

Sekyra Group, a.s.

se sídlem Praha 8, U Sluncové 666/12a, PSČ 180 00,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka č. 3442
IČ: 639 98 611

Bankovní spojení: [REDAKCE]
zastoupená Ing. Leošem Anderlem, místopředsedou představenstva a Ondřejem Valentou, členem
představenstva

(dále jen „nájemce“)

a

Správa železnic, státní organizace

se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00
IČO: 70994234
DIČ: CZ70994234

zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 48384
zastoupená [REDAKCE], náměstkyní ředitele OJ, na základě Pověření č. 36/2021

Adresa pro doručování:

Správa železnic, státní organizace
Stavební správa západ, Ke Štvanici 656/3, Praha 8, PSČ 186 00

Adresa pro zaslání daňového dokladu: ePodatelNassz@spravazeleznic.cz

(dále jen „podnájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě ustanovení § 2201 a následujících, zejména pak ustanovení § 2215 občanského zákoníku v platném znění, tuto

PODNÁJEMNÍ SMLOUVU

č. SŽ: E618-S-2200/2023, čj. 11278/2023-SŽ-SSZ-OMV1

jejímž cílem je vzájemné zajištění závazků smluvních stran vedoucích ke splnění účelu této smlouvy, tak jak je specifikován a konkretizován v jejích následujících ustanoveních. Po zvážení všech ustanovení obsažených v této smlouvě, s úmyslem být touto smlouvou právně vázáni se účastníci smlouvy dohodli takto:

I.**Vlastnické vztahy a předmět podnájmu**

- 1.1 Podnájemce je investorem stavby dráhy o názvu „Rekonstrukce žst. Praha – Smíchov“ (dále jen „předmětná stavba dráhy“), jejíž realizace se předpokládá v termínu od 06/2023 do 03/2027.
- 1.2 Na nájemce společnost Sekyra Group, a.s. jakožto nabyvatele závodu přešly v souvislosti s uzavřením smlouvy o převodu obchodního závodu Smíchov Station Development, a.s. práva a povinnosti z nájemní smlouvy mezi společnostmi Smíchov Station Development, a.s. a České dráhy, a.s. ze dne 24.5.2018. Společnost Sekyra Group, a.s. je oprávněným nájemcem pozemků uvedených v čl. I. odst. 1.5 této smlouvy.

- 1.3 Nájemce má na základě smlouvy o zřízení věcného předkupního práva ze dne 2.7.2010, s právními účinky vkladu práva ke dni 9.8.2010, zřízeno k pozemkům uvedeným v odst. 1.5 této smlouvy předkupní právo po dobu do 15.6.2030.
- 1.4 Vlastníkem pozemků jsou České dráhy, a.s.
- 1.5 Nájemce má na základě nájemní smlouvy č. 9149000518 uzavřené s vlastníkem dne 24.5.2018, ve znění pozdějších dodatků, v nájmu pozemkovou parcelu parc. č.:
- | | | |
|-----------|------------------|----------------------|
| - 5018/15 | o celkové výměře | 17350 m ² |
| - 5018/31 | o celkové výměře | 2784 m ² |
| - 5018/32 | o celkové výměře | 158 m ² |
| - 5018/34 | o celkové výměře | 7254 m ² |
| - 5019/1 | o celkové výměře | 66282 m ² |
| - 5019/48 | o celkové výměře | 327 m ² |
| - 5019/53 | o celkové výměře | 1641 m ² |
| - 5019/63 | o celkové výměře | 139 m ² |
| - 5019/93 | o celkové výměře | 10331 m ² |
| - 5019/94 | o celkové výměře | 981 m ² |
| - 5019/95 | o celkové výměře | 182 m ² |
| - 5082/5 | o celkové výměře | 1663 m ² |

vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 549 pro obec Praha a k.ú. Smíchov u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen pozemky).

- 1.6 Nájemce se s Podnájemcem dohodl, že předmětem podnájmu jsou pozemky uvedené v čl. I. odst. 1.5 této smlouvy.
- 1.7 Nájemce prohlašuje, že v nájemní smlouvě uvedené v čl. I. odst. 1.5 není sjednán zákaz uzavírat podnájemní smlouvy.

II.

Účel podnájmu

- 2.1 Nájemce na základě této smlouvy pronajímá podnájemci části pozemků specifikované v čl. I. bodu 1.5 této smlouvy, přičemž přesný rozsah předmětu podnájmu je barevně vyznačen v situaci a tabulce, která tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, a to za účelem tzv. dočasného záboru z důvodu realizace stavby „Rekonstrukce žst. Praha – Smíchov“, tzv. 1. etapa, spočívající zejména v odstranění železničních kolejí a drážních staveb. Podnájemce uvedené pozemky do podnájmu přijímá. Nájemce souhlasí s tím, že realizaci výše uvedené stavby provede zhotovitel stavby, který bude vybrán podnájemcem ve veřejné soutěži.
- 2.2 Nájemce pozemků dává uzavřením této smlouvy svůj souhlas s tím, aby podnájemce zhotovil předmětnou stavbu dráhy na předmětných pozemcích dle projektové dokumentace zpracované projekční kanceláří SUDOP PRAHA a.s., Olšanská 1a, 130 80 Praha 3, IČO 25793349, ve stupni DSP.

- 2.3 Nájemce pozemků souhlasí s umístěním a realizací předmětné stavby dráhy uvedené v čl. I. odst. 1.1 této smlouvy dle zpracované projektové dokumentace uvedené v čl. II odst. 2.2 této smlouvy a za splnění podmínek dohodnutých v této smlouvě. Podnájemce prohlašuje, že seznámil nájemce pozemku s příslušnou částí projektové dokumentace.
- 2.4 Smluvní strany se dohodly, že nájemce pozemků umožní podnájemci vstupovat a vjíždět na pozemky v souvislosti s prováděním předmětné stavby dráhy a provádět stavební práce na částech předmětných pozemků určených v čl. I odst. 1.5 této smlouvy. S ohledem na skutečnost, že se v dané lokalitě bude realizovat více staveb různých investorů, zavazují se strany vždy operativně řešit přesné příjezdové trasy tak, aby bylo možné jednotlivé stavby realizovat.

III.

Doba trvání podnájmu

- 3.1 Nájemce pronajímá podnájemci částí pozemků specifikované v čl. I. odst. 1.5 této smlouvy, a to ode dne předání pozemků podnájemci, tj. od 1.7.2023, do předání pozemků zpět nájemci, tj. do 21.9.2023, pro stavební akci „Rekonstrukce žst. Praha – Smíchov“.

IV.

Výše a splatnost nájemného, způsob jeho úhrady

- 4.1 Nájemné je stanoveno v souladu s platnou cenovou regulací, kterou je výměr MF ČR č. 01/2023 ze dne 15.12.2022, tj. v částce ■■■,- Kč/m²/rok.
- 4.2 Nájemné je splatné na základě daňového dokladu - faktury doručené nájemcem podnájemci, a to na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy se splatností nájemného v délce 60 dnů po doručení daňového dokladu - faktury ze strany nájemce podnájemci. Nájemce je oprávněn vystavit daňový doklad za každý kalendářní měsíc, nebo též souhrnně za více měsíců.
- 4.3 Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že částka je uhrazena připsáním částky na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 4.4 Na základě ustanovení § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZDPH“), nájemce u předmětu podnájmu specifikovaného v článku I. této smlouvy uplatní DPH ve výši dle platných právních předpisů.
- 4.5 Takto sjednané nájemné je konečnou částkou náhrady za užívání; nájemci nevzniká právo na žádné další kompenzace od podnájemce spojené s omezením užívání pozemků, ve smyslu smlouvy nájemní uzavřené mezi nájemcem a vlastníkem.
- 4.6 V případě prodloužení podnájmu s úhradou nájemného dle čl. IV. této smlouvy je podnájemce povinen zaplatit nájemci úroky z prodloužení ve výši dle platných právních předpisů. Zaplacením úroků z prodloužení není dotčeno právo na náhradu škody.
- 4.7 Smluvní strany se dohodly, že za období od 1.7.2023 do 21.9.2023 zaplatí podnájemce za bezesmluvní užívání výše uvedeného předmětu podnájmu částku 952.573,29 Kč + DPH

v zákonem stanovené výši. Podnájemce tuto pohledávku nájemce uznává co do důvodu a výše a zavazuje se ji uhradit na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy v termínu do 60 dnů ode dne doručení daňového dokladu vystaveného nájemcem podnájemci na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

V.

Skončení podnájmu

Podnájem končí:

- 5.1 Uplynutím doby, na kterou byl sjednán, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 5.2 Dohodou smluvních stran, která musí být provedena písemnou formou.
- 5.3 Výpovědí smluvní strany.

Nájemce může smlouvu vypovědět:

- a) Při nezaplacení nájemného či jeho části, nejpozději do 90-ti dnů od termínu jeho splatnosti podnájemcem.
- b) Užívá-li podnájemce sjednaný předmět podnájmu v rozporu s účelem podnájmu sjednaného touto smlouvou.

Podnájemce může smlouvu vypovědět:

- a) Porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči podnájemci.

Výpověď je účinná dnem doručení písemného projevu vůle nájemce podnájemci.

- 5.4 Dnem právních účinků vkladu vlastnického práva k pronajatému pozemku, nebo jeho části, stane-li se podnájemce vlastníkem předmětného pozemku, nebo jeho části, uvedené v čl. I. odst. 1.4 této smlouvy.
- 5.5 Ukončením nájemního vztahu mezi vlastníkem a nájemcem. O této skutečnosti je nájemce povinen podnájemce písemně informovat bez zbytečného odkladu.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1 Podnájemce je povinen umožnit osobám pověřeným nájemcem nebo vlastníkem pronajatých pozemků vstup na pronajaté pozemky za účelem kontroly stavu pozemků, a to po předchozí domluvě s podnájemcem. Nájemce a vlastník berou na vědomí, že pozemky jsou součástí staveniště, a nepovolaným osobám je vstup zakázán.
- 6.2 Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu jen pro účel, který je sjednán v této smlouvě.
- 6.3 Podnájemce je povinen hradit nájemné.

- 6.4 Účastníci této smlouvy se zavazují včas informovat o všech změnách stavu či údajů majících vliv na uplatnění práv nebo plnění povinností z této smlouvy, (změna adres, bankovní spojení, výše nájemného, event, změna vlastníka apod.).
- 6.5 Při užívání předmětných pozemků podle této smlouvy je podnájemce povinen šetřit co nejvíce majetek vlastníka.
- 6.6 Podnájemce se zavazuje, že uhradí vlastníkově případné škody, které prokazatelně vzniknou v souvislosti s přípravou a realizací předmětné stavby dráhy. Jako škoda není brána úprava předmětných pozemků a staveb na nich, která je v souladu s dokumentací podle čl. II odst. 2.2. této smlouvy.
- 6.7 Smluvní strany si jsou vědomy toho, že nájemce hodlá nabýt vlastnické právo k předmětu podnájmu. Tato skutečnost nemá vliv na možnost podnájemce užívat pozemky za podmínek sjednaných v této smlouvě, kdy smluvní strany výslovně prohlašují, že v takovém případě dojde k automatickému nahlížení na tuto smlouvu jako na smlouvu nájemní, se stejným obsahem. Jestliže nájemce nenabyde vlastnické právo ke všem pozemkům, které tvoří předmět podnájmu, a zároveň jeho nájemní vztah k nekoupeným pozemkům zanikne, uzavře podnájemce s vlastníkem pozemků na takové pozemky nájemní smlouvu.
- 6.8 Smluvní strany si jsou dále vědomy, že po nabytí pozemků ze strany nájemce dojde k jejich následnému převodu na různé třetí subjekty (např. Hlavní město Prahu, Městskou částí Praha 5, Českou spořitelnu, apod.), které také hodlají realizovat v dané lokalitě své stavební záměry.

VII.

Ostatní ujednání

- 7.1 Jakékoli vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v písemné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 7.2 Jakékoli písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, řádně podepsané oprávněnými osobami.
- 7.3 Smluvní strany se zavazují převést práva a povinnosti z této smlouvy na případné právní nástupce.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1 Práva a povinnosti smluvních stran výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 8.2 Smluvní strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v českém jazyce a veškeré případné spory se budou řešit podle České právního řádu v českém jazyce u místně příslušného soudu.
- 8.3 Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této smlouvy.

- 8.4 Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzniklé při plnění účelu této smlouvy smírnou cestou a vzájemným jednáním spějícím k dohodě. Nebude-li vyřešení sporu touto cestou možné, může každá smluvní strana uplatnit své nároky u příslušného soudu.
- 8.5 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, každá ze smluvních stran obdrží 1 vyhotovení.
- 8.6 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv, které zajistí podnájemce.
- 8.7 Změny nebo doplnění této smlouvy musí být učiněny formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran, jinak je taková změna nebo doplnění smlouvy neplatné, vyjma úpravy ceny nájemného inflací (a úpravy o DPH), kterou je nájemce povinen oznámit podnájemci doporučeným dopisem. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají součástí této smlouvy.
- 8.8 Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, dle jejich pravé a svobodné vůle a že smluvnímu ujednání nejsou na překážku žádné okolnosti bránící nakládání s nemovitými věcmi a že nejsou omezeni ve svéprávnosti a na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.
- 8.9 Nájemce podpisem této smlouvy na sebe ve smyslu ust. § 1765 zákona č. 89/2012 Sb., přebírá nebezpečí změny okolností.

Příloha: Příloha č. 1 – rozsah podnájmu – textová a grafická část

V Praze dne 30.6.23

V Praze dne 26.7.2023

Nájemce
Sekyra Group, a.s.

Podnájemce
Správa železnic, státní organizace

náměstkyně ředitel OJ
Stavební správa západ

ONDŘEJ VALENČA
člen představenstva

Leoš Anderle

místopředseda představenstva

| plocha | dotčené parcely | výměra | výměra DZ do 1 roku (m2) | poznámka |
|---------------|-----------------|--------|--------------------------|---|
| červená | 5018/15 | 17350 | 12715 | pouze 3597 |
| | 5018/31 | 2784 | 985 | |
| | 5018/32 | 158 | 158 | vyjmuto ze smlouvy, zahrnuto do výpočtu |
| celkem | | | 4740 | |

| | | | | |
|---------------|---------|-------|--------------|--------------|
| zelená | 5018/15 | 17350 | 12715 | pouze 8710 |
| | 5019/1 | 66282 | 17666 | odečteno 745 |
| | | | | 56 |
| | | | | 9 |
| | 5019/53 | 1641 | 776 | odečteno 97 |
| | 5019/63 | 139 | 31 | |
| celkem | | | 26276 | |

| | | | | |
|---------------|---------|-------|--------------|--|
| modrá | 5018/34 | 7254 | 7241 | |
| | 5019/48 | 327 | 12 | |
| | 5019/93 | 10331 | 9529 | |
| | 5019/94 | 918 | 429 | |
| | 5019/95 | 182 | 5 | |
| | 5082/5 | 1663 | 1663 | |
| celkem | | | 18879 | |

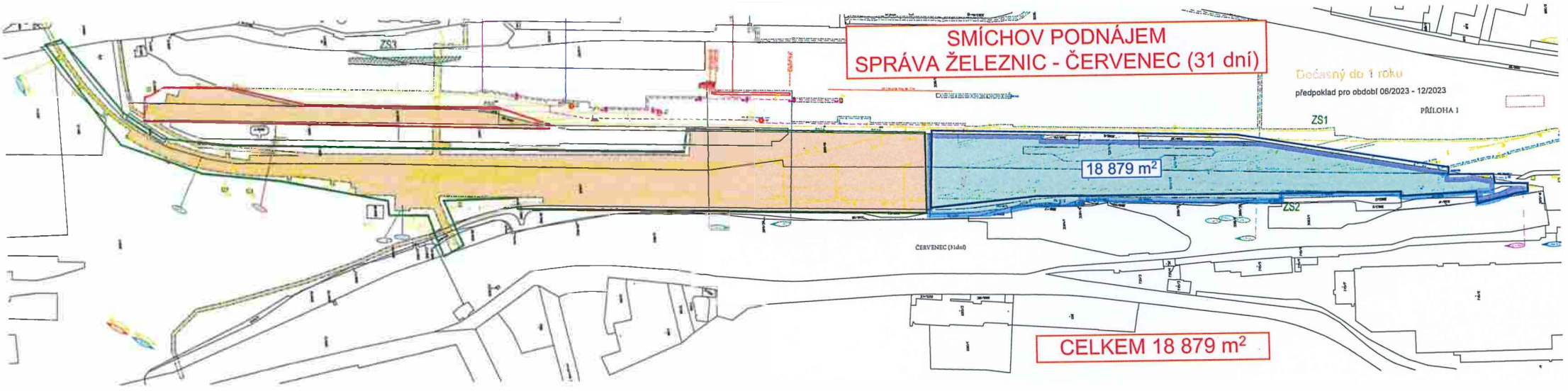
| měsíc | počet dní | Kč/m2/rok | Kč/m2/den | pronajatá plocha | výměra pronajaté plochy m2 | cena za daný měsíc |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|----------------------------|----------------------------|----------------------|
| červenec | | | | Kč modrá | 18879 | |
| srpen | | | | Kč modrá a červená | 23619 | |
| září (do 21.9.23 včetně) | | | | Kč modrá, červená a zelená | 49895 | |
| | | | | | celkem | 952 573,29 Kč |

**SMÍCHOV PODNÁJEM
SPRÁVA ŽELEZNIC - ČERVENEC (31 dní)**

Dočasný do 1 roku
předpoklad pro období 06/2023 - 12/2023
PÁŇLOHA I

18 879 m²

CELKEM 18 879 m²



**SMÍCHOV PODNÁJEM
SPRÁVA ŽELEZNIC - SRPEN (31 dní)**

Dobasný do 1 roku
předpoklad pro období 06/2023 - 12/2023

PŘÍLOHA 1

4 740 m²

18 879 m²

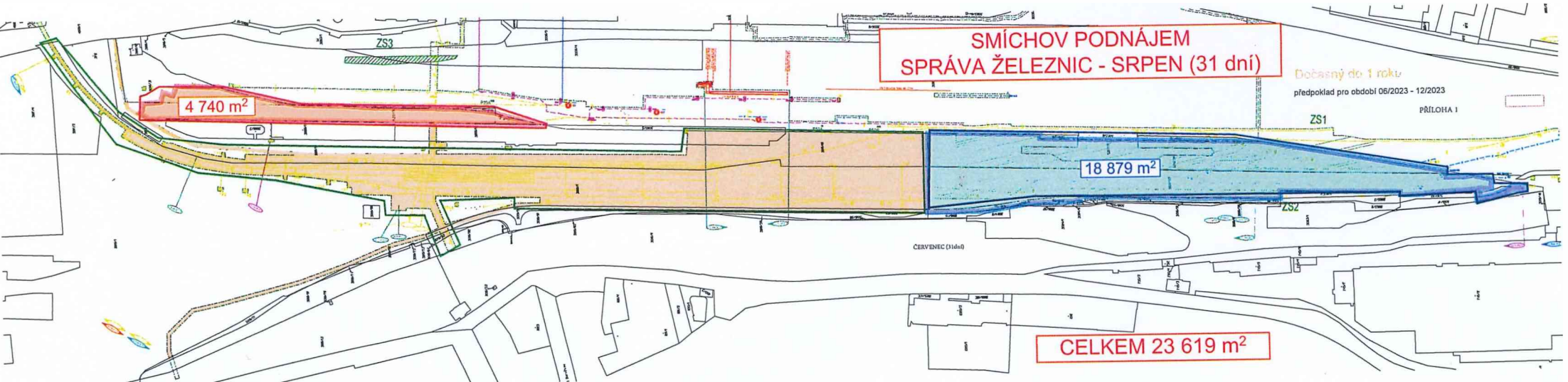
CELKEM 23 619 m²

ZS3

ZS1

ZS2

CERVENEC (11dní)





**SMÍCHOV PODNÁJEM
SPRÁVA ŽELEZNIC - ZÁŘÍ (21 dní)**

Dočasný do 1 roku

předpoklad pro období 06/2023 - 12/2023

PŘÍLOHA 1

18 879 m²

CERVENEC (1)da0

CELKEM 49 895 m²

