

NAJEMNÍ SMLOUVA

I. SMLUVNÍ STRANY

I.1. obec hlavní město Praha - městská část Praha 1

Vodičkova 18, 110 00 Praha 1

zastoupená Ing. Janem Bürgermeisterem, starostou městské části Praha 1

IČ 063410

jako pronajímatel na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

I.2. ImmoVision Praha s.r.o.

se sídlem Praha 3, Husinecká 5

zastoupená Sebastianem Pawlowski, jednatelem společnosti

jako nájemce na straně druhé

(dále jen „nájemce“)

(kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce tvoří přílohu č. 1 této smlouvy)

II. ÚVODNÍ INFORMACE

II.1.

Tato smlouva je uzavírána na základě a jako výsledek „Výběrového řízení k zajištění nájemce a investora na objekty Hergetovy cihelny v Cihelné ulici a domu U Lužického semináře 42/111 v Praze 1“, kterou pronajímatel vyhlásil dne 3.8.1998.

II.2.

Smluvní strany konstatují, že v rámci výběrového řízení rozhodl pronajímatel, že mu nejlépe vyhovuje návrh nájemce podaný dne 30.9.1998. Návrh nájemce tvoří přílohu č. 5 této smlouvy.

II.3.

S ohledem na to, že předmět výběrového řízení - dům U Lužického semináře 42/111 v Praze 1, je pronajímán pouze z části, a tento nájem se řídí zvláštním zákonem, uzavírají smluvní strany vedle této smlouvy zároveň další smlouvu, a to o nájmu části nebytových prostor, které se v uvedeném domě nacházejí. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva a nájemní smlouva podle předchozí věty jsou na sobě vzájemně závislé, t.j. zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem, než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění, způsobuje zánik druhé smlouvy, a to s obdobnými právními účinky.

III. PŘEDMĚT NÁJMU

III.1.

Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou tyto nemovitosti nacházející se v okrese Praha, obci Praha 1, katastrální území Malá Strana :

- a) pozemek parc.č. 724
- b) pozemek parc.č. 726,
- c) pozemek parc.č. 713,
- d) pozemek parc.č. 710/4,

a to se všemi věcmi, které tvoří jejich součást a příslušenství a dalšími věcmi, které se na uvedených pozemcích nacházejí tak, jak jsou popsány ve znaleckém posudku č.11/98 vyhotoveném 10.-12. listopadu 1998 Prof.Ing.arch. Zdeňkem Krejčím, CSc. Výjimku tvoří dům U Lužického semináře 42/111 nacházející se na pozemku č. parc. 713, který není touto smlouvou nájemci pronajímán,

- e) a pozemek č. 710/1, který byl svěřen z vlastnictví hl.m. Prahy městské části Praha 1 usnesením č. 43/32 Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 30.10.1998.

(Předmět nájmu uvedený v písm. a) až e) tohoto odstavce smlouvy je dále označován pouze jako „areál“).

Kopie výpisu z katastru nemovitostí (LV 484), kopie katastrální mapy, kopie znaleckého posudku č. 11/98 a kopie usnesení ZHMP č. 43/32 tvoří přílohu č.2 této smlouvy.

III.2.

Pronajímatel prohlašuje, že věci tvořící předmět nájmu podle této smlouvy je oprávněn pronajmout. Dále prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno jeho příslušnými orgány a že k nabytí platnosti a účinnosti smlouvy není na jeho straně třeba žádného dodatečného schválení (souhlasu, potvrzení) jeho orgánů a/nebo třetích osob (včetně státních orgánů).

III.3.

Pronajímatel prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy na věcech tvořících areál nevážnou žádná zástavní práva ani restituční nároky či práva třetích osob ani jiné právní vady, s výjimkou omezení, která(é) vznikla dle obecně závazných právních předpisů a omezení uvedených v této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje, že věci tvořící areál po celou dobu nájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce nezčízí a nezřídí k nim žádné zástavní právo, věcné břemeno, či jakékoli jiné právo ve prospěch třetí osoby, ledaže by tuto povinnost ukládal zákon anebo soudní rozhodnutí nebo rozhodnutí orgánu(ů) státní správy.

III.4.

Předání areálu, jako předmětu nájmu, nájemci se uskuteční protokolárně nejpozději do patnácti dnů po uzavření této smlouvy.

Protokol o předání a převzetí areálu, který smluvní strany sepsí a jeho obsah potvrdí podpisem svých oprávněných zástupců, bude obsahovat popis (stav) jednotlivých věcí tvořících areál, včetně označení, zda se jedná o věc podléhající ochraně Státní památkové péče podle příslušných právních předpisů. V protokolu smluvní strany dále uvedou stav měřičů spotřeby elektrické energie, plynu a vody.

Spolu s předmětem nájmu předá pronajímatel nájemci i kopie veškeré dokumentace (stavebně technické dokumentace, revizních zpráv a nálezů apod.), a případně další listinné podklady a informace nezbytné pro přípravu rekonstrukce a dostavby areálu, které má pronajímatel k dispozici. Předávací protokol bude tvořit přílohu č.4 této smlouvy.

IV. PŘEDMĚT SMLOUVY A ÚČEL NÁJMU

IV.1.

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci areál, aby jej ve sjednané době užíval s tím, že v rámci tohoto užívání je nájemce oprávněn a dle této smlouvy povinen provést rekonstrukci a dostavbu areálu, a to dle návrhu uvedeného v odst. II.2. této smlouvy. Užívání areálu tedy zahrnuje jeho rekonstrukci a dostavbu a následný provoz areálu.

IV.2.

Areál, resp. jeho příslušné části, bude nájemcem anebo třetími osobami, kterým nájemce umožní v souladu s touto smlouvou užívání areálu či kterékoli jeho částí, užíván způsobem nepoškozujícím dobrou pověst pronajímatele, a v souladu s jeho stavebně technickým charakterem, touto smlouvou, a podnikatelskými oprávněními nájemce a těchto třetích osob, jako:

- prodejní galerie,
- polyfunkční výstavní prostory,

- výstavní plochy,
- ateliéry, byty a kanceláře (vč. parkovacích a odstavných stání),
- restaurační, kavárenská zařízení a další zařízení poskytující služby obyvatelům a návštěvníkům areálu,
- prostory k dalšímu relaxačnímu a společenskému využití.

IV.3.

Nájemce se zavazuje užívat areál a všechny jeho části po dobu nájmu pouze k účelům stanoveným touto smlouvou, neobdrží-li od pronajímatele předchozí písemný souhlas k užití některé části areálu pro jiné účely.

IV.4.

Nájemce je oprávněn přenechat areál, resp. jeho část, do podnájmu pouze na základě písemné smlouvy uzavřené po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pokud pronajímatel nesdělí písemně nájemci nesouhlasné stanovisko k písemné žádosti nájemce o souhlas s přenecháním areálu, resp. jeho v žádosti určené části, do podnájmu v žádosti určené třetí osobě do jednoho měsíce od doručení takové žádosti pronajímateli, má se uplynutím tohoto jednoho měsíce za to, že pronajímatel udělil nájemci písemný souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy. Nájemce je vždy povinen pronajímateli nejpozději do deseti dnů od uzavření podnájemní smlouvy písemně oznámit pronajímateli osobu, se kterou takovou smlouvu uzavřel, předmět, dobu a účel podnájmu. Dá-li nájemce areál, resp. jeho část, do podnájmu v rozporu s touto smlouvou, má pronajímatel právo odstoupit od této smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn vydat nesouhlasné stanovisko k písemné žádosti nájemce o souhlas s přenecháním části areálu do podnájmu pouze z vážných důvodů, kterými se rozumí případ, kdy by mělo dojít ke sjednání doby podnájmu přesahující dobu nájmu anebo by na základě podnájemní smlouvy došlo k užívání části areálu pro jakoukoli činnost nebo účel, které jsou považovány za protiprávní nebo poškozující dobrou pověst pronajímatele, nebo by mohly být nepřiměřeně nebezpečné nebo by mohly vést k podstatnému snížení částky připadající na pojistné plnění nebo by tím pronajímateli hrozila značná škoda.

Předchozí část tohoto odstavce IV.4. platí obdobně i v případě změn podnájemních smluv.

V této souvislosti smluvní strany dohodly, že pokud nájemce požádá pronajímatele o projednání úprav této nájemní smlouvy resp. uzavření dodatku k této nájemní smlouvě, z důvodu, že se finanční prostředky, které má nájemce ještě vynaložit resp. vynaložil podle odst. VII.3. této smlouvy, jeví jako nenávratná či obtížně návratná investice, je nájemce povinen předložit pronajímateli potřebné podklady, ze kterých bude zřejmá výše nákladů a výdajů v souvislosti s rekonstrukcí a dostavbou areálu a jeho provozem dle této smlouvy. V případě, že o to pronajímatel požádá, je nájemce povinen doložit výši svých příjmů plynoucích z titulu podnájmu pronájemných prostor, kopiemi smluv, které uzavřel s podnájemci pronájemných prostor.

V. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

Pronajímatel přenechává nájemci areál do užívání na dobu určitou, a to na dobu šedesáti let počínaje dnem uzavření této smlouvy.

Nedohodnou-li smluvní strany jinak, doba nájmu se bez dalšího prodlouží o dalších třicet let v případě, že nájemce neoznámí písemně pronajímateli v průběhu padesátého devátého roku nájmu, že na prodloužení této smlouvy netrvá, popř., že o prodloužení doby nájmu nemá zájem, t.j. nevyjádří-li nájemce písemně svou vůli nájem dle této smlouvy skončit šedesátým rokem jeho trvání.

Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajímateli areál (věci, které jsou předmětem nájmu podle této smlouvy) s veškerými jeho v té době existujícími součástmi a veškerými dalšími věcmi ve vlastnictví pronajímatele. Předmět nájmu vrátí nájemce pronajímateli ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání, t.j. ve stavu po provedené rekonstrukci areálu s přihlédnutím k obvyklému opotřebením jeho užíváním. O předání a převzetí areálu sepiší smluvní strany protokol.

VI. ZÁKLADNÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

Nájemce se zavazuje :

VI.1.

vykonávat na své vlastní náklady a nebezpečí veškeré činnosti a povinnosti spojené s provozem areálu,

VI.2.

zajistit, aby jakákoliv činnost vykonávaná jím nebo jeho podnájemci v areálu neodporovala dobrým mravům, účelu této smlouvy nebo oprávněným zájmům pronajímatele či obecně závazným právním předpisům či technickým normám,

VI.3.

užívat, během doby nájmu areál tak, aby nedošlo k jeho znehodnocení a pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda, chránit areál jako majetek pronajímatele před poškozením, nadměrným opotřebením nebo zničením,

VI.4.

hradit řádně pronajímateli sjednané nájemné,

VI.5.

zajišťovat na své vlastní náklady a nebezpečí po dobu nájmu údržbu areálu (t.j. údržbu všech věcí přenechaných nájemci podle této smlouvy); zachovávat jeho čistotu odpovídající účelu nájmu, uzavřít a svým nákladem udržovat v platnosti obvyklé pojištění areálu, jakož i další druh(y) pojištění, které by byly případně vyžadovány obecně závaznými právními předpisy (ujednání dle posledního odstavce odst. VII.1.5. této smlouvy není tímto ujednáním dotčeno),

VI.6.

zajišťovat na své vlastní náklady a nebezpečí, aby ty části předmětu nájmu, které jsou uvedeny v příloze č. 6 této smlouvy, byly po dobu nájmu přístupné veřejnosti, a to v režimu uvedeném v cit. příloze č. 6; v případě, že nájemce jejich přístupnost veřejnosti nezajistí, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.

VI.7.

dodržovat právní předpisy týkající se užívání areálu resp. jeho jednotlivých prostor, zejm. předpisy památkové, požární, bezpečnosti a ochrany zdraví, ochrany životního prostředí, předpisy stavební, hygienické, živnostenské apod. a zavázat k jejich dodržování rovněž osoby, které se budou podílet na přípravných pracích a provádění rekonstrukce a dostavby areálu a jeho provozování,

VI.8.

umožnit pronajímateli v nezbytných případech na požádání vstup na a do nemovitostí tvořících areál za účelem kontroly, zda je areál užíván v souladu s touto smlouvou obecně závaznými předpisy a závaznými technickými normami. V případě, že se nejedná o prostory přístupné veřejnosti, oznámí pronajímatel požadavek vstupu nájemci písemně alespoň sedm dnů předem. V případě nebezpečí vzniku značné škody bude pronajímatel oprávněn kontrolu areálu provést i za nepřítomnosti nájemce a bez předchozího písemného oznámení,

VI.9.

užívat areál způsobem umožňujícím výkon nájemních práv třetích osob v domě, který se nachází na pozemku č. parc. 713 (dům U Lužického semináře 42, č.p. 111 v okrese Praha, obci Praha 1, katastrálním území Malá Strana), včetně práva přístupu takových třetích osob ,

VI.10.

neprodleně písemně informovat pronajímatele o škodách nebo závadách, které vznikly na a/nebo ve věcech tvořících areál a o okolnostech jejich vzniku; plnit ohlašovací povinnost Policii ČR.

VII. DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

(PROVEDENÍ REKONSTRUKCE A DOSTAVBY AREÁLU)

VII.1. Nájemce se dále zavazuje :

VII.1.1.

přípravit a uskutečnit vlastním nákladem a na vlastní nebezpečí rekonstrukci a dostavbu areálu. Rekonstrukce a dostavba areálu bude spočívat v modernizaci stávajících budov, výstavbě nových objektů - staveb a úpravě pronajatých pozemků.

Rekonstrukce areálu představuje zásah do majetku, který má za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů (§ 33 odst. 2 zák. č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu v platném znění), který je považován za technické zhodnocení hmotného majetku ve smyslu ust. § 33 odst. 1 cit. zák., jakož i stavební úpravy, t.j. odstranění částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu, které nejsou podle § 24 odst. 2, 3b) cit. zák. považovány za technické zhodnocení hmotného majetku ve smyslu ust. § 33 odst. 1 cit. zák.,

VII.1.2.

navázat při tvorbě všech stupňů projektové dokumentace a při následné rekonstrukci a dostavbě areálu na koncepci, jak byla obsažena v jím podaném návrhu do výběrového řízení,

VII.1.3.

provést rekonstrukci a dostavbu areálu na základě vlastním nákladem řádně vypracované projektové dokumentace, projednané s dotčenými orgány, organizacemi a osobami a podle příslušných pravomocných správních rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení) a při respektování příslušných obecně závazných právních předpisů, jakož i závazných technických norem,

VII.1.4.

projednat s pronajímatelem způsob a rozsah spoluúčasti nájemce na vybudování stavebních prvků sloužících jako protipovodňová opatření v místech, kde budou neoddělitelně spojeny s areálem. Smluvní strany konstatují, že v době uzavření této smlouvy, je investiční záměr - protipovodňová opatření ve stupni projektového studiování a není možno tedy stanovit jeho rozsah ani investiční náročnost. Podíl na těchto opatřeních projednají smluvní strany bez zbytečného odkladu poté, kdy bude jednoznačně rozhodnuto o koncepci protipovodňové ochrany a bude zpracován příslušný stupeň projektové dokumentace, který umožní nájemci posoudit, jakým způsobem je možné provést úpravy anebo dobudování areálu tak, aby se jeho součásti mohly stát jedním z prvků protipovodňových opatření. Nájemce se zavazuje, že podle výsledku a povahy dohody s pronajímatelem, uzavře s pronajímatelem buď dodatek k této smlouvě anebo samostatnou smlouvu,

VII.1.5.

nést veškeré náklady spojené s přípravou a provedením rekonstrukce a dostavby areálu a vést po celou dobu trvání nájmu příslušnými účetními a daňovými právními předpisy předepsaným způsobem ve své účetní evidenci investice vynaložené na rekonstrukci areálu, a to vše bez ohledu na to, zda jsou či nejsou technickým zhodnocením nemovitostí pronajímatele.

Toto ujednání se považuje rovněž za ujednání ohledně odepisování pro účely daňových a účetních předpisů. Toto ujednání vychází z možností daných platnými právními předpisy v době uzavírání této smlouvy; v případě jejich zásadní změny smluvní strany připouští úpravu tohoto ujednání tak, aby bylo uvedeno do souladu se změněnými právními předpisy v duchu zachování výše vyjádřené vůle smluvních stran,

zajistit vlastním nákladem pojištění díla představujícího rekonstrukci a dostavbu areálu; pojištění bude uzavřeno v obvyklém rozsahu, a to po dobu od zahájení rekonstrukce do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí,

VII.1.6.

řádné provedení rekonstrukce areálu, prokázat pronajímateli předáním ověřené kopie kolaudačního / kolaudačních rozhodnutí a jednoho paré dokumentace skutečného provedení stavby ověřené v rámci kolaudace dotčených částí areálu, to vše nejpozději do 30 dnů po právní moci kolaudačního/kolaudačních rozhodnutí,



VII.1.7.

VII.1.7.1.

Pokud se týká nového objektu (stavby) vybudovaného nájemcem v rámci dostavby areálu dle této smlouvy, stává se nájemce jeho vlastníkem. Skončí-li nájem sjednaný touto smlouvou, zavazuje se nájemce, bude-li k tomu pronajímatelem písemně vyzván do tří měsíců po skončení nájmu, uzavřít s pronajímatelem (jako kupujícím) kupní smlouvu ohledně takového objektu, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele. Kupní cena takového objektu bude činit :

a) v případě, že nájem sjednaný touto smlouvou skončí z důvodu porušení povinností nájemce, :

- částku rovnající se zůstatkové ceně takového objektu ke dni skončení nájmu stanovené podle příslušných právních předpisů, resp.
- 1,- Kč (slovy jednu korunu českou), bude-li zůstatková cena takového objektu ke dni skončení nájmu činit méně než 1,- Kč.

Zůstatkovou cenu objektu sdělí nájemce pronajímately písemně nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájmu. Za účelem prokázání zůstatkové ceny objektu ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předložit pronajímately na jeho písemnou výzvu příslušné daňové doklady či příslušnou účetní evidenci;

b) v případě, že nájem sjednaný touto smlouvou skončí z jiného důvodu, částku rovnající se tržní ceně takového objektu. Tržní cenu takového objektu určí nájemce a pronajímately ji písemně oznámí do 30ti dnů ode dne skončení nájmu; neučiní-li tak nájemce, určí tržní cenu takového objektu pronajímately, a to ve výši podle znaleckého posudku, který si pro tento případ obstará u soudního znalce. Smluvní strany se dohodly, že tržní cena stanovená dle tohoto písm. b) odst. VII.1.7. je v takovém případě pro obě smluvní strany závazná.

V případě, že tržní cenu určuje dle tohoto ustanovení pronajímately, činí lhůta k výzvě pronajímatele k uzavření kupní smlouvy s nájemcem 5 měsíců.

VII.1.7.2.

Nevyužije-li pronajímately svého práva vyzvat nájemce k uzavření kupní smlouvy ve shora sjednané lhůtě anebo nedojde-li k uzavření kupní smlouvy ve shora sjednané lhůtě z důvodů na straně pronajímatele, je nájemce oprávněn předmětnou novou stavbu prodat třetímu; v případě podle předchozího písm. b) odst. VII.1.7.1. této smlouvy, nikoliv však za kupní cenu nižší, než tržní cenu určenou nájemcem, resp. znaleckým posudkem (v případě, že tržní cenu určuje pronajímately). Nájemce se zavazuje předložit pronajímately na jeho písemnou výzvu doklady prokazující, že povinnost neprodat za nižší kupní cenu neporušil, a to do 10ti dnů ode dne doručení takové výzvy.

VII.1.7.3.

Nájemce se zavazuje, že za trvání nájmu sjednaného touto smlouvou nepřevéde vlastnické právo k nové stavbě či její části, kterou nájemce vybuduje (pořídí) v rámci dostavby areálu. V případě, že nájemce poruší tuto povinnost náleží pronajímately smluvní pokuta ve výši 15,6 mil. Kč.

VII.1.7.4.

Smluvní strany se podpisem této smlouvy výslovně dohodly, že uzavření kupní smlouvy se třetí osobou v rozporu s tímto odst. VII.1.7. je považováno za právní úkon nájemce, který je v rozporu s dobrými mravy, a takto uzavřená kupní smlouva je považována za neplatnou kupní smlouvu.

VII.2.

Smluvní strany dohodly, že nájemce zahájí rekonstrukci a dostavbu areálu bez zbytečného odkladu poté, kdy mu bude areál protokolárně pronajímatelem předán (t.j. zahájí přípravné projektové a inženýrské práce).

- a) Nájemce se zavazuje, že řádný návrh na vydání územního rozhodnutí, doložený nezbytnými a obvyklými náležitostmi, podá nejpozději do 31.12.1999. V případě, že nájemce z důvodů, které zavínil, nepodá tento návrh do 31.12.1999, zavazuje se pronajímátele zaplatit smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč (slovy dvoumilionů korun českých).
- b) V případě, že nebude rekonstrukce a dostavba areálu dokončena do 30.6.2002 z důvodů, které zavínil nájemce, a areál proto nebude moci být nejpozději v tomto termínu provozován, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímátele smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč (slovy pětimilionů korun českých).

Nesplní-li nájemce lhůtu sjednanou v tomto písm.b) tohoto odstavce smlouvy je pronajímátele oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Orientační časový plán vlastní přípravy a realizace rekonstrukce a dostavby areálu (HMG) tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Tento HMG je zpracován jak ohledně areálu, tak ohledně nebytových prostor, které nájemce od pronajímatele najímá podle smlouvy uvedené v odst. II.3. této smlouvy (o nájmu prostor domu u Lužického semináře).

VII.3.

Nájemce se zavazuje, že výše nákladů, které vynaloží na rekonstrukci a dostavbu areálu a rekonstrukci předmětu nájmu podle smlouvy uvedené v odst. II.3. této smlouvy (prostory domu u Lužického semináře) bude činit částku cca. 222,222.840,- Kč vč. DPH.

Oceněný soupis prací zahrnutých do rekonstrukce a dostavby areálu předá nájemce pronajímátele bez zbytečného odkladu po vypracování prvního projektu pro stavební povolení, a to minimálně v členění uvedeném v druhé větě odst. VII.1.1. Oceněný soupis prací bude nájemcem dále upřesněn bez zbytečného odkladu po nabytí právní moci prvního vydaného stavebního povolení v rámci rekonstrukce a dostavby areálu. Upřesněním nedojde ke zvýšení či snížení ocenění rozsahu prací zahrnutých do rekonstrukce a dostavby areálu ani shora uvedené výše nákladů o více než 20%.

Smluvní strany dohodly, že v případě, že nájem skončí uplynutím doby nájmu uvedené v čl. V. této smlouvy prodloužené způsobem stanoveným v uvedeném článku, není pronajímátele povinen uhradit nájemci náklady rekonstrukce areálu provedené podle této smlouvy, tj. v takovém případě nájemci nenáleží úhrada těchto nákladů i přestože představuje technické zhodnocení nemovitostí pronajímatele. V takovém případě je nájemce povinen uzavřít s pronajímátele smlouvu, podle které pronajímátele nabude bezúplatně protihodnotu toho, oč se zvýšila hodnota areálu. Smlouva dle předcházející věty bude uzavřena nejpozději do 31.12.2090 (stanovená doba).

VIII. PROVOZ AREÁLU

VIII.1.

Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklad a nebezpečí provoz areálu tak, aby tento provoz byl v souladu s touto nájemní smlouvou.

VIII.2.

Nájemce je povinen zajišťovat na své vlastní náklady a nebezpečí řádnou údržbu areálu a včas provádět veškeré potřebné opravy, jakož i revize a preventivní prohlídky apod.

VIII.3.

Nájemce je povinen při provozu areálu zajistit na své vlastní náklady a nebezpečí dodržování závazných požárních, památkových, ekologických, hygienických, bezpečnostních požadavků a požadavků dalších příslušných obecně závazných právních předpisů a závazných technických norem,

IX. ZÁVAZKY PRONAJÍMATELE

Pronajímatel se zavazuje :

IX.1.

do doby předání a převzetí areálu nájemcem umožnit nájemci a předem písemně určeným třetím osobám, jejichž prostřednictvím nájemce bude zajišťovat přípravu rekonstrukce a dostavby areálu vstup do areálu za účelem provedení potřebných prohlídek areálu, jeho průzkumů, zpracování dokumentace atp., o tom je nájemce povinen pronajímatele předem písemně informovat,

IX.2.

předat nájemci případné další listinné podklady a informace nezbytné pro přípravu rekonstrukce a dostavby areálu, pokud je má k dispozici,

IX.3.

poskytnout nájemci pro přípravu a realizaci rekonstrukce a dostavby areálu veškerou nezbytnou součinnost, kterou na něm lze spravedlivě požadovat; bude-li to potřebné uzavře s nájemcem dohodu umožňující nájemci, aby se stal účastníkem příslušných správních řízení (zejm. územního a/nebo stavebního) a/nebo byl oprávněn v takových řízeních pronajímatele zastupovat.

IX.4.

zejména se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci součinnost při přípravě a podání návrhů na zahájení územního a/nebo stavebního řízení pro stavby, které mají být v rámci rekonstrukce a dostavby areálu realizovány, jsou-li tyto návrhy v souladu s touto smlouvou, t.j. pro tento případ se pronajímatel zavazuje, že nebude mít námitky k dokumentaci a návrhům předkládaným nájemcem k projednání dotčeným orgánům a organizacím nebo v rámci příslušných správních řízení v případě, že:

- a) obsah takové dokumentace bude v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy, jakož i závaznými technickými normami,
- b) dokumentace bude vypracována v souladu s odbornými stanovisky vyžadovanými v příslušném stupni řízení podle Stavebního zákona (např. posudkem statika) a
- c) se souhlas pronajímatele s takovou dokumentací nepříčí dobrým mravům.

Souhlas vlastníka, který je vyžadován pro účel příslušných veřejnoprávních řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů (stavební zákon), vydá pronajímatel písemně a předá jeho listinné vyhotovení nájemci do patnácti dnů ode dne, kdy mu nájemce dokumentaci doručí. Pronajímatel je oprávněn vydání souhlasu odmítnout pouze v případě, že dokumentace nespĺňuje některou z podmínek uvedených v písm. a) až c) tohoto odstavce smlouvy.

Souhlas pronajímatele s obsahem nájemcem obstarané dokumentace resp. souhlas pronajímatele jako vlastníka areálu vydaný podle výše uvedeného v tomto odst. IX.4., nezavazuje nájemce odpovědnosti za řádné provedení takové dokumentace.

X. NÁJEMNÉ

Nájemné za užívání areálu se sjednává v této výši :

X.1.

nájemné za užívání pozemků tvořících předmět nájmu se sjednává s ohledem na náročnost investiční akce rekonstrukce a dostavby areálu a stav těchto pozemků ve výši 15.530,- Kč (slovy patnáctitřicetsetřicet korun českých) ročně.

X.2.

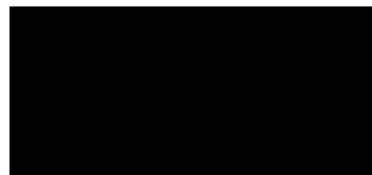
nájemné za užívání všech dalších věcí, t.j. staveb a dalších věcí, které jsou předmětem nájmu se sjednává s ohledem na náročnost investiční akce rekonstrukce a dostavby areálu a stav těchto staveb ve výši:

- a) 2.670,- Kč (slovy dvatisícešestsetšedesát korun českých) ročně, a to do dne, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí (dále jen „kolaudace“) poslední stavby realizované v rámci rekonstrukce a dostavby areálu, nejdéle však do 30.6.2001,
- b) 2.670.000,- Kč (slovy dvě miliony šestsetšedesát tisíc korun českých) ročně po kolaudaci poslední stavby realizované v rámci rekonstrukce a dostavby areálu, nejpozději však od 1.7.2001, a to až do 30.6.2016,
- c) 4.000.000,- Kč (slovy čtyřmilióny korun českých) ročně od 1.7.2016, a to až do 30.6.2031,
- d) 5.330.000,- Kč (slovy pět miliónů třicet tisíc korun českých) ročně od 1.7.2031, a to až do skončení nájmu.

X.3.

Úpravy nájemného - inflace/deflace

Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna upravit nájemné podle níže uvedených ujednání tohoto odstavce smlouvy, a to na základě písemného oznámení doručeného druhé smluvní straně obsahujícího novu výši nájemného a způsob její kalkulace. Oznámení o úpravě nájemného však musí být druhé straně doručeno písemně vždy nejpozději jeden měsíc přede dnem, kdy má být nájemné upraveno, jinak se považuje nájemné, pro následující rok trvání nájmu, za nezměněné.



- a) Nájemné uvedené v odst. X.2. a) bude v takovém případě ročně upravováno dle indexu (viz odst. IX.5. této smlouvy), a to počínaje druhým rokem období, ve kterém má být nájemcem placeno až do skončení období, po které má být placeno.
- b) Nájemné uvedené v odst. X.2. b) bude v takovém případě poprvé upraveno v den kolaudace poslední stavby realizované v rámci rekonstrukce a dostavby areálu, ne však dříve, než dne 1.7.2001 a ne později, než dne 1.7.2002. Úprava tohoto nájemného bude prováděna rovněž ročně dle indexu, a to až do skončení období, po které má být placeno.
- c) Stejný postup úpravy nájemného uvedený v písm. a) tohoto odstavce smlouvy se použije v takovém případě i pro nájemné sjednané podle odst. X.2.c) a d), t.j. :
- nájemné uvedené v odst. X.2.c), které je sjednáno pro období od 1.7.2016, bude upravováno počínaje druhým rokem období, ve kterém má být nájemcem placeno a
 - nájemné uvedené v odst. X.2.d), které je sjednáno pro období od 1.7.2031, bude upravováno počínaje druhým rokem období, ve kterém má být nájemcem placeno,
- a to vždy ročně dle indexu a vždy až do skončení období, po které má být placeno.
- d) V průběhu každého období se nová výše nájemného bude počítat použitím zjištěného indexu k vyšší nájemného platného za dobu předchozích dvanácti měsíců; to neplatí pro případ úpravy nájemného podle první věty písm. b) tohoto odstavce smlouvy, kdy se pro účel výpočtu použije nájemné uvedené v odst. X.2. písm.b) této smlouvy (namísto nájemného platného za dobu předchozích dvanácti měsíců). Nová výše nájemného se bude počítat takto :

$N\check{C} = \left(\frac{PN}{100} \times I \right)$ zaokrouhleno nahoru na celé desetitisíce korun českých	
$NN = N\check{C} + PN$	
Vysvětlivky :	
NC	= částka, o kterou má být upraveno nájemné
NN	= nová výše nájemného
PN	= nájemné platné za dobu předchozích 12ti měsíců
I	= numerická hodnota indexu (tzn. bude-li např. index 10%, I = 10)

X.4.

Splatnost nájemného

Poměrná část nájemného za období prvního čtvrtletí roku 1999 je splatná dne 15.2.1999.

Dále je nájemné splatné čtvrtletně, a to vždy k patnáctému dni druhého měsíce příslušného čtvrtletí (t.j. k 15.2., 15.5., 15.8., 15.11.), a to ve výši připadající na příslušné čtvrtletí; doplatek nájemného, který náleží pronajímateli z důvodu provedení valorizace (odst. X.3. této smlouvy), je splatný vždy s dalším nejbližší splatným nájemným, nejdříve však po uplynutí třiceti dnů poté, kdy bude možno jeho výši zjistit.

X.5.

Nájemné bude nájemce pronajímateli hradit bezhotovostní formou - bankovním převodem peněžních prostředků na účet pronajímatele, který pronajímatel nájemci písemně oznámí.

Nájemné se má za zaplacené dnem připsání předmětné částky peněžním ústavem ve prospěch účtu pronajímatele.

X.6.

Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05% z částky dlužné k prvému dni prodlení nájemce, a to za každý den prodlení.

XI. SKONČENÍ NÁJMU

XI.1.

Skončení nájmu se řídí přísl. ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění.

Smluvní strany sjednaly, že v případě skončení nájmu nájemce vrátí pronajímateli areál protokolárně ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, resp. ve stavu prováděné, příp. provedené rekonstrukce, a to vždy s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

XI.2.

Smluvní strana je oprávněna od této smlouvy odstoupit (a to ať již z důvodů stanovených zákonem či výslovně ujednaných v této smlouvě) pouze v případě, že doručila druhé smluvní straně písemnou výstrahu (výzvu), ve které jí poskytla přiměřenou lhůtu k odstranění skutečností, které jí k takovému právnímu úkonu opravňují, která nebyla kratší tři měsíců.

XI.3.

V případě, že smluvní strana během lhůty dle odst. XI.2. této smlouvy započla alespoň s částečným plněním dotčené povinnosti (závazku), avšak i nadále trvá prodlení s plněním předmětné povinnosti, je oprávněná smluvní strana povinna poskytnout druhé smluvní straně další přiměřenou lhůtu k řádnému splnění povinnosti ne kratší šedesáti kalendářních dnů ode dne uplynutí prvé lhůty; to neplatí pro případ prodlení nájemce se zaplacením nájemného, kdy nesmí být další přiměřená lhůta kratší třiceti kalendářních dnů ode dne uplynutí prvé lhůty. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužije pro případ odstoupení pronajímatele od smlouvy podle odst. IV.4. a XII.3. této smlouvy.

XI.4.

V případě, že nájemce nevyklidí areál ke dni skončení jeho nájmu, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu za každý den prodlení nájemce s vyklizením areálu ve výši částky připadající na nájemné za jeden den jejího užívání. Pro účel výpočtu výše smluvní pokuty se použije částka představující roční nájemné platné v den skončení nájmu. Tímto ujednáním nejsou dotčeny nároky pronajímatele z titulu bezdůvodného obohacení nájemce ani nárok na náhradu škody přesahující smluvní pokutu.

XII. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

XII.1.

K vydávání souhlasů pronajímatele podle této smlouvy, jakož i k provedení dalších právních úkonů pronajímatele ve věci této smlouvy, pronajímatel pověřuje (zmocňuje) :

- ve věcech souvisejících s rekonstrukcí a dostavbou areálu - vedoucího odboru investičního a provozního, kterým je v době uzavření této smlouvy Ing.Radomír Duben a
- ve všech dalších věcech - vedoucího odboru obecního majetku, kterým je v době uzavření této smlouvy Ing.Josef Martinka.

V případě organizačních změn na straně pronajímatele, pronajímatel nájemci písemně oznámí jinou (jiné) osobu (osoby), kterou (které) takovými právními úkony pověřil.

XII.2.

Úkony, které mají být podle této smlouvy provedeny písemně, jsou platné a účinné pouze v případě, že listiny, které obsahují tyto úkony, byly doručeny protistraně doporučeným dopisem nebo předány proti písemnému potvrzení. Pro účely doručování písemností oběma stranám se použijí adresy jejich sídel uvedené v záhlaví této smlouvy, nepožádá-li některá ze smluvních stran o doručování na jinou adresu. Každá smluvní strana je povinna písemně informovat druhou smluvní stranu o změně svého sídla.

XII.3.

Nájemce je oprávněn převést po předchozím písemném souhlasu pronajímatele svá práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu, a to vcelku. Předchozího písemného souhlasu pronajímatele není třeba pouze v případě, že by práva a povinnosti z této smlouvy byla převáděna na banku, která poskytla nájemci na financování rekonstrukce a dostavby areálu úvěr. Nejedná-li se o banku, která má povolení ČNB působit jako banka na území České republiky podle zákona č.21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, lze práva a povinnosti z této smlouvy převést pouze na banku, která je považována za banku dobré pověsti. Nájemce je však vždy povinen předat pronajímateli kopii smlouvy, kterou převedl práva a povinnosti na banku, která poskytla nájemci na financování rekonstrukce úvěr, do třiceti dnů ode dne uzavření takové smlouvy. V případě, že nájemce uzavřel takovou smlouvu s bankou, která není bankou splňující požadavky sjednané v tomto odst. XII.3. smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit.

XII.4.

Smluvní strany konstatují, že pokud se týká pozemku č. parc. 744/1 v k.ú. Malá Strana, jedná se o pozemek přístupný široké veřejnosti, na kterém se nachází dětské hřiště. Smluvní strany dohodly, že po dobu trvání této smlouvy zůstane veřejná přístupnost uvedeného pozemku zachována, a to i z důvodu, že nájemce ve své nabídce z 30.9.1998 předpokládá vybudování promenády podél břehu Vltavy spojující Kampu a Klárov, která by byla přes uvedený pozemek přístupná. Z tohoto důvodu dále smluvní strany dohodly, že pronajímatel projedná vždy přednostně s nájemcem uzavření nájemní smlouvy ohledně pronájmu tohoto pozemku.

XIII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

XIII.1.

Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy jí založené příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

XIII.2.

Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy nebo dodatku(ů) k ní neplatným, platnost ostatních ujednání smlouvy tím není dotčena. Pro postup smluvních stran upravený takto neplatným ustanovením se použijí příslušná ustanovení zákona, která jsou povaze neplatného ustanovení nejbližší.

XIII.3.

Jakékoliv další dodatky tuto smlouvu měnící, rozšiřující nebo doplňující její ustanovení musí být uzavřeny písemně a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Pokud některá ze stran předloží návrh dodatku ke smlouvě, zavazuje se druhá strana vyjádřit se k tomuto návrhu do třiceti dnů ode dne, kdy jí byl doručen. Po tutéž dobu je návrhem vázána strana, která jej podala.

XIII.4.

V případě sporů o obsah a plnění této smlouvy jsou účastníci povinni vynaložit veškeré úsilí, které lze na nich spravedlivě požadovat, aby tyto spory byly řešeny smírnou cestou, zejména, aby byly odstraněny okolnosti vedoucí ke vzniku práva tuto smlouvu vypovědět, od této smlouvy odstoupit nebo způsobující její neplatnost.

XIII.5.

Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných překážek, nároků třetích osob ani jiných právních vad, které by uzavření této smlouvy bránily, nebo způsobovaly její neplatnost.

XIII.6.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy č. 1 - 6. S výjimkou přílohy č. 4 jsou přílohy ke smlouvě přikládány při jejím podpisu. Příloha č. 4 se stává součástí smlouvy okamžikem sepsání předávacího protokolu.

XIII.7.

Na důkaz, že tato smlouva byla uzavřena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona a že celý text této smlouvy včetně jejích příloh je smluvním stranám jasný a srozumitelný, a dále na důkaz toho, že je obsah smlouvy projevem svobodné vůle smluvních stran a že smlouva byla uzavřena určitě a vážně, nikoli v tísní nebo pod nátlakem či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, dohodly smluvní strany, že vyhotoví čtyři výtisky této smlouvy opatřené podpisy jejich oprávněných zástupců, z nichž dva výtisky obdrží pronajímatel a dva výtisky nájemce.

XIII.8.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Přílohy :

- č. 1 - kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce
- č. 2 - kopie výpisu z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, kopie znaleckého posudku č. 11/98 a kopie usnesení ZHMP č. 43/32
- č. 3 - orientační časový plán přípravy a realizace rekonstrukce a dostavby areálu
- č. 4 - předávací protokol (bude přiložen po jeho sepsání)
- č. 5 - návrh nájemce ze dne 30.9.1998,
- č. 6 - specifikace a režim veřejně přístupných prostor

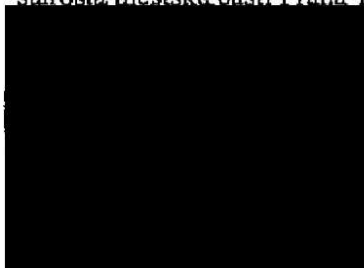
V Praze dne 2. 3. 1999

za pronajímatele :

obec hlavní město Praha -
městská část Praha 1

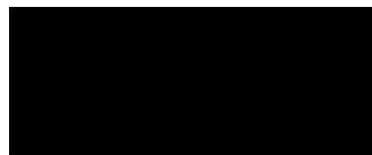


Ing. Jan Bürgermeister,
starosta městské části Praha 1



za nájemce :

Immovision Praha s.r.o.



Sebastian Pawlowski,
jednatel společnosti

