

Nájemní smlouva a smlouva o vymezení podmínek pro prodloužení doby u dočasných staveb

Obchodní společnost: ZAPA beton a.s.
se sídlem: Praha - Písnice, Vídeňská 495, PSČ 142 00
IČ: 25137026
DIČ: CZ25137026, plátce DPH
zastoupená: Ing. Marcem Durandou, členem představenstva a
Ing. Jörgem Wildem, členem představenstva
zapsaná v: Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka C
39147,
bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
č. účtu: 801811006/2700

dále jen „ZAPA“ na straně jedné

a

Obchodní společnost: Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
se sídlem: Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9,
IČ: 00005886
DIČ: CZ00005886, plátce DPH,
zastoupená: Mgr. Martinem Gillarem, předsedou představenstva a
JUDr. Janem Blechou, místopředsedou představenstva,
zapsaná v: Obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka
B 847,
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1,
č. účtu: 1930731349/0800

dále jen „DPP“ na straně druhé
dále společně jako „Smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

nájemní smlouvu a smlouvu o vymezení podmínek pro prodloužení doby u dočasných staveb (dále jen „Smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

1. DPP se na základě Kupní smlouvy č. RS 0000040018 (dále jen „Kupní smlouva“), kterou Smluvní strany uzavírají současně s touto Smlouvou, stane výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 837/39, parc. č. 837/43, parc. č. 837/44 a parc. č. 838, včetně stavby trvalé č.p. 495 - jiná stavba, jež je součástí pozemku parc. č. 838, vše v k.ú. Písnice, obec Praha, tak jak je zapsáno na LV č. 536, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Předmětné pozemky“).
2. ZAPA prohlašuje, že je výlučným vlastníkem dočasných staveb umístěných na výše specifikovaných pozemcích parc. č. 837/39, parc. č. 837/44 a parc. č. 837/43 - betonárna a trafostanice 22/0,4 kV - 400 kVA, jejichž doba trvání byla na základě rozhodnutí

Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 12 zn. OVY/23332/2014/Mz a č.j. P12 4874/2016 OVY ze dne 3.2.2016 prodloužena do 31.12.2017 (dále jen „**Dočasné stavby**“). Předmětné rozhodnutí jako **Příloha č. 1** tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

3. Dočasné stavby v souladu s ustanovením § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tvoří součást Předmětných pozemků.
4. ZAPA bere na vědomí, že DPP realizuje veřejně prospěšnou stavbu „Trasa I.D metra v Praze“ (dále jen „**Stavba**“), v jejímž rámci mimo jiné dojde k dotčení Předmětných pozemků. ZAPA s realizací Stavby souhlasí.
5. Pro zamezení pochybností Smluvní strany sjednávají, že zánik této Smlouvy nezpůsobuje zánik Kupní smlouvy a zánik Kupní smlouvy nezpůsobuje zánik této Smlouvy.
6. Smluvní strany uzavřely dne 25.11.2015 Smlouvu o vymezení podmínek pro prodloužení doby u dočasné stavby č. RS 0006540015 (dále jen „**Původní smlouva**“). Smluvní strany sjednávají, že Původní smlouva se ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy ruší a práva a povinnosti z Původní smlouvy plynoucí jsou nahrazena touto Smlouvou. Smluvní strany dále uzavřely dne 6.12.2015 smlouvu o smlouvě budoucí kupní a nájemní č. RS 0006530015 (dále jen „**Budoucí smlouva**“), kde čl. VI. upravuje uzavření nájemní smlouvy včetně některých náležitostí. Smluvní strany souhlasí s tím, že tato Smlouva nahrazuje práva a povinnosti plynoucí z ujednání čl. VI. obsaženého ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní a nájemní, jak je popsána výše.

II.

Předmět a účel nájmu

1. DPP přenechává ZAPĚ do užívání Předmětné pozemky (včetně stavby trvalé č.p. 495 - jiná stavba, jež je součástí pozemku parc. č. 838, vše v k.ú. Písnice, obec Praha) v celé jejich výměře, jak je vymezeno v situačním plánu, který jako **Příloha č. 2** tvoří nedílnou součást této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“), a ZAPA se zavazuje hradit za to DPP stanovené nájemné.
2. ZAPA si Předmět nájmu od DPP najímá za účelem pokračování provozu betonárky, se kterou souvisí i další užívání Dočasných staveb.
3. ZAPA prohlašuje, že je seznámena se stavem Předmětu nájmu, který odpovídá účelu nájmu vymezenému v odst. 2 tohoto článku, a jako takový Předmět nájmu od DPP (pronajímatele) do nájmu přijímá.
4. ZAPA je vlastníkem inženýrských sítí (elektro přípojka, vodovodní přípojka a kanalizace) nezbytných pro provoz betonárky – Příloha č. 4, které jsou umístěny na pozemcích ve vlastnictví třetích osob, a to parc. č. 2370/28, 2370/41, 2370/42, 2370/42, 2370/76 a 2370/45 v k.ú. Kunratice. Smluvní strany berou na vědomí, že pozemky uvedené v první větě tohoto odstavce mohou být převedeny na DPP v souvislosti s majetkoprávní přípravou Stavby. DPP se zavazuje, že v případě, kdy se DPP stane vlastníkem pozemků uvedených v první větě tohoto odstavce, umožní ZAPĚ jejich užívání v rozsahu dle Přílohy č. 4, a to bez dalších podmínek. Jestliže v souvislosti s nabytím vlastnictví pozemků uvedených v první větě tohoto odstavce přejdou na DPP i případné nájemní smlouvy uzavřené s předchozími vlastníky, tak DPP není povinen je vypovědět, popř. upravit. O ustanovení tohoto odstavce se DPP zavazuje v případě potřeby informovat i Magistrát hl. m. Prahy.

III.

Výše a splatnost nájemného

1. Výše nájemného je sjednána dohodou Smluvních stran ve výši **10.000,- Kč/měsíc**, a to 2 roky ode dne ode dne započetí nájemního vztahu dle čl. IV odst. 1. K této částce bude připočtena příslušná sazba DPH v zákonné výši.
2. Výše nájemného je sjednána ve výši **1.805.000,- Kč/rok**, a to ode dne následujícího po uplynutí doby dvou let od zahájení nájemního vztahu dle čl. IV. odst. 1. K této částce bude připočtena příslušná sazba DPH v zákonné výši
3. ZAPA se zavazuje hradit DPP nájemné předem bezhotovostním převodem na účet DPP uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to na základě faktury (daňového dokladu) vystavené DPP na každé příslušné čtvrtletní období. DPP se zavazuje vystavit fakturu (daňový doklad) nejpozději do 8. pracovního dne příslušného kalendářního čtvrtletí, a to se splatností v termínu uvedeném na faktuře (daňovém dokladu), nejméně vždy alespoň 14 dní ode dne odeslání faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) je první den příslušného kalendářního čtvrtletí, u prvního fakturovaného období je dnem uskutečnění zdanitelného plnění (DUZP) poslední den příslušného kalendářního čtvrtletí.
4. Za provedení platby se považuje datum připsání příslušné částky na bankovní účet DPP uvedený v záhlaví Smlouvy.

IV.

Doba trvání nájmu


1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to ode dne podání návrhu na vklad Předmětných pozemků do katastru nemovitostí na základě Kupní smlouvy.
2. Smluvní strany zároveň sjednávají, že v případě, kdy vklad do katastru nemovitostí dle čl. IV. odst. 1 nebude povolen, započne nájem až dnem, kdy bude podán další návrh na vklad, který bude katastrem nemovitostí povolen. Pokud došlo již k zaplacení nájemného, tak bude započítáno na další nejbližší následující fakturované období, ledaže ZAPA požádá o jeho vrácení.
3. Nájemní vztah založený touto Smlouvou je kterákoliv ze Smluvních stran oprávněna vypovědět, a to písemnou výpovědí doručenou druhé Smluvní straně (i bez uvedení důvodu) s výpovědní dobou 6 měsíců. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
4. ZAPA je dále oprávněna vypovědět nájem, jestliže se Předmět nájmu bez zavinění ZAPY stane nezpůsobilý ke smlouvenému účelu užívání dle čl. II. odst. 2 Smlouvy.
5. DPP je dále oprávněn nájem vypovědět a vyzvat ZAPU k odstranění Dočasných staveb, jestliže:
 - a) ZAPA je v prodlení s platbou nájemného přes písemné upozornění DPP o více než 30 kalendářních dní;
 - b) ZAPA užívá Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu vymezeném v čl. II. odst. 2 Smlouvy;
 - c) DPP v důsledku porušení povinností ZAPY stanovených touto Smlouvou hrozí, nebo vznikla škoda;

- d) ZAPA je v úpadku nebo ZAPĚ prokazatelně úpadek hrozí.
6. Výpovědní doba dle odst. 4 a odst. 5 tohoto článku činí 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi. Ve výpovědi je nutné uvést důvod, jinak k ní bude přihlíženo jako k výpovědi dle čl. IV. odst. 3.
 7. V případě, že dojde k výpovědi Smlouvy dle odst. 3 tohoto článku, tak se ZAPA zavazuje odstranit Dočasné stavby a vyklidit Předmět nájmu ve smyslu čl. VII odst. 7, a to do konce výpovědní doby. Smluvní strany sjednávají, že v případě, že nedojde k odstranění Dočasných staveb, tak může být postupováno obdobně dle čl. VII odst. 3 – odst. 5.
 8. V případě výpovědi dle čl. IV. odst. 4 - odst. 6 je ZAPA povinna odstranit Dočasné stavby a vyklidit Předmět nájmu ve smyslu čl. VII odst. 7 do 3 měsíců od doručení výpovědi druhé Smluvní straně. Smluvní strany sjednávají, že v případě, že nedojde k odstranění Dočasných staveb, tak může být postupováno obdobně dle čl. VII odst. 3 – odst. 5.
 9. O předání Předmětu nájmu zpět DPP bude sepsán předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami, a to ke dni ukončení nájmu. V případě výpovědi dle čl. IV. odst. 4 – odst. 6 bude předávací protokol sepsán po uplynutí lhůty pro odstranění Dočasných staveb dle čl. IV. odst. 8. Sepsáním předávacího protokolu není ZAPA zbavena své povinnosti odstranit Dočasné stavby a vyklidit Předmět nájmu.
 10. Tuto Smlouvu je možné ukončit formou výpovědi pouze postupem dle čl. IV. odst. 3 – odst. 9.
 11. Smluvní strany berou na vědomí, že nájem může skončit před uplynutím doby trvání Dočasných staveb a souhlasí, že tato skutečnost případně nezakládá právo na náhradu škody.

V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. ZAPA je oprávněna užívat Předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu dle ustanovení čl. II. odst. 2 Smlouvy.
2. DPP se zavazuje, že neučiní nic, co by ZAPĚ bránilo v řádném užívání Předmětu nájmu dle Smlouvy po dobu trvání nájmu.
3. ZAPA není oprávněna Předmět nájmu ani jakoukoliv část Předmětu nájmu dát do podnájmu či umožnit užívání třetí osobě na základě jiného právního titulu bez předchozího písemného souhlasu DPP.
4. ZAPA je povinna při své činnosti na Předmětu nájmu dle Smlouvy dodržovat platné bezpečnostní, ekologické, hygienické, technologické a jiné obecně závazné právní předpisy. Za jejich porušení nese ZAPA plnou odpovědnost a škody, které by jejich porušením způsobila DPP nebo třetím osobám, je povinna v souladu s platnými právními předpisy DPP uhradit.
5. ZAPA se zavazuje umožnit DPP, zhotoviteli Stavby, jeho dodavatelům, subdodavatelům a smluvním partnerům DPP vstup do Předmětu nájmu, bude-li to pro realizaci Stavby nezbytné. DPP se zavazuje zajistit, aby vstupem do Předmětu nájmu nebylo ohroženo řádné užívání Předmětu nájmu ZAPOU.
6. Kontaktní osobou DPP pro předání Předmětných pozemků je [REDACTED], tel. [REDACTED], e-mail: [REDACTED], případně [REDACTED], tel. [REDACTED], e-

mail: , přičemž k termínu zpětného předání Předmětu nájmu je ZAPA povinna vyzvat kontaktní osobu DPP minimálně 5 pracovních dnů předem.

7. Kontaktní osobu DPP lze kdykoliv změnit písemným oznámením ZAPĚ bez nutnosti měnit tuto Smlouvu.

VI.

Prodloužení doby trvání Dočasných staveb

1. DPP tímto souhlasí s prodloužením doby trvání Dočasných staveb do 31. 12. 2019 a zároveň souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla poskytnuta příslušným orgánům státní správy a místní samosprávy k vydání rozhodnutí o prodloužení trvání Dočasných staveb.
2. ZAPA je oprávněna požádat DPP nejdříve 1 rok přede dnem uplynutí doby trvání Dočasných staveb uvedený v odst. 1 tohoto článku o vydání opětovného souhlasu s prodloužením doby jejich trvání. DPP, nebude-li dohodnuto jinak, do 15 pracovních dnů po doručení žádosti ZAPY sdělí ZAPĚ, zda je prodloužení doby trvání Dočasných staveb možné, včetně termínu, do kterého by DPP mohl s prodloužením doby trvání Dočasných staveb souhlasit. DPP vydá a zašle ZAPĚ případný souhlas s prodloužením Dočasných staveb do 15 pracovních dnů po sdělení dle předchozí věty.
3. Smluvní strany se dohodly, že postup uvedený v odst. 2 tohoto článku je možné opakovat, a to až do doby, kdy DPP sdělí ZAPĚ, že prodloužení doby trvání Dočasných staveb není možné.
4. V případě, že prodloužení doby trvání Dočasných staveb nebude dle sdělení DPP možné, zavazuje se ZAPA Dočasně stavby v souladu s touto Smlouvou odstranit.

VII.

Odstranění Dočasných staveb a související ustanovení

1. ZAPA se zavazuje nejpozději poslední den doby trvání Dočasných staveb, Dočasně stavby odstranit, Předmět nájmu vyklidit a odstranit veškeré ekologické škody.
2. ZAPA se zavazuje zahájit práce, které povedou ke splnění povinností uvedených v odst. 1 tohoto článku tak, aby měla jistotu, že nebude v prodlení se splněním povinností dle odst. 1 tohoto článku.
3. Nesplní-li ZAPA svou povinnost dle odst. 1 tohoto článku řádně a včas, je DPP oprávněn, nikoliv však povinen, zajistit splnění povinností ZAPY dle odst. 1 tohoto článku sám s tím, že ZAPA s tímto postupem výslovně souhlasí a DPP k tomu zmocňuje. ZAPA se zavazuje DPP uhradit veškeré řádně vyúčtované náklady vzniklé DPP v důsledku porušení povinností ZAPY dle odst. 1 nebo odst. 3 tohoto článku.
4. ZAPA se zavazuje poskytnout DPP veškerou součinnost nezbytnou k tomu, aby v případě předvídaném odst. 3 tohoto článku mohl DPP uskutečnit odstranění Dočasných staveb, vyklizení Předmětu nájmu, včetně odstranění veškerých ekologických škod, tzn. zejména požádat na základě písemné výzvy DPP příslušné úřady o převedení veškerých povolení k těmto úkonům nezbytných a poskytnout DPP veškeré dokumenty, které má ZAPA k dispozici (např. dokumentaci k Dočasným stavbám), a to nejpozději do 5 pracovních dní ode dne doručení písemné výzvy DPP ZAPĚ. V případě, že ZAPA nesplní svou povinnost dle tohoto odstavce, ZAPA uděluje touto Smlouvou DPP plnou moc ke všem úkonům a k jednáním před příslušnými správními orgány směřujícími k převedení příslušných povolení ZAPY na DPP v takovém rozsahu, který DPP umožní

uskutečnit odstranění Dočasných stavby, vyklizení Předmětu nájmu, včetně odstranění veškerých ekologických škod.

5. ZAPA ponese veškeré náklady spojené s odstraněním Dočasných staveb, vyklizením Předmětu nájmu, včetně odstranění veškerých ekologických škod. V případě, že některé z nákladů bude muset uhradit DPP, přeúčtuje je ZAPĚ, který je DPP uhradí na základě daňového dokladu - faktury vystavené do 8 pracovních dní ode dne uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „DUZP“) se splatností 21 dní ode dne doručení daňového dokladu - faktury ZAPĚ. Za DUZP se považuje den zjištění přeúčtované částky.
6. ZAPA prohlašuje, že ve svém vyjádření ze dne 12.3.2015, které jako **Příloha č. 3** tvoří nedílnou součást této Smlouvy, zpracoval náklady na odstranění Dočasných staveb, včetně doby trvání odstranění Dočasných staveb s odbornou péčí.
7. Vyklizením Předmětu nájmu se rozumí zejména odstranění veškerých staveb na Předmětných pozemcích ve vlastnictví ZAPY, včetně veškerých zpevněných ploch a přípojek inženýrských sítí, a odstranění veškerých movitých věcí z Předmětných pozemků a ekologických škod. Pro zamezení pochybností – toto ustanovení se nevztahuje na trvalou stavbu, která je součástí pozemku parc. č. 838 (jak je výše specifikováno) a přejde na základě Kupní smlouvy do vlastnictví DPP.

VIII.

Smluvní pokuty

1. V případě, že ZAPA nesplní svou povinnost dle čl. VII. odst. 1, dle čl. IV odst. 7 nebo dle čl. IV. odst. 8 Smlouvy řádně a včas, zavazuje se uhradit DPP smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý den prodlení.
2. V případě, že ZAPA nepožádá příslušné úřady za situace předpokládané čl. VII. odst. 3, dle čl. IV odst. 7 nebo dle čl. IV. odst. 8 Smlouvy o převedení potřebných povolení na DPP v rozsahu, který DPP umožní uskutečnit činnost uvedenou v čl. VII. odst. 3 Smlouvy, nebo neposkytne DPP potřebné dokumenty dle čl. VII. odst. 3 Smlouvy, a to nejpozději do 5 pracovních dní ode dne doručení písemné výzvy DPP ZAPĚ, je povinna zaplatit DPP smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý byt' jen započatý den trvání porušení této smluvní povinnosti.
3. Uplatněním smluvní pokuty dle této Smlouvy není dotčen nárok na náhradu škody, kterého se může DPP domáhat zvlášť a v plné výši vedle smluvní pokuty.
4. Veškeré smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné ve lhůtě 21 kalendářních dnů ode dne, kdy vznikl DPP nárok na jejich úhradu, a to na příslušný účet uvedený v záhlaví této Smlouvy.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. nebo dnem 15. 1. 2018, podle toho, která skutečnost nastane později. Určení dne zahájení nájmu dle čl. IV odst. 1 tím není dotčeno.
2. Smluvní strany se zavazují, že pokud se kterékoli ustanovení Smlouvy nebo s ní související ujednání či jakákoli její část ukáží být neplatnými zdánlivými či se neplatnými stanou, neovlivní tato skutečnost platnost Smlouvy jako takové. V takovém

případě se Smluvní strany zavazují nahradit neplatné či zdánlivé ustanovení ustanovením platným, které se svým ekonomickým účelem pokud možno nejvíce podobá neplatnému či zdánlivému ustanovení. Obdobně se bude postupovat v případě ostatních zmíněných nedostatků Smlouvy či souvisejících ujednání.

3. Ve všech záležitostech Smlouvou výslovně neupravených se vztahy mezi Smluvními stranami řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
4. Smlouva se vyhotovuje v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž DPP obdrží tři vyhotovení a ZAPA dvě vyhotovení.
5. Smlouvu lze upřesnit, doplnit či změnit, a to pouze formou písemných, oboustranně podepsaných dodatků číslovaných ve vzestupné řadě.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném a účinném znění, Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění, ani za důvěrné informace a souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek. Druhá smluvní strana dále bere na vědomí, že DPP je povinen na žádost třetí osoby poskytovat informace v souladu se zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném a účinném znění, a že veškeré informace týkající se této Smlouvy budou bez výjimky poskytnuty třetím osobám, pokud o ně požádají.
7. Smluvní strany prohlašují, že Smlouva v plném rozsahu odpovídá jejich svobodné vůli, její text v celém rozsahu přečetly a s veškerými jejími ustanoveními souhlasí.

Přílohy:

č. 1 Rozhodnutí Úřadu městské části Praha 12

č. 2 Situační plánek Předmětu nájmu

č. 3 Vyjádření ZAPY ze dne 12.3.2015

č. 4 Zákres vedení inženýrských sítí

V Praze dne
Za ZAPA
ZAPA beton a.s.

V Praze dne
Za DPP
**Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost**

.....
Ing. Marco Duranda
člen představenstva

.....
Mgr. Martin Gillar
předseda představenstva

.....
Ing. Jörg Wild
člen představenstva

.....
JUDr. Jan Blecha
místopředseda představenstva