



MHMPXOR2DKWH

Stejnopis č. 2

## NÁJEMNÍ SMLOUVA č. NAP/58/02/011411/2007

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají podle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů

Hlavní město Praha se sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2  
zastoupené ředitelem odboru obchodních aktivit MHMP RNDr. Peterem Ďuricou, CSc.  
IČ : 00064581  
DIČ : CZ00064581  
(dále jen „pronajímatel“)

a

TBG METROSTAV s.r.o.  
se sídlem Praha 8, Rohanský ostrov, Rohanské nábř. 68, PSČ 186 00  
jednající Ing. Janem Kupečkem a Ing. Vladimírem Veselým, jednatelem společnosti  
IČO : 63992990  
DIČ : CZ 63992990  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C., vložka 39147  
(dále jen „nájemce“)

### I.

#### Úvodní informace

- I.1. Nájemce je podle svého prohlášení výlučným vlastníkem staveb v katastrálním území Karlín, obcí Praha, okres Hl.m.Praha uvedených v příloze č.1 této nájemní smlouvy, a to staveb, které jsou v předmětné příloze č. 1 uvedeny pod pořadovými čísly 1 až 4 a nájemcem staveb, které jsou v příloze č. 1 uvedeny pod pořadovými čísly 5 a 6. Stavby pod čísly 1 až 4 jsou jako vlastnictví nájemce zapsány na listu vlastnictví č. 578 pro katastrální území Karlín, obec Praha, okres Hl.m.Praha u Katastrálního úřadu Praha – město (dále jen „stavby ve vlastnictví nájemce“).
- I.2. Stavby ve vlastnictví nájemce se nacházejí na pozemcích ve vlastnictví pronajímatele uvedených rovněž v příloze č.1 této nájemní smlouvy.
- I.3. Pokud se týká pozemků ve vlastnictví pronajímatele uvedených v příloze č.1 této nájemní smlouvy, tvoří předmět nájmu podle této nájemní smlouvy pozemky tak, jak jsou vyznačeny v přiloženém plánu , který tvoří přílohu č. 2 k této nájemní smlouvě . Jedná se o pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 408 pro katastrální území Karlín, obec Praha, okres Hl.m.Praha parc.č. 767/18, parc.č. 767/19, parc. č. 767/54, parc.č. 767/57, parc. č. 767/58, parc. č. 767/59, 767/60 a část pozemku parc.č. 767/1.
- I.4. Tato nájemní smlouva je uzavírána s ohledem na situaci, kdy nájemce pozemky v vlastnictví pronajímatele fakticky dlouhodobě užívá s předpokladem, že nájemce bude významným způsobem participovat na investičních záměrech pronajímatele v lokalitě Rohanského ostrova, a to využitím své rozsáhlé stavební výroby umístěné ve stavbách v jeho vlastnictví umístěných na předmětu nájmu.

Území, kde se stavby a předmět nájmu nacházejí se účastníkům této nájemní smlouvy jeví jako dočasně vhodné pro stavební výrobu nájemce, a to z důvodu snadné dostupnosti tohoto území a možnosti minimalizace dopadu stavební výroby na životní prostředí.

Při uzavírání této nájemní smlouvy jsou si jak pronajímatel tak nájemce vědomi, že předmět nájmu hodlá pronajímatel v budoucnu využít jiným způsobem, než podle této nájemní smlouvy, a to jednak jako přírodní území (biocentrum), dále pak pro realizaci protipovodňových opatření, dále pak pro vybudování technické infrastruktury umožňující komerční využití předmětné a souvisejících lokalit, a dále pak pro komerční využití některých z předmětných pozemků.

- I.5. Při uzavírání této nájemní smlouvy jsou si pronajímatel i nájemce dále vědomi, že
- tato nájemní smlouva je uzavírána s cílem využít pozemky v souladu s účelem podle této nájemní smlouvy do doby, než pronajímatel zahájí realizaci svého záměru uvedeného v odst. 1.4. této nájemní smlouvy, a že předmět nájmu bude za účelem realizace takového záměru pronajímatele nutno nájemcem a podnájemci v budoucnu vyklidit, a že
  - stavby, které se nacházejí na předmětu nájmu a jsou ve vlastnictví nájemce byly na předmětu nájmu vybudovány ještě před tím, než pronajímatel nabyl předmět nájmu do svého vlastnictví podle zák. č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, a že
  - v době, kdy se účastníci této nájemní smlouvy stali vlastníky předmětných nemovitostí (pronajímatel vlastníkem předmětu nájmu a nájemce vlastníkem staveb na něm umístěných) nebylo bez jejich zavinění pamatováno na potřebnou úpravu jejich vzájemných právních vztahů.
- I.6. Pokud se týká předmětu nájmu konstatují pronajímatel a nájemce, že
- předmět nájmu nájemce užíval od svého vzniku, a to na základě dohody s Metrostav a.s. se sídlem Praha 8, Kozelužská 2246, PSČ: 18000, IČO 00014915, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B., vložka 758, a že
  - že nájemce nevynaložil na předmět nájmu žádné náklady, z titulu kterých by mu vznikl jakýkoli nárok vůči pronajímateli.

## II.

### Předmět nájemní smlouvy, předmět a účel nájmu

#### II.1. Předmět nájemní smlouvy

Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává za úplatu nájemci předmět nájmu uvedený v odst.

II.2. této nájemní smlouvy, aby jej dočasně užíval. Předmět nájmu je nájemci přenecháván ve stavu způsobilém smluvenému užívání uvedeném v odst. II.3. této nájemní smlouvy. S užíváním předmětu nájmu není ze strany pronajímatele spojeno poskytování žádných služeb.

#### II.2. Předmět nájmu

Předmět nájmu tvoří pozemky ve vlastnictví pronajímatele, a to pozemky uvedené v odst. I.3. této nájemní smlouvy a její příloze č.1, tj. pozemky parc. č. 767/18, parc.č. 767/19, parc.č. 767/54, č. parc. 767/57, parc. č. 767/58, parc. č. 767/59, parc.č. 767/60 a část pozemku parc.č. 767/1 vyznačené v příloze č. 2 této nájemní smlouvy o celkové výměře cca 25.500 m<sup>2</sup>. Předmět nájmu se nachází v katastrálním území Karlín, obec Praha, okres HL.m.Praha.

#### II.3. Účel nájmu

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pro účel jeho přístupu ke stavbám v jeho vlastnictví uvedeným v příloze č. 1 této nájemní smlouvy pod pořadovým číslem 1 až 4 a pro účel užívání takových staveb v souladu s jejich stavebně technickým určením, tzn. zejména pro výrobu stavebních hmot, činnosti s tím související a své sídlo.

Pozemek parc.č. 767/18 je nájemci přenecháván, aby jej užíval jako manipulační plochu potřebnou pro jeho stavební výrobu umístěnou ve stavbách v jeho vlastnictví uvedených v příloze č. 1 této nájemní smlouvy pod pořadovým číslem 1 až 4 a ve stavbách uvedených v příloze č.1 této nájemní smlouvy pod pořadovým číslem 5 a 6, jež má v nájmu, a za účelem, aby jej dal do užívání podnájemci uvedenému v odst. V.3. této nájemní smlouvy.

Část pozemku parc.č. 767/1 a část pozemku 767/66 v k.ú. Karlín tak, jak jsou vyznačeny v příloze č. 3 této nájemní smlouvy je nájemce oprávněn užívat pro účel vjezdu a výjezdu osobních a nákladních automobilů na veřejnou komunikaci Rohanské nábřeží s tím, že část pozemku 767/66 je v majetku jiného vlastníka, ale pronajímatel je v příloze č. 3 uvedenou část oprávněn užívat z titulu smlouvy č. ZVB/23/05/003861/2007 o zřízení věcného břemene k přístupu a příjezdu a toto oprávnění na nájemce deleguje.

### III.

#### Doba nájmu

Nájem podle této nájemní smlouvy se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1.7.2007. Výpověď nájmu se řídí čl. VI. této nájemní smlouvy.

### IV.

#### Nájemné a jeho splatnost

##### IV.1. Nájemné

Pronajímatel touto nájemní smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté nájemné, které činí 1.071.000 Kč/rok (slovy jeden milion sedmdesát jeden tisíc korun českých ročně), tj. 42 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Nájem je dle § 56 odst.4 zákona o dani z přidané hodnoty od daně osvobozen.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit Výměrem nájemného každoročně výši nájemného o částku odpovídající roční průměrné míře inflace oficiálně vykázané ČSÚ za předchozí kalendářní rok, a to počínaje nájmem v roce 2008 (včetně). Pronajímatel výši nájemného upraví každoročně vždy o částku odpovídající roční průměrné míře inflace vyhlášené ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Základem pro výpočet úpravy nájemného je vždy výše nájemného platná v kalendářním roce předcházejícím roku, pro který se nájemné upravuje. Výměr nájemného musí být doručen nájemci nejpozději do 30.6. kalendářního roku, jehož se týká. Výměr nájemného doručený nájemci se stává nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

##### IV.2. Splatnost nájemného

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční nájemné ve dvou pololetních splátkách ve výši 535.500 Kč vždy k 30.6. a 31.12. kalendářního roku, za něž se nájemné platí, bezhotovostním převodem z účtu na účet hl.m. Prahy u PPF banky, Na Strži 1702/65, Praha 4, č.ú. 149024-5157998/6000, VS 500004401, KS 0558. Tyto dny jsou současně dny uskutečnění plnění.

Za faktické užívání předmětu nájmu za období od 1.7.2006 do 30.6.2007 zaplatí nájemce na účet pronajímatele uvedený v čl. IV. odst. 2 částku ve výši 1.071.000 (slovy jeden milion sedmdesát jeden tisíc korun českých). Tato platba bude uhrazena na účet pronajímatele uvedený v čl. IV. odst. 2. této smlouvy nejpozději ke dni 30.9.2007.

Alikvotní část nájemného za dobu od 1.7.2007 do 31.12.2007 ve výši 539.901 Kč (slovy pět set třicet devět tisíc devět set jedna koruna česká) zaplatí nájemce ke dni 31.12.2007 na účet pronajímatele uvedený v čl. IV. 2. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění.

## V.

### Další ujednání

Nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni započatého nájmu.

#### V.1. Nájemce se zavazuje :

- a) oznámit pronajímateli neprodleně písemně potřebu provedení opatření za účelem udržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání a potřebu oprav, které má povinnost provést pronajímatel,
- b) při skončení nájmu vrátit pronajímateli předmět nájmu vyklizený od věcí nájemce a ve stavu po odstranění závad a poškození a znečištění předmětu nájmu (včetně odstranění kontaminace předmětu nájmu látkami znečišťujícími životní prostředí nebo hrozícími znečištěním životního prostředí). O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol. Vyklizením předmětu nájmu od věcí nájemce se rozumí odstranění všech věcí (včetně staveb), které se na předmětu nájmu nacházejí a jsou ve vlastnictví nájemce, pokud smluvní strany nedohodnou jinak,
- c) na žádost pronajímatele umožnit přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu v souladu s touto nájemní smlouvou.

#### V.2. Nájemce je povinen

- a) průběžně odstraňovat stávající i budoucí závady a poškození a znečištění předmětu nájmu, které způsobil on nebo ostatní osoby prodlévající na něm se souhlasem nájemce, nebo osoby, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu;
- b) na předmětu nájmu dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy včetně vyhlášek pronajímatele.

#### V.3. Nájemce není oprávněn

- a) provádět změny předmětu nájmu a pořizovat na něm další stavby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. I v případě, že pronajímatel s provedením změn předmětu nájmu souhlasil, je povinností nájemce vyžádat si, je-li to zapotřebí k provedení změn, potřebné souhlasy a povolení k tomu příslušných orgánů státní správy (zejm. příslušného stavebního úřadu),
- b) přenechat předmět nájmu ani jeho část do užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to neplatí pouze pokud se týká společností ze skupiny DDM GROUP, a.s. a Heidelberg Cement AG, tvořících s nájemcem faktický koncern. , u kterých pronajímatel takový souhlas tímto vyslovuje v této nájemní smlouvě :
- c) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele převést práva a povinnosti z této nájemní smlouvy na třetí osobu (a to ani formou prodeje podniku či jeho části), postoupit či zastavit pohledávky z titulu této nájemní smlouvy, zajistit závazek převodem práva resp. postoupením pohledávky z této nájemní smlouvy.

## VI.

### Výpověď nájmu

#### VI.1. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době z těchto důvodů :

- a) nájemce oznámí pronajímateli potřebu provedení opatření pronajímatelem za účelem udržování předmětu nájmu ve stavu způsobilém smluvenému užívání nebo potřebu oprav, které má povinnost provést pronajímatel,
- b) nájemce pozbude vlastnictví k některé ze staveb v jeho vlastnictví nacházejících se na předmětu nájmu jinak než zánikem věci;

- c) nájemce provede v rozporu s touto nájemní smlouvou změnu kteréhokoli z pozemků tvořících předmět nájmu,
  - d) nájemce bude v prodlení se splněním závazku zaplatit splátku nájemného, a to i přes písemné upozornění pronajímatele déle jak jeden měsíc od doručení takového upozornění,
  - e) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto nájemní smlouvou, nebo jej přenechá bez předchozího souhlasu pronajímatele do užívání jinému,
  - f) na majetek nájemce bylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnávací řízení nebo je-li návrh na prohlášení konkurzu zamítnut pro nedostatek majetku nebo nájemce vstoupil do likvidace.
- VI.2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu v tříměsíční výpovědní lhůtě. Výpovědní lhůta v tomto případě začíná běžet prvním kalendářním dnem po uplynutí třetího kalendářního měsíce po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď nájemní smlouvy prokazatelně doručena druhé smluvní straně.
- VI.3. Uplynutím výpovědní doby nezanikají pouze ty závazky obsažené v této nájemní smlouvě, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i nadále nebo u kterých tak stanoví zákon.

## VII.

### Smluvní pokuty

- VII.1. Smluvní strany sjednaly tuto smluvní pokutu pro případ, že nájemce :
- a) užívá předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této smlouvy, a to ve výši 35.000,- Kč (slovy třicet pět tisíc korun českých) za každý den takového užívání;
  - b) je v prodlení s úhradou splátky nájemného, a to 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, minimálně však 300 Kč
  - c) neodevzdá při skončení nájmu pronajímateli předmět nájmu ve stavu sjednaném v této nájemní smlouvě, a to ve výši 1/183 nájemného za každý den prodlení nájemce. Pro účel výpočtu výše smluvní pokuty se použije částka představující nájemné platné v den skončení nájmu.
- VII.2. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na úrok z prodlení a náhradu celé výše škody, která vznikla porušením povinnosti nájemcem. Nájemce není povinen platit smluvní pokutu, jestliže prokáže, že porušení smluvní povinnosti zavinil pronajímatel.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

- VIII.1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto nájemní smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
- VIII.2. Nájemci byl udělen souhlas opravovat a technicky zhodnotit na své náklady zpevněné plochy na předmětu nájmu již před podpisem této smlouvy, a to z titulu jeho faktického užívání. Nájemce není oprávněn požadovat úhradu těchto nákladů po pronajímateli.
- VIII.3. Obsah této nájemní smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných a pořadově číslovaných dodatků k této nájemní smlouvě.
- VIII.4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla vedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího

podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku v platném znění a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

- VIII.5. Tato nájemní smlouva byla vyhotovena v devíti stejnopisech, z nichž nájemce obdrží po dvou výtiscích a pronajímatel po sedmi výtiscích.
- VIII.6. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.7.2007.
- VIII.7. Účastníci nájemní smlouvy výslovně prohlašují, že si nájemní smlouvu přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, a že tuto nájemní smlouvu uzavírají vážně a prosti omylu a že nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

**Přílohy nájemní smlouvy :**

č.1 soupis staveb a pozemků

č.2 plán vyznačené části pozemků parc.č. 767/18, parc. č. 767/54, ,, parc. č. 767/57, parc. č. 767/58 a parc. č. 767/59, a 767/60 a dále pak i a část pozemků parc.č. 767/1 a parc.č. 767/19 v k.ú. Karlín, obec Praha, tvořících předmět nájmu s vyznačením přístupové cesty

č.3 vyznačení přístupové cesty k pozemků tvořícím předmět nájmu z ulice Rohanské nábřeží

V Praze dne 30.6.2007

za TBG Metrostav s.r.o.

RNDr. Peter Janča  
ředitel OAHMP

Ing. Jan Kupeček  
jednatel

Ing. Vladimír Veselý  
jednatel

**DOLOŽKA**

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 181/2000 Sb.  
že byly splněny podmínky pro platnost  
tohoto právního jednání

Mgr. Rudolf BLAŽEK

JUDr. František HOFFMAN

Pověření členové  
zastupitelstva hlavního města Prahy

11-09-2007

V Praze dne .....

**Příloha č. 1**  
**soupis staveb a pozemků**

Poř.č. stavby	Označení stavby nájemce	Popis stavby nájemce	Způsob využití	Pozemek pronajímatele v k.ú. Karlín, na kterém se stavba nájemce nachází
1.	<b>budova č.p. 171</b>	zděný objekt	šatny	parc. č. 767/19
2.	<b>budova bez č.p./č.e.</b>	kovová konstrukce	jiná stavba – sklad kameniva	parc. č. 767/57
3.	<b>budova bez č.p./č.e.</b>	betonová konstrukce	jiná stavba – betonárka a maltárna	parc. č. 767/58
4.	<b>budova bez č.p./č.e.</b>	zděný objekt	jiná stavba – kompresorovna	parc. č. 767/59
5.	<b>budova bez č.p./č.e.</b>	zděný objekt	administrativní budova	parc.č. 767/54
6.	<b>budova bez č.p./č.e.</b>	zděný objekt	budova laboratoří	parc.č. 767/60

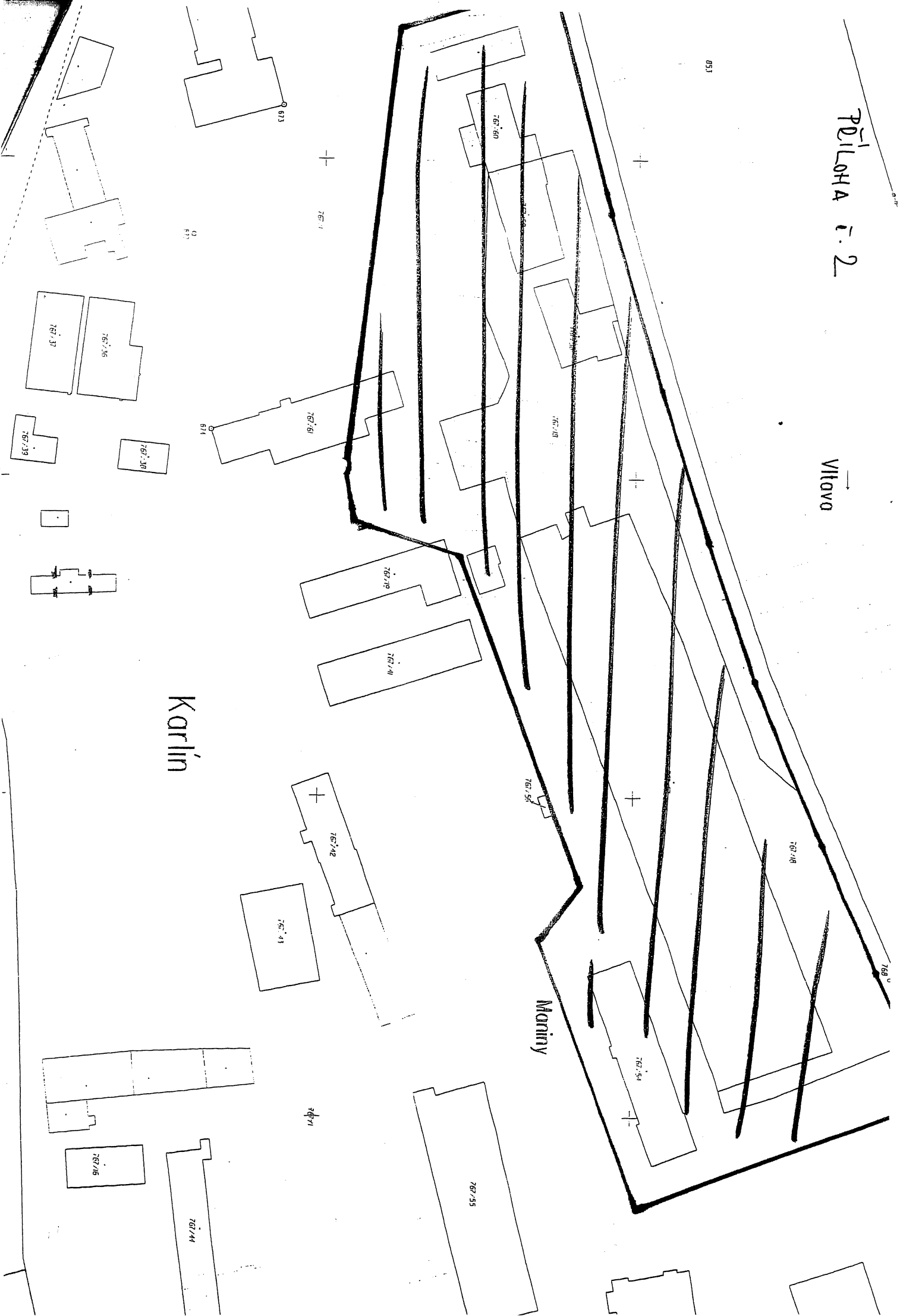
POLOHA č. 2

VILVOVO

053

Karlín

Moriny



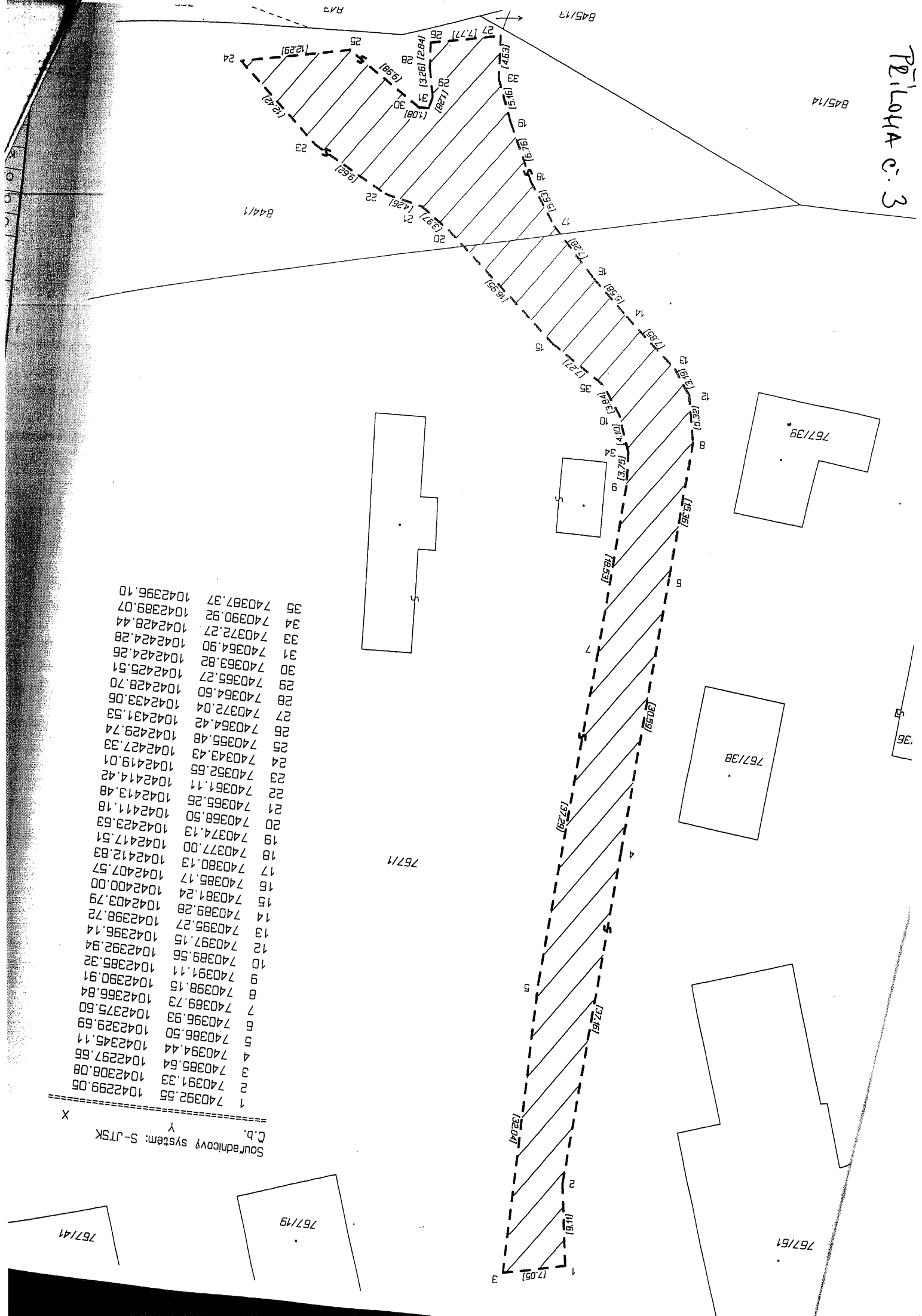


Priloha č. 3

B45/14

B45/13

B44/1



1	740392,55
2	740391,33
3	740385,64
4	740394,44
5	740386,50
5	740396,93
6	740386,50
6	740396,93
7	740389,73
8	740398,15
9	740391,11
10	740389,56
12	740397,15
13	740395,27
14	740389,28
15	740381,24
16	740385,17
17	740377,00
18	740374,13
19	740372,04
20	740368,50
21	740365,26
22	740361,11
23	740352,65
24	740343,43
25	740355,48
25	740364,42
26	740364,42
27	740372,04
28	740364,60
29	740365,27
30	740363,82
31	740364,90
33	740372,27
34	740390,92
35	740387,37
1042299,05	
1042308,08	
1042297,66	
1042345,11	
1042329,69	
1042375,60	
1042366,84	
1042390,91	
1042385,32	
1042392,94	
1042396,14	
1042398,72	
1042403,79	
1042400,00	
1042407,57	
1042412,83	
1042417,51	
1042423,63	
1042411,18	
1042413,48	
1042414,42	
1042419,01	
1042427,33	
1042429,74	
1042428,70	
1042425,51	
1042424,26	
1042424,28	
1042428,44	
1042428,44	
1042389,07	
1042396,10	

Souradnicovy system: S-JTSK  
C. b. Y  
X

767/41

767/19

767/61

767/38

767/39

767/1

36

Dosavadní stav				Nový stav				Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Nabyvatel	Způsob určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m <sup>2</sup>			Způsob využití	ha				m <sup>2</sup>	Způsob využití		katastru namovitosti	dřívější poz. evidenci	
767/1											767/1	408			
844/1											844/1	408			


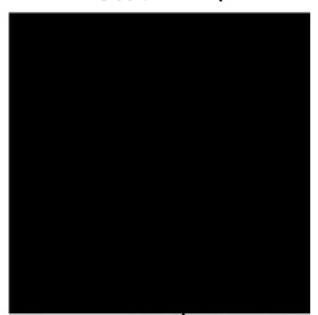


Věcné břemeno :

Právo chůze a jízd

Oprávněný :

Hlavní Město Praha, Mariánské nám.2/2, Praha 1

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<h2>GEOMETRICKÝ PLÁN</h2> <p>pro věcné břemeno</p>	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.	
	Zhotovil: Geodetická kancelář Nedoma & Rezník s.r.o. Kodaňská 45, Praha 10		
	Číslo plánu: 766-116/2007	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr.	Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrzil:
	Okres: ---		
	Obec: Praha		
	Kat. území: Karlín	Dne 2007 Číslo 164/2007	Dne 2007 Číslo 1033/2007
	Mapový list: DKM	Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů	Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.
Kód způsobu určení výměr: 2-ze souřadnic v S-JTSK, 1-jiným číselným způsobem, 0-graficky			
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.			
---			