

PODNÁJEMNÍ SMLOUVA NA POZEMKY

(dále jen „**Smlouva**“) uzavřená mezi společnostmi

- (1) **RailReal a.s.**, se sídlem na adrese Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 264 16 581, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6888, jako nájemcem (dále jen „**RR**“ nebo „**Nájemce**“); a
- (2) **Rezidence Nový Žižkov a.s.**, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 272 20397, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 9804, jako podnájemcem (dále jen „**RNŽ**“ nebo „**Podnájemce**“; společně s RR dále jen „**Strany**“).

PREAMBULE

- A. Společnost České dráhy, a.s., se sídlem Praha 1, Nábřeží L.Svobody 1222, PSČ 11015, Česká republika, IČO: 709 94 226, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 8039 (dále jen „**ČD**“) jako pronajímatel a společnost RR jako nájemce jsou stranami Nájemní smlouvy č. xxx (původní označení Nájemní smlouva č. xxx ze dne xxx), ve znění pozdějších dodatků č. xxx (dále jen „**Nájemní smlouva RR**“), na jejímž základě má společnost RR v nájmu mimo jiné pozemky parc. č. xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, vše v k.ú. xxx (dále jen „**Pozemky**“).
- B. Společnost RR je na základě Nájemní smlouvy RR oprávněna přenechat Pozemky do podnájmu společnosti RNŽ i bez souhlasu společnosti ČD.
- C. Strany uzavřely dne xxx Podnájemní smlouvu, jejímž předmětem je podnájem pozemků parc. č. xxx, xxx, xxx a xxx, vše v k.ú. xxx.
- D. Strany uzavřely dne xxx podnájemní smlouvu, jejímž předmětem je podnájem pozemku parc. č. xxx, k.ú. xxx.
- E. Počínaje dnem xxx umožnil Nájemce Podnájemci užívat pozemek parc. č. xxx v k.ú. xxx, a to za účelem umístění budovy č.p. xxx (která je ve vlastnictví společnosti RNŽ) a za účelem jeho dalšího podnájmu.
- F. Počínaje dnem xxx umožnil Nájemce Podnájemci užívat pozemky parc. č. xxx, xxx, xxx a část pozemku xxx (vše v k.ú. xxx), a to za účelem umístění budov (budovy č.p. xxx umístěné na pozemku parc. č. xxx a na části pozemku xxx a budovy bez č.p./č.ev. umístěné na pozemku xxx, obě budovy jsou ve vlastnictví společnosti RNŽ) a za účelem dalšího podnájmu těchto pozemků.
- G. Strany mají zájem uzavřít smlouvu, jejímž předmětem bude konsolidace dosud uzavřených podnájemních smluv ve vztahu k některým z Pozemků a komplexní úprava práv a povinností Stran ohledně užívání v této Smlouvě vymezené konkrétní části Pozemků Podnájemcem.

STRANY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

Smlouva je uzavřena podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,

v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“).

Článek 1 Předmět Smlouvy

- 1.1. S účinností ode dne xxx Nájemce tímto Podnájemci přenechává do podnájmu a Podnájemce do podnájmu dle této Smlouvy přijímá část Pozemků vymezenou v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Předmět podnájmu**“).
- 1.2. Předmět podnájmu je Podnájemce oprávněn též užívat k podnikatelské činnosti Podnájemce, k umístění staveb a za účelem jeho dalšího podnájmu, a to i bez souhlasu Nájemce.

Článek 2 Podnájemné

- 2.1. Podnájemce se zavazuje zaplatit Nájemci za podnájem Předmětu podnájmu podnájemné ve výši xxx Kč (slovy: xxx korun českých) bez DPH ročně (dále jen „**Podnájemné**“), tj. xxx Kč (slovy: xxx korun českých) bez DPH měsíčně. K Podnájemnému, jakož i další platbám dle této Smlouvy bude připočtena DPH v zákonem stanovené výši.
- 2.2. Podnájemné je splatné vždy do pátého (5.) kalendářního dne příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet Nájemce č. xxx dle platebního kalendáře, jenž tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 2.3. Sjednaná výše ročního Podnájemného v tomto článku bude Nájemcem počínaje od xxx každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše Podnájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12 měsíců roku tomuto roku předcházejícího uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše Podnájemného bude Podnájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše Podnájemného je výše ročního Podnájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto Smlouvou, čímž se rozumí i Podnájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Podnájemce se zavazuje takto upravenou výši Podnájemného hradit. Nájemce je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené Podnájemné a Podnájemce je povinen upravené Podnájemné platit podle termínů dohodnutých v platebním kalendáři. Výše Podnájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše Podnájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí.
- 2.4. xxx.

Článek 3 Práva a povinnosti Stran

- 3.1. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu výhradně k účelu stanovenému

v Článku 1 této Smlouvy a zároveň je povinen zajistit, aby užívání Předmětu podnájmu nerušilo veřejný pořádek, a to včetně zajištění pravidelného úklidu Předmětu podnájmu a jeho okolí.

- 3.2. Po dobu trvání podnájmu dle této Smlouvy nese Podnájemce veškeré náklady na opravy, údržbu a případné revize Předmětu podnájmu a staveb na něm umístěných. Podnájemce je rovněž odpovědný za dodržování veškerých závazných právních předpisů vztahujících se k užívání Předmětu podnájmu a staveb na něm umístěných Podnájemcem.
- 3.3. Nájemce neposkytuje Podnájemci v souvislosti s podnájmem Předmětu podnájmu žádné služby.
- 3.4. Podnájemce je oprávněn provádět na Předmětu podnájmu stavební úpravy nebo obdobné změny, které jsou potřebné pro realizaci budoucího stavebního záměru Podnájemce na Předmětu podnájmu schváleného Nájemcem.

Článek 4

Doba trvání a ukončení podnájmu

- 4.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 4.2. Podnájem dle této Smlouvy je možné ukončit dohodou Stran ke dni sjednanému v takové dohodě.
- 4.3. Každá ze Stran je oprávněna podnájem dle této Smlouvy písemně vypovědět bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena druhé Straně.
- 4.4. Ke dni ukončení podnájmu na základě této Smlouvy je Podnájemce povinen Předmět podnájmu vyklidit a uvést do stavu v jakém se nacházel ke dni jeho převzetí do podnájmu s přihlédnutím k případným úpravám provedeným dle odst. 3.4 výše. O předání Předmětu podnájmu bude mezi Stranami sepsán předávací protokol. Ustanovení tohoto odstavce není zánikem této Smlouvy dotčeno.

Článek 5

Závěrečná ustanovení

- 5.1. Úplná dohoda. Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Stran ohledně užívání Předmětu podnájmu společností RNŽ. Tato Smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody a ujednání Stran (ať již v písemné, ústní nebo konkludentní podobě) ohledně užívání Předmětu podnájmu Podnájemcem, zejména pak smlouvy a dohody uvedené v odst. C až F Preambule této Smlouvy. Má se za to, že podnájem pozemků, jak je popsán v odst. E a F Preambule této Smlouvy, byl sjednán za podmínek odpovídajících ustanovením této Smlouvy. xxx.
- 5.2. Účinnost Smlouvy a registr smluv. Strany berou na vědomí, že společnost RR je povinným subjektem ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jako „ZoRS“). Dle ZoRS je společnost RR povinna uveřejňovat vybrané smlouvy a jejich dodatky v registru smluv spravovaném Ministerstvem vnitra, což Podnájemce svým

podpisem na závěr této Smlouvy bere na vědomí a s uveřejněním této Smlouvy souhlasí. Strany berou na vědomí, že podléhá-li konkrétní smlouva povinnosti uveřejnění dle ZoRS, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv. Společnost RR se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy, zajistit její uveřejnění v registru smluv.

- 5.3. Rozhodné právo. Veškeré vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Smlouvy se nad rámec obsahu smluvních ujednání obsažených v této Smlouvě neuplatní v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů ustanovení § 1765, § 1766, § 2008, § 2012, § 2050, § 2051, § 2221 odst. 2, § 2223, § 2247, § 2253, § 2287, § 2303, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku. Strany se dohodly, že žádná ze Stran nemá právo ukončit tuto Smlouvu v případě změny vlastníka Předmětu podnájmu nebo jeho části ani v případě změny vlastnické struktury Strany. Strany tímto prohlašují, že podpisem této Smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Stran tedy není oprávněna domáhat se po druhé straně a/nebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Stran.
- 5.4. Dodatky. Ke změně této Smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků uzavřených mezi Nájemcem a Podnájemcem, vyjma úpravy ceny Podnájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou Platebního kalendáře, které oznámí Nájemce Podnájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí Smlouvy.
- 5.5. Částečná neplatnost. Je-li některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné neúčinné nebo nevymahatelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti a vymahatelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené se Strany zavazují jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení. Strany na sebe berou nebezpečí změny okolností.
- 5.6. Doručování. Strany se dohodly na tom, že písemnosti touto Smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace, účtování DPH 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 straně způsobem dle tohoto odstavce.
- 5.7. Stejnopisy. Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.
- 5.8. Přílohy. Tato Smlouva má následující přílohy:
Příloha č. 1 – Vymezení Předmětu podnájmu
Příloha č. 2 – Platební kalendář
- 5.9. Závěrečné prohlášení. Strany společně prohlašují, že ustanovení této Smlouvy mají přednost před všemi jejich předchozími vzájemnými ujednáními, která se týkají předmětu této Smlouvy. V případě rozporu mezi obsahem takových předchozích

ujednání a touto Smlouvou se užije této Smlouvy. Strany si tuto Smlouvu přečetly a tímto prohlašují, že rozumí jejímu obsahu a že ji uzavírají na základě svobodné a vážné vůle.

NA DŮKAZ ČEHOŽ byla tato Smlouva podepsána všemi Stranami v den uvedený u podpisu Stran.

V Praze dne 25.5.2023

RailReal a.s.

Jméno: Ing. David Musil

Funkce: předseda představenstva

V Praze dne 25.5.2023

Rezidence Nový Žižkov a.s.

Jméno: Ing. Jan Sellner

Funkce: předseda a člen B představenstva

Jméno: Ing. David Musil

Funkce: člen A představenstva