



Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu č. 2050/2014-SML ze dne 22. 12. 2014

Smluvní strany:

Pronajímatel:

obchodní firma: **Povodí Vltavy, státní podnik**
sídlo: Praha 5, Holečkova 8, PSČ 150 24
statutární orgán: RNDr. Petr Kubala, generální ředitel
oprávněn k uzavření smlouvy: xxxxxxxxxxxxxx, ředitel závodu Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5–Smíchov
bankovní spojení: KB, a. s., pobočka Praha 5
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx
IČO: 70889953
DIČ: CZ70889953
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

obchodní firma: **Sabina Estate s.r.o.**
sídlo: Nádražní 762/32, Praha 5, PSČ 150 00
statutární orgán: Vít Kašík, jednatel společnosti
bankovní spojení: Citibank Europe plc, organizační složka
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx
IČO: 27880885
DIČ: CZ27880885 (plátce DPH)
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 123811

(dále jen „nájemce“)

u z a v í r a j í tento **d o d a t e k č. 1** ke smlouvě o nájmu pozemku č. 2050/2014-SML ze dne 22. 12. 2014 (dále jen „Smlouva“), kterým se smluvní strany dohodly na následující změně výše uvedené Smlouvy:

I.

Smluvní strany se dohodly, že se mění čl. IV. odst. 1. Smlouvy, a to tak, že stávající znění se vypouští a nahrazuje následujícím zněním.

Čl. IV. Trvání nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá **na dobu určitou 5 (pět) let, a to počínaje dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci do užívání a konče dnem uplynutí pětileté lhůty.** Pronajímatel je povinen připravit předmět nájmu do stavu odpovídajícímu této smlouvě, tj. vybudovat vazací prvky do jednoho roku ode dne doručení pravomocného územního rozhodnutí (na umístění vazacích prvků) nájemcem, a vyzvat nájemce k převzetí předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad a nebezpečí pravomocné územní rozhodnutí, případně jakékoliv další administrativní povolení nezbytné nutné pro umístění vazacích prvků dle čl. II. této smlouvy.

Pokud nájemce nedoručí pronajímateli pravomocné územní rozhodnutí a pronajímatel nepředá nájemci předmět nájmu nejpozději do 3 let ode dne platnosti této smlouvy, pak tato smlouva nevstoupí v účinnost a zaniká.

II.

1. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oprávněných zástupců smluvních stran.
2. Tento dodatek je vyhotoven ve 4 stejnopisech, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, z nichž pronajímatel obdrží 3 stejnopisy a nájemce obdrží 1 stejnopis tohoto dodatku.
3. Tento dodatek je nedílnou součástí Smlouvy. Ostatní ustanovení Smlouvy, která nejsou tímto dodatkem výslovně dotčena, zůstávají beze změny v platnosti.
4. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám obsah tohoto dodatku, že s jeho obsahem souhlasí, a že dodatek uzavírají svobodně, nikoliv v tísní, či za nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne

.....
Povodí Vltavy, státní podnik
XXXXXXXXXXXXXXXXXX
ředitel závodu Dolní Vltava

.....
Sabina Estate s.r.o.
Vít Kašík
jednatel společnosti



Smlouva o nájmu č. 2050/2014-SML

uzavřená podle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany:

Pronajímatel:

obchodní firma: **Povodí Vltavy, státní podnik**
sídlo: Holečkova 8, Praha 5, PSČ 150 24
statutární orgán: RNDr. Petr Kubala, generální ředitel
zmocněn k uzavření smlouvy: xxxxxxxxxxxxxx, ředitel závodu Dolní Vltava, Grafická 36, Praha 5–Smíchov, PSČ 150 21
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Praha 5
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx
IČO: 70889953
DIČ: CZ70889953 (plátce DPH)
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

obchodní firma: **Sabina Estate s.r.o.**
sídlo: Nádražní 762/32, Praha 5, PSČ 150 00
statutární orgán: Vít Kašík, jednatel společnosti
bankovní spojení: Citibank Europe plc, organizační složka
číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx
IČO: 27880885
DIČ: CZ27880885 (plátce DPH)
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 123811
(dále jen „nájemce“)

I.

Právní vztahy k nemovitostem a jejich vlastnictví

1. Pronajímatel je s účinností od 1.1.2001 státním podnikem zřízeným na základě zákona č. 305/2000 Sb., o povodích.
Pronajímatel je podle ustanovení zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 178/2012 Sb., správcem významného vodního toku Vltava. Současně pronajímatel, podle zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, má právo hospodařit s majetkem státu, a to mimo jiné s pozemkem **parc. č. 2353**, druh pozemku vodní plocha, zapsaným na LV č. **143**, v katastrálním území

Holešovice, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Touto nájemní smlouvou (dále jen „smlouva“) se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání **vázací prvky**, na části pozemku parc. č. 2353, v k. ú. Holešovice, v ř. km **49,8 – 49,9**, na levém břehu vodního toku Vltavy (dále jen „předmět nájmu“), a to za účelem kotvení plovoucího zařízení, a nájemce se tímto zavazuje platit za užívání předmětu nájmu řádně a včas nájemné, jehož výše je uvedena v čl. III. této smlouvy.

K vázacím prvkům bude umístěno vždy pouze jedno specifikované plovoucí zařízení, a to v souladu s plavebními znaky vymezujícími příslušné kotviště.

Nájemce se zavazuje uzavřít s pronajímatelem dodatek k této smlouvě, ve kterém budou upřesněna ustanovení této smlouvy, týkající se specifikace vázacích prvků, plovoucího zařízení, dotčených pozemků pronajímatele, ř. km a další související ustanovení této smlouvy; to vše v souladu s Kolaudačním souhlasem, vydaným po dokončení výstavby vázacích prvků. Tento dodatek bude uzavřen před dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci.

2. Předmět nájmu je vyznačen na snímku mapy katastrální, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Cena a způsob placení nájemného

1. Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli **dohodnuté roční nájemné ve výši 434.000 Kč** (slovy: čtyřistatřicetčtyřitisíce korun českých). K uvedenému nájemnému bude účtována DPH podle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
2. Poměrnou část nájemného za období ode dne účinnosti této smlouvy – protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci do konce roku, ve kterém tato smlouva nabyla účinnosti, je nájemce povinen zaplatit na bankovní účet pronajímatele, č. ú. 31632051/0100, vedený u Komerční banky, a.s., Praha 5, na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci; datum uskutečnění zdanitelného plnění je **31. 12. příslušného roku**.
3. V dalším období je roční nájemné splatné na základě faktury vystavené pronajímatelem a doručené nájemci; datum uskutečnění zdanitelného plnění je **15. 7. příslušného roku**.
4. V případě nezaplacení nájemného nájemcem ve lhůtě výše uvedené si sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,05 % za každý den prodlení z dlužné částky od prvního dne prodlení s platbou do dne zaplacení. Tímto ujednáním nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu škody.
5. Počínaje rokem **2016** je pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné o celkovou míru inflace (ÚHRN), vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok během měsíce ledna příslušného roku a s účinností k 1.1. příslušného roku. Nájemce je povinen uhradit nájemné za dobu od 1.1. příslušného roku a dále hradit nájemné zvýšené o inflaci.
6. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy je plátcem DPH a předmět nájmu bude využívat k uskutečnění své ekonomické činnosti. Nájemce se zavazuje, že skutečnost, že by v budoucnu během platnosti této smlouvy přestal být plátcem DPH a předmět nájmu přestal využívat k uskutečnění své ekonomické činnosti, neprodleně písemně oznámí pronajímateli.

IV. Trvání nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se uzavírá **na dobu určitou 5 (pěti) let, a to počínaje dnem protokolárního předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci do užívání a konče dnem uplynutí pětileté lhůty**. Pronajímatel je povinen připravit předmět nájmu do stavu odpovídajícímu této smlouvě, tj. vybudovat vazací prvky do jednoho roku ode dne doručení pravomocného územního rozhodnutí (na umístění vazacích prvků) nájemcem, a vyzvat nájemce k převzetí předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad a nebezpečí pravomocné územní rozhodnutí, případně jakékoliv další administrativní povolení nezbytně nutné pro umístění vazacích prvků dle čl. II. této smlouvy.

Pokud nájemce nedoručí pronajímateli pravomocné územní rozhodnutí a pronajímatel nepředá nájemci předmět nájmu nejpozději do 2 let ode dne platnosti této smlouvy, pak tato smlouva nevstoupí v účinnost a zaniká.

2. Tuto smlouvu je možné ukončit vzájemnou dohodou smluvních stran.
3. Tuto smlouvu je možné vypovědět v **šestiměsíční** výpovědní lhůtě, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strana vypovídající smlouvu je povinna ve výpovědi vymežit jeden z následujících výpovědních důvodů. Smluvní strany tímto shodně ujednávají možnost vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:
 - a) Poruší-li nájemce některou povinnost stanovenou touto smlouvou, a to zejména libovolnou povinnost vymezenou v článku V. této smlouvy, a nezjedná nápravu ani v náhradní lhůtě v trvání nejméně 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění;
 - b) Je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti pronajímateli nebo proti cizímu majetku, který se v/na této nemovitosti nachází;
 - c) Je-li nájemce v prodlení se zaplacením nájmu popřípadě s dalšími náklady spojenými s nájmem o dobu delší než 30 dnů;
 - d) Poruší-li pronajímatel některou povinnost stanovenou touto smlouvou, a nezjedná nápravu ani v náhradní lhůtě v trvání nejméně 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění.
4. Pronajímatel je navíc oprávněn vypovědět tuto smlouvu s okamžitou účinností ke dni doručení této výpovědi nájemci v případě, pokud bude předmět nájmu třeba využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů, které pro pronajímatele vyplynou z jeho působnosti a stanoveného předmětu činnosti.
5. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni od této smlouvy odstoupit v případě podstatného porušení této smlouvy, pokud je smluvní strana porušující své povinnosti vyzvána ke zjednání nápravy a nezjedná nápravu ani v náhradní lhůtě v trvání nejméně 30 dnů ode dne doručení písemného upozornění. Za podstatné porušení této smlouvy ve smyslu § 2002 občanského zákoníku se považuje porušení povinností nájemcem uvedených v čl. II., III. a V. této smlouvy. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení.
6. Pronajímatel je navíc oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud bude předmět nájmu třeba využít k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů, které pro pronajímatele vyplynou z jeho působnosti a stanoveného předmětu činnosti. Účinky odstoupení nastávají dnem doručení oznámení o odstoupení.
7. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že písemnost se považuje za doručenou (a to bez ohledu na den doručení a i v případě, pokud adresát odmítne písemnost převzít či ji nevyzvedne v úložní lhůtě) desátý (10) kalendářní den počínaje dnem prokazatelného odeslání, tj. předání k poštovní přepravě jako doporučené psaní držitelem poštovní licence, a to na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy jako doručovací

adresa.

8. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení možnosti uplatnění ustanovení § 2230 odst. 1. občanského zákoníku, tzn. vyloučení možnosti obnovení této smlouvy po skončení nájmu za stejných podmínek, za jakých byl sjednán původně.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně a udržovat jej v dobrém technickém stavu. Znamená to, že nájemce trvale udržuje předmět nájmu nejméně ve stavu odpovídajícímu ke dni předání a převzetí předmětu nájmu, tedy provádí veškerou běžnou údržbu předmětu nájmu, dále opravuje všechna poškození vzniklá jeho zaviněním, zanedbáním a neodborným či nadměrným užíváním majetku pronajímatele. Veškerá technická zhodnocení a zlepšení stavu předmětu nájmu provedená nájemcem, s písemným souhlasem pronajímatele, se stávají, pokud není výslovně v jednotlivém případě dohodnuto jinak, nedílnou součástí předmětu nájmu a pronajímatel za ně nehradí nájemci žádnou náhradu.
2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou.
3. Pokud v této smlouvě není dohodnuto jinak, pak po dobu trvání nájmu není nájemce oprávněn měnit povahu, tj. účel užívání předmětu nájmu, umisťovat na něm jakékoliv movité či nemovité věci charakteru trvalé nebo dočasné stavby, měnit retenční vlastnosti pobřežního pozemku nebo pozemku – koryta vodního toku. Nájemce není oprávněn zřídit podnájemní vztah či umožnit jakýmkoliv jiným způsobem užívání předmětu nájmu třetí osobě, to vše shora uvedené v tomto odst. 3. čl. V. této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tato smlouva nezajišťuje nájemci přístup, ani příjezd dopravním prostředkem k předmětu nájmu přes jiné pozemky pronajímatele či pozemky třetích osob, vyjma přístupu/příjezdu přes veřejné komunikace.
4. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu počínat si tak, aby třetí osobě nebylo znemožněno, či jinak narušeno obecné nakládání s povrchovými vodami v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a aby nevznikla škoda vlastníkům jiných nemovitých věcí, popř. žádné jiné třetí osobě.
5. V případě odchodu velkých vod a ledů je nájemce povinen na své náklady učinit taková opatření, aby zabránil vzniku škody na předmětu nájmu. Pronajímatel neodpovídá z tohoto titulu za žádné škody vzniklé na majetku nájemce a majetku třetích osob umístěného na předmětu nájmu se souhlasem pronajímatele.
6. Vznikne-li na předmětu nájmu škoda, je nájemce povinen tuto škodu bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a je-li třeba k odvrácení hrozící škody neodkladně zakročit, je nájemce povinen tak učinit.
7. Jestliže je k užívání předmětu nájmu, k účelu dle čl. II. této smlouvy, podle platných právních předpisů třeba povolení nebo souhlasu, tj. rozhodnutí či opatření orgánů veřejné moci, je nájemce povinen si je sám, svým jménem a na svůj náklad opatřit.
8. Nájemce je povinen respektovat ustanovení Řádu plavební bezpečnosti.
9. Nájemce je povinen odklízet plovoucí zařízení před dosažením hodnoty průtoku 600 m³/s v profilu vodočtu Chuchle do ochranného přístavu.
10. Nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájmu na vlastní náklady odstranit plovoucí zařízení z předmětu nájmu a předat protokolárně předmět nájmu = vázací prvky pronajímateli v bezvadném stavu.
11. Nájemce je povinen dodržovat příslušná ustanovení právních norem, zejména vodního zákona, stavebního zákona, zákona o odpadech, hygienických a bezpečnostních předpisů apod., a dbát pokynů oprávněných

orgánů a pronajímatele, a platit poplatky a úhrady, pokud jsou nebo budou příslušnou obcí stanoveny v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.

12. Nájemce se zavazuje, že při provozování plovacího zařízení bude postupovat v souladu s platným povodňovým plánem, odsouhlaseným pronajímatelem. Nájemce se dále zavazuje udržovat v okolí plovacího zařízení vodohospodářský pořádek, tj. neprodleně odstraňovat odplavitelné a vodám škodlivé látky zachycené na plovacím zařízení nebo konstrukcích sloužících k zajištění plovacího zařízení.
13. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady vzniklé při likvidaci havarijních škod pocházejících z provozu plovacího zařízení/plavidla a nedodržení vodohospodářského pořádku (odplavitelné a ropné látky) v okolí plovacího zařízení/plavidla.

VI. Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje na výzvu pronajímatele zaplatit pronajímateli za každý jednotlivý případ porušení povinnosti nájemce dle čl. V. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý i započatý týden trvání porušení výše smlouvené povinnosti dle této smlouvy, pokud nezjedná nápravu přes písemnou výzvu pronajímatele ani v náhradní k tomu stanovené lhůtě, nejpozději však do 14 dnů od oznámení porušení pronajímatelem nájemci. Tímto ustanovením nejsou dotčeny další nároky pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody.
2. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné škody vzniklé povodní, chodem ledů nebo jinými účinky vodního toku. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného, nemohl-li z důvodů povodní či z důvodu zvýšené hladiny vodního toku předmět nájmu zcela užívat nebo mohl-li předmět nájmu užívat jen v omezeném rozsahu a s obtížemi.
3. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že mezi pronajímatelem, Povodí Vltavy, státní podnik, a Hlavním městem Prahou, byla uzavřena Smlouva o zřízení věcného břemene č. 1091/2006 ze dne 30. 11. 2007, kdy Hlavní město Praha, jako oprávněný z této smlouvy, je vlastníkem stavby č. 0149 „Rekonstrukce Bubenského nábreží – lávka na Štvanici, etapa 0001 – Úprava Bubenského nábreží“ na pozemcích parc. č. 2353, 2355/2, 2355/3, 2355/7, 2355/8, 2355/9, 2355/10, 2355/11, 2355/12, 2355/13, 2355/14 a 2355/15 v k. ú. Holešovice. V rámci této stavby č. 0149 jsou na výše citovaných pozemcích umístěny stavební objekty:
 - SO 05 – pěší komunikace na snížené části nábreží Vltavy,
 - SO 09 – část veřejného osvětlení sloužícího pěší komunikaci na snížené části nábreží Vltavy,
 - SO 13 – opěrná zeď se zábradlím a základy sloupů pro veřejné osvětlení (s úpravami sloužícími jako protipovodňová zeď),
 - SO 14 – schodiště a odpočívadla na snížené části nábreží Vltavy,
 - SO 15 – územní systém ekologické stability a sadové úpravy,
 - SO 17 – městský mobiliář – část objektu (lavičky a odpadkové koše).
4. Pronajímatel upozorňuje, že předmět nájmu se nachází ve vodoprávním úřadem stanoveném záplavovém území Vltavy a Berounky pro Q₁₀₀ (vyhlášeno 21. 8. 2003 pod. č.j. MHMP- 118671/2003/VYS/Po/KU), a to zcela v aktivní zóně vyhlášeného záplavového území.

VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti tato smlouva nabývá dnem protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu nájemcem dle čl. IV. odst. 1. této smlouvy.

2. Změny a doplňky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemně, formou očíslovaného dodatku, jinak jsou neplatné. Písemná forma je nezbytná i k dohodě o zániku závazků vzniklých na základě této smlouvy.
3. Smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 3 stejnopisy a nájemce obdrží 2 stejnopisy této smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 Snímek mapy katastrální se zákresem předmětu nájmu.

V Praze dne

V Praze dne

pronajímatel:

nájemce:

.....
Povodí Vltavy, státní podnik
xxxxxxxxxxxxxxxxxx
ředitel závodu Dolní Vltava

.....
Sabina Estate s.r.o.
Vít Kašík
jednatel společnosti