

**Smlouva o nájmu pozemků
v areálu Masarykova nádraží**

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 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 10942688

DIČ: CZ10942688, plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 351063

zastoupená: Petrem Paličkou a Rudolfem Vackem, jednatelem

bankovní spojení: [REDAKCE]

č. účtu: [REDAKCE]

(dále jen „**CBD2**“ nebo „**Pronajímatel**“)

a

Správa železnic, státní organizace

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

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234, plátce DPH

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. A 48384

zastoupená: Ing. Mojmírem Nejezchlebem, náměstkem generálního ředitele pro modernizaci dráhy

bankovní spojení: [REDAKCE]

č. účtu: [REDAKCE]

(dále jen „**Nájemce**“; Pronajímatel a Nájemce společně dále též jako „**Smluvní strany**“)

1. Úvodní ustanovení

1.1. Společnost CBD2 je výlučným vlastníkem následujících pozemků nacházejících se v k. ú. **Nové Město**, obec Praha

- A. parc. č. **2537/173**, ostatní plocha;
- B. parc. č. **2537/102**, ostatní plocha;
- C. parc. č. **2537/162**, ostatní plocha; a
- D. parc. č. **2538**, ostatní plocha

(dále jen „**Nemovitosti CBD2**“).

1.2. Nájemce připravuje realizaci stavby „Modernizace a dostavba ŽST Praha Masarykovo nádraží“ (dále jen „**Stavba**“) a v souvislosti s ní a pro účely její realizace má zájem využít část Nemovitostí CBD2 vyznačenou v **Příloze č. 1** této smlouvy jako zázemí Stavby.

2. Předmět smlouvy

2.1. Společnost CBD2 se touto smlouvou zavazuje Nájemci přenechat k dočasnému užívání části Nemovitostí CBD2 o výměře **5 234 m²**, která je vyznačena v Příloze č. 1 (dále jen „**Předmět smlouvy**“).

2.2. Nájemce bere na vědomí, že přístup a příjezd na Předmět smlouvy je možný pouze přes část Nemovitostí CBD2, která je vyznačena v Příloze č. 1 a má celkovou výměru 305 m² (dále jen „**Sdílený příjezd**“), a které má nyní v nájmu, resp. v podnájmu Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, IČO: 00005886 (dále

jen „DPP“), na základě Smlouvy o nájmu a podnájmu pozemků č. RS: 000772-00-21 (dále jen „NSDPP“), a která slouží pro přístup a příjezd na části Nemovitostí ČD, které DPP užívá na základě NSDPP. Po dobu platnosti této Smlouvy je Nájemce oprávněn Sdílený příjezd užívat společně s DPP, a to pouze za účelem příjezdu a přístupu na Předmět smlouvy v souladu s účelem této Smlouvy. Při tomto užívání je povinen šetřit práva DPP a osob, kterým DPP umožní předmět nájmu dle NSDPP užívat. Za účelem spravedlivé úpravy užívání Sdíleného příjezdu uzavřou na žádost Pronajímatele Nájemce a DPP za účasti Pronajímatele samostatnou dohodu, která bude respektovat ustanovení této smlouvy a NSDPP, a ve které strany podrobně upraví podmínky užívání Sdíleného příjezdu včetně jeho údržby, úklidu a souvisejících nákladů.

- 2.3. Společnost CBD2 se touto smlouvou dále zavazuje umožnit průjezd vozidel Nájemce ze zařízení staveniště, resp. přes pozemky popsané v čl. 2.1. této smlouvy, směrem k neveřejnému úrovnovému křížení v koridoru vyznačeném orientačně v Příloze č. 1 dvěma červenými čarami.
- 2.4. Popis Předmětu smlouvy a jeho stavu ke dni předání Nájemci bude uveden v Protokolu o předání a převzetí Předmětu smlouvy.
- 2.5. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu smlouvy neváznou žádná práva třetích osob ani povinnosti či jiná omezení, která by bránila jeho řádnému užívání Nájemcem podle této smlouvy, s výjimkou práv, povinností a omezení uvedených v této smlouvě nebo evidovaných v katastru nemovitostí.

3. Účel užívání Předmětu smlouvy

- 3.1. Předmět smlouvy podle článku 2 této smlouvy bude Nájemcem užíván výlučně jako zázemí pro Stavbu, tj. jako zařízení staveniště a manipulační plocha. Za tímto účelem je Nájemce rovněž oprávněn umožnit Předmět smlouvy užívat svým smluvním dodavatelům, zejména zhotoviteli Stavby a jeho subdodavatelům.
- 3.2. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s právním stavem Předmětu smlouvy a ten že nebrání sjednanému způsobu jeho užívání podle této smlouvy. Pronajímatel neposkytuje Nájemci žádné záruky ohledně způsobilosti Předmětu smlouvy sloužit k účelu dle předchozího odstavce; je výlučně na Nájemci, aby si obstaral veškerá povolení, souhlasy, vyjádření, oprávnění a povolení, která mohou být pro užívání Předmětu smlouvy dle této smlouvy dle právních předpisů potřebná.

4. Doba užívání

- 4.1. Touto smlouvou se sjednává nájem Předmětu smlouvy **na dobu určitou ode dne předání** Předmětu smlouvy v rozsahu dle Přílohy č. 1 Nájemci do **30. 06. 2025** (dále jen „**Doba užívání**“) a to z důvodu plánovaného investičního záměru Pronajímatele na Předmětu smlouvy. Protože předpokládané ukončení Stavby Nájemce je v 03/2027, Pronajímatel se s Nájemcem dohodl na budoucím prodloužení Doby užívání od **01. 07. 2025 do 31. 03. 2027** (dále také „**prodloužená Doba užívání**“). Pokud rozsah Předmětu smlouvy nebo jeho některá část bude v prodloužené Době užívání v kolizi s plánovaným investičním záměrem Pronajímatele, vyhrazuje si Pronajímatel právo písemně určit po 1. 7. 2025, resp. změnit dle svých aktuálních potřeb a po projednání s Nájemcem, plochu Předmětu smlouvy, a to včetně pozice buňkoviště, přičemž Pronajímatel bere na vědomí a při případných úpravách Předmětu smlouvy v prodloužené Době užívání zohlední, že Nájemce pro potřeby Stavby Nájemce potřebuje zachování minimálně plochy pro nové umístění buňkoviště v rozsahu cca 30 buněk, včetně prostoru podél obou stran buňkoviště v šířce min. 3 m a příjezd k buňkovišti od veřejné komunikace vyhovující navážení materiálu a navazující příjezd od buňkoviště k neveřejnému úrovnovému křížení vyhovující účelům navážení materiálu (pro Doby užívání do 30. 06. 2025 viz výchozí dispozice buňkoviště, komunikací a pozice neveřejného úrovnového křížení v Příloze č. 1). Nájemce se změnami Předmětu smlouvy v prodloužené Době užívání souhlasí a bere na vědomí, že úpravy Předmětu smlouvy v souladu s uvedenými pravidly jsou předpokladem pro poskytnutí Předmětu smlouvy do užívání v prodloužené Době užívání. Úpravy Předmětu smlouvy v prodloužené Době užívání bude Smluvními stranami protokolárně potvrzeny. Pokud v průběhu provádění Stavby nastane na straně Nájemce potřeba dalšího prodloužení Doby užívání, zavazuje se Pronajímatel v dobré víře projednat s Nájemcem 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. Žádost Nájemce o prodloužení musí být Pronajímateli doručena nejpozději 5 měsíců před skončením (prodloužené) Doby užívání. V žádosti Nájemce uvede požadovanou Doby užívání a případný návrh omezení Předmětu

smlouvy v dále prodloužené Doby užívání. Pronajímatel po projednání Žádosti s Nájemcem ve lhůtě 30 dnů Nájemci písemně sdělí, zda s prodloužením na dobu uvedenou v žádosti souhlasí, či nikoli. Vysloví-li Pronajímatel s dalším prodloužením Doby užívání souhlas, uzavřou strany dodatek k této smlouvě, kterým další prodloužení Doby užívání smluvně upraví.

- 4.2. Vztah založený touto smlouvou zanikne uplynutím Doby užívání, jinak může zaniknout kdykoli písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů, pro které je možné dle občanského zákoníku ukončit nájem sjednaný na dobu určitou; prodloužení Doby užívání jinak než výslovnou písemnou dohodou stran této smlouvy se vylučuje.
- 4.3. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání nejpozději do jednoho měsíce po písemné výzvě Nájemce, a to v případě, že taková výzva bude Nájemcem Pronajímateli doručena nejpozději 1. 1. 2024 (včetně). Bude-li výzva k předání Předmětu smlouvy předána Nájemci po datu uvedeném v předchozí větě, předá Pronajímatel Nájemci Předmět smlouvy nejpozději do jednoho měsíce po písemné výzvě Nájemce. Nájemce se v případě vzniku prokazatelných nákladů souvisejících s předčasným ukončením nájemních vztahů se stávajícími nájemci zavazuje k jejich úhradě Pronajímateli. Nevyzve-li Nájemce Pronajímatele k předání Předmětu smlouvy do užívání nejpozději do 31. 12. 2024, tato smlouva zaniká a její právní účinky pominou (rozvazovací podmínka).
- 4.4. Před předáním Předmětu smlouvy provede Nájemce vlastním nákladem pasportizaci Předmětu smlouvy prostřednictvím fotodokumentace a videozáznamu a po jednom vyhotovení předá záznamy o provedené pasportizaci Pronajímateli. Pronajímatel umožní Nájemci přístup na Předmět smlouvy pro účely provedení pasportizace do 7 dnů ode dne, kdy jej o to Nájemce požádá. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci veškeré dostupné informace týkající se stavebních objektů a objektů infrastruktury, které se nacházejí na pronajímaných pozemcích.
- 4.5. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu smlouvy po celou Doby užívání.
- 4.6. Při předání a převzetí Předmětu smlouvy sepiší Nájemce a Pronajímatel předávací protokol, přičemž každý z účastníků obdrží jedno jeho vyhotovení.
- 4.7. Nájemce 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.
- 4.8. Na konci Doby užívání Nájemce předá Předmět smlouvy zpět Pronajímateli ve stavu, který bude prostý jakýchkoli ekologických zátěží, za které odpovídá Nájemce. Předmět smlouvy bude též odpovídat pasportizaci provedené před jeho předáním Nájemci, pokud nebude v průběhu realizace dohodnuto jinak. Při zpětném předání Předmětu smlouvy Pronajímateli provede Nájemce jeho pasportizaci prostřednictvím fotodokumentace a videozáznamu a po jednom vyhotovení předá záznamy o provedené pasportizaci Pronajímateli.
- 4.9. Smluvní strany se dohodly, že pokud Nájemce nepředá Předmět smlouvy zpět Pronajímateli v souladu s touto smlouvou, bude Nájemce povinen hradit Pronajímateli za každý započatý měsíc prodlení částku rovnající se dvojnásobku měsíčního Nájemného podle této smlouvy. Tím není dotčena povinnost Nájemce vyklidit Předmět smlouvy a předat jej zpět Pronajímateli ani oprávnění Pronajímatele podle následujícího odstavce.
- 4.10. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud nevyklidí do 15 dnů po ukončení Doby užívání Předmět smlouvy, je Pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění Nájemci zajistit vyklizení Předmětu smlouvy na náklady Nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli veškeré náklady spojené s takovým vyklizením Předmětu smlouvy a případným skladováním vyklizených věcí. Nebude-li Pronajímatelem prokázáno jinak, dohodly se smluvní strany tak, že náklady podle předchozí věty činí 0,5 % z ceny ročního Nájemného za každý i započatý den skladování. Právo Pronajímatele na úhradu škody (včetně ušlého zisku) případně vzniklé prodlením Nájemce s řádným vrácením Předmětu smlouvy tím není dotčeno.

5. Způsob užívání Předmětu smlouvy

- 5.1. Nájemce je povinen při užívání Předmětu smlouvy dodržovat tuto smlouvu, platné právní předpisy a vnitřní předpisy a pravidla upravující výkon činností v obvodu dráhy, konkrétně v areálu Masarykova nádraží. Nájemce zajistí, aby tato pravidla dodržovaly i osoby, kterým umožní Předmět smlouvy užívat.
- 5.2. Bez ohledu na jiná ustanovení této smlouvy je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli a jím určeným osobám v době od 7:00 do 19:00 hodin přes Předmět smlouvy nerušený průchod a průjezd (pro osobní i nákladní vozidla o délce vozidla až 12 m) koridorem v šířce min. 5 m (koridor pro umožnění přístupu a průjezdu dle této věty je zakreslen v příloze č. 1 této smlouvy) do části areálu Masarykova nádraží východně od Předmětu smlouvy. Pronajímatel bere na vědomí, že na Předmětu smlouvy bude zřízeno zařízení staveniště, na kterém budou povinni zachovávat příslušná pravidla BOZP a respektovat pokyny osob odpovědných za zajištění BOZP. Pronajímatel se zavazuje před zahájením Stavby uvedené v čl. 1.3. této smlouvy sdělit Nájemci za účelem koordinace v přiměřeném předstihu organizaci průjezdu svých vozidel a vozidel Českých drah a.s. a následně jsou si během realizace stavby smluvní strany povinny poskytovat součinnost při této organizaci průjezdu.
- 5.3. Nájemce je povinen neprodleně sdělit Pronajímateli veškeré vady Předmětu smlouvy, o kterých se dozví. Škody, včetně jakéhokoli ekologického znečištění způsobené Nájemcem na Předmětu smlouvy, majetku Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen ihned Pronajímateli písemně oznámit a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 pracovních dní, je na vlastní náklady odstranit. V případě časově náročnějších úprav předloží Nájemce Pronajímateli návrh harmonogramu prací souvisejících s těmito úpravami, včetně technického zdůvodnění, k odsouhlasení.
- 5.4. Nájemce není oprávněn dát Předmět smlouvy do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, s výjimkou dodavatelů Nájemce podílejících se na realizaci Stavby. Za jakoukoliv škodu způsobenou dodavatelem Nájemce však odpovídá Nájemce tak, jako by škodu způsobil sám.

6. Výše Nájemného a platební podmínky

- 6.1. Za vylučné užívání Předmětu smlouvy (tj. ve výměře bez Příjezdu sdíleného s DPP) se Nájemce zavazuje podle této smlouvy platit Pronajímateli měsíčně úplatu ve výši ■■■ Kč/m² plus DPH v zákonné výši; za užívání Sdíleného příjezdu se Nájemce zavazuje podle této smlouvy platit Pronajímateli měsíčně úplatu ve výši ■■■ Kč/m² plus DPH v zákonné výši (souhrn částek úplat dle tohoto odstavce je dále též označován jen jako „Nájemné“). Úplata za právo průjezdu je zahrnuta v Nájemném.
- 6.2. Nájemné je splatné měsíčně předem vždy do patnáctého (15.) dne kalendářního měsíce, za nějž je Nájemné hrazeno, a to na základě splátkového kalendáře se všemi náležitostmi daňového dokladu, které budou Nájemci zaslány Pronajímatelem nejméně 10 dnů před termínem splatnosti první platby Nájemného dle následujícího odst. 6.3 této smlouvy. Za provedení platby se považuje datum připsání příslušné částky na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 6.3. Sjednaná výše Nájemného v tomto článku bude od 1. 1. 2024 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 proti průměru 12 měsíců roku tomuto roku předcházejícího 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. 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. Výše Nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 4. měsíce příslušného roku s doplatkem rozdílů způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše Nájemného indexem inflace v prvních třech měsících.

- 6.4. V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného je povinen uhradit z dlužné částky úroky z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 6.5. V souvislosti s poskytnutím Předmětu smlouvy do užívání ani v souvislosti s umožněním užívání Sdíleného příjezdu dle této smlouvy neposkytuje Pronajímatel Nájemci žádné služby, nezajišťují jeho ostrahu, údržbu, ani opravy; budou-li tyto pro užívání Předmětu smlouvy potřebné, zajistí si je Nájemce sám na své náklady.
- 6.6. V případě, že Nájemce v rozporu s touto smlouvou (zejména, nikoli však výlučně s jejím odst. 5.1) omezi přístup Pronajímatele dle odst. 5.2, je povinen za každý započatý den trvání tohoto omezení zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se 10 000 Kč; nárok na náhradu škody způsobené pokutou sankcionovaným porušením tím není dotčen.

7. Závěrečná ujednání

- 7.1. Komunikace stran. Všechna oznámení či jednání podle této smlouvy mající právní následky budou činěna písemně a doručena do datové schránky nebo doporučenou poštou na níže uvedené adresy. Ve věcech plnění této smlouvy budou za Smluvní strany oprávněni jednat k tomu níže uvedení zástupci stran ve věcech technických/projektových:

pro CBD2:

Prague CBD2, s.r.o.
Na Florenci 2139/2
110 00 Praha 1, Nové Město

Zástupce ve věcech technických/projektových: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

pro SŽ:

Správa železnic, státní organizace
Dlážděná 1003/7
110 00 Praha
Česká republika

doručovací adresa

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

Zástupce ve věcech technických/projektových: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 7.2. Výše uvedené kontaktní údaje mohou být příslušnou Smluvní stranou kdykoli změněny písemným oznámením. V případě odstoupení od této smlouvy, její výpovědi nebo vzdání se práva z této smlouvy se nepřipouští doručení jakoukoli formou elektronické komunikace s výjimkou doručování prostřednictvím systému datových schránek, které se mezi Smluvními stranami připouští i pro účely těchto právních jednání.
- 7.3. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. 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, nevyplývá-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.


- 7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu posledním účastníkem a účinnosti jejím uveřejněním v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Uveřejnění v registru smluv zajistí Nájemce. Strany s tímto uveřejněním této Smlouvy v registru smluv souhlasí.
- 7.5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být činěny pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
- 7.6. Tato smlouva je vyhotovena **ve dvou stejnopisech**, z nichž každý má platnost originálu. Každý účastník obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.7. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Plánek Předmětu smlouvy

V Praze dne



Prague CBD2, s.r.o.
Jméno: Petr Palička
Oprávnění: jednatel



Prague CBD2, s.r.o.
Jméno: Rudolf Vacek
Oprávnění: jednatel

- 5 -01- 2024

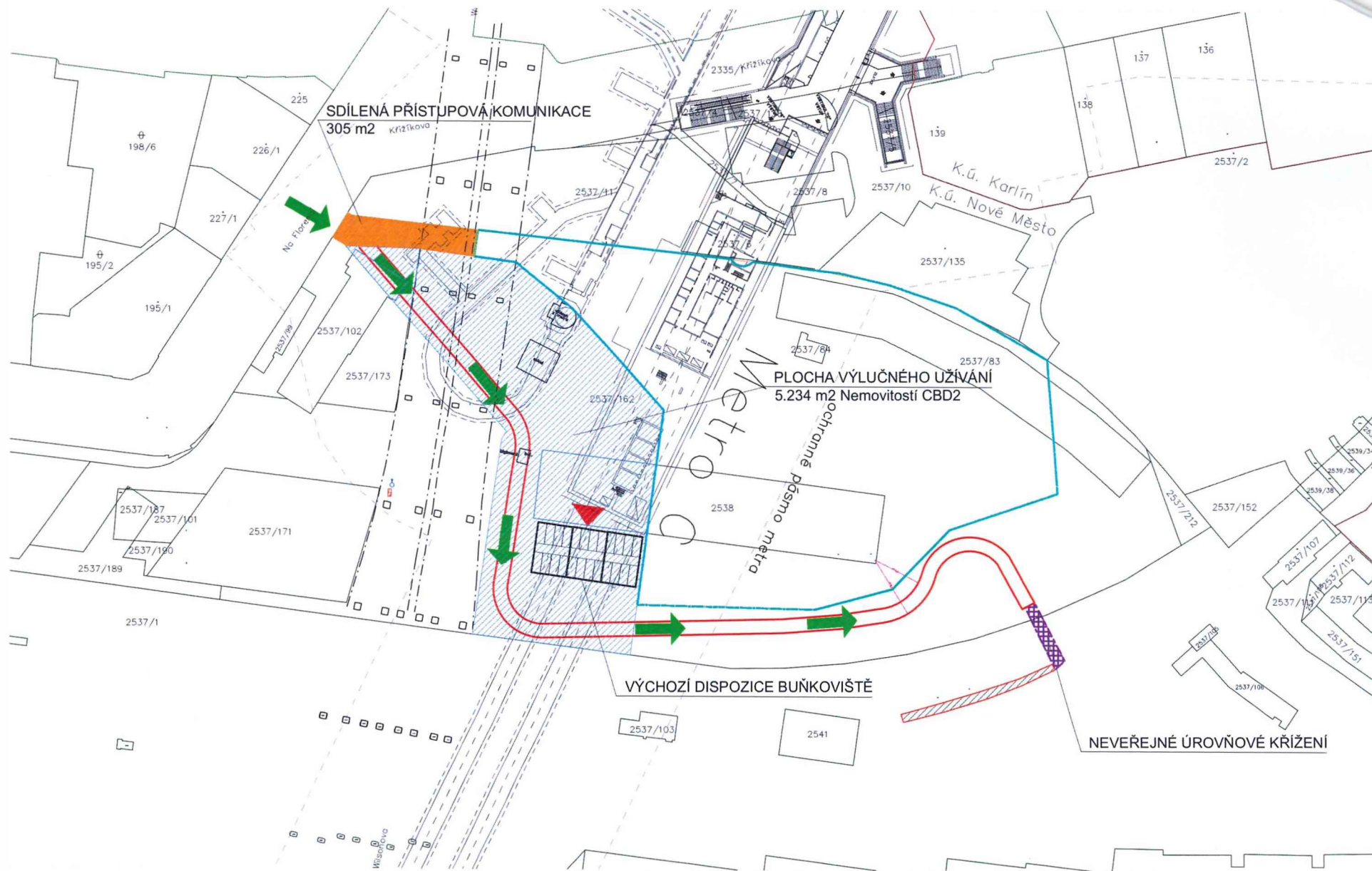
V Praze dne



Správa železnic, státní organizace

Jméno: Ing. Mojmír Nejezchleb
Oprávnění: náměstek generálního ředitele
pro modernizaci dráhy

Příloha č. 1 – Plánek předmětu smlouvy



Modernizace a dostavba ŽST Praha Masarykovo nádraží
 Plocha výlučného užívání pro období 01/02/2024 - 30/06/2025