

D O D A T E K č . 7

k nájemní smlouvě č. RS: 000092 00 02; č. nájemce 04030054 ze dne 2. 1. 2002 ve znění dodatků (dále jen „**Smlouva**“)

Smluvní strany:

Obchodní společnost: Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
Zápis v OR: vedeném Městským soudem v Praze ze dne 11. 7. 1991, spis. zn. B 847
Se sídlem: Sokolovská 42/217, 190 00 Praha 9, Vysočany
IČO: 00005886
DIČ: CZ00005886, plátce DPH
Zastoupená: Ing. Petrem Witowským, předsedou představenstva
Ing. Janem Šurovským, Ph.D., členem představenstva
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Rytířská 28, Praha 1
Číslo účtu: 1930731349/0800
dále jen „**Pronajímatel**“

a

Obchodní společnost: **Metrostav a.s.**
Zápis v OR: vedeném Městským soudem v Praze ze dne 23. 5. 1991, spis. zn. B 758
Se sídlem: Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8
Kontaktní adresa: **Metrostav a.s., Divize 3**, Koželužská 2450, 180 00 Praha 8
IČO: 00014915
DIČ: CZ00014915, plátce DPH
Zastoupená: Ing. Františkem Kočím, předsedou představenstva a
Ing. Jaroslavem Heranem, členem představenstva
Bankovní spojení: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: 1809071/0100
ID: bnpcf46
dále jen „**Nájemce**“

dále společně také jako „**Smluvní strany**“.

A.

Smluvní strany jsou si vědomy následujících skutečností:

Dne 2. ledna 2002 Smluvní strany uzavřely nájemní smlouvu, ve znění pozdějších platných a účinných dodatků, kdy má Nájemce od Pronajímatele pronajatu část pozemku parc. č. 4014/1, pozemek parc. č. 4022, pozemek parc. č. 4019, včetně budovy č.p.250, jež je součástí pozemku par. č. 4019, vše v k. ú. Libeň, obec Praha.

Pronajímatel bude rekonstruovat budovu č. p. 250 v k. ú. Libeň, přičemž rekonstrukci 2. NP zajistí investor Pronajímatele, společnost Akvo Praha s.r.o. Nájemce zároveň neužívá předmět nájmu v plném rozsahu. V důsledku toho je třeba zmenšit předmět nájmu, resp. dne 16. 5.

2022 byl podepsán předávací protokol (příloha č. 6 - Předávací protokol ze dne 16. 5. 2022). Z důvodu rekonstrukce budovy č. p. 250 v k. ú. Libeň bude třeba zajistit přístup přes předmět nájmu po dobu provádění rekonstrukce jak pro Pronajímatele a jeho dodavatele, tak i pro společnost Akvo Praha s.r.o. a jeho dodavatele. Po dobu této probíhající rekonstrukce má Nájemce nárok na slevu z nájemného ve výši 50% z ceny za m² /rok z plochy přístupové cesty.

Z důvodu rekonstrukce budovy č. p. 250 v k. ú. Libeň je třeba vybudovat ze strany společnosti PREDistribuce, a.s. ve veřejném zájmu součást distribuční soustavy, konkrétně silnoproudou kabelovou trasu NN, jež povede přes předmět nájmu.

Z důvodu rekonstrukce soumostí Libeňský most je třeba vybudovat nový objekt trubní retenční nádrže, který se bude nacházet na předmětu nájmu. K realizaci by dle předpokladu mohlo dojít za 2 roky od podpisu tohoto dodatku.

Výše nájemného byla změněna a ode dne 23. 5. 2019 byla účtována částka 200,-Kč/m²/rok za pozemek parc. č. 4014/1 v k. ú. Libeň. Vzhledem k tomu, že smlouva obsahuje inflační doložku, je ke dni uzavření dodatku č. 7 ke Smlouvě účtováno nájemné ve výši 220,24,-Kč/m²/rok.

Dne 26. dubna 2021 uzavřely hlavní město Praha, Pronajímatel a městská část Praha 8 Memorandum o prozatímní spolupráci (dále jen "Memorandum"), na základě kterého došlo k vyjádření společného zájmu hlavního města Prahy a Pronajímatele jednat o bližších podmínkách spolupráce pro plánování rozvoje lokality Palmovka, jejíž součástí je i předmět nájmu (dále jen "Lokalita"), přičemž primárním cílem spolupráce bude společná péče o soubor nemovitých věcí v Lokalitě, a to v souladu s územně plánovacími a strategickými dokumenty hlavního města Prahy. Městská část Praha 8, jako smluvní strana Memoranda, vzala na vědomí a vyjádřila souhlas s předpokládanou spoluprací mezi hlavním městem Prahou a Pronajímatelem. Memorandum zároveň konstatuje, že rozvojové zájmy hlavního města Prahy v Lokalitě bude řídit Pražská developerská společnost (dále jen "Pražská developerská společnost"), která je příspěvkovou organizací hlavního města Prahy a které byly některé nemovité věci uvedené v Memorandu nacházející se v Lokalitě předány k hospodaření. Jedním z cílů spolupráce podle Memoranda je i zajištění koordinace společného postupu v rámci budoucího rozvoje pozemků v Lokalitě tak, aby rozvoj Lokality byl koordinovaný ve smyslu adekvátního urbanistického řešení odborné investorské péče a optimálního zhodnocení nemovitých věcí v majetku smluvních stran Memoranda, kde hlavní město Praha je de facto ovládající osobou a současně žádá z aktivit každé smluvní strany Memoranda nebyla potenciální překážkou pro budoucí rozvoj pozemků v Lokalitě.

Lokalita, v které se nachází předmět nájmu, je přirozeným urbanistickým centrem městské části a má všechny předpoklady stát se jedním z nových atraktivních center hlavního města Prahy v rámci konceptu multicentrického urbanistického rozvoje hlavního města Prahy. Smluvní strany Nájemní smlouvy jsou si vědomy, že Lokalita je ke dni uzavření tohoto dodatku č. 7 ke Smlouvě významným rozvojovým územím, a že její rychlý, koordinovaný a jednotný rozvoj při zohlednění principu udržitelnosti, je možný pouze za aktivní účasti hlavního města Prahy, včetně jednotného koncepčního urbanistického a dopravního řešení s nezbytností budoucí změny územního plánu. Pronajímatel i Nájemce si jsou vědomi časového faktoru, zejména skutečnosti, že rozvoj Lokality předpokládá, že na předmětu nájmu budou probíhat již od roku 2022 intenzivní projekční a průzkumné práce (včetně technických průzkumných vrtů menšího rozsahu či kopaných sond apod.) a že v okolí předmětu nájmu se v horizontu cca 36 až 60 měsíců bude odehrávat i intenzivní stavební činnost týkající se rozvoje Lokality.

Jednotná vlastnická struktura v Lokalitě a jednotný koordinovaný přístup k řešení budoucího rozvoje Lokality má významné dopady na dobu trvání povolovacích řízení a procesů, zejména v územním a stavebním řízení, a tedy i na zhodnocení majetku ve vlastnictví hlavního města Prahy.

V souvislosti s výše uvedeným plánovaným záměrem v dané Lokalitě je připravována investiční akce na realizaci komunikace pro pěší mezi Palmovkou a Rohanským nábřežím tzv. „Promenáda HMP Palmovka“. Z tohoto důvodu bude třeba v budoucnu zmenšit předmět nájmu.

B.

Z výše uvedených důvodů je tedy třeba uzavřít dodatek č. 7 ke Smlouvě. Smluvní strany se proto dohodly na úplném znění Smlouvy:

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků nacházejících se v památkově chráněném území. Jedná se o:
 - pozemek parc. č. 4014/1 o celkové výměře 37 889 m²,
 - pozemek parc. č. 4022 o celkové výměře 626 m²vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1439 pro k. ú. Libeň.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci část pozemku parc. č. 4014/1 a pozemek parc. č. 4022 o celkové výměře 7.602 m² (dále jako „**Předmět nájmu**“) do užívání jako parkovací, skladové a manipulační plochy v rozsahu souhlasů a povolení příslušných orgánů státní správy, které je Nájemce povinen zajistit – pokud jsou požadována. Předmět nájmu je vyznačen v **Příloze 2**.
3. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena či jiná práva třetích osob, na něž by měly druhou smluvní stranu upozornit, a že vznik žádných takových práv nebyl ani sjednán, toto vše s výjimkou:
 - smluv zapsaných v katastru nemovitostí;
 - Memorandem o prozatímní spolupráci uzavřeným mezi Pronajímatelem, hlavním městem Prahou a městskou částí Praha 8 dne 26. 4. 2021, č. RS: 0008870020;
 - Smlouvou o trvalém uložení komunikačního zařízení uzavřená mezi Pronajímatelem a CETIN a.s. dne 11. 8. 2005, č RS: 0006510005.





Nájemce prohlašuje, že je seznámen s tím, že Předmět nájmu je zatížen výše uvedenými smlouvami.

II. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Předmět nájmu na dobu neurčitou.

III. Závazková část

1. Nájemce přejímá Předmět nájmu ve stavu, jaký bude konstatován v protokolu o převzetí.
2. Nájemce je povinen:
 - na žádost pronajímatele umožnit přístup k Předmětu nájmu za účelem kontroly, v případě nutné potřeby i za jeho nepřítomnosti;
 - Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v bezvadném stavu, zejména se zavazuje po dobu nájmu provádět údržbu zeleně, úklid volných ploch, zimní údržbu obslužných komunikací;
 - odstranit závady a poškození Předmětu nájmu, které způsobil, popř. nahradit Pronajímateli takto vzniklou škodu. Dodržovat při užívání Předmětu nájmu a při činnostech jím provozovaných na Předmětu nájmu platné požární, bezpečnostní, hygienické, technologické a jiné obecně závazné platné právní předpisy, zejména vyhlášku o čistotě v hl.m. Praze. Za jejich porušení nese nájemce plnou odpovědnost a škody, které by tímto způsobil pronajímateli nebo třetím osobám je povinen nahradit. Ke dni zpětného předání Předmětu nájmu je Nájemce povinen doložit Pronajímateli neexistenci ekologických zátěží způsobených jeho činnostmi na Předmětu nájmu, a to provedením rozboru a zkoušek zeminy v souladu s platnou legislativou. Smluvní strany se dohodly na tom, že náklady spojené s vypracováním těchto rozborů a zkoušek hradí Nájemce;
 - nejpozději ke dni skončení nájmu uvést Předmět nájmu do původního stavu a předat jej pronajímateli na základě předávacího protokolu, pokud nebude dohodnuto jinak. Kontaktní osoba Pronajímatele pro předání Předmětu nájmu: pan [REDACTED], tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED], přičemž k předání Předmětu nájmu je Nájemce povinen vyzvat kontaktní osobu Pronajímatele minimálně 5 pracovních dnů předem;
3. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat v rozsahu stanoveném touto smlouvou k provozování své podnikatelské činnosti.
 - Nájemní vztah je vázán pouze na Nájemce uvedeného v záhlaví této smlouvy a nepřechází bez výslovného souhlasu Pronajímatele na právního nástupce Nájemce. Jakýkoliv přechod práv, týkající se nájmu je právně neúčinný.
 - Nájemce nesmí Předmět nájmu jako celek dále pronajmout, je oprávněn podnajmout pouze části Předmětu nájmu, přičemž podnájemní smlouvy musí být koncipovány naprosto v souladu s touto nájemní smlouvou a nájemné nesmí přesahovat výši dle této smlouvy. Nájemce je povinen podnájemní smlouvy zaslat Pronajímateli na vědomí.
 - Nájemce není oprávněn vstoupit s tímto právem do jiné obchodní společnosti nebo sdružení, nebo toto právo převádět na jinou osobu, např. při prodeji, nebo převodu části či celého obchodního závodu.
 - Nájemce není oprávněn činit jakékoliv právní úkony (např. zřízení zástavního práva na část obchodního závodu, který je provozován v pronajatých prostorách), které by měly za následek přechod nájemního práva na jinou osobu.
 - Porušení výše uvedených ustanovení bude bráno jako hrubé porušení této smlouvy, které je důvodem k okamžité výpovědi, vyklizení a protokolární předání Předmětu nájmu a to do 14ti dnů, pokud nebude dohodnuto jinak.


4. Bez písemného souhlasu Pronajímatele, rozhodnutí Magistrátu hl.m. Prahy - odboru územního rozhodování a příslušného stavebního úřadu, pokud jsou podle zákona požadovány, Nájemce nesmí na pronajatém pozemku provádět terénní úpravy, zřizovat stavby trvalé, jež by se zapisovaly do katastru nemovitostí, ani jiné podstatné změny.
5. Pronajímatel se zavazuje, že neučiní nic, co by Nájemci bránilo v řádném užívání Předmětu nájmu k danému účelu.
6. Nájemce nesmí v prostoru Předmětu nájmu umístit žádnou reklamu s výjimkou reklamy přímo se vztahující k obchodním aktivitám provozovaným na Předmětu nájmu.
7. Nájemce se zavazuje umožnit přístup včetně vjezdu vozidel a stavební mechanizace Pronajímateli a společnosti Akvo Praha s.r.o., včetně jejich dodavatelů, přes Předmět nájmu k zařízení staveniště, jež se nachází na části pozemku parc. č. 4014/1, která není součástí Předmětu nájmu, na pozemku parc. č. 4019, jehož součástí je budova č. p. 250, vše v k. ú. Libeň. Zákres zařízení staveniště tvoří **Přílohu č. 4**.
8. Nájemce se zavazuje umožnit realizaci rozšíření distribuční soustavy, konkrétně silnoproudé kabelové trasy NN ze strany společnosti PREdistribuce, a.s. v trase, jež je patrná z **Přílohy č. 5**.
9. Nájemce se zavazuje na vyzvu Pronajímatele zmenšit Předmětu nájmu z důvodu výstavby „Promenády HMP Palmovka“. V **Příloze č. 3** je vyznačena situace umístění „Promenády HMP Palmovky“.
10. Dodávka vody (vodné a stočné) bude řešena v samostatných smlouvách, která jsou na této Nájemní smlouvě nezávislé. Nájemce je povinen nejpozději do 1 měsíce ode dne účinnosti této Smlouvy kontaktovat útvar Pronajímatele - odbor Energetika - kontaktní osoba   , tel. . Nesplnění této povinnosti zakládá oprávnění Pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

IV. Nájemné

1. Nájemné je stanoveno dohodou Smluvních stran, bude účtováno a valorizováno za podmínek uvedených v odst. 4 čl. IV:

od 17. 5. 2022 ve výši 220,24,- Kč/m²/rok za pozemek parc. č. 4014/1 o výměře 6976 m² a pozemek parc. č. 4022 o výměře 626 m², tj. při výměře 7.602 m² ročně celkem 1.674.264,48,- Kč;

K výše uvedeným částkám bude připočtena příslušná výše DPH dle platných předpisů.

Nájemci bude poskytnuta sleva z nájemného od 17. 5. 2022 ve výši 50 % z ceny za m² /rok z plochy přístupové cesty k budově č. p. 250, tj. při ploše přístupové cesty 374,5 m² jde o 41.239,94,- Kč/rok. Sleva je poskytnuta na dobu užívání přístupové cesty (viz **Příloha č. 7**). O ukončení užívání této přístupové cesty obeznámí Pronajímatel Nájemce písemně na adresu  do 5 pracovních dní po ukončení užívání této přístupové cesty.

2. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné 1x ročně bezhotovostním převodem na jeho účet výše uvedený a to na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem do 8 pracovních dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „DUZP“), za který se považuje 30. 6. příslušného kalendářního roku, a to se splatností v termínu uvedeném na faktuře (daňovém dokladu), tj. 30 dní ode dne odeslání faktury (daňového dokladu). Smluvní strany se dále

dohodly, že mimo shora uvedené je Pronajímatel oprávněn doručovat Nájemci veškerou korespondenci, včetně faktur, do datové schránky Nájemce.

3. Smluvní pokuta pro případ pozdní úhrady platby nájemného výše specifikovaného činí na základě dohody smluvních stran 0,05 % z dlužné částky denně. Smluvní pokuta bude vystavena formou faktury.
4. Výše nájemného bude každoročně od 1. ledna automaticky valorizována o oficiálně stanovenou míru inflace v České republice za předchozí rok, stanovenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného platí vždy od 1. ledna kalendářního roku následujícího po kalendářním roku, ke kterému se vztahuje zveřejněná míra inflace. Doplatek nájemného za období od 1. ledna bude splatný v následujícím fakturačním období po oficiálním zveřejnění míry inflace za předchozí rok a to vždy s účinností od 1. 1. kalendářního roku.

V. Skončení nájmu

1. Smlouva může být vypovězena, i částečně, kteroukoli ze Smluvních stran bez udání důvodů. Výpovědní lhůta činí 6 měsíců.
2. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě pro opakované, hrubé porušení této smlouvy, zejména když:
 - užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
 - je více jak dva měsíce v prodlení s placením nájemného;
 - v případě porušení ustanovení čl. III, odst. 3 Smlouvy
3. Výpovědní lhůty v této smlouvě sjednané počínají běžet od měsíce následujícího po obdržení výpovědi druhou stranou.
4. Pro účely zmenšení předmětu nájmu v souvislosti s budováním pěší komunikace mezi Palmovkou a Rohanským nábřežím činí výpovědní doba 30 dnů a počíná běžet dnem doručení výpovědi Nájemci.
5. Pronajímatel je oprávněn od Smlouvy odstoupit v případě, že Nájemce poruší ustanovení čl. III, odst. 7, 8, 9 s okamžitou účinností doručením písemného oznámení o odstoupení Pronajímateli.
6. Pokud Nájemce v den ukončení nájmu řádně nepředá Předmět nájmu Pronajímateli, pak je Pronajímatel oprávněn učinit veškeré kroky nutné k vyklizení Předmětu nájmu svépomocí a uvedení do řádného stavu v souladu s touto Smlouvou s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to na náklady Nájemce. Pronajímatel je pro tento případ oprávněn po skončení nájmu podle této Smlouvy vstoupit do Předmětu nájmu a v případě potřeby i odstranit překážku bránící mu ke vstupu do něj (např. vylomením zámků), odstranit z něj veškeré movité věci patřící Nájemci či třetím osobám, a tyto věci vhodným způsobem uskladnit na náklad Nájemce. Nájemce s tímto postupem Pronajímatele výslovně souhlasí a ke vstupu do Předmětu nájmu a k odstranění movitých věcí v majetku Nájemce či třetích osob z Předmětu nájmu a jejich uskladnění Pronajímatele tímto zmocňuje.

VI. Smluvní pokuty

1. Za nedodržení podmínek této smlouvy byly dohodnuty následující smluvní pokuty:

- v případě prodlení Nájemce s placením nájemného uhradí tento pronajímateli 0,05 % z nezaplacené částky za každý den prodlení
 - za použití Předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou jednorázově 100.000,- Kč za každý případ
 - za nevyklizení Předmětu nájmu ke dni ukončení této smlouvy 1.000,- Kč za každý den prodlení
 - za nedoložení odstranění ekologických zátěží dle článku III. odstavce 2. předposlední odsek jednorázově 100.000,- Kč.
 -
2. Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě se nijak nedotýkají nároků Pronajímatele na náhradu škody vůči Nájemci a Nájemce vůči Pronajímateli.
3. Případné smluvní pokuty budou fakturovány samostatně.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smlouvy oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
2. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se vzájemné vztahy účastníků občanským zákoníkem v platném znění.
3. Obsah této smlouvy může být změněn, nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných dodatků.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdržel jeden stejnopis a Nájemce dva stejnopisy.
5. V případě, že jednotlivá ustanovení této smlouvy se stanou neúčinnými, zůstává platnost smlouvy v ostatních bodech tímto nedotčena. Neúčinná ustanovení budou nahrazena ustanoveními, která odpovídají smyslu neúčinných ustanovení.
6. Pronajímatel se zavazuje zveřejnit Smlouvu, včetně Dodatku 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 ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění, ani za důvěrné. Smluvní strany dále berou 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 informace týkající se této Smlouvy, budou poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených tímto zákonem.
7. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že si Smlouvu před podpisem přečetly a jsou seznámeni s jejím obsahem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich vážné a svobodné vůle, dobrovolně, určitě a srozumitelně, což stvrzují svými podpisy.
8. Nedílnou součástí Smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1: Částečný výpis z LV 1439
 - Příloha č. 2: Zákes Předmětu nájmu
 - Příloha č. 3: Situace „Promenáda HMP Palmovka“
 - Příloha č. 4: Zákes zařízení staveniště a přístupu k němu přes Předmět nájmu
 - Příloha č. 5: Zákes situace připojení PREDistribuce, a.s
 - Příloha č. 6: Předávací protokol ze dne 16. 5. 2022

- Příloha č. 7: Zákres přístupové cesty k budově č. p. 250 přes předmět nájmu

V Praze dne:

V Praze dne:

Za Pronajímatele
Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost

Za Nájemce
Metrostav a.s.

.....
Ing. Petr Witowski
předseda představenstva

.....
Ing. František Kočí
předseda představenstva

.....
Ing. Jan Šurovský, Ph.D.
člen představenstva

.....
Ing. Jroslav Heran
člen představenstva