**Nájemní smlouva č.** 13/08
VS 8011001308

Smluvní strany

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

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

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

IČ: 709 94 234 DIČ: CZ70994234

jednající: Ing. Janem Komárkem, generálním ředitelem

bankovní spojení: xxxxxxx číslo účtu xxxxxx

variabilní symbol: xxxxxxx

(dále jen „pronajímatel“ nebo „správce majetku“)

a

Nájemce:

Gourmand Praha s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 102360 se sídlem Praha 4, Libušská 11/216

adresa pro zasílání korespondence: xxxxxxxx

IČ: 271 79 826 DIČ: CZ271 79 826

jednající: Viktorem Kaplanem, jednatelem (dále jen „nájemce“)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb. a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu.

1. Předmět nájmu
2. Pronajímatel má právo hospodařit s budovou v obci Praha, na ulici Dlážděná, č.p. 1003, č. orient. 5, 7, postavenou na pozemku pare. č. 517, zapsanou na LV č. 3590, na Katastrálním úřadě pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, v katastrálním území Nové Město, č. ČSÚ 727181, která je majetkem státu.

Předmětem nájmu je část výše uvedené budovy, která je podle schválené projektové dokumentace „Rekonstrukce budovy Dlážděná č. 5 a 7/1003“ (dále jen PD) dotčena stavebními úpravami, a níže uvedené nebytové prostory v 1. NP, 1. PP, 2. PP, 1. mezipatro (galerie), kotelna a dále technologické zařízení kotelny a vzduchotechniky (dále jen předmět nájmu).

Předmět nájmu je vyznačen a specifikován v příloze č. 1 této smlouvy „Předmět nájmu - nový stav po stavebních úpravách“ - situační plánky.

1. Stav předmětu nájmu je uveden v zápise pořízeném při předání a převzetí, který bude v den předání podepsán nájemcem, pronajímatelem a správcem majetku. Zápis bude pořízen ve třech vyhotoveních a obdrží jej nájemce, pronajímatel a správce majetku.
2. Správcovskou činnost vykonává správce majetku, kterým je Odbor hospodářské správy pronajímatele.
3. Účel nájmu
4. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy pro účel užívání: hostinská činnost

(zapsáno v obchodním rejstříku dne 15.září 2004, vydaném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102360).

Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat výhradně k výše uvedenému účelu, a to způsobem neohrožujícím život a zdraví osob a zvířat, majetek a životní prostředí. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.

1. Pronajímatel souhlasí s umístěním sídla společnosti nájemce na adrese Dlážděná č.p.1003, č. orient. 7, Praha 1 po dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemné
3. Smluvní strany se dohodly, že náklady, které nájemce účelně vynaložil na realizaci pronajímatelem písemně odsouhlasených stavebních úprav předmětu nájmu včetně nákladů na vypracování projektové dokumentace, mu budou uhrazeny zápočtem proti pohledávce pronajímatele na úhradu nájemného a budou věcným plněním nájemného (dále jen VPN). Smluvní strany prohlašují, že celková výše nákladů vynaložených nájemcem na rekonstrukci předmětu nájmu činí 15 590 533,23 Kč včetně DPH . Smluvní strany se dohodly, že uvedené náklady rekonstrukce budou započítávány po dobu 5 let (od 15.07.2008 do 14.07.2013) dle přiloženého splátkového kalendáře, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Po započtení nájemného a nákladů na stavební úpravy a rekonstrukci předmětu nájmu bere nájemce na vědomí, že tímto započtením jsou plně uhrazeny jeho náklady spojené s rekonstrukcí předmětu nájmu, k jejichž úhradě se pronajímatel zavázal ve smyslu § 667 obč. zákoníku.
4. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy roční finanční nájemné ve výši 2 400 000,- Kč ročně + DPH ve výši stanovené zákonem.

Toto nájemné se sjednává od následujícího dne po ukončení započítávání VPN popsaného v odstavci 1 (tj. od 15.07.2013).

1. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách na účet pronajímatele a to vždy 15. dne příslušného měsíce dle splátkového kalendáře.
2. Pro splnění závazku na placení nájemného platí doručovací princip, tzn., že splátka je splněna jejím připsáním na účet pronajímatele u jeho banky. Je-li peněžitý závazek placen prostřednictvím pošty, je splněn vyplacením částky pronajímateli.
3. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli, že přestal být plátcem DPH. V případě, že tak neučiní a proti pronajímateli budou z tohoto důvodu uplatněny správcem daně sankce, zavazuje se nájemce tyto sankce pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.
5. Pronajímatel je oprávněn uplatňovat inflační navýšení nájemného, a to poprvé v následujícím roce po ukončení vypořádání (započítávání) VPN - nákladů rekonstrukce předmětu nájmu. Roční finanční nájemné bude upraveno indexem inflace předcházejícího roku uveřejněným Českým statistickým úřadem. V případě, že vypořádání (započítání) VPN bude ukončeno v průběhu roku, bude na jednotlivé splátky nájmu za poměrnou část roku do 31.12. též uplatněno inflační navýšení nájemného ve výši stanovené ČSÚ pro příslušný rok. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za předchozí rok uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposledy sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené výše uvedeným způsobem. 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. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku. Pronajímatel má právo po posouzení všech okolností sjednanou výši nájemného indexem inflace neupravit.
6. Úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Nájemce se zavazuje uhradit dodavatelům spotřeby služeb, elektrické a tepelné energie, plynu, poplatky za vodné a stočné, poplatky za znečišťování ovzduší a další případné platby vážící se k předmětu nájmu a sjednanému účelu užívání. Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie, plynu a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Smlouvy s dodavateli na výše uvedené služby a spotřeby se zavazuje nájemce uzavřít před započetím odběrů a nejdéle do 1 měsíce od účinnosti smlouvy jejich kopie předložit správci majetku.
7. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené úpravy, opravy nebo údržbu předmětu nájmu (mimo činnosti uvedené v čl. IV., odst. 4 této smlouvy), zajišťování revizí a odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektrorevizích podle čl. IV. odst. 8, jsou VPN vedle sjednaného finančního nájemného. Povolení VPN včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem a neprodleně po dokončení protokolárně předat správci majetku. Jedná se o náklady pronajímatele ve smyslu § 664 zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění (mimo náklady na činnosti uvedené v čl. IV., odst. 4 této smlouvy), o které se nájemné formou VPN navyšuje.
8. Pro účetní vyrovnání se smluvní strany dohodly, že výše vynaložených nákladů na činnosti dle odst. 9 tohoto článku je VPN vedle sjednaného finančního nájemného. Tzn., že výdaje nájemce, včetně DPH ve výši stanovené zákonem, na činnosti dle odst. 9 tohoto článku jsou dalším nájemným vtom měsíci, ve kterém dojde k DUZP tohoto VPN. Toto VPN je nájemce povinen vždy souhrnně vyfakturovat do 31.12. příslušného kalendářního roku. Daňový doklad musí obsahovat náležitosti dle § 28 odst. 2 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Na dokladu bude uvedeno: „Částka je věcným plněním nájemného ve prospěch pronajímatele vedle sjednaného finančního ročního nájemného“.

Pronajímatel se zavazuje po doručení daňového dokladu od nájemce na pronajímatelem odsouhlasené finanční náklady na činnosti dle odst. 9 tohoto článku vystavit a doručit nájemci upravený běžný daňový doklad (splátkový kalendář) na nájemné za příslušný kalendářní rok. ve kterém došlo k VPN a kde se vedle finančního nájemného sjednaného nájemní smlouvou uvede částka VPN. Částka VPN se bude rovnat částce fakturované nájemcem, včetně DPH ve výši stanovené zákonem. Úprava nájemného ve splátkovém kalendáři dle tohoto odstavce se promítne do stejného kalendářního měsíce, ve kterém nastalo DUZP nájemcem fakturovaného VPN.

1. Práva a povinnosti smluvních stran
2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu pokud nájemce plní své povinnosti vyplývající z této smlouvy řádně a včas.
3. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu postupovat s péčí řádného hospodáře, zachovávat klid, pořádek, čistotu, zdržet se jeho narušování, je povinen dodržovat zásady obezřetnosti a bezpečného provozu, hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III, bod 3 této smlouvy a dodržovat provozní řád budovy, ve které se předmět nájmu nachází. Provozním řádem nebude nájemce omezen.
4. Nájemce je povinen po předchozí dohodě s pronajímatelem umožnit bezplatný vstup do předmětu nájmu pověřeným zaměstnancům pronajímatele a správci majetku za účelem inventarizace a údržby zařízení pronajímatele nacházejícího se v prostorách předmětu nájmu, dále z důvodu mimořádných událostí a živelných pohrom, za účelem provádění kontrol stavu předmětu nájmu a dbát jejich pokynů směřujících k řešení mimořádných událostí a živelných pohrom nebo k nápravě závadného stavu předmětu nájmu.

Nájemce je dále povinen při mimořádných událostech a živelných pohromách bez náhrady újmy, která mu vznikne, strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu a dohodou o omezení užívání bude řešena i příslušná sleva na nájemném.

1. Smluvní strany sjednávají podle § 5 odst. l zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění, že nájemce zajišťuje na vlastní náklady a pouze ke své tíži zejména tyto činnosti týkající se zařízení předmětu nájmu:

čištění lapačů tuků a nečistot, udržování vnitřních zařízení a vybavení v provozuschopném stavu (např. vodovodní baterie, ventily, odpady, mechanismy otevírání dveří a oken, mechanismy pro ovládání větrání, topného zdroje a topné soustavy, výtahů, žaluzií, osvětlení, splachování WC, údržba podlahové krytiny a obložení stěn, vymalování, údržba a obnova ochranných nátěrů, mytí oken a dveří, desinfekce, deratizace) a další srovnatelnou údržbu, např. udržování průchodnosti odpadů, svodů splaškových vod, v případě provozování zdrojů tepla plnit ohlašovací povinnost ve smyslu platných předpisů.

Nájemce je povinen zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami obsluhu a údržbu předmětu nájmu.

1. 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 nedohodne jinak.
2. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně. V případě provozování činností se zvýšeným nebo vysokým požárním nebezpečím (viz zákon č. 133/1985 Sb. v platném znění) nájemce na své náklady vypracuje předepsanou dokumentaci požární ochrany, bude plnit podmínky požární bezpečnosti v ní stanovené a dokumentaci udržovat v souladu se skutečným stavem.
3. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu odpovídá za porušení obecně platných předpisů o ekologii, odpadech, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů atd. Nájemce odpovídá za škody způsobené při manipulaci se závadnými látkami. Dále se nájemce zavazuje zaplatit všechny poplatky, pokuty, sankce pravomocně udělené nájemci formou rozhodnutí orgánů státní správy z důvodu porušení výše uvedených předpisů. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli ve stanovených termínech zpracované podklady pro ohlašovací povinnost plynoucí ze zákonů a vyhlášek v oblasti životního prostředí.
4. Převzetím předmětu nájmu se nájemce stává provozovatelem technických zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, a je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení stanovené obecně závaznými právními předpisy, zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrorevize, kontroly a revize a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemce je povinen předat pronajímateli v originálech platné revizní zprávy a doklady o kontrolách technických zařízení ve vlastnictví pronajímatele.
5. Nájemce je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení ve vlastnictví nájemce stanovené obecně závaznými právními předpisy, zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektrorevize, kontroly a revize a odstraňovat zjištěné závady. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele předložit v originálech platné revizní zprávy a doklady o kontrolách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.
6. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo činnosti uvedené v odst. 4 tohoto článku a mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem na předmětu nájmu vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasuje 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) v platném znění.
7. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v pronajatých prostorách způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.

Smluvní strany se dohodly, že zásobování restaurace včetně odvozu komunálního odpadu je možné provádět vstupem z ul. Dlážděná č. 1003/7 denně v časovém rozmezí od 09:00 do 10:00 hodin, od 14:00 do 16:00 hodin a od 16:00 do 07:00 hodin, přičemž od 09:00 do 10:00 hodin a od 14:00 do 16:00 hodin je povoleno pouze manuální zásobování bez vjezdu zásobovacích vozidel do vstupu a provozního dvora v objektu Dlážděná č. 1003/7, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Za tímto účelem se nájemce s pronajímatelem písemně dohodnou na seznamu dodavatelů pro zásobování a odvoz komunálního odpadu. Tento seznam musí být aktualizován při jakékoli změně. V prostoru vstupu a dvorního traktu budovy se mohou zaměstnanci nájemce a dodavatelů pohybovat pouze po nezbytně nutnou dobu, a to pouze za účelem zásobování nebo odvozu komunálního odpadu.

1. Nájemce odpovídá pronajímateli za způsobené škody (ustanovení § 420 a násl. Občanského zákoníku). Za tímto účelem je nájemce povinen mít uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu s pojistným plněním minimálně ve výši 20 milionů Kč.
2. Za zboží a majetek umístěný v pronajatých prostorech pronajímatel nenese odpovědnost.
3. Nájemce je oprávněn po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje zajistit na svůj náklad úklid pronajatých prostorů a přilehlých chodníků včetně odstraňování sněhu a ledu, provádět jeho posyp a čistit jej, pokud se nedohodne s pronajímatelem písemně jinak.
5. 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 takovouto změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit např. změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností, změnu bankovního spojení.
6. Nájemce vyhotoví ve spolupráci s pronajímatelem seznam majetku, který je ve vlastnictví nájemce a není technickým zhodnocením budovy, zejména: reklamní a mediální zařízení (např. LCD televizory, CTTV kamerový okruh, zabezpečovací systém), závěsná zařízení, demontovatelná zařízení (např. hygienická vybavení WC a sociálního zařízení), bary a ukotvené lavice, technologie baru a kuchyně, výčepní technologie, pokladní systém apod. Tento seznam vyhotoví nájemce do dvaceti kalendářních dnů po předání předmětu nájmu do užívání a po písemném odsouhlasení pronajímatelem se stane součástí nájemní smlouvy.
7. 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.
8. Nájemce předá pronajímateli do dvaceti kalendářních dnů po předání předmětu nájmu do užívání v zapečetěné schráně klíče od všech dveří v předmětu nájmu s tím, že pronajímatel je oprávněn tyto klíče použít v případě hrozící živelné události. O případném použití klíčů bude pronajímatel písemně informovat nájemce bezodkladně. V případě výměny zámkové vložky je nájemce povinen klíče v zapečetěné schráně neprodleně vyměnit.
9. Nájemce bere na vědomí, že podpisem této smlouvy se stává provozovatelem technologických zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, především topného zdroje a výtahů.
10. Smluvní pokuta
11. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článkuje pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 100 000,- KČ za každé porušení povinnosti, pokud po předchozím písemném upozornění neodstranil nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné k odstranění.

Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstranil závadný stav v termínu, který určil pronajímatel.

Smluvní pokutuje pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

* nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu;
* nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinnosti nájemce vyplývající z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
* nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
* nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání.
1. Smluvní pokuta za prodlení s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI., odst.5.
2. Nárok pronajímatele na náhradu škody není zaplacením smluvní pokuty dotčen.
3. Doba nájmu
4. Tato smlouva se uzavírá na dobu 10 let s účinností od 15.07.2008 do 14.07.2018.
5. Pokud nedojde k naplnění této Smlouvy o nájmu části stavby, z důvodů na straně nájemce, vstoupí v účinnost Dohoda o garanci uzavřená mezi pronajímatelem a společností Pivovar Staropramen a.s., která byla uzavřena v souvislosti se Smlouvou o uzavření budoucí smlouvy o nájmu Části stavby.

Pronajímatel se zavazuje nájemci, v případě, že kterákoliv smluvní strana vypoví tuto smlouvu, nebo od ní odstoupí, uhradit do šedesáti kalendářních dnů prokazatelné vynaložené náklady na rekonstrukci předmětu nájmu, pokud nebyly plně započítány na nájemné.

V případě prodlení pronajímatele s úhradou prokazatelně vynaložených a pronajímatelem odsouhlasených nákladů nájemci je pronajímatel povinen zaplatit nájemci úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

1. V případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravní cesty nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení) má pronajímatel právo nájemní smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná plynout od prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

Pronajímatel může smlouvu vypovědět ve dvouměsíční výpovědní lhůtě, v případě, že nájemce přes předchozí upozornění porušil podstatným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za podstatné porušení smluvní povinnosti nájemce se považuje:

* nájemce jev prodlení s placením nájemného nebo jeho části o více jak dva měsíce,
* nájemce je v prodlení s placením služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu o více jak dva měsíce,
* nájemce neuzavřel smlouvy o dodávkách médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu,
* nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu,
* nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání.

Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní lhůtě v následujících případech :

* nájemce ztratí způsobilost, podnikatelské oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si nebytové prostory najal,
* pronajaté nebytové prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smluvenému užívání,
* pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti.

Výpovědní lhůta začíná plynout prvního dne měsíce, který následuje po dni doručení výpovědi.

1. O schválené výdaje vynaložené nájemcem na stavební úpravy, které jsou technickým zhodnocením předmětu nájmu, bude pronajímatelem navýšena účetní hodnota budovy č. p. 1003, na ul. Dlážděná ev. č. 5, 7, Praha 1. Technické zhodnocení bude účetně a daňově odpisovat pronajímatel. Vzhledem k tomu, že náklady nájemce vložené do tohoto technického zhodnocení budou v průběhu nájemního vztahu vypořádány (započteny) vůči nájemnému a tímto způsobem budou uhrazeny pronajímatelem, nemá nájemce za předpokladu úplného vypořádání (započtení) prokazatelně vynaložených a pronajímatelem předem odsouhlasených nákladů rekonstrukce předmětu nájmu při ukončení nájmu žádný nárok na vyrovnání jím vynaložených nákladů. Pokud při ukončení nájemního vztahu nebudou vynaložené náklady rekonstrukce předmětu nájmu plně započteny na dohodnuté nájemné, zavazuje se pronajímatel při ukončení smluvního vztahu dosud nezapočtené náklady rekonstrukce pronajímatelem předem odsouhlasené nájemci uhradit.
2. Nájemce je povinen ke dni skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do stavu ke dni kolaudace s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Původním stavem se rozumí stav předmětu nájmu po provedení schválených a zkolaudovaných stavebních úprav převzatých správcem majetku na základě písemného protokolu. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nej později v poslední den sjednané doby nájmu. Při nevyklizení předmětu nájmu k poslednímu dni nájemního vztahu se zavazuje nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200 000,- Kč. Tato výše smluvní pokuty platí pro celý první měsíc prodlení bez ohledu na počet dní prodlení. Za každý další měsíc prodlení s vyklizením předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta ve výši 500 000,- KČ s tím, že v případě nedovršení celého měsíce vznikne závazek jen v poměrné výši dané počtem dní prodlení k celkovému počtu dní v měsíci. Předání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude provedeno formou písemného předávacího protokolu, který bude podepsán oběma smluvními stranami a každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
3. Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel může odstoupit od této smlouvy po písemné výstraze udělené nájemci, jestliže nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí značná škoda nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. V případě odstoupení od smlouvy je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu do 30 dnů ode dne, kdy účinky odstoupení nastanou. Pro potřeby určení vzniku závazku nájemce zaplatit smluvní pokutu ve smyslu čl. VI odst. 5 se poslední den lhůty pro vyklizení považuje za poslední den nájemního vztahu.

1. Závěrečná ustanovení
2. 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 tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úprav ceny nájemného inflací a úpravy o DPH a s tím související úpravou Splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s dodejkou, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. 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.
5. Smluvní strany se dohodly, že před ukončením doby nájmu budou jednat o případném prodloužení nájemního vztahu na další období.
6. Tato smlouva je vyhotovena v šesti vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží tři, nájemce dvě a správce jedno vyhotovení.
7. Platnost smlouvy nastává dnem uzavření.

Přílohy: č. 1. Splátkový kalendář

č. 2. „Předmět nájmu - nový stav po stavebních úpravách“ - situační plánky č. 3. Seznam majetku nájemce (dodatečně přiloženo dle čl. IV. odst. 17

Ing. Jan Komárek

generální ředitel

Pronajímatel:

Nájemce:

Viktor Kaplan

jednatel

V Praze dne

1 5 -07- 2008

1 5 -07- 2008

V Praze dne