

**Smlouva o nájmu pozemků
VS 6458010417**

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

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

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena: Ing. Zdeněk Vondrák, ředitel Oblastního ředitelství Praha

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxx, číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxx

variabilní symbol: 6458010417

adresa pro doručování písemností:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Oblastní ředitelství Praha, Partyzánská 24, 170 00 Praha 7

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

E - REAL MIRROR, a.s.

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17517

IČO: 24161071 DIČ: CZ00177041 (plátce DPH)

se sídlem: Pernerova 652/55, Karlín, 186 00 Praha 8

Zastoupena: Doron Bashan – předseda představenstva

Yishay Furman – člen představenstva

bankovní spojení: xxxxxxxxxxxx

e-mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

adresa pro doručování písemností:

xxxxxxxxxxxxxxxx.

xxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou následující pozemky a části pozemků vedených u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

LV	Parc.č. dle KN	Druh pozemku	Způsob využití	ZÁBOR		Kat. území	IC dle SAP
				Výměra dle KN m ²	m ²		
400	4845/32	ost.pl.	jiná plocha	210	210,00 - trvalý	Modřany	6000313489
	4815/2	ost.pl.	dráha	1.323	199,50 - dočasný	Modřany	6000313518
	4826/3	ost.pl.	dráha	3.766	1.034,50 - dočasný	Modřany	6000313487
	4826/3	ost.pl.	dráha	3.766	70,70 - trvalý	Modřany	6000313487
	4824/4	ost. pl.	dráha	1.070	821,00 - dočasný	Modřany	6000313510
	4824/4	ost. pl.	dráha	1.070	54,30 - trvalý	Modřany	6000313510

Celková přenechaná výměra činí 2.390,00 m² (dále jen „předmět nájmu“).

Uvedené pozemky či jejich části budou předávány do nájmu nájemci postupně v termínech a rozsahu dle výzvy nájemce. Tuto výzvu nájemce učiní vždy nejméně 14 dní před zahájením nájmu předmětného pozemku či jeho části. Stav předmětu nájmu, respektive jeho předmětné části, bude vždy popsán v předávacím protokolu, sepsaném mezi nájemcem a správcem majetku, který bude pořízen ve dvou vyhotoveních, a každá strana obdrží po jednom vyhotovení. Nájemce je oprávněn vyzvat pronajímatele k předání části předmětu nájmu a dále jej vyzvat k převzetí části předmětu nájmu a pronajímatel má povinnost část předmětu nájmu předat, respektive převzít, vždy ve lhůtě 14 dní před předáním, respektive převzetím předmětu nájmu či jeho části. Nájem příslušné části předmětu nájmu počíná dnem jeho protokolárního předání nájemci a končí dnem protokolárního předání nájemcem pronajímateli. Strany výslovně sjednávají, že tato smlouva zůstává v platnosti i po dobu, kdy nájemce předal pronajímateli zpět převzaté části předmětu nájmu a další či jiné části předmětu nájmu ještě nepřevzal od pronajímatele k užívání, respektive jej nevyzval k jejich předání.

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy, jako příloha č. 1.

3. Pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu.

4. Správcovskou činnost vykonává a předávací protokol vyhotoví: Oblastní ředitelství Praha, Partyzánská 24, 170 00 Praha 7, dále jen „správce majetku“.

II. Účel nájmu

1. Nájemce má dle zápisu v obchodním rejstříku živnostenské oprávnění pro následující předmět podnikání:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- Projektová činnost ve výstavbě

2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu:

realizace stavby „**RIVERPARK MODŘANY**“ mezi ulicemi Mezi Vodami a Vltavanů
v Praze 12 - Modřany“ v souladu se souhrnným stanoviskem SZDC, s.o. pro
stavební řízení č.j. S 3881/S-27690/2017-SZDC-OŘ PHA-710-Čer ze dne
24.11.2017

a to způsobem neohrožujícím bezpečnost provozu železniční dopravy, životní prostředí, v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, vyjma dodavatelů a subdodavatelů. V případě, že by nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za hrubé porušení nájemcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu či jakoukoli jeho část ke všem úkonům souvisejícím a vedoucím k naplnění účelu, tedy realizaci stavby „RIVERPARK MODŘANY“, zejména je oprávněn předmět nájmu či jeho část oplotit, umístit na něj stavební techniku, projíždět skrz něj a parkovat zde, skládat zde materiál a provádět demolice a stavby v souladu se stavebním povolením vydaným ve stavebním řízení pro stavbu „RIVERPARK MODŘANY“.

3. Tato stavba je samostatnou stavbou, samostatnou věcí. Smluvní strany výslovně prohlašují, že stavba není a nebude součástí předmětu nájmu a nebude náležet do práva hospodaření pronajímatele. Výhradním vlastníkem stavby a všech jejích součástí bude nájemce.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy za dobu trvání nájmu nájemné ve výši 16,00 Kč/m²/měsíc + DPH ve výši stanovené zákonem. Nájemce je povinen platit nájemné za každý 1m² pozemku či jeho části, který mu byl do nájmu protokolárně předán v souladu s ust. v čl. I odst. 1 této smlouvy, a to vždy do doby jeho vrácení pronajímateli.

2. Nájemné ve výši stanovené dle počtu m² protokolárně předaných pozemků či jejich částí je splatné v pravidelných **měsíčních splátkách, a to vždy 15. dne následujícího měsíce** na účet pronajímatele vedený u xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, číslo účtu xxxxxxxxxxxxxx pod variabilním symbolem **6458010417** na základě vydané faktury.

Povinnost hradit nájemné za protokolárně převzaté pozemky či jejich části vzniká nájemci dnem jejich protokolárního převzetí předmětu nájmu a trvá do předání pozemku či jeho části zpět pronajímateli.

3. Nájemce se zavazuje uhradit do 14 dnů ode dne protokolárního převzetí první části předmětu nájmu jistotu ve výši 144.595,00 Kč na účet pronajímatele číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx pod variabilním symbolem 6459010417. Tato částka představuje trojnásobek měsíčního nájemného při předání předmětu nájmu v plné výměře, včetně DPH. Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem

Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto jistotou dle předcházejícího odstavce ani do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech takovýchto splatných pohledávek z této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

V případě, že nájemce neuhradí stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do konce měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k předání a převzetí první části nájmu, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě *do 15. dne měsíce následujícího po měsíci*, ve kterém se nájemce dozvěděl od pronajímatele o čerpání jistoty, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí *k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla jistota čerpána. (rozvazovací podmínka)*. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli. Pronajímatel oznámí písemně (příp. elektronicky) nájemci čerpání z jistoty.

Po ukončení nájemní smlouvy bude nevyčerpaná část jistoty vrácena nájemci do 30 dnů ode dne ukončení doby nájmu.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tj. že splátka je splněna připsáním placené částky na účet pronajímatele u jeho banky.

5. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli skutečnost, že přestal být plátcem DPH do 5 dnů od předložení žádosti o zrušení registrace u příslušného finančního úřadu. V případě, že tuto povinnost nesplní, je nájemce povinen uhradit bez zbytečného odkladu pronajímateli výši pokuty, kterou uhradil pronajímatel příslušnému finančnímu úřadu dle rozhodných právních předpisů.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského. Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklé nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li tato kryta úroky z prodlení, čímž smluvní strany výslovně vylučují úpravu dle ustanovení § 1971 občanského zákoníku.

7. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše nájemného bude 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 uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše měsíčního 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. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. 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 příslušného roku, nejdříve od 1.1.2019.

8. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Pronajímatel neposkytuje a nebude poskytovat nájemci žádné služby a spotřeby spojené s užíváním předmětu nájmu.

9. Nájemce nemá nárok na slevu nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, (tj. např. hluk, otřesy vibrace, jiskření, vliv bludných a trakčních proudů, rušení telekomunikačních systémů atd.), s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn. Současně se nájemce vzdává práva na náhradu újmy, jež by vznikla na stavbách umístěných na předmětu nájmu v důsledku trvání a provozování dráhy.

10. Nájemcem vynaložené náklady na předmět nájmu jsou nákladem stavby uvedené v čl. II odst. 1. Nájemce není oprávněn po ukončení nájmu žádat protihodnotu za stavbu, ani úhradu nákladů spojených se stavbou.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd na předmět nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby tratí, drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, které jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů. Pronajímatel a oprávněné osoby jsou přitom povinni dbát toho, aby užívání pozemků, popřípadě staveb na nich stojících, bylo co nejméně rušeno a aby vstupem a činnostmi nevznikly škody, kterým je možno zabránit. Výkon těchto oprávnění musí být omezen na nezbytnou dobu a nezbytnou míru. Tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody podle občanského zákoníku.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu na dobu nezbytně nutnou a v nezbytné míře i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu. Pokud nedoručí k dohodě o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodlení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Pro běh výpovědní doby platí v takovém případě čl. VI. odst. 4 smlouvy.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži níže uvedenou uživatelskou údržbu a opravu na předmětu nájmu:

- zajišťování sjízdnosti a schůdnosti ve všech ročních obdobích obvyklým způsobem.

V případě pochybností o tom, že náklady na uživatelskou údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 9 tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem nebo správcem majetku písemně nedohodne jinak.

6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, hygienických předpisů a jiných v souladu s ustanovením § 2910 občanského zákoníku.

Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále

povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech.

8. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v **odst. 4** tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení a mimo provádění staveb dle stavebního povolení vydaného v řízení pro projekt „RIVERPARK MODŘANY“) prováděné nájemcem v předmětu nájmu dle této smlouvy, zejména pak v prostoru staveb vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele formou dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

9. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 této smlouvy při zohlednění podmínek dle čl. IV. odst. 8 smlouvy - jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrorevizích. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených ve čl. IV. odst. 4 ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile jej o to pronajímatel požádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

10. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost na předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele a v souladu se stavebním povolením vydaným pro stavbu „RIVERPARK MODŘANY“.

11. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu.

Nájemce se zavazuje dbát, aby se v pronajatém předmětu nájmu, zejména v prostorech staveb, nezdržovaly osoby, jejichž přítomnost nesouvisí s povolenou činností.

12. Za zboží a majetek umístěný na předmětu nájmu nenese pronajímatel odpovědnost. Výslovně se stanoví, že nájemce je oprávněn předmět nájmu či jeho části oplotit.

13. V případě, že se předmět nájmu nachází v obvodu železniční stanice dohodnout způsob přístupu k předmětu nájmu a jeho provozování s předností provozního obvodu příslušné železniční stanice.

14. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid předmětu nájmu a jejich okolí (tj. minimálně v okruhu 3 m).

15. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu dodatkem k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní

firmy, změnu sídla, či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

16. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

17. Při provozování zdroje znečištění ovzduší, je povinen nájemce plnit sám ohlašovací povinnost vůči státní správě. Za zdroje znečištění se považují topidla na pevná paliva, která se dělí na „malé zdroje do výkonu 0,2 MW, „střední zdroje“ do výkonu 0,2-5 MW a „velké zdroje“ s výkonem nad 5 MW. Nájemce hradí i všechny poplatky za znečištění z činnosti nájemce stanovené právními předpisy.

18. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

19. V případě nedokončení stavby dle podmínek stavebního povolení z důvodů ležících na straně nájemce, se nájemce zavazuje uvést předmět nájmu do původního stavu.

20. Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zajistit a dodržet podmínky pronajímatele uvedené v Souhrnném stanovisku SŽDC s.o. pro stavební řízení č.j. **č.j. S 3881/S-27690/2017-SŽDC-OŘ PHA-710-Čer ze dne 24.11.2017** a případnými dodatky k němu. Tato smlouva nenahrazuje stavební povolení pro stavbu, které si je nájemce povinen zajistit před zahájením stavby.

V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 10.000,00 Kč, za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu v rozporu s touto smlouvou;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu nájemného ani v náhradní lhůtě stanovené ve výzvě pronajímatele.
- nájemce nesplnil povinnosti uvedené v čl. VI, odst. 5. vyjma smluvní pokuty související s vyklizením předmětu nájmu, jež je definovaná zvlášť.
- nájemce přes písemné upozornění pronajímatele užívá větší rozsah předmětu nájmu, než činí předmět nájmu popsany v čl. I, odst. 1.

2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst. 5 smlouvy.

3. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje nájemce povinnosti, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r ě ě i t o u** s účinností ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci s dvouměsíční výpovědní lhůtou.

Předpokládané zahájení realizace stavby je v roce 2018. Doba nájmu započne dnem předání předmětu nájmu nájemci, což bude potvrzeno písemným předávacím protokolem v souladu s čl. I odst. 5 této smlouvy. O každém další takovém předání části předmětu nájmu bude vyhotoven předávací protokol s vyznačením aktuálně předaných částí předmětu nájmu.

Smluvní strany sjednávají, že smlouva pozbude platnosti, nedojde-li k předání první části předmětu nájmu nájemci do 23. 5. 2019.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu způsobem a z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem.

2. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v týdenní výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinnosti nájemce závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu,
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce.

3. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

4. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby z důvodů stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby po písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi bez výpovědní doby je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání. Smluvní strany se dohodly, že výpovědi bez výpovědní doby skončí nájem dnem doručení výpovědi druhé straně.

5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu s přihlédnutím ke změnám a stavbám vybudovaným dle stavebního povolení, a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

V souladu s čl. IV. odst. 19 této smlouvy se nájemce zavazuje zajistit a podniknout na vlastní náklady všechny nezbytné právní a faktické kroky vedoucí k zamezení dalšího provozování stavby a jejímu právnímu zrušení po ukončení doby nájmu. Vykližený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu, pokud se

s pronajímatelem nedohodne jinak. Předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou 4.000,00 Kč/den.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

6. Smluvní strany sjednávají, že úpravy, opravy a údržba předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 8 smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen.

VII. Ostatní ustanovení

1. Smluvní strany, vědomy si zájmu nájemce odkoupit část předmětu nájmu do svého vlastnictví a rovněž zájmu pronajímatele část předmětu nájmu nájemci odprodat, se zavazují vést do doby ukončení nájemní smlouvy příslušná jednání vedoucí k prodeji části předmětu nájmu nájemci za cenu ve výši stanovené aktuálním znaleckým posudkem s připočtením souvisejících nákladů s prodejem a DPH v zákonné výši. Rozsah majetku, který bude předmětem prodeje do vlastnictví nájemce, projedná nájemce před geometrickým zaměřením se správcem majetku.

2. Smluvní strany berou na vědomí, že prodej předmětu nájmu či jeho části, jakož i jeho náležitosti, je podmíněn, v souladu s ustanovením § 20 odst. 4 zákona č. 77/2002 Sb., o akciové společnosti České dráhy, státní organizaci Správa železniční dopravní cesty a o změně zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, vydáním souhlasu Vlády České republiky.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.

3. Pro případ skončení nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

4. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

5. 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 donucujících 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.

6. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.

7. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (dále jen „Zákon o registru smluv“). Tato smlouva, včetně jejích příloh a případných dodatků, bude zveřejněna v registru smluv zřízeném podle výše uvedeného zákona, jestliže výše hodnoty jejího předmětu přesáhne 50.000,- Kč bez daně z přidané hodnoty.

9. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 2.

Příloha: č. 1: Situační plán

V Praze dne 27. 12. 2017

V Praze dne 15. 12. 2017

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace
Oblastní ředitelství Praha
Ing. Zdeněk Vondrák
ředitel

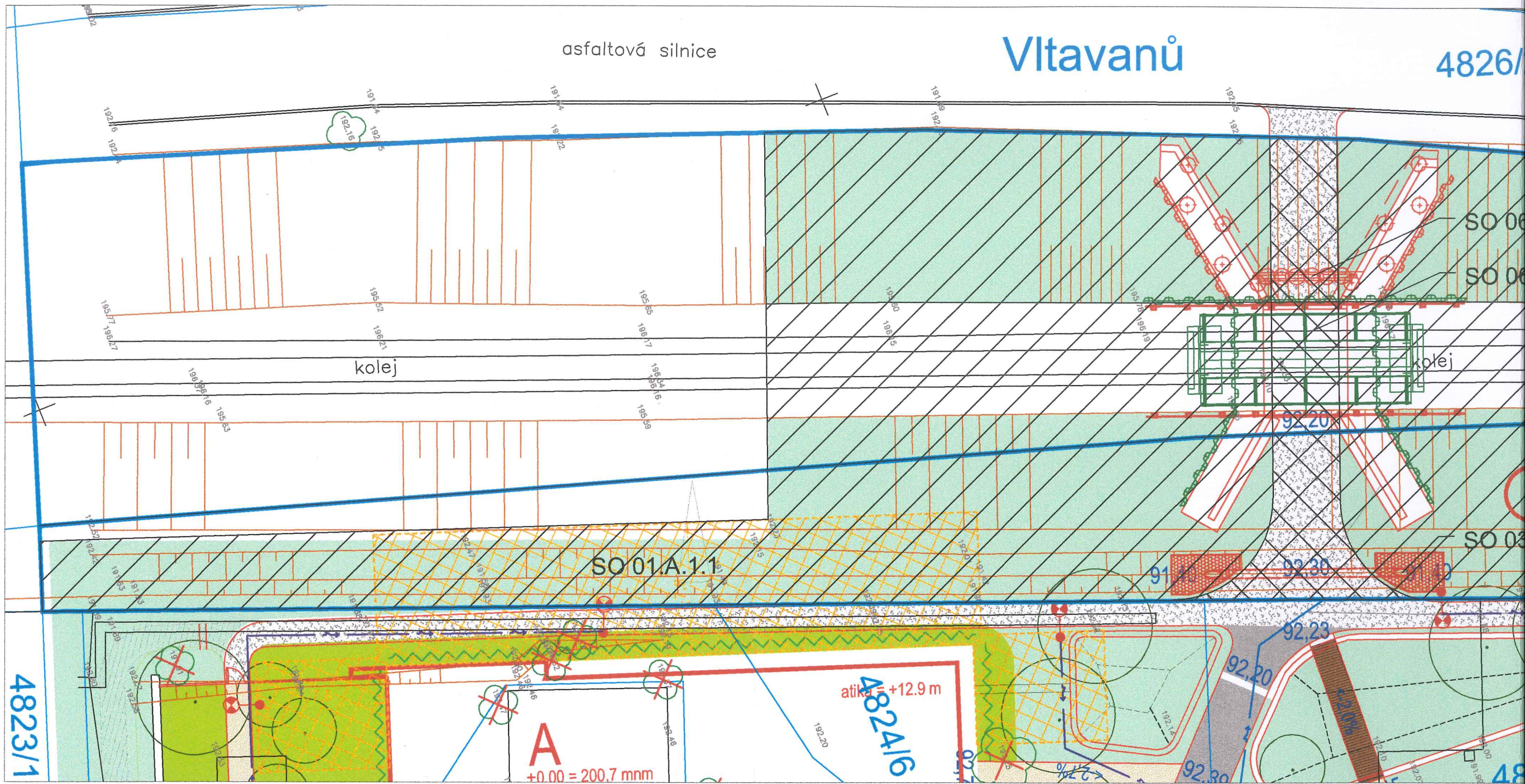
.....
Doron Bashan – předseda představenstva
.....
Yishay Furman – člen představenstva

Tato smlouva byla uveřejněna prostřednictvím Registru smluv dne

asfaltová silnice

Vltavanů

4826/



4823/1

A
+0.00 = 200.7 mm

atika = +12.9 m
482416

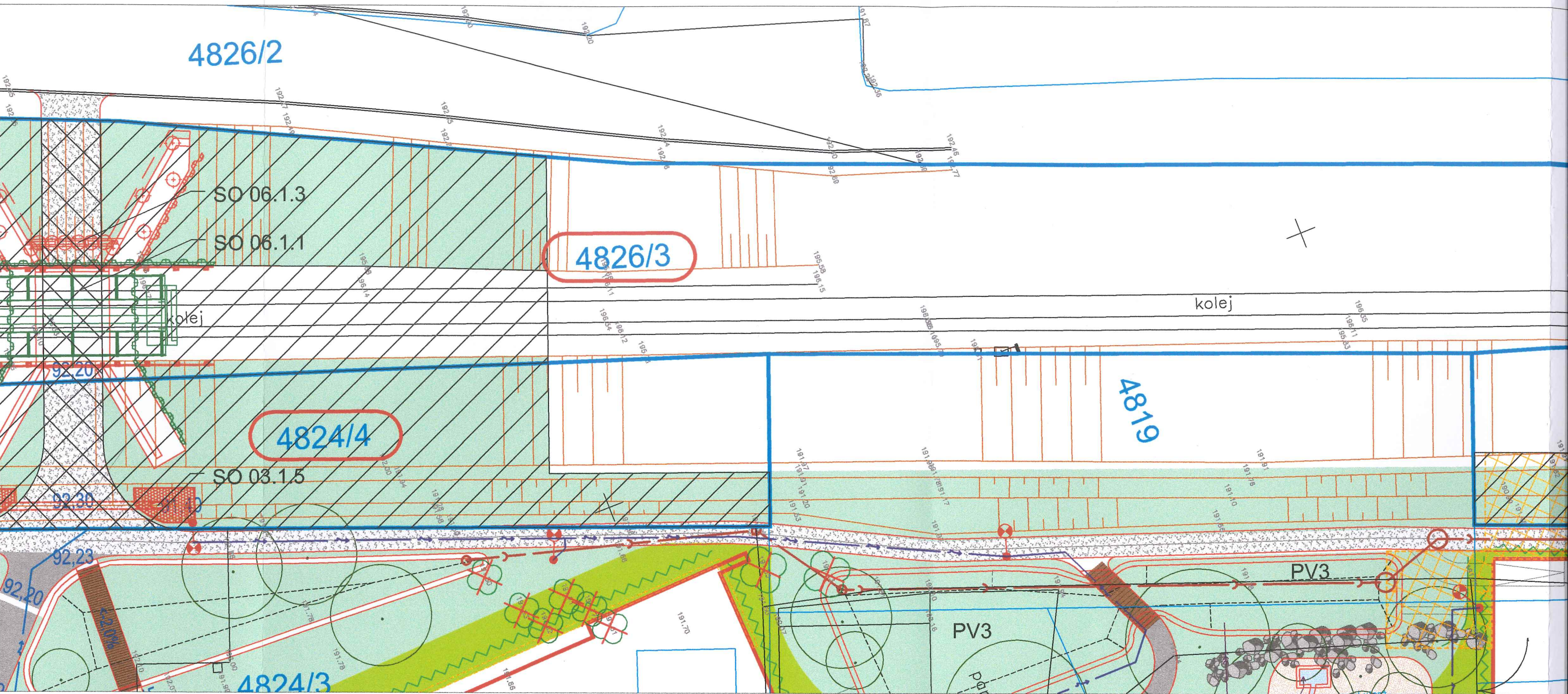
SO 01.A.1.1

SO 06

SO 06

SO 03

48



4814/1

ČÍSLA PARCEL
HRANICE KÚ

4826/3

DOTČENÉ POZEMKY



SO 04.3 Pěši a cyklistické komunikace v areálu
Trvalý zábor na pozemcích SŽDC
4826/3 - 70,7m²
4824/4 - 54,3m²
CELKEM - 125,0m²



Dočasný zábor na pozemcích SŽDC
4826/3 - 1034,5m²
4824/4 - 821,0m²
4815/2 - 199,5m²
CELKEM - 2055,0m²



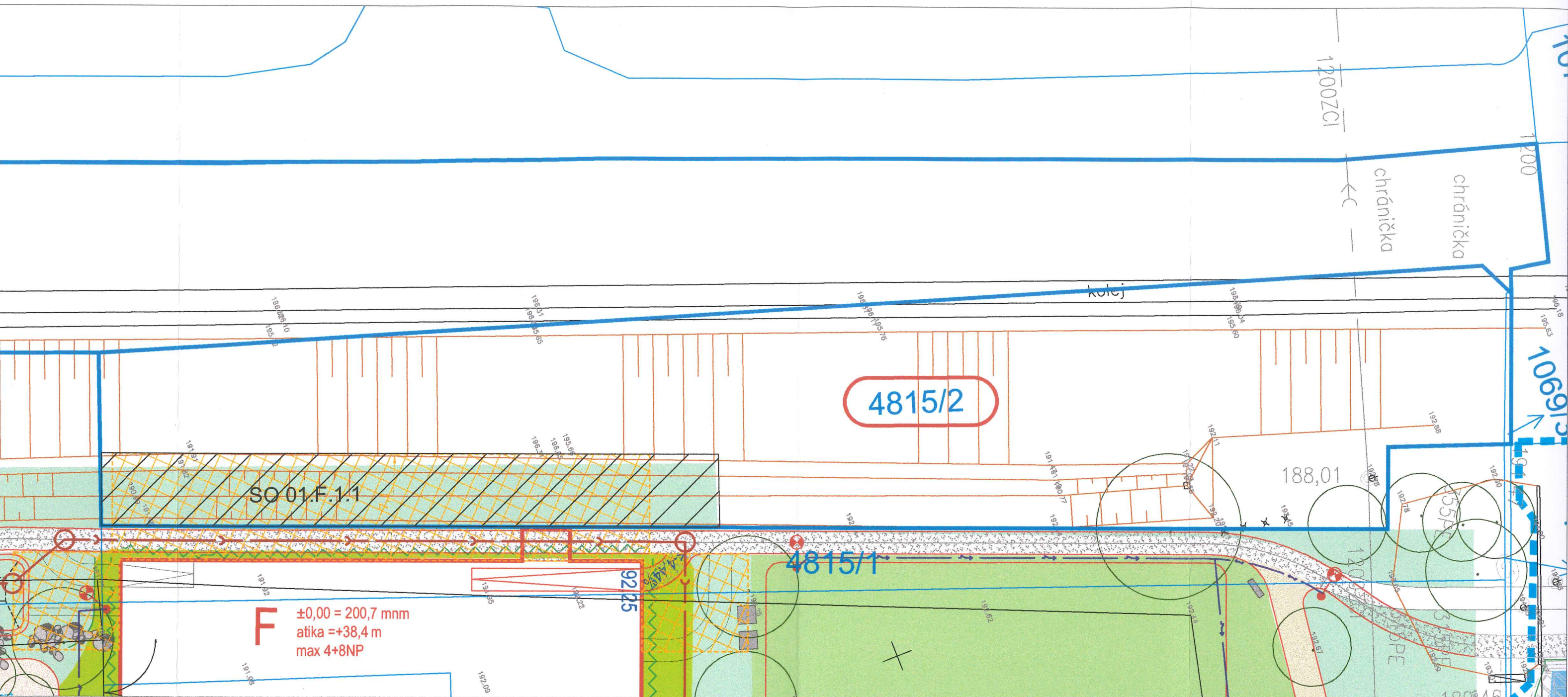
SO 01.A.1.1 Sekce A - zajištění stavebního
do pozemku 4824/4 zasahují kotvy délky
5,5m pod úhlem 30° - v počtu 175m²,
celková délka kotev 16x5,5m=88m



SO 01.F.1.1 Sekce F - zajištění stavebního
do pozemku 4815/2 zasahují kotvy délky
5,5m pod úhlem 30° - v počtu 174m²,
celková délka kotev 16x5,5m=88m



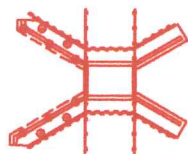
SO 04.6 ČTÚ



1.A.1.1 Sekce A - zajištění stavební jámy
 pozemku 4824/4 zasahují kotvy délkou
 pod úhlem 30° - v počte 175m²,
 vá délka kotev 16x5,5m=88m

1.F.1.1 Sekce F - zajištění stavební jámy
 pozemku 4815/2 zasahují kotvy délkou
 pod úhlem 30° - v počte 174m²,
 vá délka kotev 16x5,5m=88m

4.6 ČTÚ



SO 06.1.1 Průchod pod železniční tratí



SO 06.1.1 Mostní provizorium
 včetně provizorního pažení



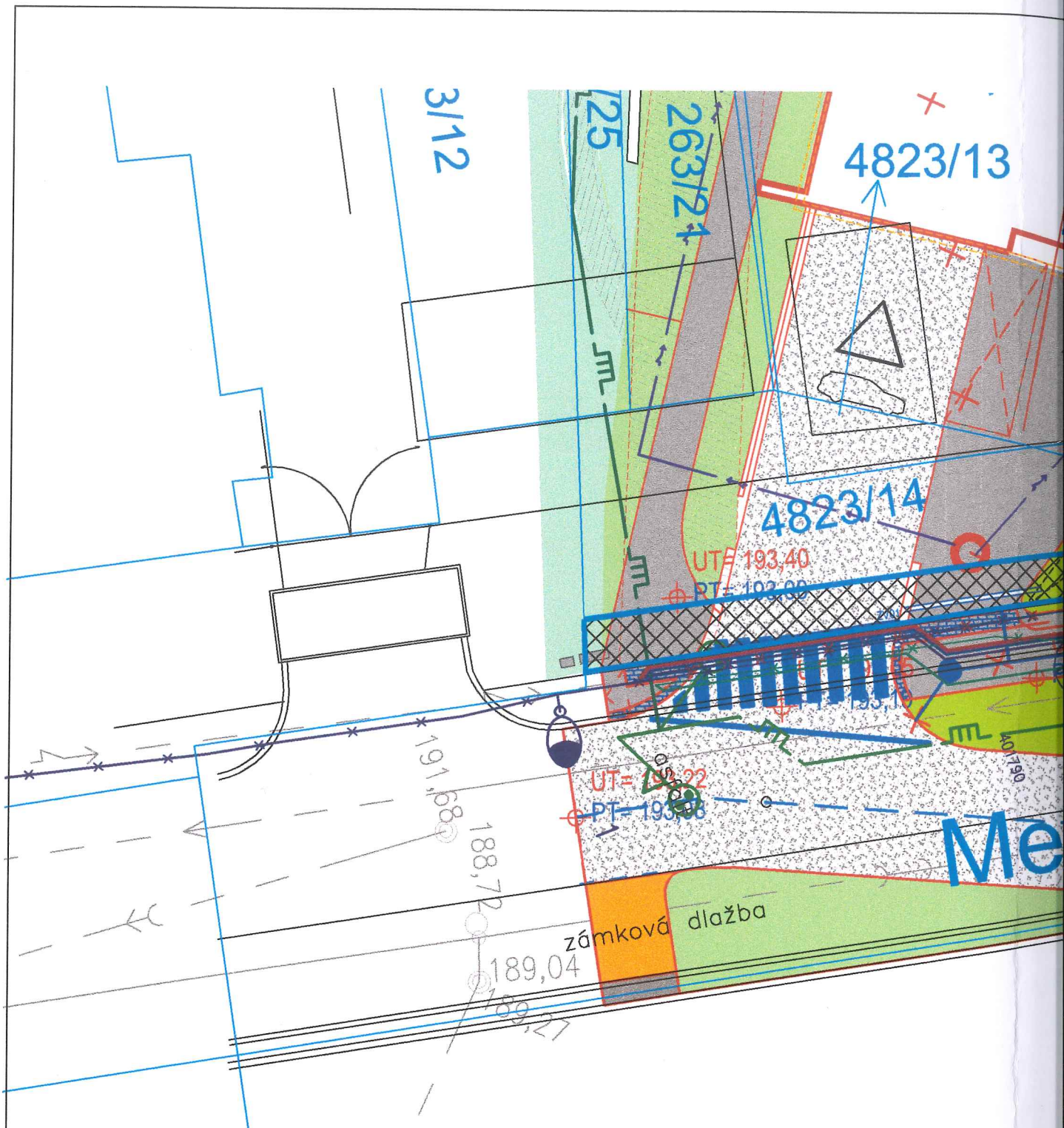
SO 06.1.3 Mobilní protipovodňová ochrana



SO 03.1.5 Propustek na překopu železnice

SO 03.1.5 Propustek na překopu železnice

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY SE ZÁKRESEM
 OBJEKTŮ NA PARC. Č. 4826/3, 4826/4, 4815/2
 STAVBA: RIVERPARK MODŘANY M1:250



4814/1

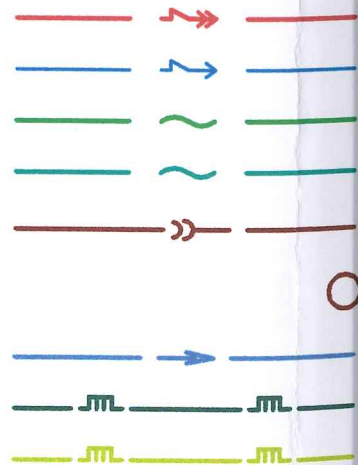


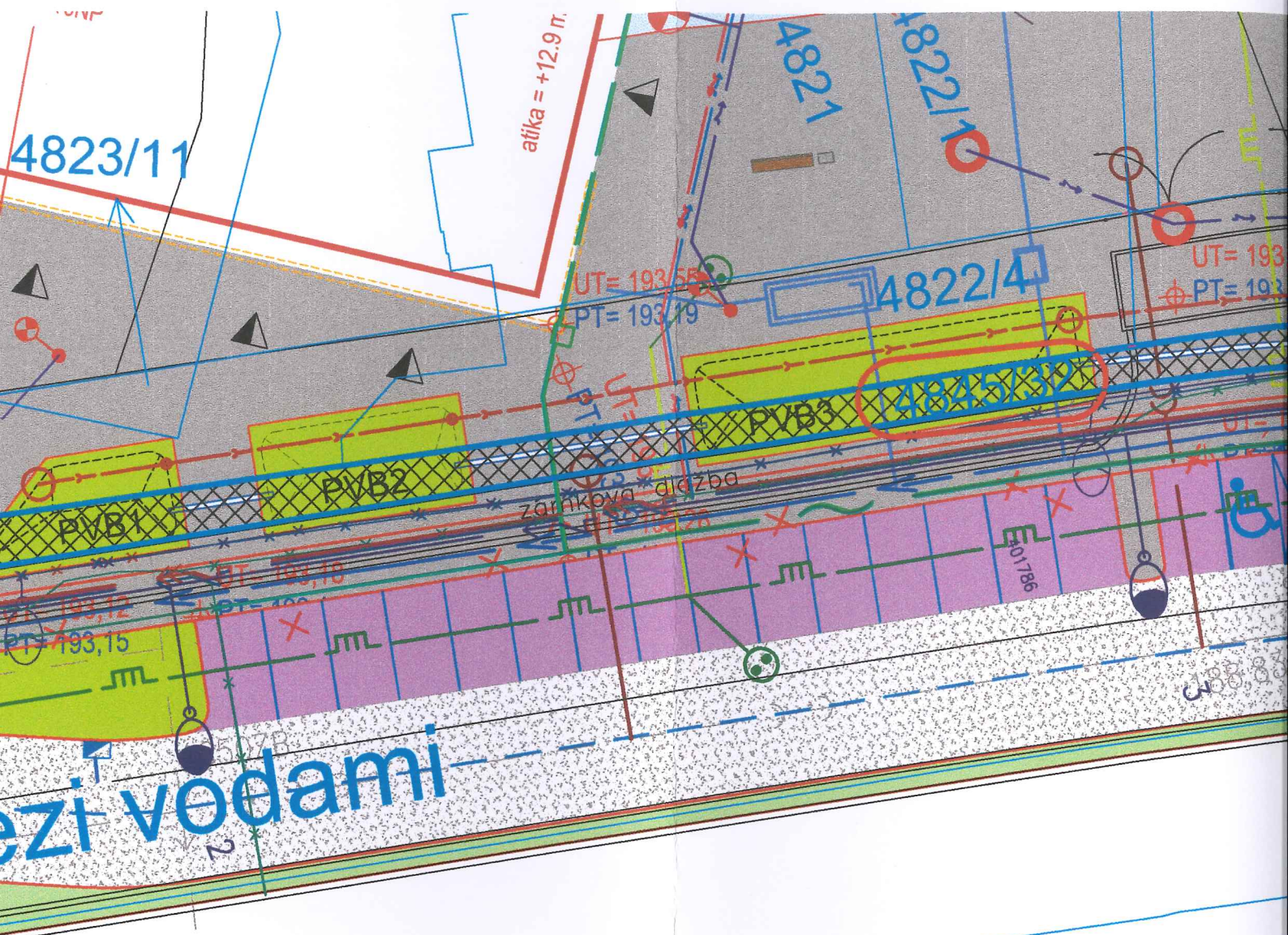
ČÍSLA PARCEL
HRANICE KÚ

4845/32



DOTČENÉ POZEMKY





Mezi vodami

- SO 03.3.02 nová síť PREDi 22kV - 1,7m
- SO 03.3.04 nová síť PREDi 1kV - 1,7m
- SO 03.3.06 Nová telekomunikační síť optická CETIN - 1,7m
- SO 03.3.07 Nová telekomunikační síť metalická CETN - 1,7m
- SO 03.1.1 Splaškové přípojky objektů - 1,7m
- SO 03.1.1 šachta - 1ks
- SO 03.1.7 Vodovodní přípojky objektů - 3,4m (1,7+1,7m)
- SO 03.2.3 Přeložka plynovodní přípojky - 2,3m
- SO 03.2.1 Plynovodní přípojky objektů - 3,4m (1,7+1,7m)

SO 04.1.1 ULICE MEZI VODAMI



Chodník v ulici Mezi



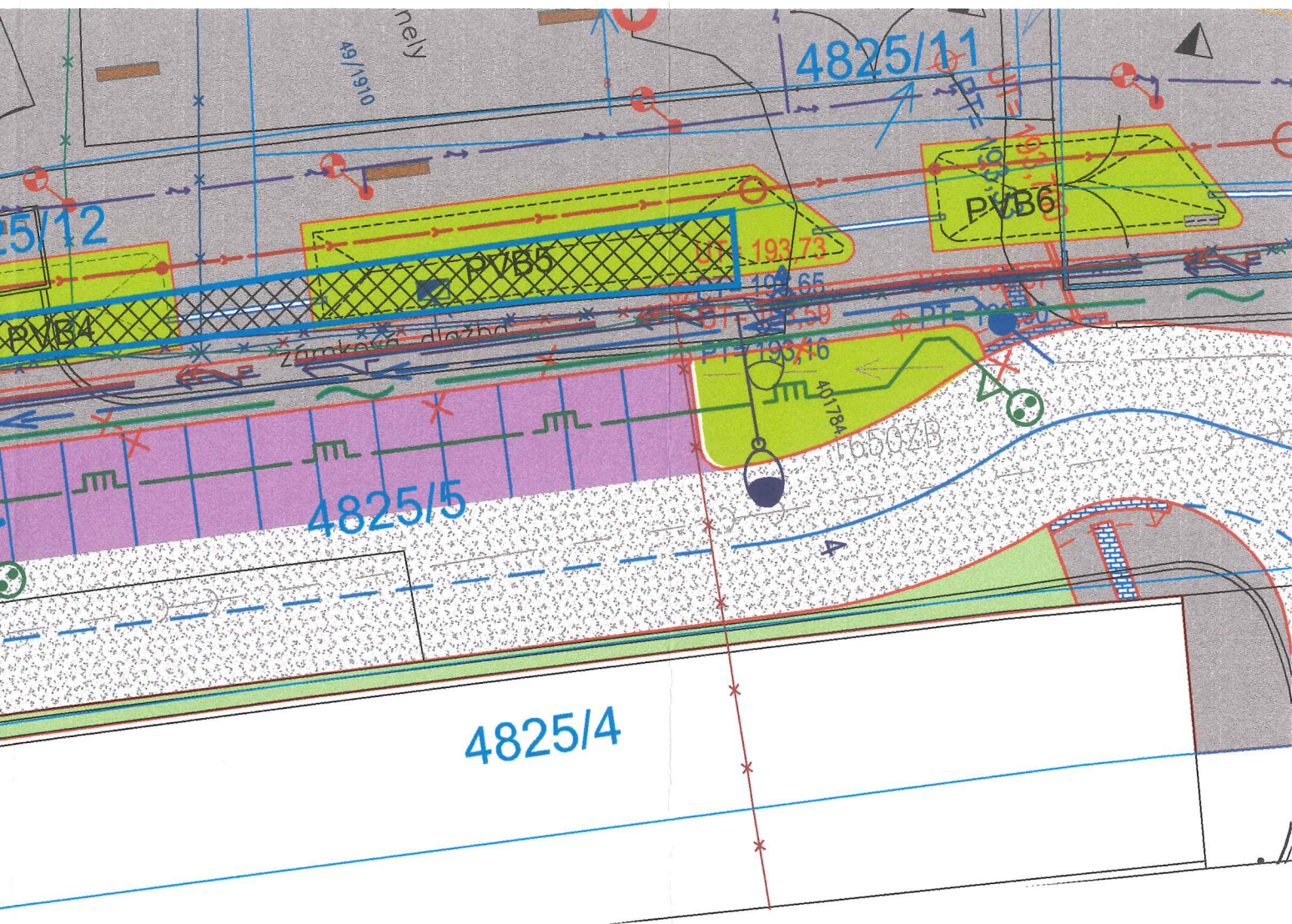
Vozovka ulice Mezi



SO 04.6 ČTÚ - 120



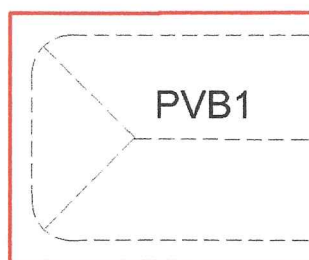
Trvalý zábor 4845/



mi - 71m²

ni - 18,5m²

em - 210m²



SO 03.1.3 Hospodaření s dešťovými vodami
 Vsakovací průlehy se vsakovacím blokem
 PVB1 až PVB5

SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY SE ZÁKRESEM
 OBJEKTŮ NA PARC. Č. 4845/32
 STAVBA: RIVERPARK MODŘANY M 1:250