

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

se sídlem na adrese Praha 9, Sokolovská 217/42, PSČ: 190 22

zapsána v oddílu B, vložce č. 847 Obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

IČ: 00005886

DIČ: CZ00005886

bankovní spojení: 193 073 1349/0800, Česká spořitelna, a.s., Rytířská 29, 110 00 Praha 1

plátce DPH

zastoupený: Ing. Martinem Dvořákem, generálním ředitelem

(dále jen "**DP**" nebo "**Pronajímatel**")

a

DISCOVERY INVESTMENT s.r.o.

se sídlem na adrese Praha 1 - Staré Město, Věžeňská 5/116, PSČ: 110 00

zapsána v oddílu C, vložce č. 79296 Obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

IČ: 26202093

DIČ: CZ26202093

bankovní spojení: 6269000/2700, HVB Bank Czech Republic a.s., nám. Republiky 3a, 110 00

plátce DPH

jednající: p. Jonathanem Wilkinsonem a Mgr. Lucií Motlíkovou, jednatelem společnosti

(dále jen "**DI**" nebo "**Nájemce**", a DP a DI dále společně nebo samostatně jen "**Strana**" nebo "**Strany**")

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely v souladu s ustanoveními § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen "**Občanský zákoník**") tuto nájemní smlouvu (dále jen "**Smlouva**"):

Článek 1

Předmět Smlouvy, doba a účel nájmu

1. Strany se dohodly, že předmětem této Smlouvy jsou pozemky parc.č. 2903/2 o výměře 264 m², parc. č. 2926/6 o výměře 27 m², parc. č. 3883/1 o výměře 107 m² a parc. č. 3883/3 o výměře 8 m², vše jak zapsáno na LV č. 1439 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha pro k.ú. Libeň, obec Praha (dále společně jen "**Pozemky**").
2. Podpisem této Smlouvy DP pronajímá DI a DI si najímá od DP Pozemky za podmínek této Smlouvy na dobu určitou a to od data uzavření této Smlouvy do data uzavření smluvní dokumentace (dále jen "**Smluvní dokumentace**") o majetkoprávním vypořádání mezi DP a DI o realizaci projektu stavby "Dostavba autobusového nádraží Palmovka - polyfunkční objekt Praha 8 - Libeň, která obsahuje (a) stavbu polyfunkčního domu včetně umístění autobusového nádraží a změny stavby stanice metra Palmovka, (b) stavbu inženýrských sítí a (c) stavbu komunikací, včetně venkovního osvětlení/dopravního napojení, obsahující mimo jiné cca 280 bytových jednotek a ateliérů, komerční plochy o rozloze cca 5.730 m², pasáž o rozloze cca 1.520 m² (dále jen "**Obchodní pasáž**"), zázemí autobusového nádraží o rozloze cca 160 m², technické zázemí o rozloze cca 2.970 m² a garáže v prvním a druhém podzemním podlaží o cca 400 parkovacích stáních, známého pod obchodním názvem "**#ONE PALMOVKA RESIDENCE**", v souladu s rozhodnutím Odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 8 ze dne 29.6.2005, čj. OV/2005/1925/Rů v právní moci dnem 11.8.2005 (dále jen "**Územní rozhodnutí**") a v souladu s

ověřenou dokumentací k Územnímu rozhodnutí (dále jen "**Projekt**"). Projekt mimo jiné obsahuje i realizaci venkovních úprav na Pozemcích (dále jen "**Venkovní úpravy**"). Venkovní úpravy se budou sestávat z úpravy povrchu mimo jiné i Pozemků a výsadby zeleně na nich (dále jen "**Povrchové úpravy**") a z drobných venkovních staveb zahradní architektury (dále jen "**Zahradní architektura**"). DP souhlasí s provedením Venkovních úprav za podmínek pravomocných stavebních povolení na Projekt a na Venkovní úpravy, vydaných příslušnými stavebními úřady.

3. Účelem nájmu Pozemku za podmínek této Smlouvy je realizace Venkovních úprav na Pozemcích a jejich dalšího využití jako okrasné plochy parkového typu (dále společně jen "**Účel nájmu**"). Pokud bude třeba ve smyslu veřejnoprávních předpisů jakékoliv povolení za účelem realizace Účelu nájmu (dále jen "**Povolení**"), bude Povolení zajišťovat na své vlastní náklady a riziko Nájemce. Pronajímatel se tímto zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost.

Článek 2

Nájemné

1. Úhrada za užívání předmětu nájmu je sjednána ve výši 250 Kč/m²/rok, tj. 101 500,- Kč ročně. K této částce bude připočtena příslušná výše DPH.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné předem v měsíčních splátkách. Nájemné je splatné na základě daňového dokladu – faktury, jejíž splatnost je ve lhůtě 15-ti kalendářních dnů ode dne jejího doručení Nájemci. DUZP je první den příslušného kalendářního měsíce. Nájemné za období ode dne předání Pozemků do ukončení prvního kalendářního měsíce po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy je splatné do 15-ti kalendářních dnů ode dne předání Pozemků na základě daňového dokladu, jehož splatnost je stanovena v souladu s touto smlouvou. Nájemné je splatné na základě daňového dokladu bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Nájemce se zavazuje identifikovat platbu tím, že jako variabilní symbol uvede číslo této Smlouvy.
3. Pronajímatel a Nájemce sjednávají, že nepodaří-li se fakturu vystavenou dle této Smlouvy řádně doručit doporučeným dopisem na sjednanou adresu, resp. na adresu sídla DI, počíná běžet lhůta splatnosti dnem, kdy se takto nedoručená faktura vrátí zpět DP. Nájemné je zapláceno řádně a včas, pokud je připsáno v plné výši na účet Pronajímatele nejpozději poslední den lhůty.
4. Nájemné bude každoročně automaticky valorizováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok vyhlášenou příslušným státním úřadem. Pro každý následný rok bude pro valorizaci vždy základem částka valorizovaného nájemného, vykázaná za právě uplynulý rok.

Článek 3

Práva a povinnosti Stran

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu specifikovaný v čl. 1 pouze k účelu dohodnutému v této Smlouvě. Nájemce je bez výhrad obeznámen s předmětem nájmu dle této smlouvy a prohlašuje, že tento předmět zcela vyhovuje sjednanému účelu nájmu.
2. Nájemce odpovídá za škody vzniklé pronajímateli a třetím osobám při realizaci Venkovních úprav a za nedodržení předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví, protipožární ochrany a ekologii a jiných obecně závazných právních předpisů.
3. Nájemce je povinen udržovat v okolí Pozemků čistotu a neskladovat zde žádné předměty nesouvisející s účelem této Smlouvy.

4. Nájemce je povinen vyzvat písemně Pronajímatele k předání předmětu nájmu 10 dnů před dnem předání. O předání bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem sepsán předávací protokol.
5. Nájemce je povinen vyzvat písemně Pronajímatele k převzetí předmětu nájmu zpět do 10 dnů po ukončení platnosti této Smlouvy v řádném stavu. O převzetí zpět bude sepsán předávací protokol.
6. Pronajímatel bere na vědomí, že ke splnění účelu nájmu dle této smlouvy budou pro Nájemce na Pozemcích specifikovaných v čl. I provozovat činnost jim zadaní zhotovitelé. Za veškeré škody způsobené těmito zhotoviteli Pronajímateli či třetím osobám odpovídá v plné výši Nájemce.
7. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Pozemky nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
8. Nájemce se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neprovede na Pozemcích žádné úpravy, které by měly charakter jakékoliv formy zhodnocení kteréhokoliv z Pozemků.
9. Nájemce není oprávněn na Pozemcích propagovat svoji firmu, zboží, nebo služby jiných subjektů, nebo na nich umístí poutače či jiné reklamní předměty.

Článek 4 **Ukončení nájmu**

1. Tato Smlouva může být v průběhu nájmu ukončena:
 - a) dohodou obou smluvních stran
 - b) výpovědí z jakéhokoliv důvodu, nebo i bez jeho uvedení, s výpovědní lhůtou 6 měsíců s tím, že výpovědní lhůta počíná běžet 1. dne měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
 - c) odstoupením od Smlouvy Pronajímatelem v případě, že
 - a. Nájemce je v prodlení s platbou nájemného 30 kalendářních dní
 - b. došlo k hrubému porušení této smlouvy Nájemcem, zejména když Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se Smlouvou
2. Smluvní strany sjednávají, že v případě odstoupení od Smlouvy má odstoupení právní účinky k prvnímu kalendářnímu dni po uplynutí 1 měsíční lhůty od jeho doručení druhé smluvní straně.
3. Ukončením této Smlouvy není dotčen závazek Nájemce k platbě nájemného nebo smluvní pokuty, pokud tento závazek Nájemce k platbě podle této Smlouvy vzniknul již během doby účinnosti této Smlouvy.

Článek 5 **Smluvní pokuty a úroky z prodlení**

1. V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli závazkem peněžitého plnění, ke kterému se Nájemce zavázal v čl. 2 této Smlouvy, jakož i jakéhokoliv dalšího závazku peněžitého plnění podle této Smlouvy, se Nájemce vedle úhrady dlužné částky zavazuje bez dalšího zaplatit spolu s dlužnou částkou Pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za kalendářní rok.
2. Nájemce se zavazuje bez dalšího Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát-tisíc-Korun-českých) v případě, kdy Nájemce poruší svůj závazek tím, že:
 - a) využije Pozemky k jinému účelu než, který je uveden v této Smlouvě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - b) provede jiné úpravy Pozemků než, které jsou specifikovány v čl. 1 bod 3 této Smlouvy
 - c) přenechá Pozemky dalším subjektům bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - d) bude na pozemcích propagovat svoji firmu, zboží, nebo služby jiných subjektů, nebo na nich umístí poutače či jiné reklamní předměty.
3. Smluvní pokuty se Pronajímatel zavazuje uhradit Nájemci za každé jednotlivé porušení konkrétního závazku. V případě, kdy Nájemce zjistí, že Pronajímatel nesplnil svoji povinnost, za kterou mu vznikla povinnost uhradit Nájemci smluvní pokutu, ani do 30 kalendářních dní ode dne, kdy vznikla

Pronajímateli povinnost příslušnou smluvní pokutu uhradit, je Nájemce oprávněn uložit Pronajímatel smluvní pokutu i opakovaně, tj. periodicky po 10 dnech až do splnění povinnosti zajištění smluví pokutou. Pronajímatel se zavazuje takovou smluvní pokutu Nájemci vždy uhradit, a to na základě písemné výzvy k jejímu uhrazení.

4. Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že veškeré smluvní pokuty dle této Smlouvy jsou splatné ve lhůtě 30 kalendářních dnů ode dne, kdy vznikl příslušný nárok na jejich uhrazení, a to na účet této smluvní strany uvedený v záhlaví této Smlouvy. Toto ustanovení se nepoužije na úrok z prodlení uvedený v čl. 5 odst. 1. této Smlouvy, neboť tento úrok je splatný bez dalšího spolu s dlužnou částkou, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy.
5. Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo Smluvních stran domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta.

Článek 6

Zvláštní ujednání o doručování písemností

1. Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této Smlouvy platí následující ujednání.
2. Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné smluvní strany o změně doručovací adresy na původní doručovací adresu, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.
3. Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že nevyplývá-li z textu Smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty dle této Smlouvy doručovat osobně, doporučenou poštovní zásilkou či kurýrem. Smluvní strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách.
4. Smluvní strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:
5. Na straně Pronajímatele:

K jednáním týkajícím se správy Pozemků

jméno, příjmení:

tel.:

tel. sekretariát TSO:

e-mail:



K jednáním týkajícím se smluvních vztahů

jméno, příjmení:

tel.:

tel. sekretariát NM:

e-mail:



Na straně Nájemce:

jméno, příjmení:

GSM:

e-mail:



Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky.



3. Tato Smlouva může být doplňována nebo měněna pouze písemně se souhlasem Pronajímatele a Nájemce ve formě očíslovaných dodatků.
4. Pokud jakékoliv ustanovení této Smlouvy bude z jakéhokoliv důvodu shledáno neplatným, protiprávním či nevymahatelným v jakémkoliv ohledu, zbývající část této Smlouvy nebude tímto dotčena a Strany budou jednat v dobré víře a dohodnou se na takovém náhradním ustanovení nebo na takových jiných příslušných opatřeních, která budou odpovídat úmyslu stran vyjádřenému v této Smlouvě.
5. Tato Smlouva bude podepsána ve 4 (čtyřech) stejnopisech, z nichž po 2 (dvou) obdrží každá Strana.

Za Pronajímatele:

Dopravní podnik hl. m. Prahy
akciová společnost (1)
na 2, Sokolovská 217/42

jméno: Ing. Martin Dvořák
funkce: generální ředitel
datum: 30.09.2008
Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost

Za Nájemce:

jméno: J. Jonathan Wilkinson
funkce: jednatel
datum: 30.09.2008
DISCOVERY INVESTMENT s.r.o.:

jméno: Mgr. Lucie Motlíková
funkce: jednatel
datum: 30.09.2008
DISCOVERY INVESTMENT s.r.o.: