

MHMPXOZCHV7F

Stejnopis č. 5

## DOHODA O PRIVATIVNÍ NOVACI A NÁJEMNÍ SMLOUVĚ č. NAN/83/01/013984/2014

mezi

### Hlavní město Praha

se sídlem v Praze 1, Mariánské nám. 2  
zastoupené Ing. Radkem Svobodou, ředitelem OS<sup>SV</sup>M MHMP  
na základě přiložené plné moci ze dne 11. 5. 2011  
IČ: 00064581  
DIČ: CZ00064581  
(dále jen „HMP“)

a

**FIRST CZECH RESTAURANT MANAGEMENT COMPANY, s.r.o.**, se sídlem Praha 1, Staroměstské náměstí 20, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 16031  
zastoupená jednatelem PhDr. Olgou Valtrovou  
IČ: 48109738  
DIČ: CZ48109738  
(dále jen „FCRMC“)

(HMP a FCRMC společně dále jen „Strany“)

uzavírají v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Občanský zákoník“) tuto dohodu o privativní novaci a nájemní smlouvě dále jen („Dohoda“):

### I. Úvodní ustanovení

1. HMP jako pronajímatel uzavřelo dne 25. 9. 1996 se společností UNITED HOTEL INVESTMENTS BOHEMIA s.r.o., se sídlem Praha 1, Staroměstské nám. 20, PSČ 110 00, IČ: 48203441, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 16031 (dále jen „UHI“) jako nájemcem smlouvu o nájmu nebytových prostor v domě č. p. 548, Staroměstské nám. 20 (dále jen „Dům č. 20“) č. A/39/1503/01, která byla změněna dodatky č. 1 - 12 (dále jen „Nájemní smlouva A“).
2. HMP jako pronajímatel uzavřelo dne 21. 6. 1999 s UHI jako nájemcem smlouvu o nájmu nebytových prostor v domě č.p. 549, Staroměstské nám. 19 (dále jen „Dům č. 19“) č. A/39/4811/01, která byla změna dodatky č. 1 – 7 (dále jen „Nájemní smlouva B“ a společně s Nájemní smlouvou A dále jen „Nájemní smlouvy“).
3. UHI vložila do základního kapitálu FCRMC při jeho zvýšení nepeněžitý vklad spočívající v části podniku, přičemž vložením tohoto nepeněžitého vkladu vstoupila FCRMC do práv a povinností UHI z Nájemních smluv a práv a povinností s nimi souvisejících a stala se proto podle Nájemních smluv nájemcem.
4. Článek VII. odst. 4 Nájemní smlouvy A stanoví, že „V případě dřívějšího ukončení nájmu, ať výpovědí či dohodou, avšak po kolaudaci prostor na prostory k přechodnému ubytování, se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení, k jehož provedení vydal předchozí písemný souhlas a odsouhlasil jeho výši.“



MHMPXOZCHV7F

5. Ustanovení § 667 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění k 31. 12. 2013 stanovilo, že „Změny na věci je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel zavázal. Nestanoví-li smlouva jinak, je oprávněn požadovat úhradu nákladů až po ukončení nájmu po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Dal-li pronajímatel souhlas se změnou, ale nezavázal se k úhradě nákladů, může nájemce požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.“
6. Ustanovení § 2220 odst. 1 Občanského zákoníku stanoví, že „Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.“
7. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada HMP usnesením č. 408 ze dne 11. 3. 2014. Záměr pronájmu nemovitosti uvedené v čl. 2. Nové nájemní smlouvy, jak je definována níže v této Dohodě, byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem SVM-5312/2013 od 16. 9. 2013 do 1. 10. 2013. Tato Dohoda je uzavírána v rámci vypořádání a úpravy vzájemných vztahů mezi HMP a FCRMC.
8. HMP a FCRMC mají zájem (i) ukončit nájemní vztahy založené Nájemními smlouvami, (ii) nahradit tyto nájemní vztahy novým nájemním vztahem založeným touto Dohodou, (iii) dohodnout se na výši pohledávek Nájemce z titulu provedeného technického zhodnocení předmětů nájmu podle Nájemních smluv vzniklých v důsledku ukončení nájemních vztahů založených Nájemními smlouvami a (iv) dohodnout se na výši pohledávek HMP z titulu nezaplaceného nájemného, splatného s příslušenstvím za podmínek Nájemních smluv.

## II. Ukončení nájemních vztahů z Nájemních smluv

1. HMP a FCRMC se dohodli, že dnem uzavření této Dohody jsou nájemní vztahy vyplývající z Nájemních smluv ukončeny a dnem uzavření této Dohody se nahrazují novým nájemním vztahem za podmínek stanovených v nájemní smlouvě přiložené k této Dohodě jako její Příloha, která tvoří s touto Dohodou nedílný celek a je též samostatně podepsaná („**Nová nájemní smlouva**“).
2. Z důvodu předčasného ukončení nájmu založeného Nájemní smlouvou A a Nájemní smlouvou B vznikla v souladu s (a) výše citovaným článkem VII. odst. 4 Nájemní smlouvy A, a (b) ustanovením § 667 odst. 1 zák. č. 40/1964 Sb. a od 1.1.2014 ustanovením § 2200 odst. 1 Občanského zákoníku nesplatná pohledávka za HMP. Její výše vychází ze znaleckého posudku Ing. Arch. Vladimíra Soukeníka č. 1684-31-2013 ze dne 26.6.2013 a znaleckého ústavu B.I.R.T GROUP, a.s. z června 2013 (dále jen „**Znalecký posudek**“) na částku v celkové výši **34.224.042,- Kč** (slovy: třicet čtyři miliony dvě stě dvacet čtyři tisíce čtyřicet dvě koruny české) a HMP a FCRMC se dohodly, že tato výše pohledávky FCRMC je pro jejich právní vztah, založený touto Dohodou závazná (dále jen „**Pohledávka FCRMC**“). Strany činí nesporným, že dnem uzavření této Dohody se Pohledávka FCRMC stává splatnou v plné výši.
3. Účetní převod technického zhodnocení na HMP podléhá DPH, jejíž výše činí **7.187.048,82 Kč** (slovy: sedm milionů jedno sto osmdesát sedm tisíc čtyřicet osm



MHMPXOZCHV7F

korun českých a osmdesát dva haléře) (dále jen „**Pohledávka FCRMC DPH**“). Pohledávka FCRMC DPH bude zaplacená ze strany HMP ve prospěch FCRMC postupem podle § 109a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

4. FCRMC ke dni podpisu této Dohody dluží HMP na nájemném z Nájemní smlouvy A a dalších částkách splatných podle Nájemní smlouvy A, na smluvních pokutách z Nájemní smlouvy A a na úrocích z prodlení celkem **51.226.113,58 Kč** (slovy: padesát jedna milionů dvě stě dvacet šest tisíc sto třináct korun českých a padesát osm haléřů) (dále jen „**Pohledávka HMP A**“), přičemž Pohledávka HMP A je tvořena takto:
  - (i) pohledávka z titulu dlužného nájemného, dlužných záloh na služby, dlužného vyúčtování služeb a dlužných nákladů na kotelnu a elektrickou energii ve výši **24.637.088,63 Kč** (slovy: dvacet čtyři miliony šest set třicet sedm tisíc osmdesát osm korun českých a šedesát tři haléře);
  - (ii) pohledávka z titulu dlužných úroků z prodlení z nájemného a záloh na služby **3.645.083,16 Kč** (slovy: tři miliony šest set čtyřicet pět tisíc osmdesát tři koruny české a šestnáct haléřů),
  - (iii) pohledávka z titulu dlužné smluvní pokuty **21.390.707,42 Kč** (slovy: dvacet jeden milion tři sta devadesát tisíc sedm set sedm korun českých a čtyřicet dva haléře) a
  - (iv) pohledávka z titulu dlužných úroků z prodlení ze smluvní pokuty **1.553.234,37 Kč** (slovy: jeden milion pět set padesát tři tisíc dvě stě třicet čtyři korun českých a třicet sedm haléřů).
  
5. FCRMC ke dni podpisu této Dohody dluží HMP na nájemném z Nájemní smlouvy B a dalších částkách splatných podle Nájemní smlouvy B, na smluvních pokutách z Nájemní smlouvy B a na úrocích z prodlení celkem **4.914.655,37 Kč** (slovy: čtyři miliony devět set čtrnáct tisíc šest set padesát pět korun českých a třicet sedm haléřů) (dále jen „**Pohledávka HMP B**“ a společně s Pohledávkou HMP A dále jen „**Pohledávky HMP**“), přičemž Pohledávka HMP B je tvořena takto:
  - (i) pohledávka z titulu dlužného nájemného, dlužných záloh na služby, dlužného vyúčtování služeb a dlužných nákladů na elektrickou energii ve výši **2.377.929,35 Kč** (slovy: dva miliony tři sta sedmdesát sedm tisíc devět set dvacet devět korun českých a třicet pět haléřů);
  - (ii) pohledávka z titulu dlužných úroků z prodlení z nájemného a záloh na služby **347.355,29 Kč** (slovy: tři sta čtyřicet sedm tisíc a tři sta padesát pět korun českých a dvacet devět haléře);
  - (iii) pohledávka z titulu dlužné smluvní pokuty **2.041.876,39 Kč** (slovy: dva miliony čtyřicet jeden tisíc osm set sedmdesát šest korun česká a třicet devět haléřů); a
  - (iv) pohledávka z titulu dlužných úroků z prodlení ze smluvní pokuty **147.494,34 Kč** (slovy: jedno sto čtyřicet sedm tisíc čtyři sta devadesát čtyři koruny české a třicet čtyři haléře).
  
6. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Strany sjednávají, že výlučným vlastníkem technického zhodnocení provedeného FCRMC či jeho právními předchůdci je HMP.
  
7. Strany se dohodly, že zápočet Pohledávky FCRMC a Pohledávký HMP budou řešeny samostatnou dohodou o zápočtu, kterou se Strany zavazují uzavřít bezprostředně po uzavření této Dohody.



MHMPXOZCHV7F

### III. Prohlášení Stran

1. Každá Strana prohlašuje, že:
  - má oprávnění podepsat tuto Dohodu, uplatnit svá práva a plnit své závazky z této Dohody,
  - byly učiněny veškeré úkony a získána veškerá oprávnění, která je třeba učinit a získat, aby mohla zákonným způsobem podepsat tuto Dohodu a plnit své závazky podle ní a aby bylo zajištěno, že její závazky dle Dohody jsou platné a vymahatelné,
  - podepsání Dohody a splnění jejích závazků podle Dohody není v rozporu s (i) jakoukoliv smlouvou či jinou právní skutečností, na základě níž má povinnosti, nebo (ii) jakýmkoliv právním předpisem či soudním, rozhodčím či správním rozhodnutím, které se jí týká,
  - Dohoda souvisí s jejím vlastním podnikáním nebo jinými jejími ekonomickými a obchodními aktivitami,
  - má sama nebo prostřednictvím svých poradců dostatečné znalosti a zkušenosti posoudit a pochopit obsah této Dohody a před jejím uzavřením obsah Dohody posoudila a plně pochopila, zvážila veškeré okolnosti a důsledky související s jejím uzavřením, a
  - v době uzavření této Dohody není v úpadku ani jí úpadek nehrozí.
2. Každá Strana prohlašuje, že při jednání o uzavření Dohody jí byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se tato Strana mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou Dohodu a aby jí byl zřejmý zájem druhé Strany Dohodu uzavřít.

### IV. Závěrečná ustanovení

1. Tato Dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami Dohody. Tato Dohoda a práva a povinnosti Stran z ní vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právním řádem České republiky. Pokud se kterákoli ustanovení této Dohody budou lišit od ustanovení Občanského zákoníku, ustanovení této Dohody budou rozhodující.
2. Tato Dohoda a její příloha představuje úplnou Dohodu mezi jejími Stranami a nahrazuje jakékoli předchozí ústní nebo písemné dohody v nich nezpracované. Neexistují žádné druhotné ústní dohody k této Dohodě. Jakékoli změny, dodatky nebo doplňky k této Dohodě musí být provedeny v písemné podobě (za kterou nebude pro tento účel považována výměna korespondence, e-mailových nebo jiných elektronických zpráv, které nemají právní relevanci), a to formou očíslovaných dodatků k této Dohodě podepsaných oprávněnými zástupci Stran, jinak budou neplatné. Tento požadavek písemné formy se též vztahuje na dodatky tohoto ustanovení. Strany dále vylučují možnost jiné formy než písemné k přijetí nebo změně obsahu jejich právního jednání a prohlašují, že nebudou vázány právními úkony, učiněnými jinou formou než písemnou a oboustranně podepsanou oprávněnými zástupci Stran.
3. Tato Dohoda je závazná pro správce, vykonavatele, právní nástupce a postupníky Stran. Tato Dohoda obsahuje úplnou a konečnou dohodu Stran o předmětu této Dohody a všech jejích náležitostech, které Strany měly a chtěly ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Dohody. Žádný projev Stran učiněný při jednání o této Dohodě, ani projev jimi učiněný po uzavření této Dohody nesmí být



MHMPXOZCHV7F

vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Dohody a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.

4. Strany této Dohody výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této Dohody. 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 jakýchkoli dalších podmínek.
5. Strany tímto sjednávají, že v právních vztazích založených touto Dohodou se nepřihlíží k jakýmkoli zvyklostem a zavedené praxe Stran ani k obchodním zvyklostem.
6. Je-li některé z ustanovení této Dohody neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevynutitelné, či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti, účinnosti, zdánlivosti a vynutitelnosti ostatních ustanovení této Dohody. 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.
7. Tato Dohoda se vyhotovuje v sedmi stejnopisech, z nichž HMP obdrží (5) pět a FCRMC (2) dva stejnopisy
8. Názvy jednotlivých článků této Dohody slouží pouze pro lepší orientaci a nemají právní význam.

V Praze dne 25. 4. 2014.

*09,15 hod*

Hlavní město Praha



Ing.

ředitel  
na základě plné moci ze dne 11. 5. 2011

*09,45 hod*

**FIRST CZECH RESTAURANT MANAGEMENT COMPANY, s.r.o.**



Dr. Olga Valtrova  
jednatelka společnosti



MHMPXOZCHV7F

Příloha

**Nová nájemní smlouva**



MHMPXOZCHV7F

## Nájemní smlouva

č. NAN/83/01/013984/2014

kterou podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,  
uzavírají

### STRANY:

#### Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1, Česká republika

zastoupené: Ing. Radkem Svobodou

ředitelem QSM MHMP

na základě přiložené plné moci ze dne 11. 5. 2011

IČ: 00064581

DIČ: CZ00064581

č. účtu:

(dále jen „Pronajímatel“)

a

#### FIRST CZECH RESTAURANT MANAGEMENT COMPANY, s.r.o.,

se sídlem Praha 1, Staroměstské náměstí 20, PSČ 110 00

zastoupená jednatelem PhDr. Olgou Valtrovou

IČ: 48109738

DIČ: CZ48109738

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka  
16031

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „Strany“)

### PREAMBULE

- (A) Tato Nájemní smlouva je uzavírána v souladu s usnesením RHMP č. 408 ze dne 11. 3. 2014.
- (B) Pronajímatel v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, zveřejnil dne 16. 9. 2013 pod číslem evidenčním SVM – 5312/2013 na své úřední desce záměr pronajmout níže specifikované nebytové prostory.
- (C) Pronajímatel je jediným a výlučným vlastníkem následujících nemovitostí: (i) budovy č.p. 548 v ulici Staroměstské nám. 20 – Železná 1, Praha 1 na pozemku parc. č. 539/1, 2 v k.ú. Staré Město (dále jen „Objekt A“) a (ii) budovy č.p. 549 v ulici Staroměstské nám. 19, Praha 1, k.ú. Staré Město (dále jen „Objekt B“).



MHMPXOZCHV7F

## 1. VÝKLAD POJMŮ

1.1 Kromě pojmů definovaných na jiných místech této Nájemní smlouvy mají pojmy s velkým počátečním písmenem používané v této Nájemní smlouvě následující významy:

„**Den zahájení nájmu**“ znamená den uzavření této Nájemní smlouvy;

„**Doba nájmu**“ znamená dobu, na kterou je Nájem sjednán v článku 4 této Nájemní smlouvy,

„**Dohodnuté užívání**“ znamená užívání Předmětu nájmu Nájemcem po Dobu nájmu, jak je vymezeno v článku 3.1 níže;

„**Kč**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu v České republice k datu podpisu Nájemní smlouvy;

„**Nájemné**“ znamená roční nájemné za Předmět nájmu ve výši v době uzavření této Nájemní smlouvy 4.740.887,- Kč (slovy čtyři milióny sedm set čtyřicet tisíc osm set osmdesát sedm korun českých) ročně a nájemné upravované v souladu s touto Nájemní smlouvou;

„**Nájemní smlouva**“ znamená tuto Nájemní smlouvu včetně jejích Příloh;

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

„**Pracovní den**“ znamená den, jiný než sobotu, neděli nebo den, na který připadne státní svátek v České republice;

„**Předmět nájmu**“ znamená nebytové prostory specifikované v čl. 2.1 této Nájemní smlouvy;

„**Předmět podnikání Nájemce**“ znamená předmět podnikání Nájemce, jak je uveden ve výpisu z obchodního rejstříku týkající se Nájemce ke dni podpisu této Smlouvy, který tvoří Přílohu č. 1 této Nájemní smlouvy;

„**Správcovská společnost**“ znamená společnost SOLID, s.r.o., se sídlem Semily, Cihlářská 159, PSČ 513 01, IČ: 467 12 291, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 20570;

„**Výměr**“ znamená výměr Nájemného podle článku 5.3 této Nájemní smlouvy.

Tato Nájemní smlouva bude vykládána s použitím následujících výkladových pravidel. Jakýkoli odkaz v této Nájemní smlouvě na:

1.1.1 „osobu“ bude vykládán jako odkaz na jakoukoli fyzickou osobu, právnickou osobu (obchodní společnost a jakoukoliv další osobu podle jakékoliv jurisdikce), sdružení (s nebo bez samostatné právní subjektivity), asociaci, nebo jeho správce, stát, soud nebo státní orgán nebo jakoukoli jeho složku nebo odbor nebo jakýkoli právní subjekt;

1.1.2 „den“ nebo počet „dnů“ v této Nájemní smlouvě (bez explicitní kvalifikace „pracovní“) bude vykládán jako odkaz na kalendářní den nebo počet kalendářních dnů. Má-li být proveden jakýkoli úkon nebo



MHMPXOZCHV7F

podáno oznámení v konkrétní kalendářní den nebo do takového dne a takový kalendářní den není Pracovním dnem, pak takový úkon může být proveden nebo oznámení může být podáno v následující Pracovní den;

- 1.1.3 pokud z ujednání nevyplývá jinak, jakékoliv slovo použité v jednotném čísle bude zahrnovat i množné číslo a opačně;
- 1.1.4 pokud z ujednání nevyplývá jinak, jakékoli zájmeno použité v jakémkoliv rodě bude zahrnovat odpovídající tvary v mužském, ženském nebo středním rodě;
- 1.1.5 pokud z ujednání nevyplývá jinak, jakýkoliv odkaz v této Nájemní smlouvě na jakoukoli smlouvu nebo jiný dokument bude vykládán jako odkaz na takovou smlouvu nebo jiný dokument ve znění pozdějších změn a doplňků;
- 1.1.6 nadpisy článků a příloh slouží pouze pro usnadnění orientace.

## 2. PŘEDMĚT NÁJMU

2.1 Předmětem nájmu podle této Nájemní smlouvy jsou následující nebytové prostory:

(a) v Objektu A:

- (i) ve 2. patře nekomerční místnosti: č. 3.01 o výměře 40,02 m<sup>2</sup>, č. 3.04 o výměře 40,48 m<sup>2</sup>, č. 3.05 o výměře 27,49 m<sup>2</sup>, chodba č. 3.02 o výměře 11,71 m<sup>2</sup>, koupelny č. 3.03 o výměře 5,53 m<sup>2</sup> a č. 3.06 o výměře 7,34 m<sup>2</sup>, chodba č. 3.07 o výměře 10,47 m<sup>2</sup> a zázemí personálu č. 3.08 - 3.12 o výměře 15,21 m<sup>2</sup>,
- (ii) v 1. patře komerční místnosti: č. 2.01 o výměře 39,68 m<sup>2</sup>, č. 2.05 o výměře 39,89 m<sup>2</sup>, č. 2.06 o výměře 24,31 m<sup>2</sup>, č. 2.17 o výměře 37,17 m<sup>2</sup>, č. 2.19 o výměře 38,70 m<sup>2</sup>, č. 2.21 o výměře 28,30 m<sup>2</sup>, č. 2.23 o výměře 37,21 m<sup>2</sup>, č. 2.25 o výměře 22,40 m<sup>2</sup>
- (iii) v 1. patře nekomerční místnosti: č. 2.02 o výměře 7,72 m<sup>2</sup>, č. 2.08 o výměře 0,92 m<sup>2</sup>, WC č. 2.04 o výměře 1,08 m<sup>2</sup> a č. 2.10 o výměře 1,02 m<sup>2</sup>, chodby č. 2.11 o výměře 1,95 m<sup>2</sup>, č. 2.12 o výměře 11,19 m<sup>2</sup>, č. 2.16 o výměře 17,68 m<sup>2</sup>, hala č. 2.09 o výměře 28,48 m<sup>2</sup>, sklady č. 2.13 o výměře 2,81 m<sup>2</sup>, č. 2.14 o výměře 2,64 m<sup>2</sup>, č. 2.15 o výměře 2,67 m<sup>2</sup>, koupelny č. 2.03 o výměře 5,79 m<sup>2</sup>, č. 2.07 o výměře 8,50 m<sup>2</sup>, č. 2.18 o výměře 6,67 m<sup>2</sup>, č. 2.20 o výměře 7,84 m<sup>2</sup>, č. 2.22 o výměře 5,19 m<sup>2</sup> a č. 2.24 o výměře 7,16 m<sup>2</sup>;
- (iv) v suterénu komerční místnosti: kulturní místnosti bývalého klubu Bílý Koníček o výměře 165,42 m<sup>2</sup>; a
- (v) v suterénu nekomerční místnosti: příslušenství bývalého klubu Bílý Koníček o výměře 66,15 m<sup>2</sup>.

(b) v Objektu B:



MHMPXOZCHV7F

- (i) v 1. patře komerční místnosti: č. 2.01 o výměře 28,56 m<sup>2</sup>, č. 2.04 o výměře 45,78 m<sup>2</sup>;
- (ii) v 1. patře nekomerční místnosti: předsíně č. 2.02 o výměře 12,85 m<sup>2</sup> a č. 2.05 o výměře 5,67 m<sup>2</sup>, koupelny č. 2.03 o výměře 8,11 m<sup>2</sup> a č. 2.06 o výměře 6,28 m<sup>2</sup>, chodby č. 2.07 o výměře 6,59 m<sup>2</sup>, WC č. 2.08 o výměře 1,13 m<sup>2</sup>, skladů č. 2.09 o výměře 5,79 m<sup>2</sup> a č. 2.10 o výměře 11,46 m<sup>2</sup> a balkonu č. 2.22 o výměře 4,13 m<sup>2</sup> (balkon není započten do placené plochy),
- (iii) v podkroví půdní prostory o celkové výměře 64 m<sup>2</sup> pro kotelnu a skladové prostory (kotelna 31,4 m<sup>2</sup> a sklad 32,6 m<sup>2</sup>).

Bližší specifikace Předmětu nájmu je obsažena v Příloze č. 2 této Nájemní smlouvy.

- 2.2 Pronajímatel tímto Nájemci přenechává na Dobu nájmu do výlučného užívání Předmět nájmu a Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli Nájemné, řádně užívat Předmět nájmu v souladu s právními předpisy a touto Nájemní smlouvou a ke dni ukončení Doby nájmu vrátit Pronajímateli Předmět nájmu v dohodnutém stavu zpět.
- 2.3 Nedojde-li mezi Pronajímatelem a Nájemcem k jiné dohodě ve formě písemného dodatku k této Nájemní smlouvě, nelze tuto Nájemní smlouvu ukončit jen ohledně některé její části. V případě zániku Předmětu nájmu Nájemce skončí a v případě zániku části Předmětu nájmu má Nájemce buď právo na přiměřenou slevu z Nájmu, anebo může Nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 2.4 V případě, že Nájemce s předchozím souhlasem Pronajímatele a za podmínky stanovených touto Nájemní smlouvou dispozičně změní Předmět nájmu a provede jeho technické zhodnocení, Pronajímatel nebude při skončení nájmu požadovat na Nájemci uvedení Předmětu nájmu do původního stavu, přičemž Strany se vypořádají způsobem předpokládaným v čl. 9 této Nájemní smlouvy.
- 2.5 Pronajímatel upozorňuje Nájemce, že Objekt A a Objekt B jsou kulturní památkou ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.
- 2.6 Správcem Objektu A je Správcovská společnost a to na základě smlouvy o správě nemovitosti uzavřené dne 29. 3. 1993 mezi HMP a Správcovskou společností. Správcem Objektu B je Správcovská společnost a to na základě smlouvy o správě nemovitostí uzavřené dne 29. 3. 1994 mezi HMP a Správcovskou společností. Práva a povinnosti Správcovské společnosti ve vztahu k Nájemci jsou uvedeny v Příloze č. 3 této Nájemní smlouvy.
- 2.7 Nájemce má právo kromě Předmětu nájmu uvedeném v čl. 2.1 Nájemní smlouvy používat a vybavit mobiliářem či zařízeními (např. kobercem, sedacími soupravami, židlemi, odkládacími taburety nebo skříňkami, stolkami, obrazy, lampami apod. představující běžné vybavení společných hotelových prostor) společné prostory Objektu A a Objektu B (např. chodby, schodiště, průjezd, terasu apod.) za podmínky, že takové vybavení nebo zařízení nebude bránit pohybu nebo průchodu jiných nájemců Objektu A nebo Objektu B, kteří mají právo takové společné prostory rovněž užívat.



MHMPXOZCHV7F

### 3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu takto:
- (i) výše uvedené nebytové prostory v 1. a 2. patře Objektu A jako prostory k přechodnému ubytování hotelového typu;
  - (ii) výše uvedené nebytové prostory v suterénu Objektu A jako klub s gastronomickým provozem - restaurace; a
  - (iii) výše uvedené nebytové prostory v Objektu B jako prostory k přechodnému ubytování hotelového typu.
- 3.2 Nájemce zajistí, že Dohodnuté užívání nebude v rozporu s Předmětem podnikání Nájemce. Nájemce se dále zavazuje svou činnost v Předmětu nájmu provozovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 3.3 Nájemce v nebytových prostorách v Objektu A pronajatých na základě této Nájemní smlouvy umístí provozovny pro následující předměty podnikání: (i) Hostinská činnost (ii) Ubytovací služby a (iii) Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.
- 3.4 Pokud případná Stranami dohodnutá změna Dohodnutého užívání Předmětu nájmu bude mít za následek zvýšení jakýchkoli poplatků a/nebo daní vztahujících se k Předmětu nájmu, nebo povede ke vzniku nové poplatkové nebo daňové povinnosti, budou tyto poplatky a/nebo daně hrazeny v plné výši Nájemcem za předpokladu, že je ze zákona jejich plátcem.
- 3.5 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do dlouhodobého užívání jinému ani do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tímto ustanovením však není jakkoliv dotčeno ustanovení čl. 3.1 a čl. 3.3 Nájemní smlouvy. Současně Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že provozovatelem nebytových prostor v suterénu Objektu A jako klubu/restaurace je dceřiná společnost Bílý koníček, s.r.o., IČ 284 85 220, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 145012 (dále jen „**Bílý koníček s.r.o.**“).
- 3.6 Nájemce nemá právo převést svá práva a povinnosti podle této Nájemní smlouvy na třetí osobu, ledaže získá s konkrétním převodem předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Bude-li Pronajímatel souhlasit s takovým převodem, uzavřou Strany společně s příslušnou třetí osobou dodatek k Nájemní smlouvě, kterým se uskuteční převod veškerých práv a povinností Nájemce na příslušnou třetí osobu a na základě kterého se Nájemce zproští jakýchkoli povinností vyplývajících z této Nájemní smlouvy po datu jejího převedení. Pro vyloučení pochybností Strany sjednávají, že přijme-li Pronajímatel úhradu jakékoliv částky, splatné za podmínek této Nájemní smlouvy od třetí osoby, nebude to znamenat žádné výslovné nebo domnělé schválení převodu práv a povinností z této Nájemní smlouvy na takovou třetí osobu.
- 3.7 Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele alespoň jeden (1) měsíc předem o jakýchkoli záměrech (i) týkajících se prodeje a pronájmu jeho závodu souvisejícího s Dohodnutým užíváním Předmětu nájmu, podle kterých by byly práva nebo povinnosti vyplývající z Nájemní smlouvy nebo jiný podstatný majetek Nájemce související s provozem Nájemce v Předmětu



MHMPXOZCHV7F

nájmu převeden na třetí osobu a (ii) týkajících se změny vlastníka podílu v Nájemci.

- 3.8 Nájemce nesmí provozovat a/nebo strpět v Předmětu nájmu provozování takové činnosti, (i) která by nedbala na historickou hodnotu Objektu A a/nebo Objektu B, a/nebo (ii) která by mohla mít negativní vliv na dobré jméno Pronajímatele, zejména činnost, která by podněcovala rasovou, náboženskou, politickou či sociální nesnášenlivost, činnost s eroticky zaměřeným plněním, hazard apod. (např. pořádání rasově, nábožensky, politicky či sociálně nesnášenlivých akcí, provozování sexshopů, erotických nočních klubů, heren, bazarů, zastaváren apod.). Strany v této souvislosti sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn v mezích ustanovení § 6 Občanského zákoníku rozhodnout, která činnost má negativní vliv na jeho dobré jméno a Nájemce se zavazuje takovéto rozhodnutí Pronajímatele bezvýhradně akceptovat a bezodkladně přijmout opatření ke zjednání nápravy. Nájemce se v případě pochybností o vhodnosti provozování určité činnosti dotáže před zahájením jejího provozování Pronajímatele.
- 3.9 Aniž by byly změněny podmínky Nájemní smlouvy, Nájemce je oprávněn po Dobu nájmu umístit v Předmětu nájmu své sídlo a sídlo své dceřiné společnosti Bílý koníček, s.r.o. po dobu, po kterou bude tato dceřiná společnost provozovatelem a podnájemcem nebytových prostor v suterénu Objektu A dle čl. 3.5 Nájemní smlouvy. Současně podpisem této Nájemní smlouvy Pronajímatel vyjadřuje svůj souhlas s uzavřením podnájemní smlouvy mezi Nájemcem a společností Bílý koníček, s.r.o. k umístění jejich provozních prostor v Objektu A a/nebo Objektu B.

#### 4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Vzhledem k tomu, že Nájemce již ke dni uzavření této Nájemní smlouvy Předmět nájmu užívá, Den zahájení nájmu podle této Nájemní smlouvy počíná plynout dnem uzavření této Nájemní smlouvy.
- 4.2 Nájem podle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou ode Dne zahájení nájmu do 31. 12. 2026.

#### 5. NÁJEMNÉ

- 5.1 Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli následující nájemné za jednotlivé prostory:
- (a) za nekomerční místnosti uvedené v odstavci 2.1 písm. (a) bodu (i), v odstavci 2.1 písm. (a) bodu (iii) a odstavci 2.1 písm. (a) bodu (v) této Nájemní smlouvy o celkové výměře 343,71 m<sup>2</sup> 1.500,- Kč/ m<sup>2</sup>/rok;
  - (b) za komerční místnosti uvedené v odstavci 2.1 písm. (a) bodu (ii) a odstavci 2.1 písm. (a) bodu (iv) této Nájemní smlouvy o celkové výměře 433,08 m<sup>2</sup> 7.972,92 Kč/m<sup>2</sup>/rok;
  - (c) za komerční místnosti uvedené v odstavci 2.1 písm. (b) bodu (i) této Nájemní smlouvy o celkové výměře 74,34 m<sup>2</sup> 7.931,- Kč/m<sup>2</sup>/rok; a
  - (d) za nekomerční místnosti uvedené v odstavci 2.1 písm. (b) bodu (ii) této Nájemní smlouvy a za půdní prostory uvedené v odstavci 2.1



MHMPXOZCHV7F

písm. (b) bodu (iii) této Nájemní smlouvy, vše o celkové výměře 121,88 m<sup>2</sup> 1.500,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Celková částka nájemného za rok tak po zaokrouhlení na celé koruny dolů činí 4.740.887,- Kč (slovy čtyři miliony sedm set čtyřicet tisíc osm set osmdesát sedm korun českých).

Sjednané nájemné podléhá DPH. DPH bude ke každé platbě nájemného připočítána dle příslušné zákonné sazby a Nájemce se zavazuje ji uhradit.

- 5.2 Nájemce se zavazuje počínaje Dnem zahájení nájmu platit Nájemné v pravidelných a rovnoměrných měsíčních splátkách ve výši 1/12 (jedné dvanáctiny) výše uvedeného ročního Nájemného, vždy do 25. dne kalendářního měsíce, za nějž se Nájemné platí (tento den je současně dnem uskutečnění zdanitelného plnění), a to formou bezhotovostního převodu na účet vedený u PPF banky a.s., č. ú.: [REDACTED] variabilní symbol: 548118. Nájemné je uhrazeno dnem, ve kterém je připsáno na účet Pronajímatele. Pronajímatel neuplatní sankce spojené se skutečností, že Nájemce bude v prodlení s placením Nájemného a jiných částek splatných za podmínek této Smlouvy, pokud takové prodlení Nájemce napraví v době 7 dnů od data splatnosti splatné částky. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Strany výslovně sjednávají, že se tento odstavec netýká úhrady a případného prodlení s úhradou Dluhu, jak je definován v článku 10.3 této Nájemní smlouvy. Strany sjednávají, že první splátka Nájemného bude splatná dne 25. 5. 2014 a bude v sobě obsahovat Nájemné za měsíc květen 2014 a v poměrné výši Nájemné za období od 26. 4. 2014 (včetně) do 30. 4. 2014 (včetně). Strany potvrzují, že nájemné do 25. 4. 2014 (včetně) podle Nájemní smlouvy A a Nájemní smlouvy B (jak jsou definovány v Dohodě o privativní novaci a nájemní smlouvě, jíž je tato Nájemní smlouva přílohou) bude vypořádáno v rámci Dohody o zápočtu pohledávek, která bude mezi Stranami uzavřena bezprostředně po uzavření této Nájemní smlouvy, a Nájemce jej již není povinen podle této Nájemní smlouvy platit.
- 5.3 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit Výměrem každoročně Nájemné podle tohoto článku vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady Hlavního města Prahy, maximálně však odpovídající míře inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyjadřující procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců oficiálně vykázané Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. Tento Výměr doručí Pronajímatel nebo Správcovská společnost v písemném vyhotovení Nájemci nejpozději do 30. 4. běžného kalendářního roku. Výměr bude tvořit přílohu této Nájemní smlouvy a stane se její nedílnou součástí. Ode dne doručení Výměru je Nájemce povinen hradit Pronajímateli takto zvýšené Nájemné od měsíce následujícího po dni doručení Výměru.
- 5.4 Doplatek Nájemného odpovídající rozdílu mezi původním Nájemným a Nájemným zvýšeným podle článku V odst. 3 této Nájemní smlouvy za období od 1. 1. běžného roku do konce měsíce, ve kterém byl doručen Výměr, je Nájemce povinen uhradit bezhotovostním převodem ve prospěch účtu Správcovské společnosti při nejbližším řádném termínu úhrady Nájemného.
- 5.5 Pronajímatel a Nájemce potvrzují a souhlasí s tím, že ani případná změna zákonné měny České republiky nebude v žádném případě důvodem



MHMPXOZCHV7F

pro předčasné ukončení nebo změnu této Nájemní smlouvy, anebo předčasné splacení jakékoliv částky splatné podle této Nájemní smlouvy, ani pro žádnou odpovědnost jedné Strany vůči druhé Straně za jakoukoliv přímou nebo následnou ztrátu vyplývající z kterékoliv z těchto událostí, pokud tak nebude mezi Pronajímatelem a Nájemcem písemně dohodnuto. K okamžiku, kdy Kč přestane být zákonnou měnou České republiky, budou veškeré platební závazky podle této Nájemní smlouvy přepočteny na novou zákonnou měnu České republiky, a to v den jejího zavedení postupem definovaným v příslušných právních normách, a uspokojovány v této nové zákonné měně.

- 5.6 Stany sjednávají, že pokud v průběhu trvání této Nájemní smlouvy dojde po dohodě Nájemce a pronajímatele ke snížení nebo zvýšení užitné podlahové plochy v Objektu A a/nebo Objektu B v souvislosti s jakýmkoli stavebními pracemi, resp. rekonstrukcí Objektu A a/nebo Objektu B, bude Nájemné poměrně upraveno.

## 6. ÚHRADA ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMEM

- 6.1 Nájemce se tímto zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu (zejména vodné, stočné, dodávku tepla, odvoz odpadků, odběr elektrické energie ve společných prostorách, jejich úklid) a uvedené ve výpočtovém listu zálohovou částkou. Zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném do 30 dnů po uzavření této Nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad služeb Nájemci.
- 6.2 Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby Nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede Správcovská společnost do 15 dnů poté, co obdrží vyúčtování skutečných nákladů služeb.
- 6.3 Nájemce se zavazuje přistoupit na doložené zvýšení zálohové částky uvedené ve výpočtovém listu, pokud by mělo dojít k navýšení cen a/nebo změně podmínek dodávky služeb jejich poskytovateli, které jsou mimo kontrolu Pronajímatele.
- 6.4 Nájemce není povinen Pronajímateli hradit, s výhradou Nájemného, jakékoliv jiné částky, které nejsou výslovně uvedeny ve výpočtovém listu.
- 6.5 Pronajímatel vyúčtuje Nájemci zálohové platby na služby nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku. Nájemce může ve lhůtě třiceti (30) dnů po doručení ročního vyúčtování na základě písemného oznámení, doručeného Pronajímateli v přiměřené lhůtě předem, provést v kanceláři Správcovské společnosti v termínu dohodnutém se Správcovskou společností kontrolu účetních knih a záznamů, týkajících se položek majících vliv na vyúčtování zálohových plateb na služby.

## 7. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 7.1 Nájemce prohlašuje, že mu byl Předmět nájmu odevzdán ve stavu způsobilém k Dohodnutému užívání.



MHMPXOZCHV7F

## 8. ZÁVAZKY PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

- 8.1 Kromě ostatních závazků Pronajímatele uvedených v této Nájemní smlouvě se tímto Pronajímatel zavazuje, resp. prohlašuje, že:
- 8.1.1 oznámí Nájemci bez zbytečného odkladu případnou změnu účtu, na který mají být hrazeny platby podle této Nájemní smlouvy;
  - 8.1.2 umožní Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, návštěvníkům a všem osobám po právu požadujícím přístup do Předmětu nájmu, volný a plynulý přístup do něj;
  - 8.1.3 jako případný účastník stavebního řízení poskytne Nájemci součinnost nezbytnou vzhledem k postavení Pronajímatele jako vlastníka Předmětu nájmu, zejména pak poskytne součinnost pro účely stavebního řízení, ohlášení stavebních úprav, vydání kolaudačního souhlasu (na základě 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 apod.), přičemž součinnost bude poskytnuta v případě, pokud budou případné stavební úpravy na Předmětu nájmu předem dohodnuty mezi Stranami na základě této Nájemní smlouvy či v souvislosti s ní;
  - 8.1.4 umožní Nájemci a jeho dceřiné společnosti Bílý koníček, s.r.o. umístit jejich sídla do Předmětu nájmu;
  - 8.1.5 poskytne Předmět nájmu Nájemci pro jeho výlučné a nerušené užívání;
  - 8.1.6 je v plném rozsahu odpovědný za údržbu, opravu a čistotu stavby Objektu A a Objektu B, vnějších zdí, včetně omítky, střešních konstrukcí, hlavních společných systémů pro dodávku veřejných služeb, včetně rozvodu elektrické energie, vody, plynu a jiných médií, transformačních zařízení, jakýchkoliv jiných technologických zařízení, systému nebo vedení, vodních čerpadel, měřičů, jističů, větracích systémů a vnějších a vnitřních společných ploch a chodníku, přiléhajícího k Objektu A a Objektu B, bezpečnostní infrastruktury, vrat, oken a dveří a zavazuje se stav Objektu A a Objektu B a jejich výše uvedených součástí a příslušenství udržovat svým nákladem v řádném a provozuschopném stavu, odpovídajícím mimo jiné jejich statutu kulturní památky a Dohodnutému užívání, pro který si je Nájemce touto Nájemní smlouvou pronajímá;
  - 8.1.7 bude udržovat svým nákladem pro Objekt A a Objekt B pojištění majetku a odpovědnosti za škodu na majetku třetích osob s pojišťovací společností a za podmínek jím zvolených; a
  - 8.1.8 poskytne Nájemci součinnost, kterou lze na něm spravedlivě požadovat při nahrazení škody nebo újmy způsobené Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, návštěvníkům a všem osobám po právu požadujícím přístup do Předmětu nájmu, jiným nájemcem Pronajímatele v Objektu A a/nebo Objektu B.



MHMPXOZCHV7F

- 8.2 Nájemce je povinen:
- 8.2.1 provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu svým nákladem;
  - 8.2.2 odstranit bez zbytečného odkladu závady a poškození Předmětu nájmu, které způsobil on, jeho zaměstnanci nebo jakékoli jiné osoby prodlévající v něm s jeho souhlasem, popřípadě nahradit Pronajímateli takto způsobenou škodu;
  - 8.2.3 umožnit Pronajímateli a Správcovské společnosti po předchozím oznámení, které bude doručeno v přiměřené lhůtě předem, vstup do všech prostor Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání;
  - 8.2.4 plnit povinnosti uložené Pronajímateli jako vlastníkovvi Objektu A a Objektu B na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení;
  - 8.2.5 ke dni skončení nájmu na základě této Nájemní smlouvy předat Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a ve stavu způsobitelném k Dohodnutému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení;
  - 8.2.6 neprovádět stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
  - 8.2.7 zacházet s Předmětem nájmu s ohledem na historickou hodnotu Objektu A a Objektu B s řádnou péčí, jako by byl jeho vlastníkem, a v tomto směru bude plnit veškeré přiměřené požadavky stanovené Pronajímatelem a zákonem a zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci po celou Dobu nájmu zacházeli s Předmětem nájmu s řádnou péčí;
  - 8.2.8 písemně oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby významnějších oprav Předmětu nájmu, které má provést Pronajímatel, přičemž Strany v této souvislosti sjednávají, že za významnější opravy v Předmětu nájmu, tedy přesahující běžnou údržbu Předmětu nájmu Nájemcem jsou pro účely tohoto ustanovení Nájemní smlouvy považovány opravy nad 15.000,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých) s tím, že povinnosti Pronajímatele, sjednané v ustanovení čl. 8.1.6 Nájemní smlouvy nejsou tímto ustanovením jakkoliv dotčeny; a
  - 8.2.9 v případě, že je Předmět nájmu osazen měřidly spotřeby servisních médií umožnit k nim Pronajímateli kdykoliv přístup, popř. zajistit nahrazení neprovozeroschopných měřidel měřidly provozuschopnými.
- 8.3 Nájemce se dále zavazuje, že:
- 8.3.1 bude odpovídat za úhradu všech zákonných daní, které má jako podnikatel s předmětem podnikání uvedeným v čl. 3.3 Nájemní smlouvy ze zákona platit. Pro odstranění jakýchkoliv pochybností se ujednává, že Nájemce není odpovědný za úhradu jakýchkoliv daní a poplatků, které hradí Pronajímatel, zejména, nikoli však výlučně např. daň z nemovitosti;



MHMPXOZCHV7F

- 8.3.2 po celou Dobu nájmu bude mít uzavřeno pojištění odpovědnosti za škodu na majetku Pronajímatele, které by mohl způsobit svojí činností v Předmětu nájmu; a
  - 8.3.3 bude dodržovat veškeré právní předpisy týkající se užívání Předmětu nájmu, zejména předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví, ochrany životního prostředí, předpisy stavební a hygienické apod.; k dodržování těchto předpisů se zavazuje smluvně zavázat i případné podnájemce užívající Předmět nájmu a osoby, které budou provádět v Předmětu nájmu Nájemcem smlouvené činnosti.
- 8.4 Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu bude plnit povinnosti vyplývající z odpovědnosti za požární ochranu, zejména:
- 8.4.1 dodržovat veškeré právní předpisy, požadavky a doporučení příslušných orgánů působících v oblasti protipožární ochrany, dodržovat schválenou základní dokumentaci k požární ochraně;
  - 8.4.2 udržovat trvalou volnost únikových cest zasahujících nebo procházejících Předmětem nájmu;
  - 8.4.3 udržovat trvale přístupnost k hasicím přístrojům, hydrantům, mechanickým hlásičům zařízení elektrické požární signalizace, spalinovým cestám, hlavním a podružným vypínačům médií a zařízení pro detekci kouře v Předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn kdykoli provést kontrolu dodržování povinností Nájemcem sám nebo pověřeným zástupcem; a
  - 8.4.4 zajišťovat pravidelné revize hasicích přístrojů, požárních hydrantů, elektrické požární signalizace.
- 8.5 Dále se Nájemce zavazuje, že:
- 8.5.1 bude dodržovat veškerá nařízení a zákony, jimiž se řídí provozní činnost v Předmětu nájmu;
  - 8.5.2 bude informovat Pronajímatele o všech významných skutečnostech, které by mohly mít podstatný vliv na trvání této Nájemní smlouvy; a
  - 8.5.3 bude udržovat všechna potřebná povolení platná a účinná po celou Dobu nájmu.

## 9. TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ

- 9.1 Technické zhodnocení Předmětu nájmu může být provedeno Nájemcem pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a to na vlastní náklady Nájemce, přičemž písemný souhlas musí být obsažen v písemném dodatku k této Nájemní smlouvě, v němž bude také řešeno, jak bude s technickým zhodnocením naloženo po skončení nájmu a jaké pohledávky Nájemci vůči Pronajímateli z tohoto titulu vzniknou.

## 10. UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 10.1 Pokud není v této Nájemní smlouvě uvedeno jinak, nájem dle této Nájemní smlouvy skončí:



MHMPXOZCHV7F

- 10.1.1 uplynutím Doby nájmu;
  - 10.1.2 písemnou dohodou Stran;
  - 10.1.3 odstoupením Pronajímatele za podmínek čl. 10.3 této Nájemní smlouvy;
  - 10.1.4 výpovědí za podmínek stanovených v této Nájemní smlouvě,
  - 10.1.5 zánikem Předmětu nájmu, nebo
  - 10.1.6 zánikem Nájemce bez právního nástupce.
- 10.2 Strany se dohodly, že (i) žádná Strana není oprávněna tuto Nájemní smlouvu vypovědět z jiných důvodů, než které jsou výslovně uvedeny v této Nájemní smlouvě anebo na které je touto Nájemní smlouvou odkazováno, a (ii) s výjimkou obsažené v článku 10.3 níže není žádná Strana oprávněna od této Nájemní smlouvy odstoupit, přičemž Strany se výslovně tohoto práva vzdávají a sjednávají, že ustanovení Občanského zákoníku ohledně odstoupení, včetně, ne však výlučně, ustanovení § 1912 odst. 2 (v rozsahu, v němž se týká odstoupení od smlouvy), § 1977 – § 1980 a § 2001 – § 2005, se pro účely této Nájemní smlouvy nepoužijí.
- 10.3 Pronajímatel je oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit, jestliže nebude řádně a včas splněna kterákoliv splátka dluhu Nájemce vůči Pronajímateli, který bude bezprostředně po uzavření této Nájemní smlouvy Nájemcem uznán formou notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti sepsaným v notářské kanceláři notáře Mgr. Radima Neubauera (dále jen „**Dluh**“). V případě tohoto odstoupení se tato Nájemní smlouva ruší ke dni doručení oznámení o odstoupení a odstoupení má účinky jen do budoucna (ex nunc). Po odstoupení od Nájemní smlouvy se mezi sebou Strany vypořádají podle stejných ustanovení Nájemní smlouvy, jaká platí pro případ skončení nájemního vztahu výpovědí a tato ustanovení nebudou odstoupením od Nájemní smlouvy dotčena.
- 10.4 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Nájemní smlouvu se sedmi (7) denní výpovědní lhůtou z výpovědních důvodů uvedených v Občanském zákoníku a dále z důvodů uvedených níže s tím, že v případě rozdílu mezi podmínkami výpovědi dle Občanského zákoníku a této Nájemní smlouvy se uplatní podmínky pro Pronajímatele výhodnější:
- 10.4.1 Nájemce užívá nebytový prostor v hrubém rozporu s Nájemní smlouvou a tento stav nenapraví ani ve lhůtě sedmi (7) dní po doručení výzvy Pronajímatele, a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit sedm (7) dní;
  - 10.4.2 Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem za podmínky, že dlužná částka převyšuje 10.000,- Kč a takové porušení Nájemce nenapraví ani v dodatečné lhůtě čtyřiceti pěti (45) dnů od data doručení písemné výzvy Pronajímatele k úhradě dlužné částky a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit sedm (7) dní;



MHMPXOZCHV7F

- 10.4.3 Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, přes opakované písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek, přičemž termín „opakované“ pro účely tohoto ustanovení znamená, že Pronajímatel doručil Nájemci v průběhu 6 měsíců písemné upozornění ve třech případech odlišných co do skutku a data takového porušení klidu nebo pořádku a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit sedm (7) dní;
- 10.4.4 Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit třicet (30) dní;
- 10.4.5 Nájemce změnil v provozovnách umístěných v Předmětu nájmu předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit třicet (30) dní;
- 10.4.6 Nájemce umístil do Předmětu nájmu další provozovnu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit třicet (30) dní;
- 10.4.7 Nájemce podal insolvenční návrh na svůj majetek nebo byl podán odůvodněně insolvenční návrh na majetek Nájemce třetí osobou nebo Nájemce je v úpadku nebo mu úpadek hrozí anebo bylo vydáno rozhodnutí o úpadku Nájemce a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit sedm (7) dní;
- 10.4.8 Nájemce ztratil oprávnění nutná k provozování Předmětu nájmu dle dohodnutého účelu nájmu nebo k jeho části a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit sedm (7) dní;
- 10.4.9 Nájemce provedl jakékoli stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s takovým souhlasem pro každý jednotlivý případ provádění takových stavebních úprava a oprav a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit třicet (30) dní;
- 10.4.10 Nájemce jedná v rozporu s článkem 3.7 této Nájemní smlouvy a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit třicet (30) dní;
- 10.4.11 Nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku této Nájemní smlouvy nebo s ní související a nenapraví takové porušení do dvaceti (20) Pracovních dnů (s výjimkou případu, kdy v důsledku porušení hrozí nebo vznikla Pronajímateli značná škoda nebo porušení nelze napravit; v tom případě je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto Nájemní smlouvu okamžitě) po obdržení oznámení Pronajímatele Nájemcem o takovém porušení. V tomto případě bude výpovědní lhůta činit třicet (30) dní.
- 10.5 Pronajímatel je povinen vypovědět tuto Nájemní smlouvu pokud Nájemce je v prodlení s úhradou Nájemného a/nebo úhrad za služby, spojené s Nájmem a celková dlužná částka převyšuje Nájemné za tři měsíce; v takovém případě Pronajímatel vypoví tuto Nájemní smlouvu do konce měsíce následujícího po měsíci, ve kterém celková dlužná částka převýšila Nájemné za tři měsíce



MHMPXOZCHV7F

a výpovědní doba bude činit sedm (7) dnů od data jejího doručení Nájemci. Pokud tak Pronajímatel neučiní, je kterákoliv Strana oprávněna tuto Nájemní smlouvu ukončit písemnou výpovědí s okamžitým účinkem jejího doručení druhé Straně.

- 10.6 Není - li v Nájemní smlouvě ujednáno jinak, výpovědní lhůty, uvedené v ustanovení čl. 10.4 a 10.5 počnou běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 10.7 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Nájemní smlouvu z následujících důvodů:
  - 10.7.1 Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit sedm (7) dní; nebo
  - 10.7.2 Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit sedm (7) dní;
  - 10.7.3 Nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu touto Nájemní smlouvou určen. V tomto případě bude výpovědní lhůta činit tři (3) měsíce;
  - 10.7.4 budou splněny podmínky popsané v článku 2.3 této Nájemní smlouvy;
  - 10.7.5 Pronajímatel nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku této Nájemní smlouvy nebo s ní související a nenapraví takové porušení do dvaceti (20) Pracovních dnů (s výjimkou případu, kdy v důsledku porušení hrozí nebo vznikla Nájemci značná škoda nebo porušení nelze napravit; v tom případě je Nájemce oprávněn vypovědět tuto Nájemní smlouvu okamžitě) po obdržení oznámení Nájemce Pronajímatelem o takovém porušení. V tomto případě bude výpovědní lhůta činit třicet (30) dní.
- 10.8 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Nájemní smlouvu bez uvedení důvodů po uplynutí prvních pěti (5) let Doby nájmu, pokud byl Dluh Nájemcem uhrazen či jinak vypořádán v plné výši a v tomto případě bude výpovědní lhůta činit jeden (1) rok.
- 10.9 Výpovědní lhůty, uvedené v ustanovení čl. 10.7 a 10.8 počnou běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 10.10 Ke dni skončení nájmu dle této Nájemní smlouvy z jakéhokoli důvodu nebo k pozdějšímu okamžiku, stanoví-li tak Pronajímatel, bude Nájemce povinen k dohodnutému datu na vlastní náklady Předmět nájmu vyklidit a opustit ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Pokud Nájemce tuto povinnost nesplní, je Pronajímatel oprávněn tak učinit na náklady Nájemce. Při uvádění Předmětu nájmu do požadovaného stavu má Nájemce povinnost postupovat kvalitním a odborným způsobem a opravit a odstranit jakékoliv případné škody na Předmětu nájmu (s výjimkou běžného opotřebením).



MHMPXOZCHV7F

- 10.11 Strany o předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli sepíší protokol, který bude popisovat stav Předmětu nájmu a bude obsahovat seznam závad. Ty je Pronajímatel oprávněn odstranit na náklady Nájemce. Kterákoliv ze Stran může požadovat po druhé Straně, aby se zúčastnila takového předání Předmětu nájmu písemným oznámením doručeným nejméně tři (3) Pracovní dny před očekávaným dnem předání.
- 10.12 Jestliže se Nájemce nezúčastní předání Předmětu nájmu nebo bezdůvodně odmítne podepsat předávací protokol, předávací protokol bude sepsán Pronajímatelem a bude mít stejný účinek, jako by byl podepsán oběma Stranami.

## 11. OZNÁMENÍ

- 11.1 Veškerá oznámení budou učiněna písemně a účinně podána jednou Stranou druhé Straně následujícím způsobem: (a) osobním doručením určené Straně nebo zástupci uvedené Strany, (b) zasláním poštou s doručenkou nebo doporučenou poštou s předplaceným poštovním Straně, pro niž je určeno. V provozních záležitostech souvisejících s realizací této Smlouvy mohou Strany komunikovat prostřednictvím emailové komunikace. Tím není jakkoliv dotčeno ustanovení čl. 15. 4 Smlouvy.
- 11.2 Jakékoli oznámení, které se požaduje podle této Smlouvy podat, bude považováno za doručené v souladu s ustanovením § 573 zák. č. 89/2012 Sb. Oznámení budou adresována, jak uvedeno níže nebo, pokud to bude předem oznámeno písemně druhé Straně, na jinou takto později určenou adresu dané Strany:

Pronajímatel: Magistrát hlavního města Prahy, Odbor obchodních aktivit  
Náměstí Franze Kafky 1, 110 01 Praha 1  
Fax: 236 007 078  
K rukám: Ing. Radka Svobody, ředitele odboru OSM MHMP

Nájemce: FIRST CZECH RESTAURANT MANAGEMENT COMPANY,  
s.r.o.  
Praha 1, Staroměstské náměstí 20, PSČ 110 00  
K rukám: Dr. Olgy Valtrové

nebo na takovou jinou adresu, která bude případně druhé Straně písemně oznámena. Pronajímatel je oprávněn doručovat oznámení dle této Nájemní smlouvy i na adresu Nájemce uvedenou v obchodním rejstříku, přičemž jakékoli oznámení takto doručené je považováno za řádně doručené.

## 12. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

12.1 Strany sjednávají, že:

- 12.1.1 v případě, že bude Nájemce užívat Předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této Nájemní smlouvy, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20 000,- Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení;
- 12.1.2 v případě, že Nájemce nepředá Předmět nájmu Pronajímateli ve stanovené lhůtě, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) do doby



MHMPXOZCHV7F

protokolárního předání Předmětu nájmu za každý i započatý den prodlení;

- 12.1.3 v případě, že se Nájemce ocitne v prodlení s úhradou jakékoli částky podle této Nájemní smlouvy (včetně Nájemného a úhrady za služby spojené s nájmem), uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení, počínaje osmým dnem po dni splatnosti dlužné částky splatné dle Nájemní smlouvy;
- 12.2 Strany ujednaly možnou kumulaci smluvních pokut, pokud k ní v souladu s touto Nájemní smlouvou dochází.
- 12.3 Strany sjednávají, že nárok na zaplacení jakékoliv smluvní pokuty podle této Nájemní smlouvy nevylučuje právo uplatnit nárok na náhradu škody.
- 12.4 Kromě veškerých dalších prostředků právní ochrany, které může Pronajímatel na základě této Nájemní smlouvy nebo ze zákona uplatnit, má Pronajímatel právo na splnění těch závazků Nájemce, s nimiž je Nájemce v prodlení. Veškeré náklady vzniklé Pronajímateli s plněním uvedených závazků, včetně všech přiměřených vedlejších nákladů, Nájemce okamžitě na požádání Pronajímateli uhradí, a to za podmínky, že Pronajímatel před provedením příslušné platby Nájemce o důvodech a nutnosti provedení takovéto platby písemně informoval.

### 13. ŘEŠENÍ SPORŮ

- 13.1 V případě sporu ohledně výkladu nebo plnění Nájmu dle této Smlouvy vynaloží Strany své největší úsilí k vyřešení takového sporu smírnou a vzájemně přijatelnou dohodou. Jinak bude spor vyřešen českým soudem příslušné jurisdikce

### 14. PROHLÁŠENÍ STRAN

- 14.1 Každá Strana prohlašuje, že:
- má oprávnění podepsat tuto Nájemní smlouvu, uplatnit svá práva a plnit své závazky z této Nájemní smlouvy,
  - byly učiněny veškeré úkony a získána veškerá oprávnění, která je třeba učinit a získat, aby mohla zákonným způsobem podepsat tuto Nájemní smlouvu a plnit své závazky podle ní a aby bylo zajištěno, že její závazky dle Nájemní smlouvy jsou platné a vymahatelné,
  - podepsání Nájemní smlouvy a splnění jejích závazků podle Nájemní smlouvy není v rozporu s (i) jakoukoliv smlouvou či jinou právní skutečností, na základě níž má povinnosti, nebo (ii) jakýmkoliv právním předpisem či soudním, rozhodčím či správním rozhodnutím, které se jí týká,
  - Nájemní smlouva souvisí s jejím podnikáním nebo jinými jejich ekonomickými a obchodními aktivitami,
  - má sama nebo prostřednictvím svých poradců dostatečné znalosti a zkušenosti posoudit a pochopit obsah této Nájemní smlouvy a před jejím uzavřením obsah Nájemní smlouvy posoudila a plně pochopila, zvážila veškeré okolnosti a důsledky související s jejím uzavřením, a
  - v době uzavření této Nájemní smlouvy není v úpadku ani jí úpadek nehrozí.



MHMPXOZCHV7F

- 14.2 Každá Strana prohlašuje, že při jednání o uzavření Smlouvy jí byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se tato Strana mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou Nájemní smlouvu a aby jí byl zřejmý zájem druhé Strany Nájemní smlouvu uzavřít.

## 15. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 15.1 Tato Nájemní smlouva a práva a povinnosti Stran z ní vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právním řádem České republiky. Strany sjednávají, že ustanovení § 2223, § 2285 a § 2315 Občanského zákoníku se na právní vztah vzniklý na základě této Nájemní smlouvy nepoužijí. Strany dále vyjadřují svoji vůli podřídit smluvní vztah založený touto Nájemní smlouvou úpravě obsažené v Pododdílu 3, oddíl 3, díl 2, hlava II, část čtvrtá Občanského zákoníku (tj. zvláštními ustanoveními o nájmu prostoru sloužícího k podnikání; a to s výjimkami uvedenými v této Nájemní smlouvě) a vylučují tak použití ustanovení týkajících se pachtu. Tato Nájemní smlouva je závazná pro správce, vykonavatele, právní nástupce a postupníky Stran. Pronajímatel a Nájemce tímto potvrzují, že před podpisem této Nájemní smlouvy měli plnou příležitost získat právní radu. Tato Nájemní smlouva obsahuje úplnou a konečnou dohodu Stran o předmětu této Nájemní smlouvy a všech jejích náležitostech, které Strany měly a chtěly ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Nájemní smlouvy. Žádný projev Stran učiněný při jednání o této Nájemní smlouvě, ani projev jimi učiněný po uzavření této Nájemní smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Nájemní smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Stran.
- 15.3 V případě, že se jakékoli ustanovení této Nájemní smlouvy v jakémkoli rozsahu stane neplatným, zdánlivým nebo nevymahatelným, nedotkne se tato skutečnost zbývajících jejích ustanovení a všechna ostatní ustanovení této Nájemní smlouvy zůstanou platná a vymahatelná v plném, zákonem povoleném, rozsahu a obě Strany se neprodleně dohodnou na náhradním ustanovení, které bude mít co nejbližší účinek.
- 15.4 Tato Nájemní smlouva a její přílohy představují úplnou smlouvu mezi jejími Stranami a nahrazují jakékoli předchozí ústní nebo písemné dohody v nich nezpracované. Neexistují žádné druhotné ústní dohody k této Nájemní smlouvě. Jakékoli změny, dodatky nebo doplňky k této Nájemní smlouvě musí být provedeny v písemné podobě (za kterou nebude pro tento účel považována výměna korespondence, e-mailových nebo jiných elektronických zpráv, které nemají právní relevanci), a to formou očíslovaných dodatků k této Nájemní smlouvě podepsanými oprávněnými zástupci Stran, jinak budou neplatné. Tento požadavek písemné formy se též vztahuje na dodatky tohoto ustanovení. Strany dále vylučují možnost jiné formy než písemné k přijetí nebo změně obsahu jejich právního jednání a prohlašují, že nebudou vázány právními úkony, učiněnými jinou formou než písemnou a oboustranně podepsanou oprávněnými zástupci Stran. Tato Nájemní smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oběma Stranami.
- 15.5 S výjimkou věcí uvedených v této Nájemní smlouvě se Nájemce obrací v ostatním na Správcovskou společnost.
- 15.6 Strany tímto sjednávají, že v právních vztazích založených touto Nájemní smlouvou se nepřihlíží k jakýmkoli zvyklostem a zavedené praxi Stran ani k obchodním zvyklostem.



MHMPXOZCHV7F

- 15.7 Každá Strana se vzdává jakýchkoli případných práv a nároků založeným jednáním druhé Strany před uzavřením této Nájemní smlouvy.
- 15.8 Žádné neuplatnění, částečné uplatnění, ani opoždění Strany s uplatněním práva, nebo prostředků právní ochrany se nevykládá jako vzdání se předmětného práva. Práva udělená touto Nájemní smlouvou jsou kumulativní a žádná práva poskytovaná ze zákona jimi nejsou dotčena, ledaže tak stanoví tato Nájemní smlouva.
- 15.9 Každá ze Stran si uhradí své vlastní náklady vzniklé v souvislosti s touto Nájemní smlouvou k datu uzavření této Nájemní smlouvy.
- 15.10 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a souhlasí s tím, aby informace v této Nájemní smlouvě obsažené byly v zákonném rozsahu poskytnuty třetím osobám na jejich vyžádání.
- 15.11 Strany této Nájemní smlouvy výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této Nájemní smlouvy. Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Nájemní smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 15.12 Nájemní smlouva tvoří samostatně podepsanou Přílohu k Dohodě o privativní novaci a o nájemní smlouvě, se kterou tvoří nedílný celek, a je proto sepsána v sedmi (7) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každý je přiložen k příslušnému vyhotovení Dohody o privativní novaci a o nájemní smlouvě. Pronajímatel proto obdrží pět (5) vyhotovení a Nájemce dvě (2) vyhotovení.
- 15.13 Následující Přílohy jsou připojeny k této Nájemní smlouvě a tvoří její neoddělitelnou součást:

Příloha č. 1: Výpis Nájemce z obchodního rejstříku

Příloha č. 2: Specifikace Předmětu nájmu

Příloha č. 3: Práva a povinnosti Správcovské společnosti ve vztahu k Nájemci

*[Podpisy následují na další straně.]*



MHMPXOZCHV7F

V Praze dne 25. 4. 2014

*09, 15 hod*

Hlavní město Praha



Jméno: Ing. Radek Svoboda  
Funkce: ředitel OSM MHMP  
na základě plné moci ze dne 11. 5. 2011

*09, 45 hod*

**FIRST CZECH RESTAURANT MANAGEMENT COMPANY, s.r.o.**



Jméno: Dr. Olga Valtrová  
Funkce: jednatelka společnosti

**Příloha č. 1**

**Výpis Nájemce z obchodního rejstříku**

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 16031

<b>Datum zápisu:</b>	23. prosince 1992
<b>Spisová značka:</b>	C 16031 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	FIRST CZECH RESTAURANT MANAGEMENT COMPANY, s.r.o.
<b>Sídlo:</b>	Praha 1, Staroměstské náměstí 20, PSČ 110 00
<b>Identifikační číslo:</b>	481 09 738
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět podnikání:</b>	hostinská činnost výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární orgán:</b>	<b>jednatel:</b> PhDr. Olga Valtrová, dat. nar. 5. června 1954 Praha 1, Staroměstské nám. 19 den vzniku funkce: 12. dubna 2000
<b>Způsob jednání:</b>	Jménem společnosti je oprávněn jednat jednatel samostatně.
<b>Společníci:</b>	UNITED HOTEL INVESTMENTS BOHEMIA, s.r.o. Praha 1, Staroměstské nám. 20, PSČ 110 00 Identifikační číslo: 482 03 441 <b>Vklad:</b> 62 980 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100 % <b>Obchodní podíl:</b> 6298/6300 Helena Valtrová, dat. nar. 17. září 1978 Pařížská 126/18, Josefov, 110 00 Praha 1 <b>Vklad:</b> 20 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100 % <b>Obchodní podíl:</b> 2/6300
<b>Základní kapitál:</b>	63 000 000,- Kč

**Správnost tohoto výpisu se potvrzuje**

Městský soud v Praze

**Příloha č. 2**

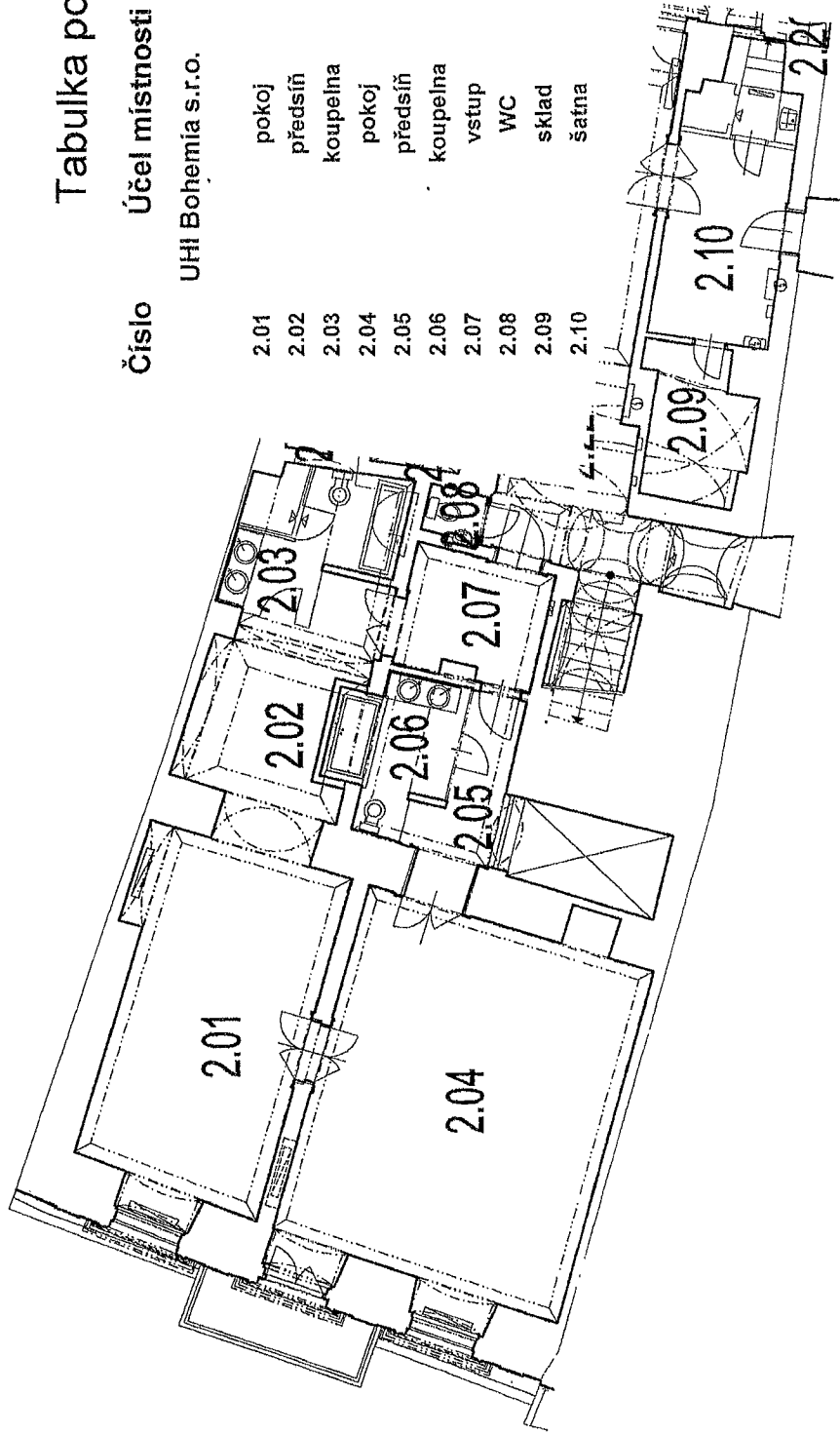
**Specifikace Předmětu nájmu**

Dům U lazara  
 Staroměstské náměstí 19/549, Praha 1 - Staré Město  
 1 : 100

1. PATRO

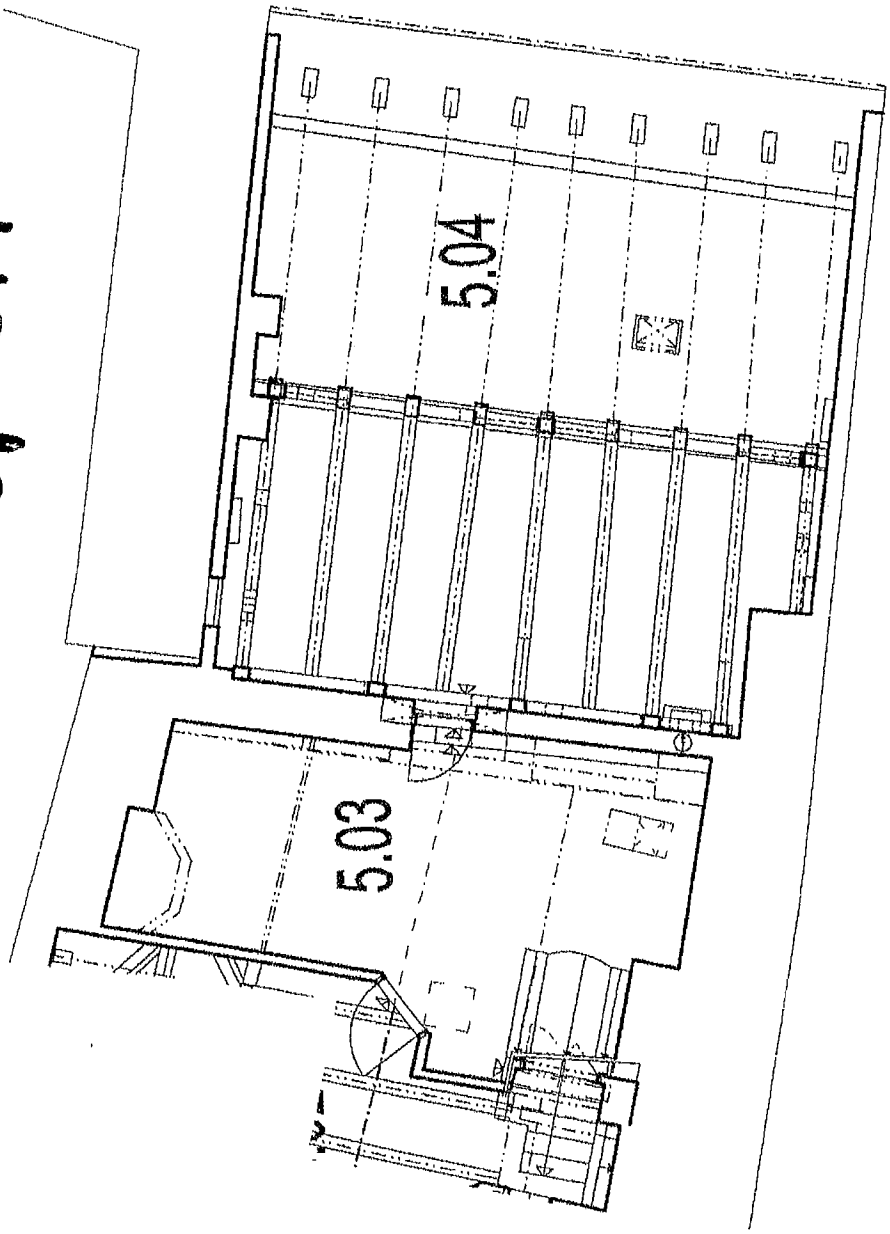
Tabulka podlahových ploch

Číslo	Účel místnosti	Výška	Podlaha	Plocha(m2)
UHI Bohemia s.r.o.				
2.01	pokoj	3950	koberec	28,56
2.02	předstíň	3780	koberec	12,85
2.03	koupelna	4070	dlažba	8,11
2.04	pokoj	4000	koberec	45,78
2.05	předstíň	4020	koberec	5,67
2.06	koupelna	2630	dlažba	6,28
2.07	vstup	4010	koberec	6,59
2.08	WC	2300	dlažba	1,13
2.09	sklad	3950	koberec	5,79
2.10	šatna	3960	koberec	11,46
Celkem				132,22



PODKROVÍ

č.p. 549



UHI Bohemia s.r.o.

5.03	půda	2600	dlažba	24,13
5.04	půda	4280	prkna	56,87
			Celkem	81,00

|

|

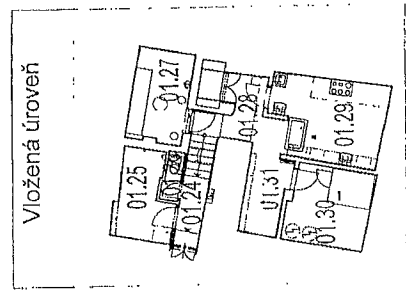
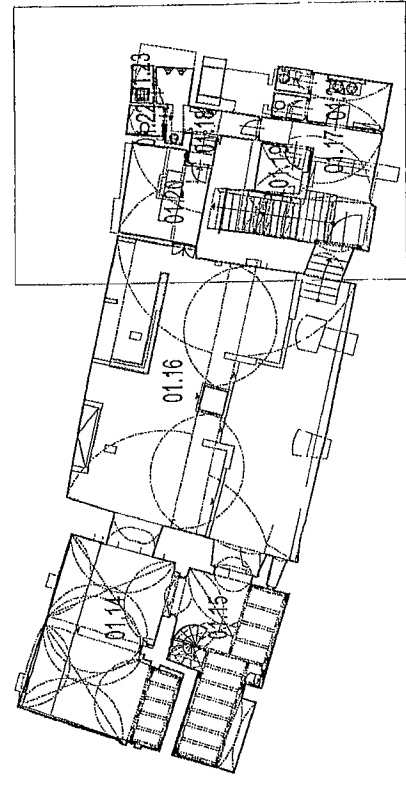
# Dům U Zlatého jednorožce Staroměstské náměstí 20/548, Praha 1 výškových ploch : 200

## PODZEMÍ

Číslo	Účel místnosti	Výška max.	Podlaha	Plocha(m2)
42 01.14	jídelna	5000	dlažba	33,57
01.15	jídelna	5080	laminát	22,97
01.16	jídelna	5000	dlažba, lamino	102,16
45 01.17	chodba	2310	dlažba	12,06
01.18	chodba	2970	dlažba	6,98
01.19	kancelář	2260	dlažba	6,51
01.20	šatna	2300	PVC	10,45
01.21	WC	2360	dlažba	7,74
50 01.22	WC	2300	dlažba	1,57
01.23	komora	1980	dlažba	1,23
01.24	chodba	2210	dlažba	4,25
01.25	sklad	2200	dlažba	6,61
01.26	WC	2220	dlažba	1,14
55 01.27	VZT	2500	beton	7,99
01.28	chodba	2500	dlažba	6,05
01.29	kuchyň	2490	dlažba	13,43
01.30	kuchyň	2500	dlažba	9,34
01.31	kuchyň	2500	dlažba	5,21

Celkem 259,26

UHI Bohemia s.r.o.

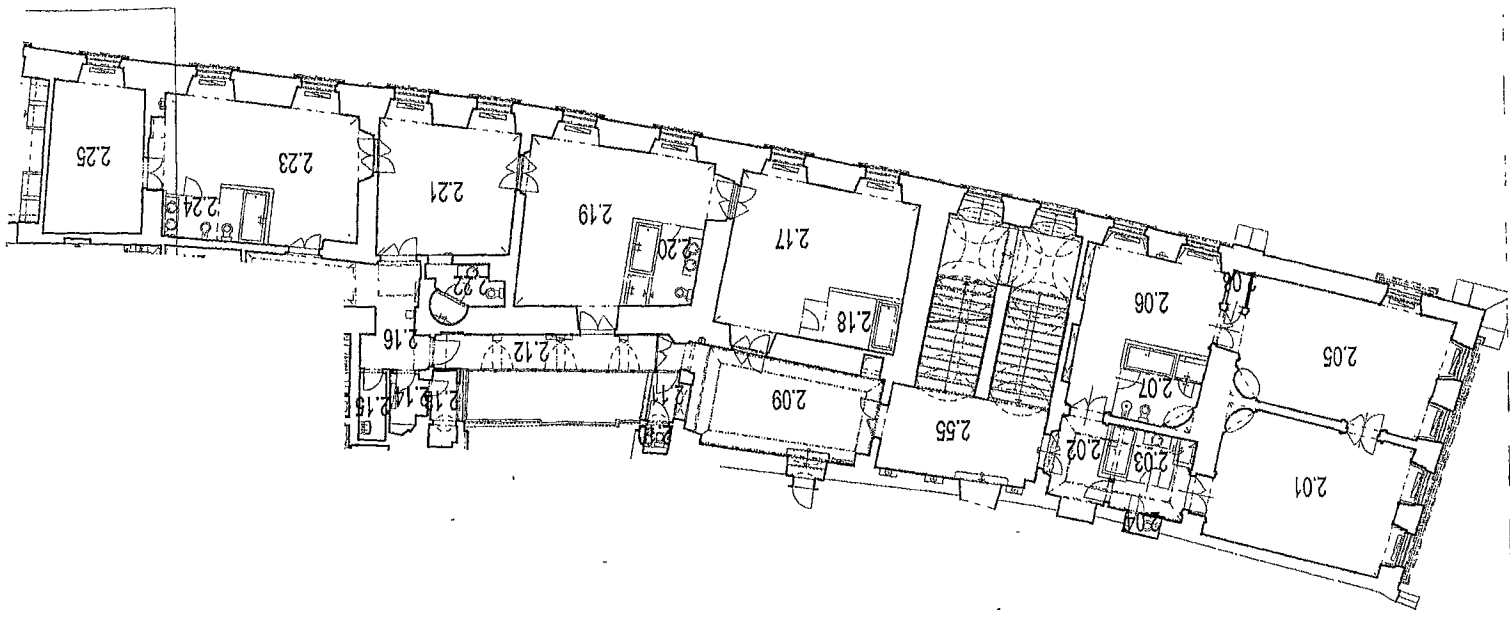


1. PATRO

čís. 542

SK

Tabulka podlahový

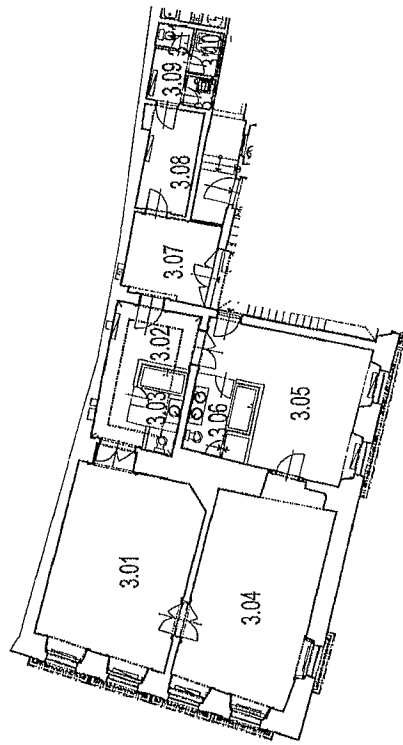


Číslo	Účel místnosti	Výška max.	Podlaha	Plocha(m2)
13 2.01	pokoj	4110	koberec	39,68
2.02	předsíň	4120	koberec	7,72
2.03	koupelna	2560	dlažba	5,79
2.04	WC	2470	dlažba	1,08
2.05	pokoj	4140	koberec	39,89
2.06	chodba	4080	koberec	24,31
2.07	koupelna	2520	dlažba	8,50
2.08	komora	1960	koberec	0,92
2.09	recepce	4260	koberec	28,48
2.10	WC	2800	dlažba	1,02
2.11	chodba	4310	dlažba	1,95
2.12	chodba	4420	koberec	11,19
2.13	sklad	4330	dlažba	2,81
2.14	sklad	2590	dlažba	2,64
2.15	sklad	2590	dlažba	2,67
2.16	chodba	4440	koberec	17,68
2.17	pokoj	4360	koberec	37,17
2.18	koupelna	2800	dlažba	6,67
2.19	pokoj	4410	koberec	38,70
2.20	koupelna	2630	dlažba	7,84
2.21	pokoj	4430	koberec	28,30
2.22	koupelna	3180	dlažba	5,19
35 2.23	pokoj	4420	koberec	37,21
2.24	koupelna	2600	dlažba	7,16
37 2.25	pokoj	4250	koberec	22,40
			Celkem	386,97

UHI Bohemia s.r.o.

Dům U Zlatého jednorožce  
 Staroměstské náměstí 20/548, Praha 1 - Staré Město  
 1 : 200

L. PATRO



Číslo	Účel místnosti	Výška max.	Podlaha	Plocha(m <sup>2</sup> )
UHI Bohemia s.r.o.				
3.01	pokoj	4060	koberec	40,02
3.02	chodba	3330	koberec	11,71
3.03	koupelna	2400	dlažba	5,53
3.04	pokoj	4020	koberec	40,48
3.05	pokoj	3570	koberec	27,49
3.06	koupelna	2440	dlažba	7,34
3.07	chodba	3390	koberec	10,47
3.08	sklad	3410	PVC	8,29
3.09	chodba	2730	dlažba	2,76
3.10	sprcha	2820	dlažba	1,69
3.11	WC	2750	dlažba	1,22
3.12	komora	2830	dlažba	1,25
Celkem				158,25

**Příloha č. 3**

**Práva a povinnosti Správcovské společnosti ve vztahu k Nájemci**

## Práva a povinnosti Správcovské společnosti ve vztahu k Nájemci

### **Správcovská společnost je zejména oprávněna a povinna:**

- předávat a přijímat Předmět nájmu
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, a to i soudně
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinnosti odstranit škody na Předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se Předmět nájmu nachází, za něž Nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu
- po předchozím upozornění vstupovat do všech prostor Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jejich užívání
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí Nájemce Pronajímateli prostřednictvím Správcovské společnosti
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností Pronajímatele.

Pro styk s Nájemcem je určeno pracoviště Správcovské společnosti:

O.s. SOLID s.r.o., Truhlářská 33, Praha 1

tel. 231 1704, 231 28 49, 22 0798, 22 50 86

# OPIS

## PLNÁ MOC

Hlavní město Praha, se sídlem Praha 1, Mariánské nám. č. 2, zastoupené primátorem Doc. MUDr. Bohuslavem Svobodou, CSc.

uděluje plnou moc: Ing. Radku Svobodovi, řediteli odboru evidence, správy a využití majetku Magistrátu hlavního města Prahy, r. č. 690614/3442 k zastupování hlavního města Prahy v níže uvedených věcech, náležejících do působnosti odboru evidence, správy a využití majetku Magistrátu hlavního města Prahy.

Zmocněnec je na základě této plné moci oprávněn činit za zmocnitele v těchto věcech veškeré úkony, včetně úkonů právních.

Tato plná moc je udělena v rozsahu práv a povinností podle platného právního řádu, zejména občanského zákoníku, obchodního zákoníku, stavebního zákona, občanského soudního řádu, správního řádu a zákona o zadávání veřejných zakázek, k zastupování zmocnitele ve věcech

- zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastru nemovitostí podle zákona č. 172/1991 Sb., zákona č. 92/1991 Sb., zákona č. 95/1999 Sb., v platném znění, zákona č. 219/2000Sb., v platném znění a rozhodnutí orgánů hlavního města Prahy,

- zpracovávání a uzavírání smluv a činění jiných právních úkonů náležejících do náplně činnosti odboru, zejména smluv kupních, darovacích, o bezúplatných převodech, směnných, smluv o výpůjčce, o budoucí smlouvě, o zřízení a zrušení věcného břemene, o provedení stavby, o zániku věcných práv, o zabezpečení inženýrské činnosti, o dílo, smluv nájemních, podnájemních, zástavních, mandátních, příkazních, smluv inominátních

- správních řízení, včetně podání návrhů na zahájení správních řízení

- zadávání veřejných zakázek a ve všech věcech s tímto souvisejících

Tato plná moc je současně plnou mocí procesní a opravňuje zmocněnce, aby zastupoval hlavní město Prahu, pokud jde o věcný rozsah daný touto plnou mocí, před soudy, orgány státní správy, orgány městských částí a dalšími subjekty.

Zmocněnec v rozsahu tohoto zmocnění je oprávněn a povinen zejména:

Přijímat doručené písemnosti, podávat návrhy na vklady do katastru nemovitostí, podávat návrhy na zpětvzetí vkladů do katastru nemovitostí, vydávat čestná prohlášení a souhlasná stanoviska, pokud se týkají zápisů vlastnických a jiných věcných práv do katastrů nemovitostí, podávat návrhy, žádosti a vyjádření, uzavírat smíry a narovnání, vypovídat smlouvy a odstupovat od smluv, uznávat uplatněné nároky, vzdávat se nároků, podávat opravné prostředky, námitky nebo rozklady a vzdávat se jich, vymáhat nároky, plnění nároku přijímat, jejich plnění potvrzovat, a to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci. Jako zmocněnec je dále oprávněn udělit plnou moc k jednání jiné osobě, a to v rozsahu svého zmocnění.

V Praze dne..... 11.-05- 2011

Doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc.  
primátor hlavního města Prahy

Přijímám zmocnění.....  
Ing. Radek Svoboda

**OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI**

Podle ověřovací knihy Magistrátu hl. m. Prahy

poř. č. legalizace ..... 2411 LEG/2012

vlastnoručně podepsal\* - uznal podpis na listině za vlastní\*

MUDr. Bohuslav Svoboda, nak. dne 8.2. 1944 v Praze 2

Jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Praha 2 - Vinohrady, Na Sv. Haně 1549/8

adresa místa trvalého pobytu\* - adresa místa pobytu na území České republiky\* -

adresa bydliště mimo území České republiky\* -  
DPC 11 389 25 1P

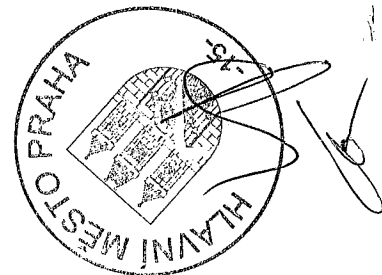
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce

V Praze 1 dne 25.9.2012

Jméno  
legaliz...

Otisk úředního razítka a podpis ověřujícího

\* Nahodil se škrtněte



**OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO VIDIMACI**

Podle ověřovací knihy Magistrátu hl. m. Prahy

poř. číslo vidimace ..... 41133 VID/1333

tento opis/ů\* - zhotovený z originálu/kopie\*, obsahující ..... stran

souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byl/a pořizen/a a

(tato listina je převodní\*, ověřovaná vidimovanou listinou\*,

listinou, která je vyhotovena z autentizované kopie/z dokumentů\*

opisem nebo její/jejích pořizovatelem sepsal, atd./opisem\*,

obsahuje/ly ..... stran.

Listina z níž je vidimovaná listina pořizena, obsahuje/neobsahuje

viditelný zajišťovací prvek, jenž je součástí obsahu právního významu

této listiny, například holograf

V Praze 1 dne:

13-07-2014

Jm  
vi

Otisk úředního razítka a podpis

\* Nahodil se škrtněte



**Ověření - vidimace**

Ověřuji, že tento opis složený z .../... listu(ů) doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořizen, složenou z .../... listu(ů).

v Praze dne 26.01.2014



Mgr. Sárkou Zwierzynovou