

**NÁJEMNÍ SMLOUVA
NA NEBYTOVÉ PROSTORY**

ze dne 27. 6. 2007

uzavřená mezi

České dráhy, a.s.

a

Masaryk Station Development, a.s.

**SQUIRE
SANDERS** | LEGAL
COUNSEL
WORLDWIDE
www.ssd.com

NÁJEMNÍ SMLOUVA NA NEBYTOVÉ PROSTORY

Tato **NÁJEMNÍ SMLOUVA NA NEBYTOVÉ PROSTORY** (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena podle zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění (dále jen „**Zákon**“) mezi:

(1) **České dráhy, a.s.**, se sídlem na adrese Nábřeží L. Svobody 1222, 11015 Praha 1, Česká republika, IČ: 70994226, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 8039, jednající předsedou představenstva, [REDAKCE] dále jen „**Pronajímatel**“);

a

(2) **Masaryk Station Development, a.s.**, se sídlem na adrese Praha 3, Olšanská 1a, PSČ 130 00, Česká republika, IČ: 27185842, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9599, jednající předsedou představenstva, [REDAKCE] a členem představenstva, [REDAKCE] (dále jen „**Nájemce**“);

(Pronajímatel a Nájemce dále spolu jen „**Strany**“).

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- A. Pronajímatel je výlučným vlastníkem Nebytových prostor (jak jsou definovány níže v článku 2 této Smlouvy) nacházejících se v lokalitě Masarykova nádraží v Praze.
- B. Nájemce je developerská společnost, jejímž předmětem činnosti je příprava projektu rozvoje lokality Masarykova nádraží v Praze (dále jen „**Projekt**“) na základě Smlouvy o implementaci projektu uzavřené mezi Stranami a Masaryk Station Investment, a.s. dne 29.8. 2006 (dále jen „**Smlouva o implementaci projektu**“).
- C. Projekt může být realizován v několika územně, stavebně a komerčně ucelených částech, které jsou vhodné k výstavbě a rozvoji administrativního nebo bytového komplexu, obchodního centra nebo jejich jakékoliv kombinaci, které byly určeny jako takové valnou hromadou Nájemce při schvalování dokumentace nezbytné pro změnu územního plánu (dále jen „**Část projektu**“).
- D. Ve Smlouvě o implementaci projektu se Strany zavázaly uzavřít nájemní smlouvu na užívání Nebytových prostor Nájemcem.

STRANY NYNÍ PROTO sjednávají následující:


Článek 1 Předmět Smlouvy

Předmětem a účelem této Smlouvy je dohoda Stran o přenechání Nebytových prostor Pronajímatelem do užívání Nájemci za úplaty a o obsahu a rozsahu nájmu zřízeného touto Smlouvou.

Článek 2
Vlastnictví Nebytových prostor



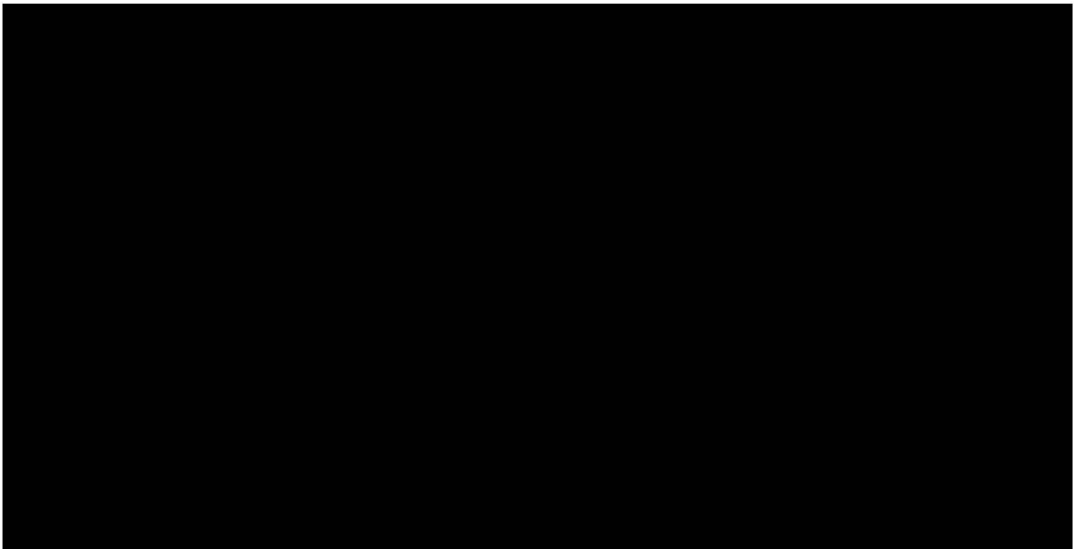
Článek 3
Nájem

- 3.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nebytové prostory do výlučného užívání Nájemci a Nájemce tímto Nebytové prostory přebírá a přijímá do svého výlučného užívání
- 3.2 
- 3.3 Účel nájmu zahrnuje oprávnění Nájemce realizovat stavební rekonstrukci Nebytových prostor související s realizací Projektu.
- 3.4 Nájemce je oprávněn dát Nebytové prostory a jejich části do podnájmu či zřízovat k nim jakékoliv právo užívání ve prospěch jakýchkoliv třetích osob a Pronajímatel tímto k tomu Nájemci uděluje svůj souhlas.
- 3.5 Nájemce je oprávněn Nebytové prostory užívat v souladu s Účelem nájmu po dobu určitou třiceti (30) let ode dne uzavření této Smlouvy (dále jen „Doba nájmu“).

Článek 4
Nájemné

- 4.1 Nájemce bude platit Pronajímateli za každé kalendářní pololetí trvání nájmu nájemné (dále jen „Nájemné“). Výše pololetního Nájemného bude vypočtena a stanovena takto:

(a)



(b)



Nájemné je stanoveno bez DPH. Nájemce je povinen platit Nájemné společně s příslušnou částkou DPH.

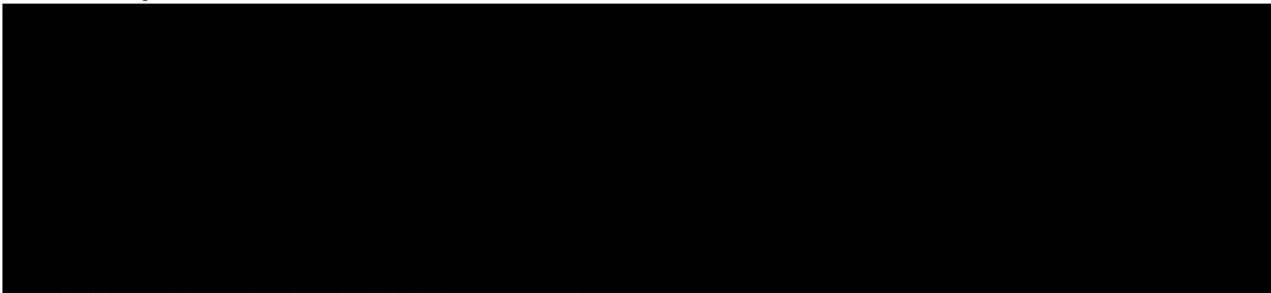
- (c) Nájemce bude vyvíjet maximální úsilí k tomu, aby byly uzavírány podnájemní smlouvy na Nebytové prostory s třetími osobami, s výjimkou pro období, kdy bude docházet ke stavebním úpravám Nebytových prostor za účelem revitalizace Masarykova nádraží v souvislosti s článkem 3.3 této Smlouvy. Pokud Nájemce poruší svou povinnost uvedenou v tomto odstavci (c) a toto porušení neodstraní do třiceti (30) dnů od písemné výzvy Pronajímatele, bude Nájemné stanoveno pevnou částkou ve výši [REDAKCE] (zaokrouhleno na celé Kč) bez DPH pololetně.
 - (d) Strany se tímto dohodly, že Nájemné a jeho výpočet může být změněno v souvislosti s uzavřením Dohody o revitalizaci.
- 4.2 Nájemce bude oprávněn snížit Nájemné o náklady na správu Nebytových prostor (ne však o náklady na opravy a údržbu Nebytových prostor uvedené v odstavci 5.6) ve výši [REDAKCE] ze skutečně inkasovaného podnájemného.
- 4.3 Nájemce se zavazuje hradit Nájemné Pronajímateli bezhotovostním převodem zpětně za každé kalendářní pololetí, do konce prvního a sedmého kalendářního měsíce v roce, na účet Pronajímatele oznámený Nájemci Pronajímatelem dostatečně přede dnem splatnosti Nájemného.
- 4.4 Pronajímatel bude mít právo kontroly skutečně vybíraného podnájemného na základě kopií podnájemních smluv poskytnutých Nájemcem Pronajímateli a kopií výpisů z účtu Nájemce, který se Nájemce zavazuje zřídit pro účely výběru podnájemného a udržovat ho po celou dobu nájmu. Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o uzavření každé podnájemní smlouvy a jejich náležitostech, a to do 1 měsíce od uzavření každé podnájemní smlouvy.
- 4.5 Nájemné za dobu od uzavření této Smlouvy do konce kalendářního měsíce, v němž byla tato Smlouva uzavřena, bude stanoveno dle odstavce 4.1 a 4.2 poměrně podle počtu dnů tvořících toto období.

Článek 5 Další prohlášení a závazky Stran

- 5.1 Pronajímatel prohlašuje a zaručuje Nájemci, že:
- (a) je výlučným vlastníkem Nebytových prostor;
 - (b) s výjimkou omezení stanovených zákonem č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, Nebytové prostory nejsou zatíženy žádným zástavním právem, věcným břemenem, služebností, poznámkou o tom, že údaje v katastru nemovitostí jsou dotčeny právní změnou (tzv. plomba), předkupním právem, opcí, zajišťovacím převodem práva, podmíněným převodem práva, stavební uzávěrou, nájmem, jiným právem třetích osob nebo jiným omezením vlastnického práva a práva užívat Nebytové prostory ve prospěch třetích osob, a neexistuje žádná smlouva, ať písemná nebo ústní, a neprobíhá žádné soudní či správní řízení, za účelem zřízení kteréhokoliv z výše uvedených zatížení; a
 - (c) dle jeho znalosti neprobíhá a nehrozí žádný soudní spor, rozhodčí, správní nebo jiné řízení, nebyl vznesen ani nehrozí vznesení jakéhokoliv nároku uplatňujícího práva konkurující alespoň částečně právu vlastníka včetně restitučních nároků, nedoručených

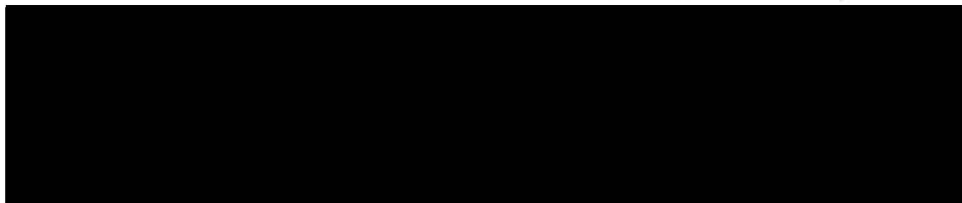
právních vztahů nebo šetření jakéhokoliv správního orgánu týkajících se Nebytových prostor.

5.2



5.3 Nájemce se zavazuje přenechat Nebytové prostory do podnájmu původním nájemcům, identifikovaným Nájemci Pronajímatelem, pokud Pronajímatel Nájemci prokáže, že identifikované osoby byly ke dni předcházejícímu dni uzavření této Smlouvy nájemci příslušných Nebytových prostor a pokud podnájemní smlouvy budou obsahovat podmínky umožňující Nájemci realizovat Projekt (včetně práva vypovědět podnájemní smlouvy pro tento účel).

5.4 Nájemce je povinen uzavřít podnájemní smlouvy v takovém rozsahu práv a povinností, které vyplývají ze současných uzavřených nájemních smluv (které Nájemce obdržel od Pronajímatele přede dnem uzavření této Smlouvy) s těmito současnými nájemci:



Na shora uvedené současné nájemce se nevztahuje ustanovení článku 5.3 této Smlouvy.

5.5 Strany se dohodly, že tato Smlouva opravňuje Nájemce k uskutečnění rekonstrukčních prací na Nebytových prostorech a Nájemce bude oprávněn jednat jako navrhovatel v příslušných územních, stavebních a kolaudačních řízeních podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, případně jiných ustanovení tohoto zákona nahrazujících výše uvedená ustanovení, a všech jiných řízeních, která jsou předpokladem pro vydání příslušných územních, stavebních a kolaudačních rozhodnutí a povolení (včetně řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění) a Nájemce bude oprávněn na vlastní náklady Nebytové prostory zrekonstruovat a zabezpečit jejich kolaudaci na základě této Smlouvy.

5.6 Pronajímatel i Nájemce se dohodli, že po celou dobu trvání této Smlouvy bude Nájemce oprávněn dle ustanovení § 28 odst. 3 zák. č. 586/1992 Sb., v platném znění, odepisovat jakékoli a veškeré stavební práce provedené Nájemcem či na jeho náklady jako technické zhodnocení pronajatého majetku. Nájemce je oprávněn uplatňovat stejné právo i ve vztahu k nákladům vynaloženým na technická zhodnocení a na ostatní investice provedené po dobu trvání nájmu a odepisovat je v souladu s výše uvedeným zákonem. Pronajímatel se zavazuje, že v důsledku těchto prací a investic provedených Nájemcem nezvýší daňovou vstupní cenu Prostor uvedenou v rozvaze. Pokud by vstoupila v platnost novela zákona nebo by byl přijat zákon týkající se způsobu odepisování práce provedené Nájemcem, bude způsob odepisování stanovený v tomto odstavci upraven obdobně.



5.7

5.8

- 5.9 Nájemce se zavazuje, že uzavře s renomovanou pojišťovnou ohledně předmětu nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a bude toto pojištění po celou dobu nájmu udržovat, a to na vlastní náklady.

Článek 6 Ukončení Smlouvy

Strany jsou oprávněny vypovědět Smlouvu ze zákonných důvodů uvedených v kogentních ustanoveních Zákona ve znění platném k datu podání výpovědi. Ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy bude Nájemce povinen na vlastní náklady Nebytové prostory vyklidit s ponecháním technického zhodnocení Nájemce v Nebytových prostorech.

Článek 7 Rozhodné právo a řešení sporů

- 7.1 V rozsahu stanoveném v § 261 odst. 6 zákona č. 513/1991 Sb. Obchodní zákoník, v platném znění, se nájemní vztah založený touto Smlouvou řídí podle Zákona, § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., Občanského zákoníku, v platném znění, a ve všech ostatních ohledech se bude tato Smlouva řídit příslušnými ustanoveními Obchodního zákoníku.
- 7.2 Jakýkoli spor, který by mohl vzniknout podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, bude řešen soudy České republiky s příslušnou jurisdikcí.

Článek 8 Závěrečná ustanovení

- 8.1 Oznámení. Všechna oznámení či úkony podle této Smlouvy budou činěna písemně a doručena doporučenou poštou, zavedenou kurýrní službou, osobně, či faxem na níže uvedené adresy a/nebo faxová čísla:

Pro Pronajímatele:

České dráhy, a.s.
Nábřeží L. Svobody 1222
110 15 Praha 1
Česká republika
Fax: +420.222.316.277
k rukám: ředitele odboru majetkového podnikání

Pro Nájemce:

Masaryk Station Development, a.s.
Olšanská 1a
130 80 Praha 3
Česká republika
Fax: +420.222.728.156
k rukám: předsedy představenstva

nebo na takovou jinou adresu nebo faxové číslo, které bude případně druhé Straně oznámeno písemně. V případě návrhu smlouvy, odstoupení od této Smlouvy nebo vzdání se práva z této Smlouvy či jiného právního úkonu se doručení faxem nepřípouští.

- 8.2 Částečná neplatnost. Je-li některé z ustanovení této Smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné pouze toto dané ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti a vymahatelnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené se Strany zavazují jednat v dobré víře tak, aby vadné ustanovení bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ustanovení. Pro vyloučení pochybností se zejména stanoví, že nebude-li z jakéhokoliv důvodu platný nájem ke kterémukoliv Nebytovému prostoru, zůstává v platnosti nájem ke všem ostatním Nebytovým prostorům. Stejně tak neplatnost nájmu ke kterémukoliv Nebytovému prostoru nemá dopad na platnost nájmu k ostatním Nebytovým prostorům.
- 8.3 Částky nájemného. Částky nájemného u jednotlivých nájemních smluv na nebytové prostory uvedené v příloze 1 část B této Smlouvy jsou uvedeny bez DPH.
- 8.4 Změny a doplňky. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými všemi Stranami.
- 8.5 Vzdání se práva. Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoliv ustanovení této Smlouvy nebo odkládací podmínky jakéhokoliv plnění, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoliv jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoliv dalšího porušení daného ustanovení či odkládací podmínky jiného plnění. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoliv závazku či učinění jakéhokoliv úkonu podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro budoucí plnění daného závazku nebo učinění daného úkonu, nebo

jakéhokoli jiného závazku či úkonu. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva. Žádné vzdání se jakéhokoli práva nebo splnění jakékoliv podmínky nebude účinné, nebude-li učiněno v písemné formě.

- 8.6 Výdaje. Každá ze Stran bude hradit své vlastní náklady (zejména odměny právním poradcům) vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou nebo jakoukoli jinou smlouvou nebo ujednáním zde zamýšleným.
- 8.7 Jazyk Smlouvy. Tato Smlouva je uzavřena v českém jazyce. V případě rozporu mezi českou jazykovou verzí a jakýmkoli překladem bude rozhodující česká jazyková verze.
- 8.8 Stejnopisy. Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá Strana obdrží jedno (1) vyhotovení.
- 8.9 Přílohy. Všechny Přílohy uvedené v obsahu této Smlouvy tvoří její neoddělitelnou součást.
- 8.10 Ukončení stávajících nájmu. Pronajímatel je povinen co nejdříve po uzavření této Smlouvy učinit všechny potřebné kroky k ukončení všech nájmních smluv na Nebytové prostory se stávajícími nájemníky, které jsou platné a účinné ke dni uzavření této Smlouvy. Nájemce je povinen poskytnout Pronajímateli k výše uvedené povinnosti součinnost.
- 8.11 Platnost a účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího uzavření. Účinnosti nabývá tato Smlouva postupně pro jednotlivé Nebytové prostory vždy ihned poté, co bude ukončena nájmní smlouva na dané Nebytové prostory se stávajícím nájemcem, které jsou platné a účinné ke dni uzavření této Smlouvy. Pro Nebytové prostory, které nejsou v současné době předmětem žádné nájmní smlouvy mezi Pronajímatelem a jakoukoliv třetí osobou, nabývá Smlouva účinnosti dnem jejího uzavření.

[podpisy jsou uvedeny na další straně]

NA DŮKAZ ČEHOŽ byla tato Smlouva podepsána všemi Stranami v den podpisu pozdější Strany.

V Praze dne 22. 06. 2007

České dráhy, a.s.

Podpis

Jméno

Funkce: předseda představenstva

V Praze dne 27. 6. 2007

Masaryk Station Development, a.s.

Podpis

Jméno

Funkce: předseda představenstva

Podpis:

Jméno:

Funkce: člen představenstva

Nebytové prostory

