dnů ode dne zániku této smlouvy, pokud nebude během realizace Stavby dohodnuto jinak

- 4.8. Smluvní strany se dohodly, že pokud Stavebník nepředá Předmět smlouvy zpět Pronajímatelům v souladu s touto smlouvou, bude Stavebník povinen hradit Pronajímatelům za každý započatý měsíc prodlení částku rovnající se dvojnásobku měsíčního Nájemného podle této smlouvy. Tím není dotčena povinnost Stavebníka vyklidit Předmět smlouvy a předat jej zpět Pronajímatelům ani oprávnění Pronajímatelů podle následujícího odstavce.
- 4.9. Stavebník bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud nevyklidí do 15 dnů po ukončení Doby užívání Předmět smlouvy, je každý z Pronajímatelů oprávněn po předchozím písemném upozornění Stavebníkovi zajistit vyklizení své části Předmětu smlouvy na náklady Stavebníka. Stavebník se zavazuje uhradit Pronajímatelům veškeré náklady spojené s takovým vyklizením Předmětu smlouvy a případným skladováním vyklizených věcí. Nebude-li Pronajímateli prokázáno jinak, dohodly se smluvní strany tak, že náklady podle předchozí věty činí 0,3% z ceny ročního Nájemného za každý i započatý den skladování. Tím není dotčeno právo Pronajímatelů dle platných právních předpisů na náhradu škody prokazatelně vzniklé prodlením Stavebníka s řádným vrácením Předmětu smlouvy a tím způsobených omezení možnosti využití Předmětu smlouvy pro účely Pronajímatelů.

5. Způsob užívání Předmětu smlouvy

- 5.1. Stavebník je povinen při užívání Předmětu smlouvy dodržovat platné právní předpisy, Smlouvu o provedení stavby a vnitřní předpisy a pravidla Pronajímatelů upravující pravidla pohybu v areálu Masarykova nádraží. Stavebník je zejména povinen zachovat volný průjezd a průchod přes Předmět smlouvy do areálu Masarykova nádraží pro všechny osoby, kterým Pronajímatel nebo ČD udělí ke vstupu do areálu Masarykova nádraží příslušné oprávnění. Pronajímatele berou na vědomí, že se budou moci pohybovat po staveništi při zachování pravidel BOZP a dle pokynů a s vědomím odpovědného vedení stavby Stavebníka (stavbyvedoucího).
- 5.2. Stavebník je povinen neprodleně sdělit Pronajímatelům veškeré vady Předmětu smlouvy, o kterých se dozví. Škody, včetně jakéhokoli ekologického znečištění způsobené Stavebníkem na Předmětu smlouvy, majetku ČD, Pronajímatelů nebo třetích osob, je Stavebník povinen ihned Pronajímatelům písemně oznámit a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 pracovních dní, je na vlastní náklady odstranit. V případě časově náročnějších úprav předloží Stavebník Pronajímateli návrh harmonogramu prací souvisejících s těmito úpravami, včetně technického zdůvodnění, k odsouhlasení.
- 5.3. Stavebník není oprávněn dát Předmět smlouvy do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatelů, s výjimkou dodavatelů Stavebníka podílejících se na realizaci Stavby. Za jakoukoliv škodu způsobenou dodavatelem Stavebníka však odpovídá Stavebník tak, jako by škodu způsobil sám.

6. Výše Nájemného a platební podmínky

- 6.1. Stavebník se zavazuje za užívání Předmětu smlouvy podle této smlouvy poskytovat Pronajímatelům úplatu za užívání ve výši **25,- Kč/m²** Předmětu smlouvy + DPH v zákonné výši (dále jen „**Nájemné**“) měsíčně. Každému z Pronajímatelů náleží Nájemné vypočtené dle výměry Předmětu smlouvy, kterou Stavebníkovi touto smlouvou dávají do užívání. V případě ukončení nájemního vztahu k jinému dni než k poslednímu dni v měsíci bude výše úplaty odpovídat poměrné části měsíčního nájemného.
- 6.2. Nájemné je splatné vždy do 15. dne kalendářního měsíce, za který je Nájemné placeno, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet příslušného Pronajímatele uvedený na faktuře, na základě faktury (daňového dokladu) vystavené příslušným Pronajímatelem na každé příslušné období. Pronajímatelé se zavazují vystavit fakturu (daňový doklad) dle zák. č. 235/2004 Sb. o DPH a zák. č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění a se všemi náležitostmi stanovenými těmito právními předpisy. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den kalendářního měsíce, na který je Nájemné placeno, nebo den počátku nájemního vztahu. Za provedení platby se považuje datum připsání příslušné částky na bankovní účet příslušného Pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy.

- 6.3. Stavebník bude proplácet přijaté faktury pouze na zveřejněné bankovní účty. V případě, že příslušný Pronajímatel nebude mít daný účet zveřejněný, zaplatí Stavebník pouze základ daně a výši DPH zaplatí až po zveřejnění příslušného účtu v registru plátců a identifikovaných osob.
- 6.4. Stane-li se příslušný Pronajímatel nespolehlivým plátcem ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zaplatí Stavebník pouze základ daně. Příslušná výše DPH bude zaplacená až po písemném doložení DPP o jeho úhradě příslušnému správci daně.
- 6.5. V případě prodloužení Stavebník s úhradou Nájemného je povinen uhradit z dlužné částky úroky z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
- 6.6. V souvislosti s poskytnutím Předmětu smlouvy do užívání dle této smlouvy neposkytují Pronajímatelé Stavebníkovi žádné služby.
- 6.7. V případě, že Stavebník v rozporu s ust. odst. 2.2 výše omezí přístup Pronajímatelů na Vyjmuté plochy, je povinen za každý započatý den trvání tohoto omezení zaplatit společnosti MSD smluvní pokutu ve výši rovnající se 1 Kč/den/m² Vyjmuté plochy.

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku s tím, že na vztah společnosti CBD2 a Stavebníka se použijí především ustanovení občanského zákoníku upravující nájem a na vztah společnosti MSD a Stavebníka se použijí především ustanovení občanského zákoníku upravující podnájem. Pokud by se kterékoliv ustanovení této Smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této Smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, nevyplyvá-li z kogentních ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
- 7.2. Stane-li se společnost MSD, nebo její právní nástupce (dále společně jen „Kupující“), vlastníkem Nemovitostí ČD (nebo jejich částí), které jsou Předmětem smlouvy, nezanikne tato smlouva ani užívací právo Stavebníka dle této smlouvy ve vztahu k této části Předmětu smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě nabytí vlastnického práva společností MSD nebo Kupujícím k Předmětu smlouvy nebo jeho části, se užívání takových částí Předmětu smlouvy bude nadále řídit touto smlouvou s tím, že na vztahy mezi MSD a Stavebníkem, popřípadě Kupujícím a Stavebníkem, neupravené touto smlouvou se přednostně použijí ustanovení občanského zákoníku upravující nájem.
- 7.3. Pokud v průběhu provádění Stavby nastanou na straně Stavebníka nepředvídatelné či neočekávané okolnosti, které budou mít za následek prodloužení realizace Stavby, a které nemohl Stavebník v době uzavření této Smlouvy předpokládat, zavazují se Smluvní strany v dobré víře projednat možnost uzavření dodatku k této Smlouvě, na základě kterého by došlo k prodloužení nájemního vztahu alespoň v rozsahu a na dobu nezbytnou pro dokončení realizace Stavby. Pronajímatelé žádosti Stavebníka o uzavření dodatku o prodloužení doby nájmu vyhoví, nebude-li to na újmu jejich oprávněným zájmům, zejména neohrozí-li to realizaci jejich stavebních záměrů.
- 7.4. 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). Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku ani za důvěrné informace. Pronajímatelé berou na vědomí, že Stavebník 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.
- 7.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu posledním účastníkem a účinnosti dnem zveřejnění 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).
- 7.6. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být činěny pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

- 7.7. Tato smlouva je vyhotovena **ve čtyřech stejnopisech**, z nichž každý má platnost originálu. Každý účastník obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro ČD.
- 7.8. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Plánek Předmětu smlouvy

Příloha č. 2 – Plánek Předmětu smlouvy pro případ prodloužení Doby užívání

V..... dne

Masaryk Station Development, a.s.

Ing. Petr Palička
předseda představenstva

Masaryk Station Development, a.s.

Rudolf Vacek
člen představenstva

V..... dne

Prague CBD2 s.r.o.

Ing. Petr Palička
jednatel

Prague CBD2 s.r.o.

Rudolf Vacek
jednatel

V Praze dne

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

Ing. Petr Witowski,
předseda představenstva

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

Ing. Ladislav Urbánek
místopředseda představenstva