



MHMPXPI0DOLA

stejnopis č. 1

Smlouva o nájmu č. NAO/35/04/013699/2022

Tato Smlouva o nájmu („Smlouva“) byla uzavřena podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“), mezi následujícími smluvními stranami:

- (1) **hlavní město Praha**, IČO: 00064581, se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2/2, PSČ 110 00, zastoupené [redacted] ředitelem odboru hospodaření s majetkem MHMP („Pronajímatel“);

a

- (2) **AKROTERION s.r.o.**, IČO: 26726068, se sídlem Praha 1, Kamzíkova 544/1, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 89826, zastoupená [redacted] ředitelem, zmocněncem na základě plné moci („Nájemce“);

(Pronajímatel a Nájemce dále společně též jen jako „Smluvní strany“ nebo jednotlivě též jen jako „Smluvní strana“);

Preamble

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Smluvní strany uzavřely dne 24.7.1997 Smlouvu o nájmu a správě, ve znění jejích pozdějších dodatků, označení: D/39/2109/01 („Původní smlouva“), na základě které Pronajímatel přenechal Nájemci k jeho dočasnému užívání pozemek parc. č. 548/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Staré Město, obec Praha („Pozemek“), jehož součástí je stavba č. p. 824, objekt k bydlení, Železná 824/3a, Praha 1 („Budova“), vše zapsáno na listu vlastnictví č. 122 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Předmět nájmu“), a Nájemce se zavázal za dočasné užívání Předmětu nájmu platit Pronajímateli sjednané nájemné;
- (B) Smluvní strany uzavřely k Původní smlouvě celkem sedm (7) dodatků, přičemž naposledy Smluvní strany dne 24.8.2021 uzavřely k Původní smlouvě dodatek č. 7;
- (C) Nájemce ke dni uzavření této Smlouvy provádí rekonstrukční práce na Předmětu nájmu, jejichž cílem je celková modernizace a renovace Předmětu nájmu za důsledného dodržování mimo jiné právních předpisů na úseku památkové péče;
- (D) Smluvní strany berou na vědomí, že rekonstrukční práce na Předmětu nájmu se oproti původním předpokladům zpozdily z objektivních důvodů, které zahrnují mimo jiné důsledky epidemie



MHMPXPIODOLA

nemoci COVID-19, výrazně horší než předpokládaná statika Předmětu nájmu, požadavky Národního památkového ústavu a povinnost restaurovat památkově hodnotné nálezy, které jsou v Předmětu nájmu průběžně objevovány;

- (E) Smluvní strany vzaly na vědomí a jsou nadále srozuměny s tím, že původním lhůtám pro dokončení rekonstrukčních prací na Předmětu nájmu nelze z objektivních důvodů vyhovět, a proto dne 24.8.2021 uzavřely Dodatek č. 7 k Původní smlouvě, kterým tyto lhůty změnily;
- (F) Smluvní strany jsou si vědomy, že Původní smlouva byla uzavřena podle předchozí právní úpravy zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění účinném do dne 31.12.2013, avšak s ohledem na přechodná ustanovení Občanského zákoníku, zejména jeho ustanovení § 3074, se některé právní vztahy řídí předchozí právní úpravou, zatímco jiné právní poměry se řídí současnou právní úpravou; a
- (G) Smluvní strany si přejí do budoucna sjednotit smluvní podmínky jejich vzájemné spolupráce do jediného textu, částečně upravit dosavadní podmínky a posílit vzájemnou právní jistotu, a to cestou uzavření nové nájemní smlouvy k Předmětu nájmu, která v souladu s § 1902 věta první Občanského zákoníku zcela nahradí Původní smlouvu, resp. závazky z Původní smlouvy vyplývající a/nebo s ní související,

dohodly se Smluvní strany na následujícím:

1. Předmět nájmu

- 1.1 Na základě této Smlouvy přenechává Pronajímatel Nájemci k jeho dočasnému užívání Předmět nájmu (tj. Pozemek, jehož součástí je Budova), a to v rozsahu celého Předmětu nájmu. Přehled všech bytových a nebytových prostor v Budově s uvedením podlahové plochy jednotlivých prostor ke dni uzavření této Smlouvy je uveden v Příloze z této Smlouvy (půdorysy jednotlivých podlaží Budovy).
- 1.2 Pronajímatel se zavazuje, že neuzavře jakékoli jiné nájemní smlouvy s třetími osobami o nájmu Předmětu nájmu a/nebo jeho části, nepodnikne žádné kroky, které by ohrozily nebo znemožnily dočasné užívání Předmětu nájmu Nájemcem pro účel sjednaný v této Smlouvě, a nepodnikne žádné jiné kroky v rozporu s jeho závazky z této Smlouvy.

2. Účel nájmu a předmět podnikání Nájemce

- 2.1 Nájemce je oprávněn provést rekonstrukci Předmětu nájmu, učinit z něj součást hotelového a/nebo obchodního a/nebo ubytovacího a/nebo bytového komplexu a po kolaudaci jej užívat v souladu s příslušnými právními předpisy pro účely (i) provozování hotelového komplexu včetně restauračních zařízení a hotelových služeb, (ii) maloobchodního prodeje a (iii) pro bytové účely, to



MHMPXPIODOLA

vše dle vlastní volby bez jakýchkoli instrukcí a/nebo požadavků ze strany Pronajímatele. Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu a/nebo jeho část do podnájmu.

- 2.2 Nájemce je oprávněn provozovat v Předmětu nájmu následující předmět podnikání a činnosti: hostinská činnost, ubytovací služby, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
- 2.3 Hotelový a/nebo obchodní a/nebo ubytovací a/nebo bytový komplex zmíněný výše může zahrnovat následující nemovité věci, popřípadě jejich části či kteroukoli část, případně i jiné nemovité věci užívané Nájemcem:
- (a) pozemek parc. č. 547, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Staré město, obec Praha, jehož součástí je budova č.p. 556, objekt k bydlení, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 122 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;
 - (b) část pozemku parc. č. 542, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Staré město, obec Praha, zapsaného na listu vlastnictví č. 122 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, jejíž součástí je jedna ze dvou samostatných stavebně nespojujících ani na sebe nenavazujících staveb tvořící součást komplexu nemovitých věcí pod č. p. 551, objekt k bydlení, se samostatným vchodem, sítěmi a stavebním uspořádáním; předmětná stavba má společnou opěrnou zeď se stavbou č. p. 553, stavba ubytovacího zařízení, která je součástí pozemku parc. č. 544, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, a stavbou č. p. 547, jiná stavba, která je součástí pozemku parc. č. 548/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, obě k.ú. Staré Město, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 593 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;
 - (c) pozemek parc. č. 544, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Staré město, obec Praha, jehož součástí je stavba č.p. 553, stavba ubytovacího zařízení, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 593 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;
 - (d) pozemek parc. č. 539/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Staré město, obec Praha, jehož součástí je stavba č. p. 1094, objekt k bydlení, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 122 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;
 - (e) pozemek parc. č. 548/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Staré město, obec Praha, jehož součástí je budova č.p. 824 – objekt k bydlení, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 122 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha; a
 - (f) pozemek parc. č. 548/1, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Staré město, obec Praha, jehož součástí je budova č.p. 547 – jiná stavba, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 593 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha,

(hotelový a/nebo obchodní a/nebo ubytovací a/nebo bytový komplex ve výše specifikovaných budovách pod písm. (a) až (f) či kterékoli z nich nebo v části a/nebo částech kterékoli či kterýchkoli z nich též jen „Komplex“; pokud se v této Smlouvě hovoří o „realizaci Komplexu“, rozumí se tím provedení a dokončení rekonstrukčních prací na všech nemovitých věcech tvořících Komplex, a získání kolaudačního souhlasu či souhlasů, případně jiného aktu či aktů stavebního úřadu



MHMPXPIODOLA

zakládajících oprávnění zahájit provoz Komplexu). Smluvní strany ujednaly, že součástí Komplexu vždy musí být nemovitosti uvedené výše pod písmeny (a), (b), (d) a (e).

3. Doba nájmu

- 3.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do **31.12.2081**.
- 3.2 Tato Smlouva může být před uplynutím této doby vypovězena pouze z důvodů stanovených touto Smlouvou.

4. Nájemné

- 4.1 Vzhledem k faktickému stavu a opotřebení Předmětu nájmu Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu do jeho dočasného užívání za nájemné ve výši 2.754.132,96 Kč ročně. Měsíční nájemné bude vypočteno tak, že roční nájemné bude vyděleno číslem dvanáct (12).
- 4.2 Nájemné uvedené v předchozím čl. 4.1 této Smlouvy představuje celkovou maximální výši ročního nájemného za celý Předmět nájmu.
- 4.3 Nájemce je povinen ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy platit nájemné Pronajímateli měsíčně s tím, že nájemné je splatné vždy do dvacátého (20.) dne měsíce, za něž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet č. 149024-5157998/6000, vedený u společnosti PPF banka a.s., popřípadě jiný účet sdělený písemně Pronajímatelem. Výše měsíčního nájemného bude vždy stanovena postupem dle čl. 4.1 výše.
- 4.4 K nájemnému nebude připočítávána daň z přidané hodnoty, ledaže povinnost Pronajímatele účtovat vedle nájemného i daň z přidané hodnoty vznikne na základě příslušného právního předpisu.
- 4.5 Nesplnění povinnosti Nájemce platit nájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,4 % z ročního nájemného za každý den prodlení. Za den úhrady nájmu nebo jeho části se považuje den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.
- 4.6 Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné maximálně o prokazatelnou plnou výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Přesáhne-li však přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem za předcházející rok 5 % a Pronajímatel bude zamýšlet využít svého práva zvýšit nájemné dle tohoto ustanovení v míře přesahující 5 %, bude nájemné za příslušný kalendářní rok zvýšeno jen o 5 % s tím, že o zbývající část přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen přesahující 5 % bude nájemné zvýšeno od 1. ledna následujícího kalendářního roku. Pokud by však v následujícím kalendářním roce zbývající převedená část přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v součtu s přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za



MHMPXPIODOLA

tento následující rok přesahovala 5 % a Pronajímatel bude opět zamýšlet využít svého práva zvýšit nájemné dle tohoto ustanovení v míře přesahující 5 %, bude nájemné za příslušný kalendářní rok zvýšeno jen o 5 % s tím, že zbývající část součtu převedené části a přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen přesahující 5 % bude opět dále převedena k připočtení do navýšení míry inflace za další následující kalendářní rok, přičemž takto bude postupováno do té doby, než budou tímto postupem převedené části přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zcela vypořádány. Pronajímatel je oprávněn doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku; v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v roce 2022.

- 4.7 Přesáhne-li v průběhu účinnosti této Smlouvy přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem ve třech (3) po sobě jdoucích letech vždy 5 %, tj. přírůstek předmětného indexu bude v každém ze tří bezprostředně po sobě následujících let vyšší než 5 %, ustanovení čl. 4.6 této Smlouvy se v celém jeho rozsahu ruší a nahrazuje následujícím zněním:

„Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné maximálně o prokazatelnou plnou výši míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Pronajímatel je oprávněn doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku; v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v roce 2022.“

- 4.8 Doplatek nájemného odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle čl. 4.6 této Smlouvy za období od 1. ledna běžného roku do doby doručení nového výměru nájemného uhradí Nájemce bezhotovostním převodem při nejbližším řádném termínu úhrady měsíčního nájemného.
- 4.9 S účinností ode dne 1.1.2041 bude roční nájemné dle této Smlouvy upraveno tak, že roční nájemné ve výši platné a účinné ke dni 31.12.2040 bude zvýšeno o 7 %. Oprávnění Pronajímatele ke zvyšování nájemného v souladu s čl. 4.6 a 4.7 této Smlouvy v období po 1.1.2041 zůstává tímto nedotčeno.
- 4.10 Smluvní strany sjednávají, že pokud v průběhu trvání této Smlouvy dojde v souvislosti s prováděnými stavebními pracemi nebo rekonstrukcí Předmětu nájmu ke zmenšení nebo zvětšení užitné podlahové plochy Předmětu nájmu oproti hodnotám uvedeným výše, nebude mít tato skutečnost vliv na výši nájemného.

5. Úhrada za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu

- 5.1 Veškeré služby spojené s užíváním a provozem Předmětu nájmu se zavazuje po dobu nájmu dle této Smlouvy zajišťovat na své náklady Nájemce. Za tím účelem si Nájemce sjedná Smlouvy o



MHMPXPIODOLA

dodávce služeb přímo s jednotlivými poskytovateli služeb a u těchto poskytovatelů bude zaregistrován jako jejich koncový uživatel. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou součinnost potřebnou k registraci Nájemce jako odběratele těchto služeb. Pokud nebude uzavření samostatných smluv mezi Nájemcem a dodavatelem těchto médií a veřejných služeb z technických důvodů možné či to bude obtížné, zajistí uzavření příslušných smluv přímo Pronajímatel a bude na základě těchto smluv odpovídající spotřebu přeučtovávat, tj. vystavovat Nájemci daňové doklady (faktury) v souladu se skutečnou spotřebou těchto médií a veřejných služeb Nájemcem. Spotřeba dodaných médií a veřejných služeb Nájemcem bude určována na základě hodnot naměřených podružnými měřiči instalovanými v Předmětu nájmu. Nájemce uhradí příslušné faktury ve lhůtě čtrnácti (14) dnů ode dne jejich doručení Nájemci.

- 5.2 Nájemce se zavazuje, že do šedesáti (60) dnů po ukončení této Smlouvy z jakýchkoliv důvodů provede veškeré požadované úkony a vyplní všechny potřebné dokumenty pro registraci Pronajímatele, nebo jím určené osoby, jakožto konečného uživatele dodávek služeb, které byly předtím registrovány na jméno Nájemce. Tato povinnost Nájemce zůstává účinná i po ukončení této Smlouvy.

6. Skončení nájmu

6.1 Nájem skončí:

- (a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
- (b) písemnou dohodou Smluvních stran; nebo
- (c) výpovědí Smluvní strany v souladu s touto Smlouvou.

6.2 Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět:

- (a) užívá-li Nájemce Předmět nájmu v rozporu s účelem této Smlouvy, a to i přes písemné upozornění Pronajímatele s přiměřenou lhůtou k nápravě takového porušení; důvodem k výpovědi však nemůže být jednání nepodstatného rozsahu a/nebo povahy, které nenarušuje účelové určení Komplexu specifikované v čl. 2 této Smlouvy;
- (b) je-li Nájemce i přes písemné upozornění Pronajímatele v prodlení s platbou nájemného a/nebo úhrad za služby dle této Smlouvy po dobu delší než tři (3) měsíce;
- (c) pokud Nájemce nesplní povinnost stanovenou v čl. 9 této Smlouvy a nepojistí Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou a/nebo zavíní, že pojistná smlouva pozbude platnosti a účinnosti a nebude nahrazena jinou pojistnou smlouvou, a to ani přes písemnou výzvu Pronajímatele ke zjednání nápravy s přiměřenou lhůtou k nápravě;
- (d) pokud Nájemce opakovaně neplní řádně některou ze svých povinností stanovených v čl. 7.1 písm. (a), (c) nebo (d) této Smlouvy, nebo je v prodlení se zahájením jejího plnění na základě rozhodnutí či jiného závazného opatření orgánu státní správy nebo samosprávy, vždy po dobu delší než tři (3) měsíce, a tuto svou povinnost nesplní ani přes písemnou výzvu Pronajímatele ke zjednání nápravy s přiměřenou lhůtou k nápravě; a/nebo



MHMPXPIODOLA

- (e) pokud Nájemce nedodrží některý z milníků stanovených v čl. 7.2 této Smlouvy o více než šest (6) měsíců.

Upozornění na porušení povinnosti podle odstavce 6.2 písm. (a) až (d) této Smlouvy musí být doručeno Nájemci a musí stanovit přiměřenou lhůtu k nápravě, která nesmí být kratší než třicet (30) dní.

6.3 Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět:

- (a) zanikne-li oprávnění k podnikatelské činnosti Nájemce v Předmětu nájmu bez zavinění Nájemce;
- (b) dostane-li Nájemce jakékoli negativní závazné stanovisko státního či obecního orgánu či organizace, které by bylo na překážku realizace Komplexu, nebo nezíská-li jakékoli povolení nezbytné k výstavbě a/nebo užívání Komplexu;
- (c) s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit;
- (d) jakékoli prohlášení Pronajímatele dle čl. 8.5 této Smlouvy se ukáže být nepravdivé;
- (e) nabude-li právní moci rozhodnutí osvědčující nebo přiznávající třetí osobě práva k Předmětu nájmu nebo jeho části, které je v jakémkoli ohledu neslučitelné s právy Nájemce, a Pronajímatel neodstraní takový stav a/nebo neučiní potřebná právní opatření k ochraně Nájemce v přiměřené lhůtě nebo tato opatření nejsou účinná;
- (f) brání-li Pronajímatel Nájemci v provádění rekonstrukce dle vydaných povolení a/nebo v užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou; a/nebo
- (g) pokud Nájemce nedodrží některý z milníků stanovených v čl. 7.2 této Smlouvy o více než šest (6) měsíců.

6.4 Výpovědní lhůta činí šest (6) měsíců a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.

6.5 V případě, že tuto Smlouvu vypoví Nájemce z jakéhokoli důvodu dle čl. 6.3 písm. (d) až (f) této Smlouvy nebo z důvodu dle čl. 6.3 písm. (c) této Smlouvy, za který Nájemce nenese odpovědnost, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci veškeré zhodnocení Předmětu nájmu vypočtené způsobem stanoveným touto Smlouvou („Zhodnocení“). Nájemce v této souvislosti na své vlastní náklady:

- (a) zajistí vyhotovení znaleckého posudku znalcem v oboru stavebnictví podle účinných předpisů, na detailní zjištění stavu Předmětu nájmu před zahájením rekonstrukce a stavebních úprav Předmětu nájmu, jehož součástí bude fotodokumentace dokládající zjištěný stav; zpracovatel znaleckého posudku bude určen tak, že ve lhůtě čtrnácti (14) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy Nájemce navrhne Pronajímateli písemně 3 znalce, z nichž Pronajímatel vybere jednoho; po jeho vypracování Nájemce doručí Pronajímateli jedno vyhotovení znaleckého posudku dle tohoto ustanovení; a



MHMPXPIODOLA

- (b) zajistí po ukončení této Smlouvy vyhotovení znaleckého posudku, vypracovaného příslušným znalcem v oboru oceňování nemovitostí podle aktuálně účinných oceňovacích předpisů, na stanovení výše zhodnocení Předmětu nájmu ke dni skončení nájmu oproti stavu Předmětu nájmu před zahájením rekonstrukce a stavebních úprav; při přípravě tohoto znaleckého posudku bude příslušný znalec ohledně stavu Předmětu nájmu před zahájením rekonstrukce a stavebních úprav vycházet ze znaleckého posudku specifikovaného výše pod písm. (a); stanovení výše Zhodnocení ke dni skončení této Smlouvy bude provedeno v cenách aktuálních v okamžiku vyhotovení znaleckého posudku.

Nedohodnou-li se Smluvní strany na osobě znalce ve lhůtě čtrnácti (14) pracovních dnů ode dne ukončení této Smlouvy, bude znalcem ustanoveno České vysoké učení technické v Praze. Odmítne-li České vysoké učení technické v Praze znalecký posudek vypracovat, navrhne každá ze Smluvních stran do čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy Nájemce informuje Pronajímatele o tomto odmítnutí ze strany Českého vysokého učení technického v Praze, po třech (3) znalcích, z nichž bude vylosován jeden (1) znalec, který vyhotoví příslušný znalecký posudek. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele o tomto odmítnutí písemně ve lhůtě čtrnácti (14) dnů ode dne, kdy se o tomto odmítnutí dozví. V písemné informaci musí být výslovně uvedeno, že České vysoké učení technické v Praze odmítlo vypracovat znalecký posudek dle tohoto ustanovení, že Pronajímatel je povinen do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení této informace navrhnout tři (3) znalce pro vypracování předmětného znaleckého posudku a že pokud tak Pronajímatel ve stanovené lhůtě neučiní, bude to mít následky specifikované v tomto ustanovení. Zmešká-li některá ze Smluvních stran tuto lhůtu, bude znalec vylosován ze znalců navržených druhou Smluvní stranou s tím, že Smluvní strana, která nevyužila včas svého práva navrhnout tři (3) znalce, se zavazuje tuto volbu respektovat. Znalec určený v souladu s tímto ustanovením bude povinen vypracovat příslušný znalecký posudek ve lhůtě tří (3) měsíců počínající běžet ode dne, kdy došlo k určení znalce.

- 6.6 V případě skončení nájmu uplynutím sjednané doby nájmu nebo výpovědí Smlouvy ze strany Pronajímatele pro porušení Smlouvy Nájemcem, nebo výpovědí Smlouvy ze strany Nájemce z důvodů dle čl. 6.3 písm. (a) či (b) této Smlouvy nepřisluší Nájemci nárok na úhradu Zhodnocení. Smluvní strany se z důvodu právní jistoty dohodly na vyloučení aplikace § 2220 Občanského zákoníku na právní poměry založené touto Smlouvou.

7. Práva a povinnosti Smluvních stran

7.1 Nájemce je povinen:

- (a) udržovat Předmět nájmu v souladu s příslušnými právními předpisy a technickými normami ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a provádět veškeré opravy a veškerou údržbu Předmětu nájmu na své vlastní náklady a dále vést k Předmětu nájmu předepsanou evidenci včetně vložených investic;
- (b) umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání. Takovýto vstup Pronajímatele je možný pouze po předchozím písemném oznámení doručeném Nájemci alespoň sedmdesát dva (72) hodin předem a pouze v doprovodu Nájemce či jeho zástupce, a to tak, aby nedošlo k rušení třetích osob, které po



MHMPXPI0DOLA

dokončení dostavby a rekonstrukce budou užívat prostory sloužící jako součást Komplexu. Toto omezení vstupu Pronajímatele se nevztahuje na případ havárie;

- (c) plnit povinnosti uložené Pronajímateli jako vlastníkoví Předmětu nájmu na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení, pokud to nebude v rozporu s účelem užívání Předmětu nájmu;
- (d) provádět stavební úpravy a opravy v souladu s příslušnými právními předpisy a rozhodnutími stavebního úřadu;
- (e) v průběhu rekonstrukce nemovitých věcí specifikovaných v čl. 2.3 této Smlouvy, a to vždy jednou za šest (6) měsíců, podávat Pronajímateli písemnou zprávu o postupu realizace účelu nájmu specifikovaného v čl. 2 této Smlouvy; tato povinnost Nájemce trvá jen do okamžiku získání kolaudačního souhlasu, případně jiného aktu stavebního úřadu zakládajícího právní možnost zahájit provoz příslušné části Komplexu;
- (f) až do doby zahájení provozu Komplexu v Předmětu nájmu uspořádat vždy v průběhu měsíce července a ledna v Budově kontrolní den ohledně postupu rekonstrukce za účasti zástupců Pronajímatele. Nájemce bude informovat Pronajímatele o termínu kontrolního dne písemně (postačí e-mailem) alespoň čtrnáct (14) dní předem; a
- (g) po skončení nájmu převést na Pronajímatele zůstatkovou hodnotu vzniklou po odpisování nákladů dle bodu 8.3 této Smlouvy, a to bez nároku na další vypořádání.

7.2 Nájemce je povinen:

- (a) dokončit výstavbu hrubé stavby Komplexu v Předmětu nájmu nejpozději do 31.12.2024 a v téže lhůtě doručit Pronajímateli kopii řádně podepsaného protokolu o předání a převzetí hrubé stavby Komplexu od generálního zhotovitele (specifikace rozsahu hrubé stavby Komplexu – stupně dokončení shell&core – je obsažena ve smlouvě mezi Nájemcem a generálním zhotovitelem na zhotovení stavby Komplexu), případně kopii jiného dokumentu potvrzujícího dokončení hrubé stavby Komplexu v Předmětu nájmu; Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli nahlédnout do Smlouvy mezi Nájemcem a generálním zhotovitelem na zhotovení stavby Komplexu od generálního zhotovitele stavby Komplexu kdykoli po dni 30.9.2024; a
- (b) zahájit provoz Komplexu v Předmětu nájmu nejpozději do 31.12.2025 a v téže lhůtě doručit Pronajímateli kopii kolaudačního souhlasu, případně jiného aktu stavebního úřadu zakládajícího oprávnění zahájit provoz příslušné části Komplexu.

7.3 Nájemce je oprávněn provést rekonstrukci Předmětu nájmu, stavební úpravy a/nebo změny Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu, tj. zejména realizací a dalším rozvojem Komplexu, a to i opakovaně, vždy však výhradně na vlastní náklady. Pronajímatel není oprávněn Nájemci udělovat jakékoli instrukce a/nebo požadavky vztahující se ke způsobu provádění rekonstrukce Předmětu nájmu, stavebních úprav a/nebo změn Předmětu nájmu. Tím nejsou dotčena práva Pronajímatele jako účastníka správních řízení, kde účastenství Pronajímatele bude vyplývat



MHMPXPI0DOLA

z příslušných právních předpisů. Pronajímatel v Původní smlouvě udělil Nájemci souhlas, aby jako stavebník požádal ve vztahu k Předmětu nájmu o územní, stavební a jakékoli jiné nezbytné rozhodnutí, povolení, souhlas či jiný úkon příslušného státního či samosprávného orgánu, které je nezbytné pro realizaci Komplexu a dále založil výslovným ujednáním dostatečná práva Nájemce k tomu, aby podal žádost o vydání potřebných územních rozhodnutí a stavebních povolení v rozsahu potřebném pro realizaci Komplexu, a to zejména ve smyslu § 86 čl. 2 písm. a) a § 110 čl. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, jakož i dalších obdobných správních řízení, s tím, že Původní smlouvou a touto Smlouvou jsou uvedena práva dále naplňována.

- 7.4 Pronajímatel jako případný účastník stavebního či obdobného řízení poskytne Nájemci veškerou součinnost nezbytnou vzhledem k postavení Pronajímatele jako vlastníka Předmětu nájmu, zejména pak poskytne součinnost pro účely vydání potřebných povolení a rozhodnutí v rámci stavebního řízení, ohlášení stavebních úprav, vydání kolaudačního souhlasu apod. (zejména dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, nebo právních předpisů, které tyto předpisy nahradí).
- 7.5 Nájemce prohlašuje, že dle pravomocných stavebních povolení vydaných ve vztahu k výstavbě Komplexu bude Komplex disponovat vchody z ulic Celetná, Kamzíkova a Železná, přičemž mezi nimi bude možný průchod v úrovni 1. nadzemního podlaží. Nájemce se zavazuje, že pravomocná stavební povolení vydaná ve vztahu k výstavbě Komplexu v tomto ohledu nezmění bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje, že pokud Nájemce nebo provozovatel hotelu v Komplexu požádá o souhlas Pronajímatele s takovou změnou z důvodu, že takovou změnu vyžadují objektivní skutečnosti nezávislé na vůli Nájemce (např. změna bezpečnostní situace), bude v dobré víře jednat o udělení svého souhlasu a svůj souhlas bezdůvodně neodepře.
- 7.6 V případě prodlení Nájemce se splněním kteréhokoli z milníků stanovených v čl. 7.2 této Smlouvy trvajícího déle než šest (6) měsíců je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 7.500 Kč, a to za každý započatý den prodlení počínaje prvním dnem po uplynutí uvedené doby.

8. Zvláštní ujednání

- 8.1 Nájemce prohlašuje, že mu Pronajímatel odevzdal Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
- 8.2 Nájemce je oprávněn používat jméno a adresu a vyobrazení Předmětu nájmu a/nebo jeho části ve všech propagačních materiálech a/nebo reklamních, komerčních podkladech apod., které vytvoří, aby propagoval komerční činnosti, které bude provozovat v Předmětu nájmu.
- 8.3 Pronajímatel souhlasí s tím, aby po dobu nájemního poměru podle této Smlouvy byly náklady na



MHMPXPI0DOLA

technické zhodnocení Předmětu nájmu, které provede Nájemce, odpisovány Nájemcem v souladu s platnou právní úpravou, zejména pak v souladu s § 28 čl. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel se zavazuje nezvýšit vstupní cenu hmotného majetku o tyto výdaje. Nájemce je oprávněn dle svého uvážení technické zhodnocení provedené na Předmětu nájmu daňově odpisovat.

- 8.4 Smluvní strany nebudou odpovědné za částečné nebo úplné neplnění či nesplnění smluvních závazků plynoucích z této Smlouvy, jestliže takovéto neplnění či nesplnění bude následkem okolností, které i při vynaložení odpovídající péče nemohly ovlivnit, a to:
- (a) vyšší moci;
 - (b) prodlení orgánů veřejné správy s plněním zákonných lhůt pro vydání rozhodnutí, stanovisek, souhlasů a/nebo jakýchkoli jiných úkonů nezbytných pro naplnění účelu této Smlouvy; v případě, že zákon takovou lhůtu nestanoví, sjednávají Smluvní strany, že pro účely této Smlouvy bude za lhůtu pro vydání rozhodnutí, stanovisek, souhlasů a/nebo jakýchkoli jiných úkonů orgánů veřejné správy nezbytných pro naplnění účelu této Smlouvy považována lhůta šedesáti (60) dnů;
 - (c) nutnosti přerušit práce v rámci realizace Komplexu na příkaz nebo jiný závazný pokyn a/nebo jiný úkon příslušných státních či samosprávných orgánů na dobu delší než tři (3) měsíce;
 - (d) provádění archeologického průzkumu v rámci realizace Komplexu trvající déle než tři (3) měsíce;
 - (e) zrušení již vydaných rozhodnutí, stanovisek, souhlasů a/nebo jakýchkoli jiných úkonů orgánů veřejné správy, které jsou nezbytné pro naplnění účelu této Smlouvy, nebo jejichž zrušení je důvodem pro zrušení navazujících již vydaných rozhodnutí, stanovisek, souhlasů a/nebo jakýchkoli jiných úkonů orgánů veřejné správy nezbytných pro naplnění účelu této Smlouvy, pokud k takovému zrušení došlo bez zavinění Nájemce.

O dobu, po kterou trvá kterákoliv z událostí dle tohoto ustanovení, se posouvají veškeré časové milníky specifikované v čl. 7.2 této Smlouvy, které ke dni výskytu události dle tohoto ustanovení dosud neuplynuly. Uvedené časové milníky se posouvají i v případě, že délka trvání jednotlivých událostí téhož druhu v průběhu účinnosti této Smlouvy sice nepřesáhne minimální dobu stanovenou pod písm. (c) a (d) výše, avšak jednotlivá událost trvá nepřetržitě alespoň tři (3) dny po sobě a součet délek trvání těchto událostí minimální dobu stanovenou pod písm. (c) a (d) výše přesáhne. V takovém případě se příslušné termíny posouvají o dobu rovnající se součtu délek trvání jednotlivých událostí téhož druhu. V případě souběžného výskytu dvou a více různých událostí dle tohoto ustanovení se doba, po kterou trvá tento souběžný výskyt, pro účely posunu termínu specifikovaného v čl. 7.2 této Smlouvy započítává jen jednou. Trvá-li událost specifikovaná v čl. 8.4 písm. (e) této Smlouvy déle než dva (2) roky, je kterákoli ze Smluvních stran oprávněna tuto Smlouvu vypovědět. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději do pěti (5) pracovních dnů, po výskytu kterékoliv z událostí předvídaných tímto ustanovením písemně (postačí e-mailem) informovat Pronajímatele o této skutečnosti a současně předložit doklady prokazující výskyt takové události. Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu,



MHMPXPI0DOLA

nejpozději do pěti (5) pracovních dnů, po skončení kterékoliv z událostí předvídaných tímto ustanovením písemně (postačí e-mailem) informovat Pronajímatele o této skutečnosti a současně předložit doklady prokazující skončení takové události. V případě nesplnění uvedené informační povinnosti Nájemce v souvislosti se vznikem každé jednotlivé události výše popsané důsledky posunutí časových milníků nenastanou.

8.5 Pronajímatel prohlašuje a Nájemce bere na vědomí, že:

- (a) Pronajímatel je výlučným vlastníkem Předmětu nájmu a v nakládání s ním není nijak omezen; kopie aktuálního výpisu z příslušného listu vlastnictví ohledně Předmětu nájmu tvoří Přílohu 1 této Smlouvy;
- (b) Pronajímatel je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a v uzavření této Smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok jiné osoby či subjektu a uzavření této Smlouvy bylo řádně schváleno všemi příslušnými orgány Pronajímatele;
- (c) Předmět nájmu je prostý jakýchkoli zatížení, zástavních práv, břemen, nájemních smluv, práv třetích osob, jakož i jiných omezení nebo právních vad, které by znemožňovaly nebo mohly znemožnit nebo omezit vznik nájemního práva Nájemce k Předmětu nájmu nebo užívání Předmětu nájmu Nájemcem podle této Smlouvy;
- (d) Předmět nájmu ani žádná jeho část není předmětem nedořešených restitučních nároků nebo dědických řízení a Předmět nájmu ani žádná jeho část nebyla v minulosti součástí majetku, jehož původním vlastníkem byly církve, náboženské řády a/nebo kongregace;
- (e) Pronajímateli ani žádnému jeho zaměstnanci není známo, že by byl veden jakýkoli soudní spor a/nebo správní řízení, které by mohlo negativně ovlivnit vznik a/nebo trvání nájemního práva podle této Smlouvy, možnost rekonstrukce Předmětu nájmu a/nebo podnikatelský záměr Nájemce podle této Smlouvy.

9. Pojištění Předmětu nájmu

- 9.1 Nájemce se zavazuje sjednat a po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat na vlastní náklady pojištění Předmětu nájmu proti všem obvyklým nebezpečím škod, které mohou vzniknout na Předmětu nájmu, nestanoví-li tato Smlouva jinak. Dále se Nájemce zavazuje s účinností od zahájení provozu Komplexu v Předmětu nájmu sjednat a po celou dobu trvání této Smlouvy udržovat na vlastní náklady pojištění ztráty nájemného pro případ, že by v důsledku úplné či částečné nemožnosti užívat Předmět nájmu nebyl Nájemce dočasně povinen hradit Pronajímateli nájemné dle této Smlouvy, přičemž pojistné plnění musí pokrývat období 3 měsíců od okamžiku pojistné události.
- 9.2 Smluvní strany se dohodly na následujících minimálních podmínkách pojištění:
 - (a) *Pojistná nebezpečí*



MHMPXPIODOLA

Pojištění poškození nebo zničení věci požárem, výbuchem, úderem blesku, nárazem nebo zřícením letadla, povodní, záplavou, vodou z vodovodního zařízení, vystoupenutím vody z odpadního potrubí, vichřicí, krupobitím, zemětřesením, náhlým sesuvem nebo zřícením skal, hornin, zemin a lavin, tíhou sněhu, námrazou, kouřem, pádem stromů, stožárů a jiných předmětů, nárazem vozidla nebo jeho nákladu, mrazem na topném systému a vodovodním zařízení, aerodynamickým třeskem a rázovou vlnou způsobenou nadzvukovými letadly, vandalismem, rozbitím skla z jiné příčiny než pojištěným rizikem, krádeží, vloupáním a loupeží.

(b) *Pojistná částka*

Předmět nájmu musí být pojištěn na pojistnou hodnotu odpovídající nové ceně, tj. ceně, za kterou lze v daném místě a v daném čase věc stejnou nebo srovnatelnou znovu pořídit jako věc stejnou nebo novou, stejného druhu a účelu se spoluúčastí pronajímatele ve výši 50.000 Kč. S ohledem na účel této Smlouvy a s tím spojené oprávnění Nájemce provést rekonstrukci Předmětu nájmu se Nájemce zavazuje navyšovat pojistnou částku tak, aby odpovídala pojistné hodnotě odpovídající nové ceně. Tento závazek je Nájemce povinen plnit maximálně jednou ročně.

(c) *Počátek pojištění*

Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy je Předmět nájmu již pojištěn.

(d) *Jiné*

V případě škod nižších než 500.000 Kč bude oprávněnou osobou, které v důsledku pojistné události vznikne právo na pojistné plnění dle pojistné smlouvy, vždy Nájemce, nebude-li mezi Smluvními stranami a pojišťovnou v daném konkrétním případě písemně sjednáno jinak. V ostatních případech bude oprávněnou osobou, které v důsledku pojistné události vznikne právo na pojistné plnění dle pojistné smlouvy, výhradně Pronajímatel, nebude-li mezi Smluvními stranami a pojišťovnou v daném konkrétním případě písemně sjednáno jinak. Inkasované pojistné plnění bude u Pronajímatele uschováno a vydáno Nájemci oproti dokladům prokazujícím vynaložení nákladů na odstranění následků škodní události. K jednotlivým předkládaným dokladům budou uschované finanční prostředky poukazovány průběžně, a to až do jejich úplného vydání v celé uschované výši. Jakékoliv náklady vynaložené na uvedení Předmětu nájmu do řádného stavu nad rámec poskytnutého plnění není povinen Pronajímatel Nájemci vydat a jdou k tíži Nájemce bez nároku na náhradu.

- 9.3 Nájemce je povinen sjednat na vlastní náklady pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímatelem, jakožto vlastníkem Předmětu nájmu, vůči třetím osobám včetně Nájemce, spojenou s vlastnictvím a držbou Předmětu nájmu a se zohledněním případně prováděné rekonstrukce Předmětu nájmu s počátkem pojištění od prvního dne účinnosti této Smlouvy a limitem pojistného plnění minimálně 25.000.000 Kč.
- 9.4 Nájemce je povinen sjednat na vlastní náklady pojištění své obecné odpovědnosti za škodu mající příčinu v předmětu činnosti Nájemce provozované v Předmětu nájmu a odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s prováděním rekonstrukce Předmětu nájmu.



MHMPXPIODOLA

- 9.5 Nájemce je povinen s účinností od zahájení provozu Komplexu v Předmětu nájmu dále sjednat pojištění těchto pojistných nebezpečí - poškození nebo zničení věci způsobené v důsledku terorismu, stávek a občanských nepokojů. Roční pojistné za toto pojištění bude činit max. 50.000 Kč. Limit pojistného plnění bude záviset na nabídkách pojišťoven v ČR, přičemž vybrána bude nejvýhodnější nabídka. Nájemce se zproští své povinnosti sjednat pojištění těchto pojistných nebezpečí v případě, že se mu nepodaří od žádné pojišťovny v ČR získat nabídku takového pojištění, nebo v případě, že by nabídky pojišťoven v ČR nevyhovovaly podmínkám sjednaným výše v tomto ustanovení.
- 9.6 Nájemce je povinen prokázat Pronajímateli splnění povinností podle čl. 9.1 až 9.4 výše do třiceti (30) dnů od podpisu této Smlouvy předložením příslušné pojistné smlouvy (pojistných smluv). Nájemce je povinen prokázat Pronajímateli nejpozději do 31. března každého roku trvání této Smlouvy zaplacení pojistného. Nájemce je povinen doložit Pronajímateli jakékoliv změny a/nebo doplňky pojistné smlouvy (pojistných smluv), a to nejpozději do třiceti (30) dnů od jejich uzavření.
- 9.7 Nájemce se zproští povinnosti uzavřít pojistnou smlouvu (pojistné smlouvy) podle tohoto čl. 9 pouze z důvodu a na dobu, po kterou nebude na trhu za běžných podmínek pojištění dle tohoto čl. 9 dostupné.
- 9.8 Smluvní strany se zavazují spolu v pravidelných intervalech v dobré víře projednávat, zda sjednané pojištění dle tohoto čl. 9 Smlouvy odpovídá aktuální situaci na pojistném trhu v ČR a zda by nebylo možné či vhodné sjednat změnu či úpravu pojištění. První takové jednání Smluvní strany uspořádají 5 let po zahájení provozu Komplexu v Předmětu nájmu, a poté budou schůzky konány vždy po uplynutí 10 let. Pro úplnost Smluvní strany prohlašují, že toto ustanovení nezakládá závazek změnit či upravit sjednané pojištění bez vzájemné dohody obou Smluvních stran.

10. Závěrečná ustanovení

- 10.1 Práva a povinnosti Smluvních stran, jakož i právní poměry touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními Občanského zákoníku a dalšími příslušnými právními předpisy.
- 10.2 Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva (text Smlouvy bez příloh) podléhá povinnosti zveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů („**Registr smluv**“). Zveřejnění této Smlouvy v Registru smluv zajistí Pronajímatel.
- 10.3 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v Registru smluv.
- 10.4 V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Pronajímatel potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 224 ze dne 14. 2. 2022.



MHMPXPIODOLA

- 10.5 Smluvními pokutami podle této Smlouvy nejsou dotčeny příslušné nároky na náhradu újmy.
- 10.6 Změny a/nebo doplňky této Smlouvy (včetně tohoto ustanovení), s výjimkou možnosti zvýšení nájemného výměrem dle čl. 4.6 a 4.7 této Smlouvy, mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma Smluvními stranami.
- 10.7 V případě zavedení měny euro jako oficiální měny v České republice se bude pro účely přepočtu výše nájemného a ostatních plateb podle této Smlouvy postupovat podle příslušných právních předpisů.
- 10.8 Tato Smlouva nahrazuje veškerá dosavadní ujednání Smluvních stran, která se týkají a/nebo vztahují k záležitostem upraveným touto Smlouvou, a to v celém jejich rozsahu. Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že tato Smlouva zejména nahrazuje veškeré závazky vyplývající z Původní smlouvy a/nebo s Původní smlouvou související, přičemž závazky z Původní smlouvy se účinností této Smlouvy ruší; věta druhá § 1902 Občanského zákoníku se nepoužije.
- 10.9 Smluvní strany se zavazují v pátém (5.) roce před skončením doby trvání této Smlouvy v dobré víře jednat o prodloužení účinnosti této Smlouvy.
- 10.10 Smluvní strany souběžně s jednáním o uzavření této Smlouvy jednaly též o uzavření několika dalších nájemních smluv na nemovitosti uvedené v čl. 2.3 písmena (a), (b) a (d) této Smlouvy, dohody o zřízení předkupních práv k nemovitostem uvedeným v čl. 2.3 této Smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebností k nemovitostem uvedeným v čl. 2.3 této Smlouvy, přičemž cílem Smluvních stran je uzavření všech smluv a dohod zároveň. Smluvní strany s poukazem na § 1727 Občanského zákoníku prohlašují, že všechny tyto smlouvy a dohody jsou na sobě nezávislé.
- 10.11 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří její následující přílohy:
- | | |
|-----------|--------------------------------------|
| Příloha 1 | Výpis z katastru nemovitostí |
| Příloha 2 | Půdorysy jednotlivých podlaží Budovy |
| Příloha 3 | Kopie plné moci zmocněnce Nájemce |
- 10.12 Tato Smlouva se vyhotovuje v šesti (6) stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží čtyři (4) a Nájemce dvě (2) vyhotovení.
- 10.13 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla vedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, číselné označení této Smlouvy, datum jejího podpisu a text této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
- 10.14 Záměr pronájmu Předmětu nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem HOM-84263/2022 od 24. 1. 2022 do 7. 2. 2022.



MHMPXPI0DOLA

- 10.15 Smluvní strany se dohodly, že na jejich smluvní poměry založené touto Smlouvou se nepoužijí ustanovení § 1902 věta druhá, § 1766, § 2000 a § 2204 odst. 2 Občanského zákoníku. V souladu s ustanovením § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku na sebe Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností.
- 10.16 V případě, že jakékoli ujednání této Smlouvy je či se v budoucnu stane neplatným, neúčinným a/nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ujednání této Smlouvy v platnosti a účinnosti, pokud z povahy takového neplatného, neúčinného a/nebo nevymahatelného ujednání nebo z jeho obsahu a/nebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany se pro takový případ zavazují nahradit neplatné, neúčinné a/nebo nevymahatelné ujednání této Smlouvy jiným ujednáním, které svým obsahem, účelem a smyslem odpovídá nejlépe původnímu ujednání a této Smlouvě jako celku. V této souvislosti se Smluvní strany zavazují v dobré víře a účinně jednat za účelem dosažení dohody o takovém nahrazení neplatného, neúčinného a/nebo nevymahatelného ujednání a uzavřít za tímto účelem potřebný dodatek k této Smlouvě.
- 10.17 Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že si tuto Smlouvu řádně přečetla, jejímu obsahu plně porozuměla, že tato Smlouva je projevem její pravé a svobodné vůle a na důkaz svého souhlasu s obsahem Smlouvy připojuje sama či její oprávněný zástupce níže svůj vlastnoruční podpis.

15 -02- 2022

V _____ 2022
Z _____
P _____
J _____
P _____
N _____

2022

V Praze dne _____ 2022

osporaření s majet

moci

AKROTERION s.r.o.
Kemplov 1, 110 00 Praha 1
IČ/DIČ: 0220726089
tel: 255 706 150
fax: 255 706 255

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.01.2022 12:35:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okrəs: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 00064581
11000 Praha 1

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

539/2

221 zastavěná plocha a
nádvoří

nemovitá kulturní
památk, pam.
rezervace - budova,
pozemek v památkové
rezervaci

Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 1094, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 539/2

542

775 zastavěná plocha a
nádvoří

nemovitá kulturní
památk, pam.
rezervace - budova,
pozemek v památkové
rezervaci

Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 551, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 542

547

999 zastavěná plocha a
nádvoří

nemovitá kulturní
památk, pam.
rezervace - budova,
pozemek v památkové
rezervaci

Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 556, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 547

548/2

150 zastavěná plocha a
nádvoří

nemovitá kulturní
památk, pam.
rezervace - budova,
pozemek v památkové
rezervaci

Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 824, bydlení
Stavba stojí na pozemku p.č.: 548/2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

věcné břemeno přístupu do domu čp.556

Oprávnění pro

Parcela: 547

Povinnost k

Parcela: 553

Listina Rozsudek soudu o určení právního vztahu 23 C 385/2010-49 ze dne 14.11.2012.
Právní moc ke dni 16.12.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2015
14:23:25. Zápis proveden dne 09.09.2015.

V-62291/2015-101

Listina Rozsudek soudu o určení právního vztahu 51CO 314/2013 - 70 ze dne 18.10.2013.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.01.2022 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Kat.území: 727024 Staré Město

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Právní moc ke dni 16.12.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2015
14:23:25. Zápis proveden dne 09.09.2015.

Pořadí k 13.08.2015 14:23

V-62291/2015-101

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-793/2019-101

Parcela: 547

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí ministerstva kultury ČR o převodu vlastnictví dle § 6 zák.č. 172/1991 Sb.

POLVZ:181/1993

Z-12339/2006-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 rozh.Min.kultury ČR č.j.9037/95.

POLVZ:174/1996

Z-1800174/1996-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:196/1996

Z-1800196/1996-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

o Protokol o rozdělení majetku dle zák. č.172/91Sb. - PVZ 18/1994.

Z-13909/2006-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

o Protokol o rozdělení majetku dle zák.č.172/91Sb. - PVZ 181/1993.

Z-13909/2006-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 00064581
Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

prokazující stav evidovaný k datu 26.01.2022 12:35:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

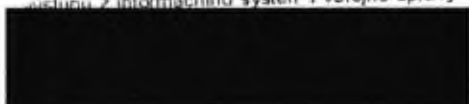
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.01.2022 12:56:28

Nemovitosti jsou v Územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem MHMP 146032/2022, že tato
listina, která vznikla převedením výstupu z informačního
systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby
listinné, skládající se z 3 listů, se doslovně shoduje s obsahem
výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.01.2022 12:35:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 593

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo BUCENTAURO TRADE, s.r.o., Kamzíkova 544/1, Staré Město, 11000 Praha	26729989	

B Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
544	1840	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památková, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 553, ubyt.zař				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 544				
548/1	432	zastavěná plocha a nádvoří		nemovitá kulturní památková, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 547, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 548/1				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů****Typ vztahu****o Zástavní právo smluvní**

pohledávky do výše 26.927.228,- Kč

k podílu 1/6

Oprávnění proHLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581**Povinnost k**BUCENTAURO TRADE, s.r.o., Kamzíkova 544/1, Staré Město,
11000 Praha, RČ/IČO: 26729989

Parcela: 548/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.09.2012. Právní
účinky vkladu práva ke dni 23.10.2012.

V-45819/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**Plomby a upozornění****Číslo řízení****Vztah k****o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení**

ZDŘ-757/2019-101

Parcela: 544

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisuNemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 26.01.2022 12:35:02

Obec: 554782 Praha

List vlastnictvi: 593

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Usnesení soudu o udělení příklepu v exekučním řízení Ex 957/2004 -167 ze dne 03.09.2004.
Právní moc ke dni 23.09.2004.

Z-80720/2004-101

Pro: BUCENTAURO TRADE, s.r.o., Kamzиковá 544/1, Staré Město, 11000 RČ/ICO: 26729989
Praha

- o Smlouva kupní ze dne 17.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2006.

V-8025/2006-101

Pro: BUCENTAURU TRADE, s.r.o., Kamzíkova 544/1, Staré Město, 11000 RČ/ICO: 26729989
Praha

- o Smlouva kupní ze dne 17.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2006.

V-9354/2006-101

Pro: BUCENTAURU TRADE, s.r.o., Kamzíkova 544/1, Staré Město, 11000 RČ/IČO: 26729989
Praha

- o Smlouva kupní ze dne 24.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.03.2006.

V-10815/2006-101

Pro: BUCENTAURO TRADE, s.r.o., Kamzíkova 544/1, Staré Město, 11000 RČ/ICO: 26729989
Praha

- o Smlouva kupní ze dne 19.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.10.2006.

V-44207/2006-101

Pro: BUCENTAURO TRADE, s.r.o., Kamzíkova 544/1, Staré Město, 11000 RČ/ICO: 26729989
Praha

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 26.01.2022 12:50:33

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Katastr nemovitosti

Ověřuji pod pořadovým číslem **MHP 146007/2022**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V Praze dne 26.04.2022

Overnight results

Podpis:

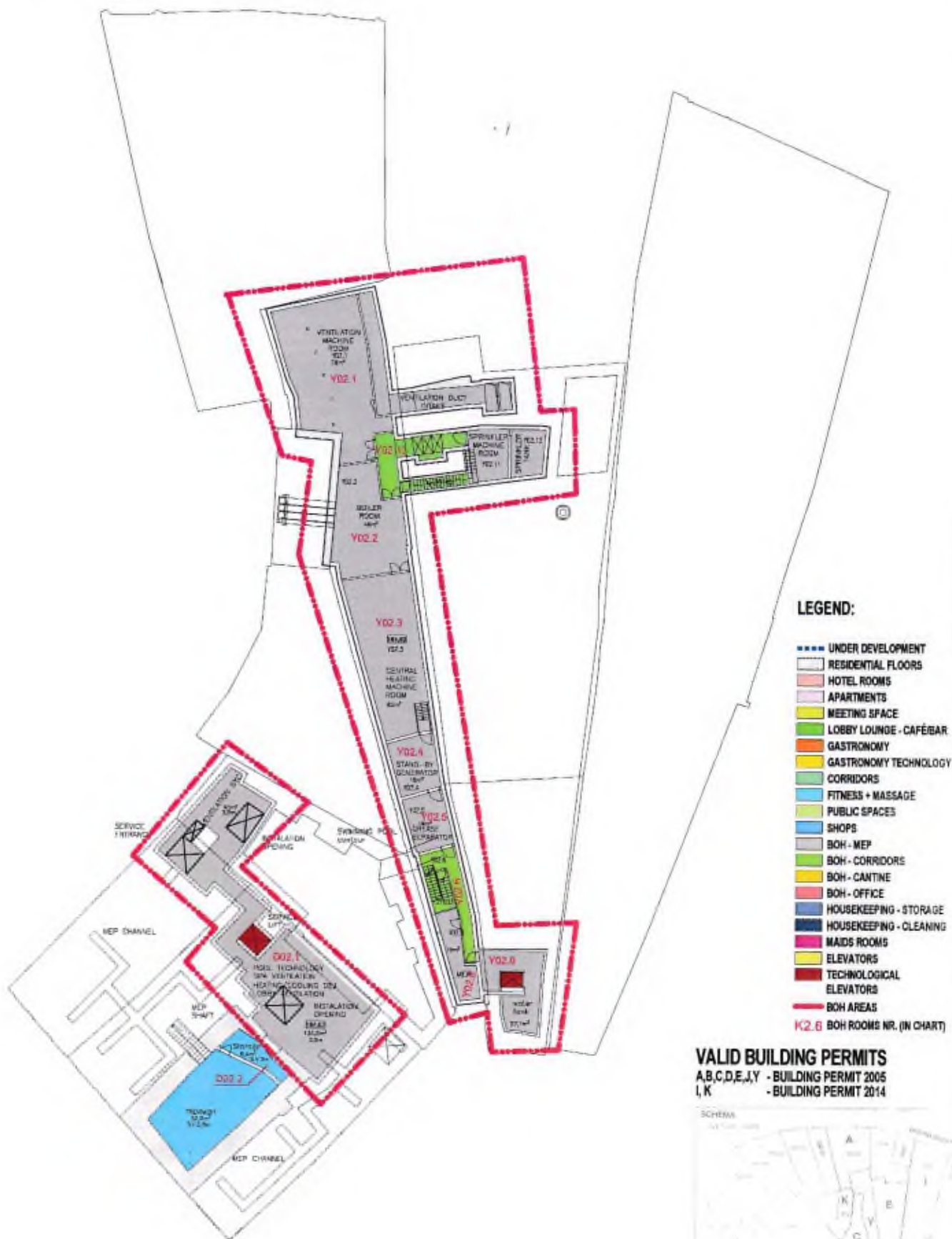
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 2

400

RITZ CARLTON PRAGUE

2.PP / SECOND BASEMENT



20.1.2022

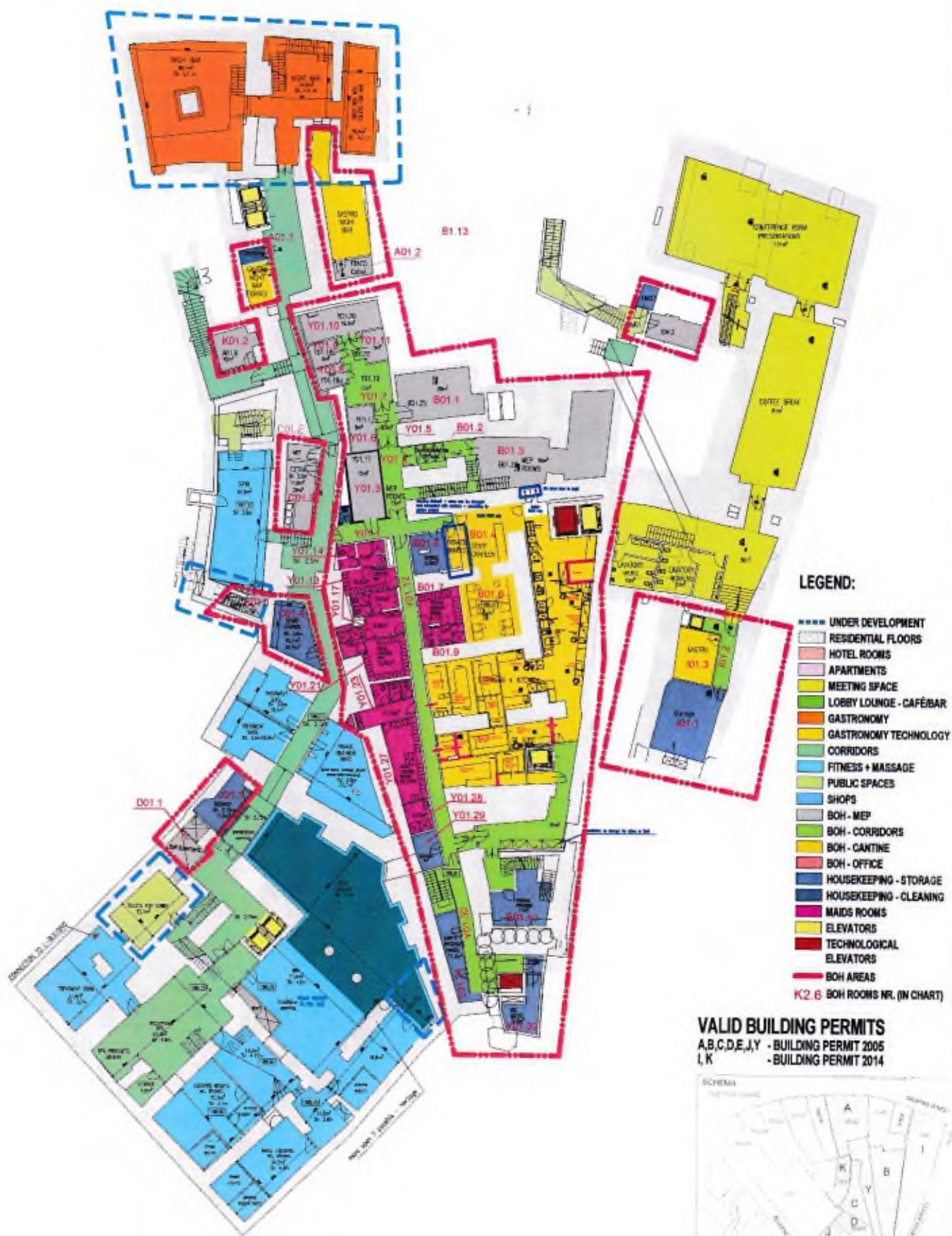


RITZ CARLTON PRAGUE

AKROTERION

2.PP / SECOND BASEMENT

RITZ CARLTON PRAGUE
1.PP / FIRST BASEMENT



20.1.2022

RITZ CARLTON PRAGUE

1.NP / GROUND FLOOR

OLD TOWN SQUARE / CELETNA STREET



20.1.2022



RITZ CARLTON PRAGUE

AKROTERION

1.NP / GROUND FLOOR

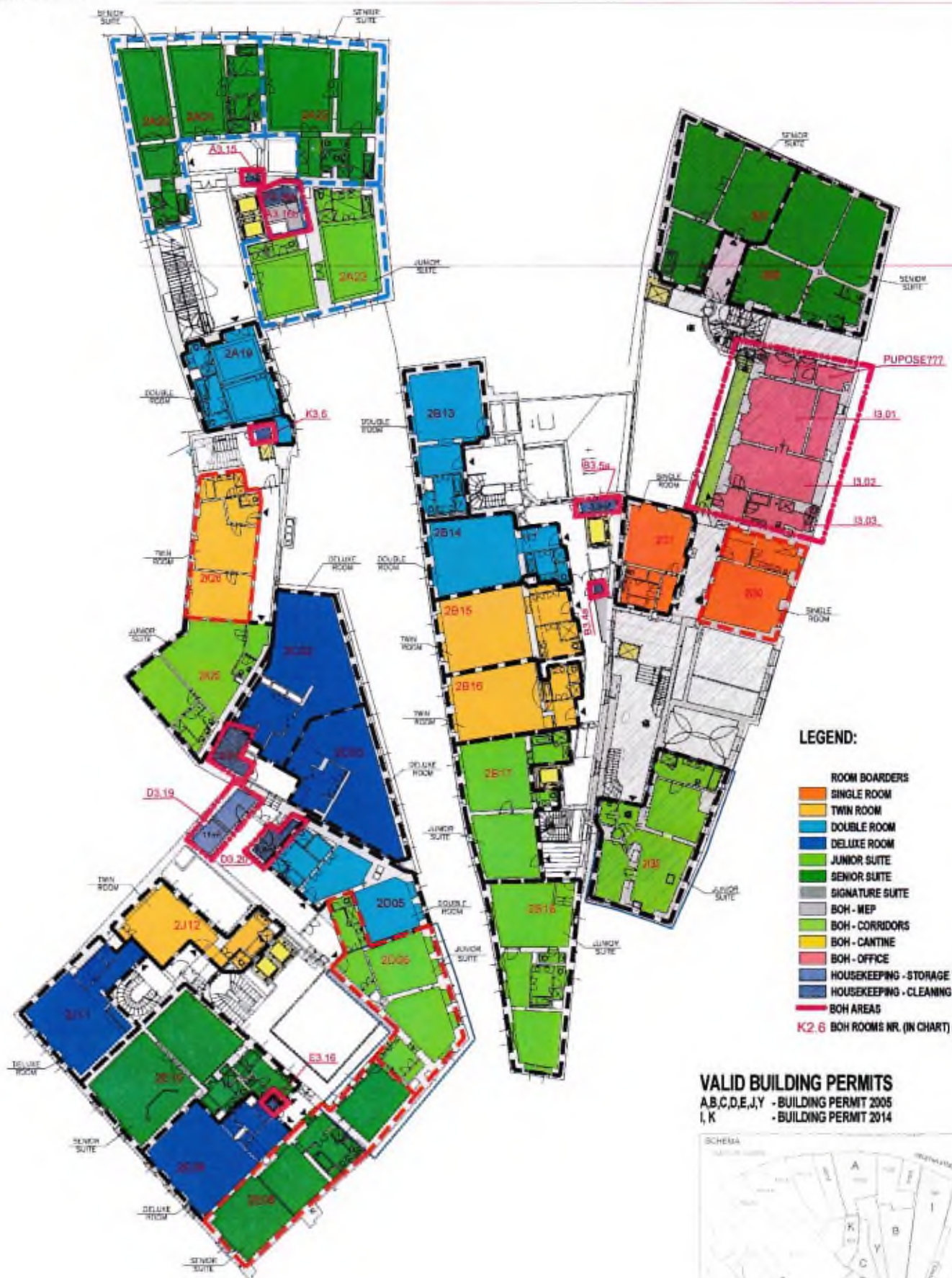
RITZ CARLTON PRAGUE
2.NP / FIRST FLOOR



20.1.2022

RITZ CARLTON PRAGUE

3.NP / SECOND FLOOR



20.1.2022



RITZ CARLTON PRAGUE

AKROTERION

3.NP / SECOND FLOOR

RITZ CARLTON PRAGUE

4.NP / THIRD FLOOR



20.1.2022

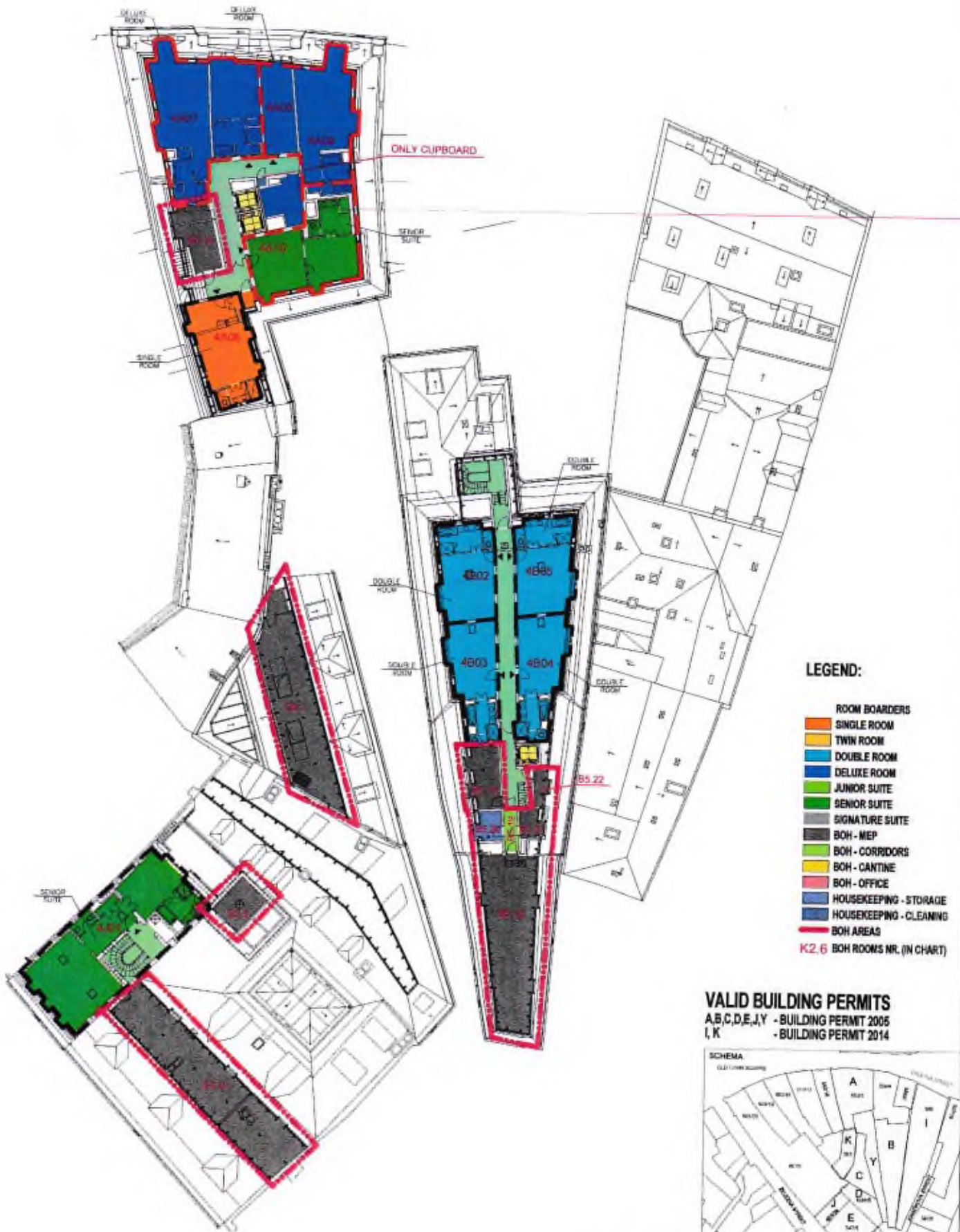


RITZ CARLTON PRAGUE

AKROTERION

4.NP / THIRD FLOOR

RITZ CARLTON PRAGUE
5.NP / FOURTH FLOOR



20.1.2022



RITZ CARLTON PRAGUE

AKROTERION

5.NP / FOURTH FLOOR

RITZ CARLTON PRAGUE 6.NP / FIFTH FLOOR



23/04/2021



RITZ CARLTON PRAGUE

AKROTERION

6.NP / FIFTH FLOOR

PLNÁ MOC

AKROTERION s.r.o., IČO: 26726068, se sídlem Praha 1, Kamzíkova 544/1, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 89826 (dále jen „**Zmocnitel**“),

tímto zmocňuje



aby zastupoval Zmocnitele při všech jednáních a úkonech týkajících se nebo činěných v souvislosti s nájemními smlouvami č.: D/39/2109/01, D/39/1445/01, NAO/83/01/021014/2015 a NAO/83/01/021015/2015, ve znění pozdějších dodatků, uzavřenými mezi Zmocnitelem a Hlavním městem Prahou, IČO: 00064581, se sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2, PSČ 110 00, zejména, nikoli však výlučně, v souvislosti s uzavíráním dodatků k těmto smlouvám a jakýchkoli souvisejících smluv a dalších dokumentů.

Zmocněnec je oprávněn zastupovat Zmocnitele ve všech právních věcech a činit za tímto účelem v zastoupení Zmocnitele veškeré úkony požadované či dovolené právním řádem České republiky, zejména vyjednat a podepsat v zastoupení Zmocnitele jakékoli dodatky k výše specifikovaným nájemním smlouvám a jakékoli další související smlouvy, dohody a jiné dokumenty, zasílat s tím související písemnosti v zastoupení Zmocnitele a přijímat písemnosti určené Zmocniteli a činit veškeré další úkony, které Zmocněnec uzná za vhodné s ohledem na řádné hájení zájmů Zmocnitele ve výše uvedených záležitostech, a to vše i tehdy, je-li dle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Zmocnitel výslovně prohlašuje, že tato plná moc je udělována mimo jiné pro opakované zastupování Zmocnitele ve více řízeních, a proto nezaniká právní mocí rozhodnutí, kterým bude skončeno jednotlivé řízení.

POWER OF ATTORNEY

AKROTERION s.r.o., ID No.: 26726068, with its registered office at Prague 1, Kamzíkova 544/1, Postal Code 110 00, the registered in the Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague, Section C, Insert 89826 (the “**Principal**”),

hereby authorizes

to represent the Principal in any and all legal matters and actions related to or in connection with the lease contracts Nos.: D/39/2109/01, D/39/1445/01, NAO/83/01/021014/2015 and NAO/83/01/021015/2015, as amended, concluded between the Principal and the Capital City of Prague, ID No.: 00064581, with its registered office at Prague 1, Mariánské nám. 2, Postal Code 110 00, in particular (however, without limitation) in connection with concluding amendments to these contracts and with concluding any and all related contracts and other documents.

The Agent is entitled to represent the Principal and to that purpose take on its behalf any and all legal actions or other acts required or allowed by the laws of the Czech Republic, in particular to negotiate and sign on behalf of the Principal any and all amendments to the above specified lease contracts and any and all other related contracts, agreements and other documents, to send documents on behalf of the Principal and to receive documents addressed to the Principal and to take any and all steps which the Agent deems necessary in order to protect the interests of the Principal in relation to the above specified matters, and all this even if the law requires a special power of attorney.

The Principal expressly represents that this power of attorney is granted for a repeated representation of the Principal in multiple proceedings and, therefore, it shall not expire upon the legal force of the decision

Zmocněnec je oprávněn pověřit dalšího zástupce, aby místo něj jednal za Zmocnitele v rozsahu této plné moci.

Tato plná moc se řídí českým právem.

V případě jakýchkoli rozporů mezi jazykovými verzemi této plné moci je rozhodující český text.

V/In Warsawa dne/on 1.6.2018

AKROTERION s.r.o.

terminating separate proceedings

The Agent is entitled to grant power of attorney to another person to act on behalf of the Principal in the extent set forth in this power of attorney.

This power of attorney is governed by Czech law.

In case of any discrepancies between the language versions hereof, the Czech version shall prevail.

V/In Warsawa dne/on 1.6.2018

AKROTERION s.r.o.

