

**Smlouva č. 0029/16 o nájmu částí pozemků k realizaci stavby podchodu pod železniční tratí – Praha, Modřany VS 6458002916**

**Pronajímatel:**

**Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

se sídlem Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena: Ing. Zdeněk Vondrák, ředitel OJ Oblastní ředitelství Praha

bankovní spojení: xx

adresa pro doručování písemností: SŽDC, s. o., OŘ Praha, Partyzánská 24, Praha 7, 170 00

variabilní symbol: 6458002916

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce:**

**Belárie Real Estate, s.r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 197514

Sídlo: U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8

Zastoupena: Ing. Leoš Anderle – jednatel

Ondřej Valenta – jednatel

IČO: 24255351 DIČ: CZ24255351 (plátce DPH)

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu **částí pozemků k realizaci stavby podchodu pod železniční tratí – Praha, Modřany** (dále jen „smlouva“) v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“).

**I. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou části následujících pozemků v k. ú. Modřany (728616), zapsaných na LV 400 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

<b>p.č.</b>	<b>dočasný zábor m<sup>2</sup></b>	<b>trvalý zábor m<sup>2</sup></b>	<b>IC dle SAP</b>
237/4	165,50	58,70	IC6000313506
257/11	208,50	139,80	IC7000010532
258/22	85,00	24,00	IC6000313509
<b>Celkem</b>	<b>459,00</b>	<b>222,50,</b>	

jak jsou vyznačeny v situačním plánu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“).

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněnou osobou hospodařící s majetkem státu uvedeným v odst. 1. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

3. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě se zavazuje jej bez výhrad do nájmu převzít.

4. Předmět nájmu bude nájemci předán správcem předmětu nájmu, kterým je Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Praha, Partyzánská 24, 170 00. Praha 7 (dále jen „**správce majetku**“). Pronajímatel se zavazuje zajistit předání předmětu nájmu nájemci v termínu, na kterém se smluvní strany vzájemně dohodnou, nejpozději však do 15 dnů od doručení písemné výzvy nájemce správci majetku. Stav předmětu nájmu ke dni předání nájemci bude uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí předmětu nájmu, který bude v den předání podepsán nájemcem a správcem majetku. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních a obdrží jej nájemce a správce majetku.

## II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku živnostenské oprávnění pro následující předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

2. Účelem poskytnutí předmětu nájmu nájemci do užívání dle této smlouvy je umožnění provedení stavby **Podchodu pod železniční tratí** nájemcem na předmětu nájmu v souladu s územním rozhodnutím Úřadu Městské části Praha 12, odboru výstavby, o umístění stavby ze dne 9.12.2015, č.j. P12 38431/2015 OVY, které nabylo právní moci dne 30.12.2015, a se souhrnným stanoviskem SŽDC, s.o., č.j. **S 4066/S-24689/2016-SŽDC-OŘ PHA-OPS-Čer a v souladu se smlouvou o budoucím bezúplatném předání technického zhodnocení dráhy č.j. S 20623/2015-SŽDC-O31**, přičemž uvedený podchod se stane součástí stavby dráhy na předemtných pozemcích, která je ve vlastnictví České republiky a ve správě pronajímatele. Způsob provedení stavby a rozsah úpravy předmětu nájmu, popřípadě stavby dráhy, vyplývá z projektové dokumentace pro stavební povolení zpracované projektantem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, společnost DIPONT s.r.o., se sídlem č.p. 505, 403 35 Libouchec, IČ: 28693094(dále jen „**stavba**“).

3. Pronajímatel tímto prohlašuje, že s realizací stavby na předmětu nájmu souhlasí. Dále prohlašuje, že výslovně souhlasí se stavebními úpravami předmětu nájmu a také stavby dráhy, které budou nájemcem provedeny v rámci realizace stavby podchodu, a které budou v souladu s příslušnými povoleními (zejména s rozhodnutím o umístění stavby, se stavebním povolením či s povolením změny stavby před jejím dokončením) a závaznými stanovisky pronajímatele.

4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému v odstavci 2 výše, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy.

Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, s výjimkou změn, které jsou nutné k provedení díla stavby a budou předem odsouhlaseny pronajímatelem, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Za podnájem třetí osobě se nepovažuje užívání předmětu nájmu dodavatelem nájemce.

5. Za účelem realizace stavby předmět nájmu sestává z části, která bude předmětem trvalého záboru, tj. na které bude trvale umístěna stavba podchodu, a z části, která bude předmětem dočasného záboru, tj. která bude vedle trvale zabrané části sloužit nájemci k realizaci stavby, jak jsou specifikovány v čl. I odst. 1.

6. Stavba komunikace umístěné na předmětu nájmu je samostatnou stavbou, samostatnou věcí. Smluvní strany výslovně prohlašují, že stavba komunikace nebude předmětem nájmu a nebude

tak náležet do práva hospodaření pronajímatele. Výhradním vlastníkem stavby komunikace a všech jejích součástí bude nájemce.

### III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy nájemné ve výši 200 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. celkem:

**136.300,00 Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem.**

2. Celkové nájemné ve výši **136.300,00 Kč + DPH** ve výši stanovené zákonem je splatné v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **11.358,33 Kč + DPH ve výši stanovené zákonem**, a to vždy 15. dne daného kalendářního měsíce, na účet pronajímatele vedený u xxxxxxxxxxxxxxxx, číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxxx. Povinnost hradit nájemné vzniká nájemci dnem protokolárního převzetí předmětu nájmu. Poměrné nájemné za období ode dne vzniku nájmu do posledního dne kalendářního měsíce, v němž k němu došlo, je splatné do 15 dnů ode dne vzniku nájmu. Splátkový kalendář, který bude daňovým dokladem dle § 31 zákona o dani z přidané hodnoty, vystaví pronajímatel do 14 dnů od protokolárního předání předmětu nájmu nájemci a bude tvořit přílohu č. 2 této smlouvy jako její nedílnou součást. Pokud bude nájem dle této smlouvy ukončen dříve, než k poslednímu dni kalendářního měsíce, nájemce je povinen uhradit poměrnou část nájmu za daný kalendářní měsíc, ve kterém nájem zanikne. Pokud v takovém případě bude již nájemcem uhrazeno celé nájemné na příslušný kalendářní měsíc, v kterém nájem zanikne, zavazuje se pronajímatel vrátit poměrnou část nájemného nájemci do 30 dnů ode dne skončení doby nájmu.

**3. Nájemce se zavazuje uhradit do 14 dnů od počátku účinnosti smlouvy jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (včetně DPH), tj. celkem 41.230,75 Kč, na účet pronajímatele číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxxx pod variabilním symbolem 6459002916.** Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto jistotou dle předcházejícího odstavce ani do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech takovýchto splatných pohledávek z této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neuhradí stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do posledního dne měsíce, v němž měla být kauce uhrazena, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota uhrazena. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě *do 15. dne měsíce následujícího po měsíci*, ve kterém se nájemce dozvěděl od pronajímatele o čerpání jistoty, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí *k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla jistota čerpána. (rozvazovací podmínka)*. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli. Pronajímatel oznámí písemně (příp. elektronicky) nájemci čerpání z jistoty.

Po ukončení nájemní smlouvy bude nevyčerpaná část jistoty vrácena nájemci do 30 dnů ode dne ukončení doby nájmu.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

7. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy s účinností od 1. ledna příslušného roku.

8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeby energií spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce ke dni vzniku nájmu neodebírá od pronajímatele žádné služby a energie.

9. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

#### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádné užívání předmětu nájmu za účelem nájmu sjednaným v článku II. této smlouvy.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit v míře nezbytně nutné bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany zavazují, že se dohodnou na podmínkách omezení užívání předmětu nájmu.

Nájemce má v případě nuceného omezení či přerušení užívání předmětu nájmu nárok na přiměřenou slevu z nájemného či na přerušení povinnosti platit nájemné do doby, než budou užívací práva nájemce obnovena. Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je omezena jedním násobkem nájemného sjednaného v čl. III odst. 1 této smlouvy.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži níže uvedenou uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu:

- sekání trávy a její likvidace, odstraňování náletových křovin a stromů a jejich likvidace za podmínek stanovených v odstavci 17 tohoto článku, zajišťování sjízdnosti a schůdnosti komunikace pro pěší ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem, udržování průchodnosti odvodňovacích sběračů, kanalizačních a melioračních staveb.

V případě pochybností o tom, že náklady na uživatelskou údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 9 tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku písemně nedohodne jinak.

6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi, dále chovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, skladovat a manipulovat s ropnými látkami (netýká se podnikatelů s tímto předmětem podnikání).

Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.

8. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba prováděné nájemcem na předmětu nájmu dle této smlouvy, s výjimkou stavby podchodu a s ní souvisejících činností, činností uvedených v **odst. 4** tohoto článku a oprav při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení, vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržba zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby podle tohoto odst. 8 shora, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

9. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 8 smlouvy - jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i

zajišťování revizí a prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrovevizích.

10. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost na předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele

11. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí porušením povinností dle této smlouvy. Za tímto účelem jsou nájemce nebo jeho dodavatelé povinni mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu. Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

12. Za zboží a majetek umístěný na předmětu nájmu nenesou pronajímatel odpovědnost.

13. Nájemce je povinen po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice, je nájemce povinen koordinovat způsob přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování s přednostou provozního obvodu příslušné železniční stanice.

14. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jeho okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m).

15. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

16. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

17. Případné zásahy do zeleně na pronajatém pozemku, může nájemce provádět výhradně po předchozím projednání se správcem majetku. V případě naplnění zákonných znaků dle ustanovení § 8 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je nájemce povinen splnit oznamovací povinnost vůči orgánu ochrany přírody/místně příslušnému obecnímu úřadu/ a to nejméně 15 dnů předem. Pokud se úřad během 15 dnů nevyjádří, je možné přistoupit k zásahu. Kácení vzrostlých stromů a zásahy do zeleně v chráněných územích je nutno řešit se státní správou formou správního řízení (rozhodnutí).

18. Při provozování zdroje znečištění ovzduší je nájemce povinen plnit sám ohlašovací povinnost vůči státní správě. Za zdroje znečištění se považují topidla na pevná paliva, která se dělí na „malé zdroje do výkonu 0,2 MW, „střední zdroje“ do výkonu 0,2-5 MW a „velké zdroje“ s výkonem nad 5 MW. Nájemce hradí i všechny poplatky za znečištění z činnosti nájemce stanovené právními předpisy.

19. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

20. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zajistit a dodržet podmínky pronajímatele uvedené v Souhrnném stanovisku SŽDC s. o. pro stavební řízení č.j. **S 4066/S-24689/2016-SŽDC-OŘ PHA-**

**OPS-Čer** a případných dodatcích k němu. Tato smlouva nenahrazuje stavební povolení pro stavbu, které si je nájemce povinen zajistit před zahájením stavby. Tato smlouva je dokladem prokazujícím právo nájemce provést stavbu na předmětu nájmu, a to v souladu s dokumenty uvedenými v čl. II odst. 2 této smlouvy.

21. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli den zahájení stavby a den kolaudace nejméně jeden kalendářní týden předem na adresu Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Oblastní ředitelství Praha, Majetkové odd., Partyzánská 24, 170 00 Praha 7. Po kolaudaci zašle nájemce kopii kolaudačního souhlasu pronajímateli do deseti (10) kalendářních týdnů po jeho vydání.

## V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 5.000,00 Kč za každé níže uvedené porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy.

Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud pronajímatel po marném uplynutí dříve určené lhůty ke zjednání nápravy opakovaně znovu vyzval nájemce k odstranění závadného stavu a nájemce tento závadný stav v termínu, který určil pronajímatel, neodstraní.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu nájemného;
- nájemce nesplnil povinnosti uvedené v čl. IV, odst. 21 a v čl. VI, odst. 4.

2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 4 smlouvy.

3. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbujuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

## VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu *n e u r č i t o u* s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci s jednoměsíční výpovědní lhůtou.

Předpokládané zahájení realizace stavby je v roce 2017. Doba nájmu započne dnem předání předmětu nájmu nájemci, což bude potvrzeno písemným předávacím protokolem v souladu s čl. I odst. 4 této smlouvy.

Smluvní strany sjednávají, že smlouva pozbude účinnosti, nedojde-li k předání předmětu nájmu nájemci do 30. 12. 2018.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem.

2. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začne plynout dnem doručení výpovědi pronajímateli.

3. Výpovědní doba u výpovědi dané pronajímatelem začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena nájemci a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

4. V případě předčasného ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, s výjimkou výpovědi pronajímatele bez výpovědní doby dle této smlouvy, kdy je pronajímatel povinen poskytnout nájemci přiměřenou lhůtu k vyklizení předmětu nájmu a uvedení předmětu nájmu do původního stavu. Předání předmětu nájmu bude potvrzeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou 1.120,00 Kč/den.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 8 smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen.

5. Platnost smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění.

6. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou, se nepoužije ustanovení § 2230 občanského zákoníku o obnově nájmu.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.

3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

4. 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 donucujících 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.



5. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.

6. Smluvní strany se dohodly na tom, že nestanoví-li tato smlouva jinak, písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na jinou adresu prokazatelně písemně oznámenou druhé ze smluvních stran. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany), a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (dále jen „Zákon o registru smluv“). Tato smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle výše uvedeného zákona, jestliže výše hodnoty jejího předmětu přesáhne 50.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty.

8. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce také 2 vyhotovení.

Přílohy: č. 1: Situační plán s vymezením předmětu nájmu

V Praze dne 6. 4. 2017

V Praze dne 6. 4. 2017

Pronajímatel:

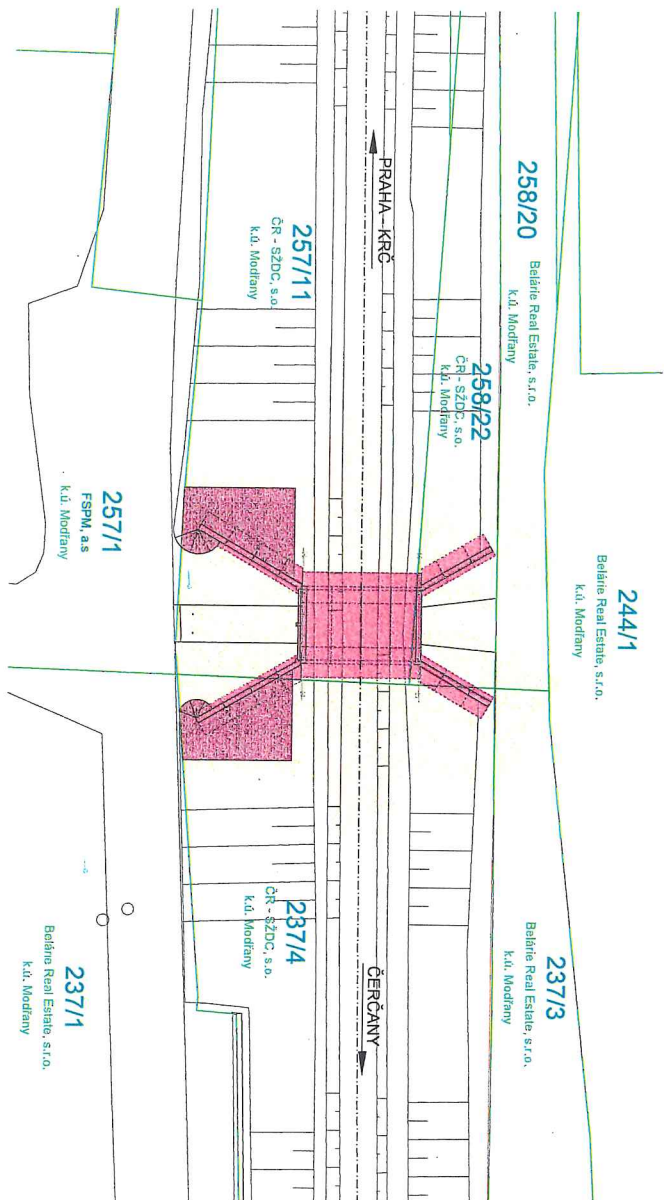
Nájemce:

.....  
Správa železniční dopravní cesty,  
státní organizace  
Oblastní ředitelství Praha  
Ing. Zdeněk Vondrák  
ředitel

.....  
Belárie Real Estate, s.r.o.  
Ing. Leoš Anderle - jednatel

.....  
Belárie Real Estate, s.r.o.  
Ondřej Valenta – jednatel

SITUACE M 1:250



- LEGENDA:
- DOČASNÝ ZÁBOR DO 1 ROKU (PŘI STAVĚ PODCHODU)
  - ROZSAH TRVALÉHO ZÁBORU DO NOVÉHO PODCHODU
  - HRANICE PARCEL KATASTRU NEMOVITOSTI

Seznam vlastníků dotčených parcel KÚ, k. ú. Modřany

Parcelní číslo	Výměra plochy v m <sup>2</sup>	Uzemní podíl v %	Dotčený pozemek	Druh pozemku	Způsob omezení	Využití pozemku	LV přísl. hospodářství	Vlastník	Adresa
237/3	947	21,6	výšší plocha	výšší plocha	část pozemku 0037 s l.č.	část pozemku 0037 s l.č.	Belarie Real Estate, s.r.o.	Šimprův 603, k.ú.č. 18000	Modřany
237/4	4202	97,7	výšší plocha	výšší plocha	část pozemku 0038 s l.č.	část pozemku 0038 s l.č.	Belarie Real Estate, s.r.o.	Šimprův 603, k.ú.č. 18000	Modřany
241/1	6596	5,5	výšší plocha	výšší plocha	část pozemku 0037 s l.č.	část pozemku 0037 s l.č.	Belarie Real Estate, s.r.o.	Šimprův 603, k.ú.č. 18000	Modřany
237/11	2371	13,8	výšší plocha	výšší plocha	část pozemku 0037 s l.č.	část pozemku 0037 s l.č.	Belarie Real Estate, s.r.o.	Šimprův 603, k.ú.č. 18000	Modřany
258/22	385	24,0	výšší plocha	výšší plocha	část pozemku 0037 s l.č.	část pozemku 0037 s l.č.	Belarie Real Estate, s.r.o.	Šimprův 603, k.ú.č. 18000	Modřany
257/11	1803	85,0	výšší plocha	výšší plocha	část pozemku 0037 s l.č.	část pozemku 0037 s l.č.	Belarie Real Estate, s.r.o.	Šimprův 603, k.ú.č. 18000	Modřany
237/1	3184	100,0	výšší plocha	výšší plocha	část pozemku 0037 s l.č.	část pozemku 0037 s l.č.	Belarie Real Estate, s.r.o.	Šimprův 603, k.ú.č. 18000	Modřany

Sousední pozemky

Parcelní číslo	Výměra plochy v m <sup>2</sup>	Uzemní podíl v %	Dotčený pozemek	Druh pozemku	Způsob omezení	Využití pozemku	LV přísl. hospodářství	Vlastník	Adresa
237/1	1803	100,0	výšší plocha	výšší plocha	část pozemku 0037 s l.č.	část pozemku 0037 s l.č.	Belarie Real Estate, s.r.o.	Šimprův 603, k.ú.č. 18000	Modřany
237/1	3184	100,0	výšší plocha	výšší plocha	část pozemku 0037 s l.č.	část pozemku 0037 s l.č.	Belarie Real Estate, s.r.o.	Šimprův 603, k.ú.č. 18000	Modřany