

Nájemní smlouva
č.ORO 2005 0363

Smluvní strany:

Hotel Chvalská Tvrz, s.r.o.

Sídlo: Praha 10, Na výsluní 201/143

Identifikátor: 27214184

DIČ: CZ 27214184

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Jednatel: Richard Stára, [REDAKCE]

dále jen nájemce

Městská část Praha 20

Sídlo: Jivanská 647, 193 21, Praha - Horní Počernice

IČO: 240192

DIČ: CZ 00240192

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Zástupce: p. Tomáš Kádner, místostarosta městské části

dále jen pronajímatel

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Smluvní strany jsou srozuměny se skutečností, že níže uvedený předmět nájmu je součástí kulturní památky „Chvalský zámek“, která je zapsána v seznamu kulturních památek České republiky.

Zastupitelstvo městské části Praha 20 přijalo program záchrany a obnovy předmětné památky. Účastníci této smlouvy chápou její uzavření a vzájemná práva a povinnosti z ní vyplývající jako respektování tohoto programu za jehož dodržování nese Městská část Praha 20 odpovědnost.

Pronajímatel se zavazuje nájemce informovat o všech zásadních záměrech týkajících se uvedené kulturní památky.

1. PŘEDMĚT NÁJMU

1.1. Hlavní město Praha je vlastníkem objektu, označeného jako bývalý "objekt koníren", Na Chvalské tvrzi č. p. 858, or.č. 9, 10,11, Praha - Horní Počernice, PSČ 193 00 (tento objekt se skládá ze tří částí – východního a západního křídla koníren a přilehlé budovy k západní části), na pozemku parc.č. 1987/1 v k.ú. Horní Počernice. Zákonem č. 131/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, je tento majetek svěřen Městské části Praha 20. Předmětné shora citované nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 2757 pro k.ú. Horní Počernice. Dotčené objekty jsou součástí kulturní památky "Chvalský zámek", která je zapsána v seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 41237/1-1976.

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu výše uvedený objekt „koníren“ č. p. 858 or.č. 9, 10,11 v k. ú. Horní Počernice spolu s jím zastavěnou částí pozemku a část pozemku parc.č. 1987/1 v k. ú. Horní Počernice přílehlající k objektu (dále jen „předmět nájmu“) pro zřízení terasy, zásobování a parkovacího prostoru. Parkoviště v rozsahu daném situačním výkresem, který tvoří přílohu č.1 této smlouvy, vybuduje na své náklady nájemce. Ten také určí způsob obsluhy a provozní řád tohoto parkoviště. Zbývající parkovací místa daná příslušnou vyhláškou budou pro nájemce zajištěna v areálu Chvalského zámku smluvně, a to před vydáním stavebního povolení.

Situační výkres, na němž jsou pronajaté nemovitosti (včetně plochy a umístění budoucího parkoviště) zakresleny a uvedeny jejich výměry, tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

1.2. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Radou městské části Praha 20 dne 14. 6. 2005 usnesením č. 60/5.3/05.

V případě změny právní subjektivity pronajímatele v době trvání této smlouvy přechází tento nájemní vztah za stejných podmínek na právního nástupce Městské části Praha 20.

1.3. Nemovitosti, které tvoří předmět nájmu podle této smlouvy, budou předány předávacím protokolem. Předávací protokol bude obsahovat stavy na měřičích energií.

1.4. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavebně technickým stavem předmětu nájmu a že si je vědom skutečnosti, že předmětné nemovitosti nelze majetkoprávně převést z vlastnictví současného majitele, vzhledem k charakteru nemovitostí – státní památka ČR.

2. ÚČEL NÁJMU

2.1. Nájemce se zavazuje objekt pronájmu č. p. 858, or. č. 9, 10, 11, v k. ú. Horní Počernice celkově zrekonstruovat. Rekonstrukce bude provedena v souladu se záměrem a rozsahem rekonstrukce uvedeném v čl. 2. 2. vstupní studie „Rekonstrukce hospodářských budov, areál Chvalského zámku – Horní Počernice“ ze srpna r. 2004 (dále jen vstupní studie), která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy a v souladu s dodatkem této vstupní studie týkajícím se protažení přístavku v jižní části koníren a úprav parkovacích ploch.

2.2. Do doby provedení rekonstrukce předmětu nájmu a nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, je předmět nájmu pronajímatelem přenecháván nájemci za účelem přípravy provedení a uskutečnění rekonstrukce předmětu nájmu k výše uvedenému účelu.

2.3. Po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání za účelem provozování ubytovacího zařízení hotelového typu s restaurací.

2.4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu po dobu nájmu pouze k účelům stanoveným touto smlouvou, neobdrží-li od pronajímatele předem písemný souhlas k užití některé části předmětu nájmu pro jiné účely. Předchozí souhlas pronajímatele je rovněž nutný i ke změnám funkcí jednotlivých ploch a prostor.

2.5. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1. Tato smlouva se sjednává na dobu určitou do 31. 1. 2040. Pronajímatel se zavazuje pro případ, že nájemce písemně do 31. 1. 2038 neprohlásí, že trvá na skončení nájmu uplynutím doby, uzavřít s ním dne 1. 2. 2040 dodatek č. 1 k této nájemní smlouvě, kdy se doba nájmu prodlužuje o dalších deset let tj. do 31. 1. 2050 s tím, že v případě, že jedna ze stran této smlouvy neprohlásí do 31. 1. 2049, že trvá na skončení dodatkem č. 1 prodloužené nájemní smlouvy k datu 31. 1. 2050, smlouva se prodlužuje o dalších 5 let.

Po dobu prodloužené nájemní smlouvy bude sjednáno nájemné v ceně obvyklé.

Prohlášení o zájmu ukončit nájemní vztah se učiní písemně a doručí se druhé smluvní straně. Současně se má za to, že lhůty uvedené v tomto ustanovení byly zachovány, jestliže ve lhůtě bylo písemné prohlášení odevzdáno poště v podobě doporučeného dopisu k doručení druhé straně této smlouvy.

3.2. Po definitivním ukončení nájemního vztahu dle čl. 3. 1. této smlouvy se pronajímatel zavazuje přednostně jednat s nájemcem o jeho dalším prodloužení.

3.3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět smlouvy s veškerým příslušenstvím. Stejně tak je nájemce povinen odevzdat pronajímateli ke dni skončení doby trvání nájmu i veškeré nově vybudované součásti předmětu nájmu a veškerá stavebně technická zhodnocení, která se stala součástí nebo příslušenstvím předmětu nájmu, spolu s veškerou dokumentací vztahující se k předmětu nájmu.

4. ZÁKLADNÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

4.1. Nájemce se zavazuje:

4.1.1. převzít plnění všech povinností uložených vlastníkoví nemovitosti budoucími právními předpisy, spojených s užíváním předmětu nájmu,

4.1.2. zajistit, aby jakákoliv činnost vykonávaná v předmětu nájmu byla v souladu s předmětem podnikání nájemce, neodporovala dobrým mravům, účelu této smlouvy nebo oprávněným zájmům pronajímatele,

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

4.1.4. hradit řádně pronajímateli nájemné a odepisovat v této smlouvě předepsaným způsobem částku představující technické zhodnocení nemovitosti v důsledku jím provedené rekonstrukce,

4.1.5. investovat do provedení rekonstrukce předmětu nájmu finanční částku ve výši nejméně 30 000 000,- Kč (slovy třicet miliónů korun českých) a to nejpozději do 3 let ode dne nabytí právní moci stavebního povolení k rekonstrukci předmětu nájmu,

4.1.6. dodržovat právní předpisy týkající se správy předmětu nájmu resp. jeho jednotlivých prostor, zejména předpisy 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 následném provozu předmětu nájmu,

4.1.7. umožnit pronajímateli na požádání vstup na a do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda je předmět nájmu užíván v souladu s touto smlouvou

4.1.8. při provozování a užívání předmětu nájmu dodržet podnikatelský záměr uvedený ve vstupní studii,

4.1.9. neprodleně po ukončení rekonstrukce předmětu nájmu vyčíslit výši investovaných prostředků do předmětu nájmu a toto vyčíslení zaslat pronajímateli. Uvedeného vyčíslení bude obsahovat kopie faktur a účtů vystavených na jméno nájemce, dokládajících výši investovaných prostředků.

4.1.10. po celou dobu trvání nájmu strpět 1x ročně v době od 8. 00 hod dne 30. 4. do 8.00 hod. dne 1. 5. příslušného kalendářního roku pořádání akce „Čarodějnice“ v okolí pronajatých nemovitostí v areálu „Chvalského zámku“. V době konání uvedené akce se nájemce (bez nároku na slevu z nájmu) zavazuje vyklidit pronajaté parkoviště. Pronajímatel konstatuje, že jako pořadatel předmětné akce nese odpovědnost za veškeré škody způsobené nájemci jejím konáním. Škody, které nebudou hrazeny z pojištění nájemce, k jehož uzavření je nájemce dle čl. 4. 2. 8. této smlouvy povinen (zejm. škody vzniklé z důvodu spoluúčasti nájemce v případě vzniku pojistné události), je pronajímatel

povinen nájemci neprodleně uhradit. Výjimku tvoří škody způsobené zaviněním nájemce nebo vzniklé v důsledku porušení povinností nájemce daných touto smlouvou (zejm. povinnosti vyklidit ve stanovené době pronajaté parkoviště nebo uzavřít pojistnou smlouvu uvedenou v čl. 4. 2. 8. této smlouvy).

4.2. Nájemce se dále zavazuje:

4.2.1. provést rekonstrukci předmětu nájmu na základě řádně vypracované projektové dokumentace a příslušných stavebních či jiných úředních povolení,

4.2.2. respektovat při tvorbě všech stupňů projektové dokumentace a při následné rekonstrukci předmětu nájmu záměr a rozsah rekonstrukce uvedený v čl. 2. 2. vstupní studie,

4.2.3. respektovat při tvorbě všech stupňů projektové dokumentace předběžná stanoviska dotčených orgánů,

4.2.4. nést všechny náklady spojené s přípravou a provedením rekonstrukce a provést rekonstrukci předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy a platnými technickými normami, při respektování všech omezení vyplývajících z obecně závazných právních předpisů i k tomu účelu vydaných správních rozhodnutí,

4.2.5. nejpozději do 6 měsíců ode dne účinnosti této smlouvy podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání stavebního povolení doloženou všemi potřebnými náležitostmi, doklady a vyjádřeními. Případné zpoždění obdržení podkladů pro žádost o vydání stavebního povolení, které nevznikne zaviněním nájemce, bude smluvními stranami řešeno prodloužením lhůty o dalších 6 měsíců.

4.2.6. nejpozději do 4 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení zahájit práce na rekonstrukci předmětu nájmu a v těchto pracích plynule pokračovat,

4.2.7. nejpozději do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení doručit pronajímateli časový harmonogram realizace investice do rekonstrukce předmětu nájmu, který bude respektovat skutečnost uvedenou v čl. 4. 1. 5. této smlouvy,

4.2.8. nejpozději do 30 dnů ode dne účinnosti této smlouvy, uzavřít smlouvu o pojištění předmětu nájmu alespoň proti všem obvyklým rizikům a po celou dobu trvání tohoto nájemního vztahu předmětné pojištění udržovat. Nájemce se zavazuje, že do 14 dnů od obdržení výzvy pronajímatele, pronajímateli předloží doklady prokazující splnění uvedené povinnosti, a to zejm. kopie všech pojistných smluv, které uzavřel za účelem splnění uvedené povinnosti včetně dokladu o tom, zda pojištění dle takových smluv trvá nebo již zaniklo. V případě, že nájemce v uvedené lhůtě nepředloží pronajímateli kopie všech pojistných smluv, má se za to, že nesplnil povinnost pojistit objekt ve sjednaném rozsahu. Nájemce se rovněž zavazuje, že případně přijaté pojistné plnění použije přednostně k nápravě škody na předmětu nájmu.

4.3. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé na předmětu nájmu bez ohledu na to, zda takové škody zavinil, ledaže prokáže, že škodu zavinil pronajímatel. Nájemce je povinen napravit škody na předmětu nájmu na své vlastní náklady bez nároku na náhradu těchto nákladů ze strany pronajímatele, a to bez ohledu na zavinění. Výjimku tvoří pouze případy, kdy škodu zavinil pronajímatel, v takovém případě má nájemce nárok na náhradu škody, je však povinen zajistit odstranění následků škodní události.

4.4. Nájemce se zavazuje, že bude pronajímateli pravidelně 1x ročně – vždy nejpozději k 31. 12. příslušného kalendářního roku, podávat písemné zprávy o průběhu rekonstrukce a výši dosud investovaných prostředků do předmětu nájmu.

5. PROVEDENÍ REKONSTRUKCE

5.1. Nájemce se zavazuje připravit (provést projektovou a inženýrskou přípravu rekonstrukce objektu, tj. obstarat svým jménem a na svůj náklad veškerou potřebnou dokumentaci a příslušná správní rozhodnutí umožňující provedení rekonstrukce objektu) a uskutečnit vlastním nákladem

rekonstrukci předmětu nájmu. Rekonstrukci předmětu nájmu se rozumí stavebně technické zhodnocení předmětu nájmu, a to jeho rekonstrukce (zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů), modernizace (rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku), nástavby, přístavby a stavební úpravy předmětu nájmu.

Smluvní strany se dohodly, že veškeré stavebně technické zhodnocení předmětu nájmu je vlastnictvím pronajímatele, a to i pro případ skončení nájmu, a to bez ohledu na to, kdo je financoval.

Rekonstrukce předmětu nájmu bude provedena v souladu a za podmínek stanovených příslušnými správními úřady v pravomocných povoleních, přičemž dokumentace předkládaná příslušnému stavebnímu úřadu musí být vypracována v návaznosti na záměr nájemce uvedený ve vstupní studii.

5.2. Ujednání o účetním a daňovém odepisování vynaložených investičních prostředků

5.2.1. Pronajímatel souhlasí s tím, aby technické zhodnocení předmětu nájmu ve své účetní evidenci vedl a odepisoval po celou dobu trvání nájmu a v souladu s příslušnými účetními, daňovými a právními předpisy nájemce.

5.2.2. Toto ujednání vychází z možností daných právními předpisy v době uzavírání této smlouvy; v případě jejich zásadní změny smluvní strany připouští úpravu tohoto ujednání tak, aby bylo znění tohoto odst. 5.2. této smlouvy uvedeno do souladu se změněnými právními předpisy v duchu zachování vůle smluvních stran, jak je výše vyjádřena.

5.3.

a) Nájemce je povinen po dobu přípravy a provádění rekonstrukce předmětu nájmu umožnit pronajímateli přístup na všechna místa, kde jsou rekonstrukční práce prováděny a ke všem dohodnutým podkladům potřebným pro kontrolu, zda veškeré činnosti nájemce jsou prováděny v souladu s touto smlouvou.

b) Nájemce se zavazuje:

- konzultovat s pronajímatelem veškeré závažné otázky související s přípravou a realizací rekonstrukce předmětu nájmu,
- seznámit pronajímatele s nájemcem vytvořeným projektovým a dodavatelským systémem zajištění přípravy a provedení rekonstrukce předmětu nájmu, a to nejpozději do 15-ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván,
- seznámit pronajímatele na jeho pokyn (výzvu) s členěním vypracovávaných projektů na části a etapy (t.j. s rozsahem a obsahem dokumentace), a to nejpozději do 15-ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván,
- předkládat pronajímateli veškeré vypracované stupně a etapy projektové dokumentace a další v této smlouvě určené anebo pronajímatelem vyžádané dokumenty, a to nejpozději do 15-ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván,
- předložit pronajímateli všechna získaná stanoviska (a to i předběžná) dotčených orgánů státní správy, organizací a osob, obstaraná pro účel získání stavebního povolení pro provádění rekonstrukce předmětu nájmu a předat mu jejich kopie, a to nejpozději do 15-ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván,
- předložit pronajímateli veškerá získaná rozhodnutí a povolení příslušných orgánů státní správy vydaná pro účel provádění rekonstrukce předmětu nájmu a předat mu jejich kopie, a to nejpozději do 15-ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván,
- seznámit pronajímatele s termíny, ve kterých se budou konat přejímací řízení ve věci rekonstrukce předmětu nájmu a umožnit pronajímateli, aby se jich účastnil, a to nejpozději do 15ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván.

6. SPRÁVA A PROVOZOVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

6.1. Hodnota rekonstrukce či jiných stavebních a udržovacích prací (včetně oprav) provedených nájemcem není součástí nájemného a nebude započítávána proti platbám, které je nájemce povinen uskutečňovat ve prospěch pronajímatele.

6.2. Nájemce je povinen zajišťovat přímo nebo nepřímo správu a provozování předmětu nájmu tak, aby odpovídal účelu nájmu. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu plnit veškeré povinnosti, které by jinak z titulu vlastnictví předmětu nájmu měl pronajímatel, pokud lze výkon těchto povinností ve smyslu platných právních předpisů přenést na osobu odlišnou od vlastníka předmětu nájmu.

6.3. Nájemce je povinen předmět nájmu spravovat, provozovat a zajišťovat na vlastní náklady veškerou údržbu, veškeré udržovací práce a veškeré potřebné opravy předmětu nájmu. Nájemce je rovněž povinen na své náklady neprodleně odstraňovat havárie, provádět revize, preventivní prohlídky apod.

7. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

Pronajímatel se zavazuje:

7.1. nezasahovat do provádění rekonstrukce předmětu nájmu ani do správy a provozování předmětu nájmu způsobem, který by byl v rozporu s touto smlouvou,

7.2. poskytnout nájemci jako vlastník předmětu nájmu (to jest nikoli jako orgán státní správy) pro přípravu a realizaci rekonstrukce předmětu nájmu a při jeho užívání veškerou nezbytnou součinnost, kterou na něm lze spravedlivě požadovat, jakož i veškeré potřebné souhlasy tam, kde taková povinnost vyplývá ze znění nebo účelu smlouvy, za předpokladu splnění smlouvou stanovených podmínek nájemcem tj. zejména:

- bude-li to zapotřebí vystavit nájemci potřebnou plnou moc a prohlášení (popř. uzavřít dohodu) umožňující nájemci, aby se stal účastníkem příslušných správních řízení a/nebo byl oprávněn v takových řízeních pronajímatele zastupovat,
- vydat nájemci souhlas vlastníka, který je vyžadován ustanovením § 58 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), jakož i jakýkoli další souhlas vlastníka předmětu nájmu pro účely vydání stavebního povolení popřípadě dalších potřebných povolení pro účel přípravy a realizace rekonstrukce předmětu nájmu, a to na žádost nájemce,
- udělit nájemci potřebné souhlasy tam, kde taková povinnost vyplývá ze znění nebo účelu smlouvy, za předpokladu splnění smlouvou stanovených podmínek nájemcem.

Pronajímatel vydání souhlasu odepře, bude-li se požadovaný souhlas týkat stavebně-technického zhodnocení stavby, které není v souladu s účelem nájmu sjednaným v této smlouvě nebo záměrem využití předmětu nájmu uvedeném ve vstupní studii a jejím dodatku a regulačními podmínkami platnými pro dané území; jinak souhlas vydá do 30ti dnů ode dne doručení žádosti nájemce.

7.3. nepřijmout žádná právní, technická či jiná opatření, která by nájemce v užívání předmětu nájmu dle této smlouvy omezovala,

7.4. umožnit nájemci umístit, připevnit, postavit, či jiným způsobem zachytit a nájemcem užívat příslušné znaky a označení, přímo související s podnikáním nájemce v předmětu nájmu, náklady na umístění těchto označení hradí nájemce. Nájemce bere na vědomí, že umístění těchto označení podléhá vyjádření příslušných orgánů státní správy či samosprávy Městské části Praha 20,

7.5. umožnit nájemci, pracovníkům nájemce a klientům nájemce do předmětu nájmu přístup, příchod, přejezd, průchod, odchod a odjezd po stavbách zpevněných komunikací v areálu po 24 hodin denně a po 7 kalendářních dní v týdnu,

7.6. pronajímatel zajistí pro předmět nájmu bez zbytečného odkladu od PRE položení nového silového kabelu respektující předpokládaný instalovaný příkon 212 kW, což je 130 kW soudobého příkonu,

7.7. pronajímatel se zavazuje v době trvání tohoto nájemního vztahu, při každém konání akce „Čarodějnice“, uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu podnikatele způsobenou při konání uvedené akce alespoň proti všem obvyklým rizikům.

8. NÁJEMNÉ A ÚHRADA SLUŽEB

8.1.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I této smlouvy za vzájemně dohodnuté nájemné, které činí:

a) v období od pravomocné kolaudace (tj. ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí) rekonstrukce předmětu nájmu do 31. 12. 2020 - 10 000,- Kč měsíčně,

b) v období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2030 - 15 000,- Kč měsíčně,

c) v období od 1. 1. 2031 do 31. 1. 2040 - 20 000,- Kč měsíčně.

8.1.2. Nájemné bude hrazeno předem čtvrtletně, a to vždy do 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí (tj. do 15.1., 15.4., 15.7., 15.10. příslušného kalendářního roku). Alikvotní část nájmu za příslušné čtvrtletí, ve kterém došlo k události uvedené v písm. a) čl. 8.1.1. této smlouvy je splatná do 15 dnů ode dne, kdy tato událost nastala.

8.2. Způsob platby nájemného se sjednává formou bankovního převodu na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s. Praha 9, pobočka Horní Počernice, č. účtu [REDACTED]

8.3. Nájemné se má za zaplacené dnem odepsání předmětné částky peněžním ústavem z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.

8.4. Dojde-li v době trvání této smlouvy ke změně bankovního spojení na straně pronajímatele, je pronajímatel povinen nejpozději do 15-ti kalendářních dnů ode dne této změny písemně sdělit nájemci nové bankovní spojení s uvedením čísla účtu, názvu a sídla peněžního ústavu. V případě, že pronajímatel tuto svoji povinnost řádně splní, je nájemce povinen poukazovat nájemné bezhotovostně na tento nový účet pronajímatele u nového peněžního ústavu.

8.5. V případě, že se předmět nájmu nebo jeho část stane z libovolného důvodu, který nezavinil pronajímatel, zcela či částečně nezpůsobilý ke smluvenému užívání, nezakládá tato skutečnost právo nájemce na slevu z nájemného.

8.6. Ve sjednané ceně za předmět nájmu není zahrnuta úhrada poplatků za služby a spotřebované energie souvisejících se správou a provozem předmětu nájmu.

8.6.1. Úhradu plateb uvedených v předchozím odstavci bude provádět nájemce přímo dodavatelům.

8.6.2. Smluvní strany shodně prohlašují, že v předmětu nájmu, uvedeném v čl. I. této smlouvy, je instalován elektroměr a vodoměr k měření nájemcem odebrané elektrické energie a vody.

8.7. Valorizace nájemného

Výše nájemného bude každoročně od 1.1. příslušného roku automaticky valorizována o výši inflace dosažené v předchozím roce. Doplatek nájemného o valorizaci za období od 1.1. příslušného roku bude zúčtován následující čtvrtletí po oficiální publikaci míry inflace.

9. PŘÍSPĚVEK NA VYBUDOVÁNÍ INFRASTRUKTURY

Nájemce se zavazuje, že poskytne pronajímateli příspěvek na vybudování infrastruktury v areálu Chvalského zámku ve výši 300.000,-Kč. Tento příspěvek bude poukázán bezhotovostně ve prospěch bankovního účtu pronajímatele u České spořitelny a.s. Praha 9, pobočka Horní Počernice, č. účtu [REDAKCE] ve čtyřech splátkách takto:

1. splátka	ve výši 50.000,- Kč	do 31.7.2008
2. splátka	ve výši 50.000,- Kč	do 31.7.2009
3. splátka	ve výši 100.000,- Kč	do 31.7.2010
4. splátka	ve výši 100.000,- Kč	do 31.7.2011.

10. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

10.1. Smluvní strany sjednaly smluvní pokutu pro případ, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného nebo s úhradou příspěvku uvedeného v čl. 9 této smlouvy ve smluvených termínech, a to ve výši 0,1 % z dlužné částky, za každý den prodlení.

10.2. Smluvní strany dále sjednaly pro případ porušení povinnosti nájemce uzavřít a po celou dobu trvání nájmu udržovat pojištění předmětu nájmu ve sjednaném rozsahu, smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý den, po který není předmět nájmu pojištěn způsobem ve smlouvě uvedeným.

10.3. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 14ti dnů ode dne, kdy pronajímatel oprávněně uplatnil u nájemce nárok na její zaplacení.

10.4. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na úrok z prodlení a náhradu škody, která pronajímateli vznikla v souvislosti s prodlením nájemce.

11. UKONČENÍ NÁJMU

11.1.1. Každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu v případě, že druhá smluvní strana porušila svou (své) důležitou (důležitě) smluvní povinnost (povinnosti) a přes písemné upozornění nezajistila v přiměřené lhůtě nápravu. Výpovědní lhůta činí 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Za porušení důležité smluvní povinnosti na straně nájemce se považuje:

- nepodání žádosti o vydání stavebního povolení ve stanovené lhůtě,
- neprovádění a neprovedení rekonstrukce předmětu smlouvy podle podmínek uvedených v této smlouvě (zejm. neprovedení rekonstrukce ve sjednaných částkách a sjednaných závazných termínech),
- provozování předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou,
- prodlení s úhradou finančního plnění sjednaného touto smlouvou, zejm. splatného nájemného a smluvních pokut, po dobu delší než 2 měsíce,
- porušení povinnosti stanovené čl. 4. 1. 9. této smlouvy,

- f) porušení povinnosti stanovené čl. 4. 2. 8. této smlouvy,
- g) porušení povinnosti stanovené čl. 6. 3. této smlouvy,
- h) porušení povinnosti stanovené čl. 12. 1. této smlouvy.

Za porušení důležité smluvní povinnosti na straně pronajímatele se považuje:

- a) porušení povinnosti stanovené čl. 7. 6. této smlouvy,
- b) přijetí právních, technických či jiných opatření, která by nájemce v užívání předmětu nájmu dle této smlouvy závažným způsobem omezovala.

11.1.2. Pronajímatel má rovněž právo tuto smlouvu vypovědět, jestliže nájemce nezíská svým zaviněním do 6 měsíců ode dne platnosti této smlouvy pravomocné stavební povolení k rekonstrukci předmětu nájmu nebo v případě, že na majetek nájemce bylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnávací řízení nebo je-li tento návrh zamítnut pro nedostatek majetku nebo nájemce vstoupil do likvidace. Výpovědní lhůta v tomto případě činí 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

11.2. Pro případ, že by se tato smlouva stala neplatnou, nebo byla vypovězena či byla zrušena dohodou smluvních stran v době rekonstrukce předmětu nájmu, se účastníci dohodli, že pronajímatel uhradí nájemci skutečně vynaložené náklady na rekonstrukci předmětu nájmu, vyčíslené dle předložených faktur a účtů vystavených na jméno nájemce a to ve lhůtě šesti měsíců ode dne jejich vyčíslení výše uvedeným způsobem.

11.3. Pro případ, že by se tato smlouva stala neplatnou, nebo byla vypovězena či byla zrušena dohodou smluvních stran v době po pravomocné kolaudaci rekonstrukce předmětu nájmu, bude nájemci proplacena částka rovnající se celkové výši skutečně vynaložených nákladů na rekonstrukci předmětu nájmu snižená o částku ročních odpisů, dle ust. § 30 odst. 8 zákona č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, z provedeného technického zhodnocení předmětu nájmu (nemovitě kulturní památky), uplatněných v daňovém přiznání nájemce.

11.4. Po uplynutí sjednané doby nájmu (uvedené v první větě čl. 3. 1. této smlouvy) se stává veškeré stavebně technické zhodnocení bezúplatně majetkem pronajímatele, nájemci náleží finanční vyrovnání za movité věci tvořící vybavení hotelu, včetně kuchyňského a restauračního zařízení, které se v ceně obvyklé (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení) pronajímatel zavazuje od nájemce ve lhůtě 30ti dnů od uplynutí sjednané či prodloužené doby nájmu odkoupit.

11.5. Pro případ, že by tato smlouva byla vypovězena pronajímatelem během sjednané doby nájmu z důvodu zaviněných nájemcem, porušením důležité povinnosti dané touto smlouvou, nemá nájemce nárok na náhradu nákladů vynaložených na stavebně technické zhodnocení předmětu nájmu rekonstrukcí a nájemce je povinen odevzdat pronajímateli veškerou dokumentaci vztahující se k předmětu nájmu.

12. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

12.1. Nájemce není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu bez výslovného písemného předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani v případě, že taková možnost převodu práv a povinností vyplývá z právních předpisů; toto ustanovení se nevztahuje na případy přechodu práv a povinností nájemce na jeho právního nástupce v případě zániku právnické osoby nájemce a převodu na osobu blízkou.

12.2. 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 osobně 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.

Následky nedoručitelnosti písemností určených některé smluvní straně na adresu, na kterou jí má být doručováno, jdou k tíži této smluvní strany. Je-li doporučená zásilka určená druhé smluvní straně vrácena odesílateli jako nedoručitelná nebo nevyzvednutá, je odesílatel povinen učinit opakovaný pokus o doručení takové zásilky. Není-li zásilka doručena ani na druhý pokus, nastávají účinky doručení této zásilky dnem, kdy byla zásilka vrácena odesílateli při prvním pokusu o její doručení. Účinky doručení však nenastanou v případě, že smluvní strana, které bylo doručováno, prokáže, že nedoručení anebo nevyzvednutí zásilky nezavinila.

13. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

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

13.2. Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoli 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.

13.3. Pokud by z jakéhokoliv důvodu, na který účastníci při uzavírání této smlouvy nepomyslili nebo nemohli pomyslet, mohl být její účel zmařen, jsou účastníci povinni neprodleně, nejpozději však do 14ti dnů ode dne, kdy taková skutečnost vyjde najevo, sjednat písemný dodatek, jímž účelu této smlouvy bude dosaženo. Nesplnil-li některý účastník povinnost uzavřít dodatek ke smlouvě, může se kterýkoliv účastník obrátit na soud s návrhem na určení obsahu tohoto dodatku.

13.4. 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 nejpozději do 30-ti dnů od jejího odeslání. Po tutéž dobu je vázána strana, která jej podala.

13.5. 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. Jakékoliv opravy textu platí jen, byly-li oběma účastníky parafovány.

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

13.7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy:

- č. 1. - Situační výkres se zákresem předmětu nájmu (včetně plochy parkoviště) specifikovaný v čl. 1.1. této smlouvy,
- č. 2. - Vstupní studie „Rekonstrukce hospodářských budov, areál Chvalského zámku – Horní Počernice“ ze srpna r. 2004 (včetně pozdějších dodatků schválených pronajímatelem),
- č. 3. – tabulka energetických nároků zpracovaná ATELIEREM A ČR, s.r.o.

13.8. 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 pravé a 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 4 stejnopisy této smlouvy, z nichž 2 stejnopisy obdrží pronajímatel a 2 nájemce. Podpisy smluvních stran budou učiněny na všech stránkách této smlouvy a na všech stránkách jejích příloh.

13.9. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci a nájemce je povinen jej převzít, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy.

V Praze dne 21. 6. 2005

