

N Á J E M N Í S M L O U V A
č. 0051/W5400/24
o nájmu pozemku

Smluvní strany:

Daramis Heights s.r.o.

sídlo: Jankovcova 1595/14, Holešovice, 17000 Praha 7
zastoupené:

IČO: 242 78 998
DIČ: CZ24278998

číslo účtu

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 199619

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Pražská vodohospodářská společnost a.s.

sídlo: Evropská 866/67, Vokovice, 160 00 Praha 6
zastoupená:

IČO: 256 56 112
DIČ: CZ25656112

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 5290

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále též jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

uzavírají tuto smlouvu o nájmu pozemků (dále jen „**smlouva**“)

I.

Předmět smlouvy a Předmět nájmu

1. Předmětem nájmní smlouvy je závazek pronajímatele přenechat předmět nájmu do dočasného užívání nájemci a současně závazek nájemce platit za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši a způsobem stanoveným touto smlouvou. Předmětem nájmu jsou:

- pozemek č. parc. 519/6 o výměře 249 m² v k.ú. Hrdlořezy, zapsané na listu vlastnictví č. 1159, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pozemky“), a to dle vyznačené výměry, uvedené v situačním plánu, kdy celková výměra předmětu nájmu je 32 m².

2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu předmět nájmu specifikovaný v bodě 1.

3. Předmět nájmu je blíže specifikovaný v situačním plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu. Stav pronajatých pozemků bude uveden v předávacím protokolu pořízeném při předání a převzetí pozemků do nájmu.

5. Smluvní strany shledaly předmět nájmu bez ekologického znečištění.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: realizace stavby „Rekonstrukce kanalizace, ul. V Třešňovce, P9 – dokončení“ a to způsobem neohrožujícím životní

prostředí a bezpečnost provozu.

III.

Výše nájemného

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s Výměrem Ministerstva finanční č. 01/2024 ze dne 14.12.2023, zveřejněném v Cenovém věstníku, částka č. 16 ze dne 15.12.2023, položka 1. pořad.č. 1., Praha =,- Kč/m²/rok, resp. nájemné dle cenového předpisu v době platby účinného. K této částce bude připočtena DPH v zákonné výši,
2. Strany se v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů („zákon o DPH“) dohodly, že faktura bude nájemci zaslána elektronicky („elektronická faktura“), a to výlučně na e-mailovou adresu: fakturace@pvs.cz. Elektronická faktura bude v elektronické podobě a tato elektronická podoba bude představovat originální verzi evidovanou v účetnictví nájemce. V případě, že není možné generovat elektronickou fakturu přímo z účetního systému pronajímatele, bude opatřena zaručeným elektronickým podpisem založeným na kvalifikovaném certifikátu ve smyslu zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce podpisu, ve znění pozdějších předpisů, kvalifikovaný certifikát musí být vydán jedním z Ministerstvem vnitra ČR akreditovaných poskytovatelů certifikačních služeb. Elektronická faktura bude vyhotovena ve formátu ISDOCX, v četnosti 1 faktura = 1 soubor. Přílohy elektronické faktury, které nejsou součástí daňového dokladu, budou zasílány nájemci pouze ve formátech RTF, PDF, DOC, DOCx, XLS, XLSx. V případě, kdy bude zaslána nájemci elektronická faktura, zavazuje se pronajímatel nezasílat stejnou fakturu duplicitně v listinné podobě.
3. Nájemné se bude fakturovat 2x ročně dle skutečné doby užívání předmětu nájmu. Nájemné za příslušné pololetí je nájemce povinen zaplatit na bankovní účet pronajímatele vždy na základě daňového dokladu – faktury vystavené pronajímatelem doručené nájemci dle odst. 2 tohoto článku. Splatnost faktury bude uvedena na faktuře, nejméně vždy 14 dní ode dne odeslání faktury. První faktura bude vystavena pronajímatelem do 14 dnů od předání předmětu nájmu nájemci.
4. Součástí daňového dokladu — první faktury - bude písemný protokol o předání předmětu nájmu od pronajímatele nájemci.
5. Součástí daňového dokladu — poslední faktury - bude písemný protokol o předání předmětu nájmu od nájemce zpět pronajímateli.
6. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.
7. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.
8. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje, že nebude požadovat od pronajímatele žádné služby.

9. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření smlouvy je plátcem DPH. IV.

Povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k jeho změně může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran.
2. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
3. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v článku III. této smlouvy.

4. Nájemce je povinen umožnit vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům pronajímatele nebo jeho dodavatelům prací, služeb, zboží, provádějícím práce a úkony za účelem oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, jakož odstraňujícím následky železničních nehod a živelných událostí. Nájemce je dále povinen strpět na dobu nezbytně nutnou z těchto důvodů i možnost omezení užívání předmětu nájmu. Smluvní strany se zavazují dohodnout na podmínkách takového omezení.
5. Veškeré stavební a zemní práce na předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na základě rozhodnutí, popř. souhlasu s provedením ohlášené stavby příslušného stavebního úřadu podle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění, popř. dalších obecně závazných předpisů, pokud je takové rozhodnutí nebo souhlas příslušného stavebního úřadu vyžadován zákonem.
6. Pronajímatel neodpovídá za škody na majetku umístěném na předmětu nájmu, které sám nezpůsobil.
7. Nájemce se zavazuje zdržovat se jakékoliv činnosti omezující či ohrožující bezpečnost osob.
8. Na předmětu nájmu může nájemce provozovat jen činnost, která neohrožuje životní prostředí, tj. zejména povrchové a podzemní vody, ovzduší, prašnost, hluchnost atd., a je v souladu s platnými právními předpisy v oblasti životního prostředí, odpadů, bezpečnosti, požární ochrany, hygienických předpisů atd. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá na předmětu nájmu odpovědnost za porušení výše uvedených obecně platných předpisů a že uhradí sankce uložené z důvodu porušení uvedených norem a odstraní na vlastní náklady veškeré úniky, havárie látek ohrožujících jakost a zdravotní nezávadnost povrchových nebo podzemních vod a jiné vzniklé škody, které způsobí.
9. Nájemce nesmí na předmětu nájmu provádět údržbu vozidel, jejich mytí, výměnu olejů, autobaterií, doplňování chladicích, odstřikovacích, brzdových a jiných provozních kapalin, regeneraci náhradních dílů, parkování nepojízdných vozidel.
10. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě vyvíjení činnosti se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím nájemce na své náklady nechá vypracovat osobou oprávněnou předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.
11. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.
12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad na předmětu nájmu a v bezprostředním okolí pořádek a čistotu a udržovat je v takovém stavu, aby nezačal příčinu k zakládání nepovolených skládek. V případě zjištění uložení odpadů na předmětu nájmu, bude požadováno jejich odstranění nájemcem na jeho náklady. Nájemce se zavazuje třídít, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.
13. Nájemce je povinen umožnit vstup oprávněným pracovníkům pronajímatele za účelem kontrol stavu předmětu nájmu, zařízení, které je součástí předmětu nájmu, plnění výše uvedených povinností a dbát jejich pokynů. Oprávněný pracovník je povinen se prokázat služebním průkazem.
14. Po ukončení stavby je nájemce povinen dotčené plochy vyklidit a uvést do původního stavu, případně do stavu odpovídajícího projektové dokumentaci, výkopy ve vegetaci budou urovnány, doplněny kvalitním substrátem a osety travním osivem. Pokud se týká odstranění dřevin a keřů rostoucích na předmětu nájmu, ke kterému dojde při užívání předmětu nájmu v důsledku činnosti nájemce, se nájemce dále zavazuje, že zajistí pronajímateli adekvátní náhradu. V dané situaci to znamená vysazení nových stromů, a to i tehdy, pokud by se poškození stávajících stromů projevilo do 1 roku od ukončení

nájmu. O nově vysazené stromy bude nájemce 2 roky pečovat (zalévat a provádět zahradnickou údržbu).

15. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které vzniknou v souvislosti s jeho činností na předmětu nájmu a to po dobu trvání nájemního vztahu, a to i za škody vůči třetím osobám.

V.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou počínající dnem protokolárního předání předmětu nájmu a tím i zahájení užívání pozemku, a končící dnem protokolárního předání předmětu nájmu zpět pronajímateli. Výzva k předání pozemku bude pronajímateli oznámena 14 dní předem písemnou formou.
2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v případě prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby o více jak jeden měsíc, kdy je předmět nájmu užíván v rozporu s účelem nájmu dle článku II., kdy nájemce provádí jakékoliv stavební úpravy či opravy předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele nebo přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, a nesjedná nápravu ani ve lhůtě, která nesmí být kratší než 20 dnů od doručení výzvy pronajímatele k nápravě. Výpovědní doba v tomto případě činí jeden měsíc a začíná plynout následujícím dnem po dni doručení výpovědi.
3. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby při vzniku škody, hrozby vzniku značné škody, pokud nájemce neplní řádně a včas své povinnosti stanovené v článku III. odst. 1) a v článku IV. odst. 1), 2), 3) 4), 7), 8), 9), 10) a pokud nedojde k dohodě s nájemcem dle článku IV. odst. 4) této smlouvy, a nesjedná nápravu ani ve lhůtě, která nesmí být kratší než 15 dnů, od doručení výzvy pronajímatele k nápravě. Výpověď smlouvy bez výpovědní doby je smlouva ukončena dnem doručení písemné výpovědi smlouvy druhé smluvní straně.
4. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že pronajímatel opakovaně porušuje tuto Smlouvu a v přiměřené lhůtě nezjedná nápravu ani po předchozím písemném upozornění nájemce.

VI.

Ostatní ujednání

1. Jakékoliv vzdání se práva, prominutí dluhu nebo uznání závazku je platné pouze za předpokladu, že bude učiněno dohodou smluvních stran uzavřenou v listinné podobě a podepsanou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Jakékoliv písemnosti předvídané v této smlouvě, musí být učiněny, není-li ve smlouvě výslovně stanoven opak, písemně v listinné podobě a musí být s vyloučením ust. § 566 zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, řádně podepsané oprávněnými osobami. Jakékoliv jiné písemnosti, včetně e- mailové korespondence, jsou bez právního významu, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
3. Nájemce není oprávněn převést svá práva a povinnosti ze smlouvy nebo její části na třetí osobu bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele. Za účelem zvážení, zda takový souhlas s převodem pronajímatel udělí či nikoli, je nájemce povinen mu opatřit a dodat veškeré informace a dokumenty, o které pronajímatel požádá.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny jednáním. V případě jakéhokoli sporu z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, kdy se smluvní strany nebudou moci dohodnout na změně, doplnění či zrušení této smlouvy, rozhodne příslušný soud.
2. Obě strany se dohodly, že veškerá jednání a veškeré písemnosti budou vedeny v jazyce českém a veškeré případné spory se budou řešit podle Českého právního řádu v jazyce českém u místně příslušného soudu.

3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran.
4. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemné dohody obou smluvních stran formou vzestupně číslovaných dodatků. Podepsané přílohy a dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají součástí této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (např. výpověď, 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 druhé straně. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena či převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany, nebude-li tato zásilka vyzvednuta a držitel poštovní licence doporučenou zásilku vrátí zpět, za úspěšné doručení se všemi právními následky bude považován pátý den od prokazatelného odeslání zásilky druhou stranou.
6. Tato smlouva je uzavřena a nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. V případě, že k podpisu oběma smluvními stranami nedojde v jednom dni, je tato smlouva uzavřena a nabývá platnosti dnem, kdy je podepsána druhou ze smluvních stran. Účinnost tato smlouva nabývá dnem uveřejnění v registru smluv dle Zákona o registru smluv. Smlouvu se zavazuje uveřejnit v registru smluv nájemce. Vyžaduje-li určitá část této smlouvy anonymizaci s ohledem na ochranu osobních údajů, obchodní tajemství atp., pronajímatel na tyto části upozorní a nájemce před uveřejněním smlouvy zajistí potřebnou ochranu takových údajů. Totéž platí o jakémkoli dodatku k této smlouvě. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž nájemce obdrží 1 a pronajímatel 2. Vyhotovení mají platnost originálu.

Přílohou a současně nedílnou součástí smlouvy je:

Příloha č. 1 Situační plánek předmětu nájmu

V Praze, dne

V Praze, dne

Za nájemce:

Za pronajímatele:

.....

.....

.....