

N Á J E M N Í S M L O U V A
č. 0052/W5400/24
o nájmu pozemku

Smluvní strany:

Kaufland Česká republika v.o.s.

sídlo: Bělohorská 2428/203, Břevnov, 169 06 Praha 6

zastoupené:

IČO: 251 10 161

zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. A 20184

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Pražská vodohospodářská společnost a.s.

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

zastoupená:

IČO: 256 56 112

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. B 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 nájemní 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 parc.č. 88/4 o výměře 9999 m² a pozemek parc.č. 88/92 o výměře 1796 m² v k.ú. Hrdlořezy, zapsané na listu vlastnictví č. 322, 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, který je přílohou č. 1, kdy celková výměra předmětu nájmu je 367,5 m².

2. Pronajímatel touto smlouvou dává a nájemce přebírá do nájmu předmět nájmu specifikovaný v bodě 1.
3. 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.
4. 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 = 147,- 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 nájemce s úhradou nájemného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši dle platných právních předpisů.
8. 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 dle 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. 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. Nájemce se zavazuje zdržovat se jakékoliv činnosti omezující či ohrožující bezpečnost osob.
6. Na předmětu nájmu může nájemce provozovat jen činnost, která neohrožuje životní prostředí, tj. zejména povrchové a podzemní vody, ovzduší, prašnost, hlučnost 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.
7. 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.
8. 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.
9. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.
10. 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 třídit, skladovat a zneškodňovat odpady v souladu s platným zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy. Na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele nebudou spalovány žádné odpady.
11. 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.
12. 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.

Podmínky pro provedení stavby

1. Pronajímatel uděluje nájemci oprávněné souhlas s provedením stavby „Rekonstrukce kanalizace, ulice V Třešňovce“, a to i prostřednictvím třetích osob. Pronajímatel se zavazuje umožnit v nezbytném rozsahu nájemci a jím pověřeným třetím osobám přístup a příjezd na předmět nájmu a realizaci stavby.
2. Stavba bude provedena ze strany nájemce dle odsouhlasené projektové dokumentace KO-KA s.r.o. číslo P-2608/22 z 04/2022.
3. Smluvní strany si výslovně sjednaly, že tato smlouva nezakládá právo stavby dle ustanovení § 1240 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel se zavazuje vynaložit nezbytnou rozumně požadovanou součinnost k tomu, aby záměr nájemce, byl naplněn s tím, že taková součinnost však nezahrnuje povinnost pronajímatele vynaložit jakékoliv peněžité prostředky. Zejména pronajímatel tímto uděluje souhlas nájemci s realizací stavby v souvislosti se smlouvou o právu provést stavbu.
5. Nájemce se zavazuje, že veškeré stavební práce budou provedeny s maximální šetrností, v nejkratších

možných lhůtách, bez narušení provozu nákupního areálu Kaufland Praha Jarov na adrese V Třešňovce 232/2, Praha 9, PSČ: 190 00 (dále jen „nákupní areál Kaufland“ a nebo „obchodní dům Kaufland“), zejména provozu obchodního domu Kaufland a jeho jednotlivých koncesionářských provozoven v nákupním areálu Kaufland a bez narušení dopravního napojení, tj. zejména provozu v nákupním areálu Kaufland a na příjezdových a odjezdových komunikacích. Práce budou provedeny a zabezpečeny podle všech platných technických, pracovně bezpečnostních a hygienických předpisů specializovanou společností, v souladu s územním rozhodnutím, stavebním povolením či jinými relevantními povoleními, vyjádřeními či souhlasy. Po celou dobu výstavby musí být zachována dopravní obslužnost nákupního areálu Kaufland pro nákladní i osobní dopravu, a to v kteroukoliv denní i noční hodinu, nesmí dojít k omezení zásobování obchodního domu Kaufland a provozoven koncesionářů. Práce, které by narušily dopravní napojení a provoz nákupního areálu Kaufland, musí být prováděny mimo prodejní dobu obchodního domu Kaufland, tj. zejména v nočních hodinách. Jiné pozemky, (ani jejich části) ve vlastnictví povinného, nesmí být, prováděním stavebních prací, jakkoliv dotčeny.

Pokud dojde po dobu realizace prací k uzavření jakékoliv části komunikace nákupního areálu Kaufland Praha Jarov, tak potom je nájemce povinen zajistit, že na zbývající části komunikace bude probíhat obousměrný provoz.

Pokud dojde k demontáži části ostrůvků v jakékoliv části komunikace nákupního areálu Kaufland Praha Jarov, tak potom musí být tyto ostrůvky uvedeny do původního stavu.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli 21 dnů předem užívání příjezdové a odjezdové komunikace, případně komunikace na zásobování areálu Kaufland a parkoviště areálu Kaufland jako vjezd a/nebo výjezd ze staveniště.—Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu nebude používán jako zařízení staveniště (např. pro účely skladování stavebního či jiného materiálu, zázemí pro pracovníky apod.), a že veškerý materiál vytěžený při případných výkopových pracích bude bez prodloužení odklizen;

Nájemce je povinen provést všechna nezbytná opatření k zabránění rušení okolí hlukem a prachem, jakož i dalšími nepříznivými vlivy souvisejícími s výstavbou na okolí a na provoz nákupního areálu Kaufland. Nájemce je povinen zajistit, že po celou dobu provádění prací bude zajištěn průběžný úklid znečištěných ploch a prostor staveniště a nevyhrazené plochy pozemků ve vlastnictví pronajímatele nebudou používány pro účely parkování osobních a nákladních vozidel nájemce nebo dodavatelů a spolupracovníků nájemce;

Nájemce se dále zavazuje předcházet škodám na majetku pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že po skončení prací uvede předmět nájmu na své náklady do původního stavu, zejména se zavazuje, že případné výkopy na předmětu nájmu zasype, zhutní a popř. opětovně zatravní. Způsobí-li nájemce pracemi a/nebo v souvislosti s nimi a/nebo užíváním přípojky pronajímateli nebo třetím osobám jakoukoliv škodu, zavazuje se o tomto neprodleně informovat pronajímatele a škodu bez zbytečného odkladu a v plné výši nahradit.

Nájemce zaručuje, že předmět nájmu bude mít po provedení stavebních prací v důsledku výkonu práv dle této smlouvy po dobu 3 let od uvedení předmětu nájmu do původního stavu minimálně takové vlastnosti, jaké měl předmět nájmu před započítím stavebních prací (záruka za jakost). Nájemce odpovídá za veškeré případné vady předmětu nájmu, zejména za možné sedání zeminy, vznik nutnosti dodatečných úprav komunikací a zpevněných ploch, nedostatečný výsev travin apod., které nastanou ve výše uvedené lhůtě v důsledku zásahu nájemce do předmětu nájmu.

Nájemce zajistí před zahájením stavby vytyčení všech případných podzemních inženýrských sítí dotčených výstavbou, přičemž jejich umístění ověří ručně kopanými sondami a zavazuje se při provádění prací respektovat ochranná pásma jednotlivých inženýrských sítí. V případě jakéhokoliv poškození těchto sítí odpovídá za způsobenou škodu a zavazuje se uvést případné inženýrské sítě do původního stavu.

6. Smlouva o právu provést stavbu je v plném rozsahu závazná i pro právní nástupce smluvních stran a jak nájemce, tak i pronajímatel se zavazují s jejím obsahem seznámit své právní nástupce.

Va.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to maximálně 36 kalendářních týdnů, počínající dnem protokolárního předání předmětu nájmu a tím i zahájení užívání pozemku, a končící dnem protokolárního předmětu nájmu zpět pronajímateli. Výzva k předání pozemku bude pronajímateli oznámena 21 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 5 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. Výpovědi 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 případně postoupit tuto smlouvu jako celek na třetí osobu bez předchozího výslovného písemného 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.

Dodržování shody se zákony

1. Nájemce zaručuje, že v oblasti jeho působnosti jsou dodržována všechna příslušná zákonná ustanovení, zejména také v případě třetích osob zapojených do poskytování plnění pro pronajímatele. To se týká zejména dodržování protikorupčních, antimonopolních zákonů a zákonů na ochranu osobních údajů. Nájemce se zejména zavazuje seznámit své zaměstnance/ případně osoby pověřené smluvně sjednanými úkoly a činnostmi s příslušnými předpisy. Pronajímatel se zaručuje a zavazuje ve shora uvedeném obdobně.
2. Smluvní strany prohlašují, že budou dodržovat veškeré povinnosti a zákazy vyplývající z evropských a - pokud vnitrostátní předpisy nestanoví jinak – amerických hospodářských, obchodních a finančních sankcí a embarg, zejména ustanovení nařízení (ES) 2580/2001 a nařízení (ES) 881/2002.

3. Nájemce se zdrží jakýchkoli plateb nebo darů zaměstnancům, orgánům nebo pomocným osobám pronajímatele nebo osobám úzce spojeným s pronajímatelem.
4. Porušení povinností stanovených v přechozích třech odstavcích, které souvisí s obchodním vztahem stran, opravňuje pronajímatele zejména stanovit nájemci přiměřenou lhůtu k odstranění tohoto porušení. Stanovení lhůty není nutné, pokud se jedná o závažné porušení ustanovení uvedených povinností. Závažným porušením může být zejména porušení protikorupčních, antimonopolních předpisů a předpisů na ochranu osobních údajů. V případě nezjednání nápravy nebo nedostatečné nápravy podle tohoto článku je nájemce povinen nahradit pronajímateli veškerou škodu, která mu v důsledku porušení pravidel vznikla.
5. V případě skutečných indicií o nikoliv nepodstatném porušení povinností stanovených v odstavcích 1 až 3 této smlouvy, které souvisí s obchodním vztahem mezi smluvními stranami, poskytne nájemce na žádost pronajímatele veškeré informace a údaje potřebné k tomu, aby nájemce mohl ověřit, zda nájemce dodržuje ustanovení tohoto článku této smlouvy. Pronajímatel tímto prověřením pověřit třetí osobu vázanou mlčenlivostí (např. právníka nebo auditora). Budou respektována ustanovení o ochraně osobních údajů, jakož i obchodní a služební tajemství nájemce. Práva na audit podle jiných ustanovení zůstávají nedotčena.

VIII.

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. Účinnosti 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
- Příloha č. 2 Plná moc zástupců pronajímatele
- Příloha č. 3 Plná moc zástupců nájemce

V Praze, dne

V Praze, dne

Za nájemce:

Za pronajímatele:

.....

.....