



MHMPXPQE00KA

Stejnopis č. 2

Dodatek č. 7. ke Smlouvě o nájmu č. NAO/58/01/005827/2004

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen
„Občanský zákoník“) uzavírají

Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2. 110 00 Praha 1
zastoupené Ing. Nikolou Patovou, pověřenou řízením odboru hospodaření s majetkem
Magistrátu hl. m. Prahy
IČO: 00064581
DIČ: CZ0006458I
(dále jen „**Pronajímatel**“)

-a-

Taiko, a.s.

se sídlem Spodní 7, Lahovice, 159 00 Praha 5
zastoupena Liborem Votrubou, členem představenstva
IČO: 27170608
DIČ: CZ27170608
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou
B 9486
(dále jen „**Nájemce**“)

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

PREAMBULE

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Smluvní strany uzavřely dne 21.12.2004 Smlouvu o nájmu pozemku Areálu Žluté Lázně, ve znění jejích pozdějších dodatků, označení: NAO/58/01/005827/2004 („**Původní smlouva**“), na základě které Pronajímatel přenechal Nájemci k jeho dočasnému užívání pozemky parc. č. 1130, 1132, a části pozemků parc. č. 1131/1, 1133/1 v katastrálním území Podolí; Původní smlouva byla sjednána na dobu určitou do 31.1.2009;
- (B) Dodatkem č. 1 ze dne 16.5.2007 k Původní Smlouvě byla prodloužena doba určitá do 31.12.2024 a Nájemci bylo přiznáno právo přednostního pronájmu na období dalších 15 let, pokud o to Nájemce požádá 6 měsíců před ukončením Původní smlouvy.
- (C) Nájemce dne 24. 6. 2024 ve smyslu shora uvedeného ujednání o přednostním pronájmu požádal o uzavření nájemní smlouvy na období od 1.1.2025 do 31.12.2040. Zároveň předložil návrh cílů pro

budoucí vyžití pronajatých prostor, kdy by mělo dojít k rozvoji Areálu s důrazem na udržitelnost a inovace a vytvoření multifunkčního sportovního, kulturního a relaxačního Areálu pro všechny věkové kategorie. V rámci budoucího smluvního vztahu též Nájemce navrhl způsob budoucího uspořádání vztahu, kdy mimo jiné se zaváže jednak hradit od počátku roku 2025 zvýšené nájemné ve výši 2.000.000 Kč za rok a dále taktéž počítá se závazkem k rozšířené údržbě pronajatých prostor

v rozsahu 10.000.000 Kč bez DPH.

- (D) Dodatkem č. 6 k Původní smlouvě došlo k prodloužení doby nájmu do 30.6.2025 za účelem ověření podmínek nabídky Nájemce a jejího komplexního posouzení tak, zda nabídka odpovídá podmínkám v daném čase a místě obvyklým;
- (E) Pronajímatel komplexně posoudil nabídku Nájemce, přičemž stvrzuje, že nabídka podmínky dané Původní smlouvou splňuje; a
- (F) Smluvní strany si přejí do budoucna změnit vzájemná práva a povinnosti z Původní nájemní smlouvy s cílem zvýšit odpovědnost Nájemce za stav Předmětu nájmu a posílit vzájemnou právní jistotu, a to cestou uzavření úplného znění nájemní smlouvy k Předmětu nájmu, které vychází za znění Původní smlouvy ve znění všech pozdějších dodatků, částečně jej mění a doplňuje;

dohodly se Smluvní strany na následujícím úplném znění Smlouvy o nájmu č. NAO/58/01/005827/2004 (v níže uvedeném znění zkráceně jako „**Smlouva**“):

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem areálu koupaliště Žluté lázně (dále jen „**Areál**“) umístěného na pozemcích:
 - a. parcela č. 1130, zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 963 m², přičemž součástí pozemku je stavba č.e. 40, jiná stavba, stojící na pozemku parc. č.1130;
 - b. parcela č. 1131/1, ostatní plocha/sportoviště a rekreační plocha, o evidované výměře 12 875 m²;
 - c. parcela č. 1133/1, ostatní plocha/sportoviště a rekreační plocha, o evidované výměře 24 060 m²;
 - d. parcela č. 1132, zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 72 m², přičemž součástí pozemku je stavba č.p. 1184, objekt občanské vybavenosti, stojící na pozemku parc. č.1132;
 - e. parcela č. 1133/12, zastavěná plocha a nádvoří, o evidované výměře 12 m², přičemž na pozemku je umístěna stavba bez č.p./č.e., jiná stavba, která je ve vlastnictví jiného vlastníka společnosti PREdistribuce, a.s.;pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 1223 v katastrálním území Podolí, obec Praha. Celková výměra pozemků činí 37 982 m².
2. Předmětem nájmu je část výše uvedeného Areálu o celkové výměře 32 066 m², a to:
 - a. parcela č. 1130, zastavěná plocha a nádvoří, přičemž součástí pozemku je stavba č.e. 40, jiná stavba, stojící na pozemku parc. č.1130;
 - b. parcela č. 1131/1, ostatní plocha/sportoviště a rekreační plocha;
 - c. část parcely č. 1133/1, ostatní plocha/sportoviště a rekreační plocha;

d. parcela č. 1132, zastavěná plocha a nádvoří, přičemž součástí pozemku je stavba č.p. 1184, objekt občanské vybavenosti, stojící na pozemku parc. č.1132; pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 1223 v katastrálním území Podolí, obec Praha (dále jen „**Předmět nájmu**“). Bližší specifikace Předmětu nájmu je uvedena na situaci, která je nedílnou součástí této Smlouvy jako Příloha č. 1.

3. Předmět nájmu je pronajímán včetně veškerých součástí a příslušenství v podobě provizorních staveb či zemních nebo stavebních úprav. Nedílnou přílohou této Smlouvy je podrobný pasport celého Předmětu nájmu, ve kterém jsou evidovány a zakresleny všechny plochy a jejich povrchové úpravy s výměrou a dále všechny stavby a objekty které slouží k provozu Areálu, včetně jejich velikosti, stručného popisu jejich technického řešení a technického stavu, napojení na inženýrské sítě jakož i popisu vnitřního vybavení. Za tímto účelem Smluvní strany jako součást této Smlouvy přikládají vzorový pasport jedné ze staveb či jednoho objektu, které tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy. Nájemce se zavazuje ve lhůtě 3 měsíců ode dne účinnosti této Smlouvy připravit pasporty na všechny ostatní stavby či objekty tak, aby obsahově odpovídaly vzorovému pasportu, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy a ve stejné lhůtě se zavazuje předložit tyto pasporty ke schválení Pronajímateli. Okamžikem schválení těchto pasportů ze strany Pronajímatele se pasporty stávají nedílnou součástí této Smlouvy, a společně se vzorovým pasportem budou tvořit Přílohu č. 2. této Smlouvy.
4. Smluvní strany dále uvádějí a v souvislosti se shora uvedeným prohlášením konstatují přesné funkční využití ploch Předmětu nájmu, přičemž přesné označení jednotlivých ploch je uvedeno v Příloze č. 3 této Smlouvy. Nájemce není oprávněn po dobu účinnosti této Smlouvy funkční využití změnit bez souhlasu Pronajímatele.
5. Pro účely následného vypořádání majetkoprávního vztahu dle této Smlouvy Smluvní strany taktéž konstatují majetkoprávní stav Předmětu nájmu, přičemž v Příloze č. 4. této Smlouvy označují majetek, který je ve vlastnictví Pronajímatele a dále majetek, který je ve vlastnictví Nájemce, ale který po skončení této Smlouvy bude převeden do vlastnictví Pronajímatele dle podmínek této Smlouvy.

II.

Účel nájmu

1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat k účelům, pro něž je určen – provozování lázeňsko-rekreačních služeb pro obyvatelstvo včetně doplňkových služeb v rozsahu předmětu podnikání Nájemce ke dni uzavření této Smlouvy. Účel nájmu odpovídá účelu nájmu, který byl sjednán v rámci Původní smlouvy.

III.

Doba nájmu

1. Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to do 31.12.2035.

IV.

Nájemné

1. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá Nájemci Předmět nájmu za dohodnuté roční nájemné ve výši **2.068.000 Kč** (slovy: dva miliony šedesát osm tisíc korun českých).
2. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné uvedené v článku IV., odst. 1. této Smlouvy v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 1/4 z ročního nájemného splatných vždy k patnáctému

dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za něž je nájemné hrazeno (tento den je současně i dnem uskutečnění zdanitelného plnění) a to formou bezhotovostního převodu na účet Pronajímatele u PPF banky a.s., č účtu 1490240005157998/6000, VS 0500001853, KS 0558.

3. K nájemnému nebude připočítávána daň z přidané hodnoty, ledaže povinnost Pronajímatele účtovat vedle nájemného i daň z přidané hodnoty vznikne na základě příslušného právního předpisu.
4. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst. I tohoto článku bude každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením Rady hlavního města Prahy, maximálně však odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Oznámení upravující výši nájemného doručí Pronajímatel Nájemci nejpozději do 30.4. běžného kalendářního roku.
5. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle článku IV., odst. 4. této Smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového výměru nájemného uhradí Nájemce Pronajímateli při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.
6. Smluvní strany sjednávají, že pokud v průběhu trvání této Smlouvy dojde v souvislosti s prováděnými stavebními pracemi nebo rekonstrukcí Předmětu nájmu ke zmenšení nebo zvětšení užitné plochy Předmětu nájmu oproti hodnotám uvedeným výše, nebo dojde ke zhodnocení či znehodnocení Předmětu nájmu, nebude mít tato skutečnost vliv na výši nájemného.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že za účelem ověření v místě a čase obvyklého nájemného pro Předmět nájmu nechají každých pět let ode dne účinnosti této Smlouvy zpracovat znalecký posudek. Tento znalecký posudek bude následně podkladem pro stanovení výše Nájemného pro období trvání nájmu po uplynutí každých pěti (5) let doby nájmu dle této Smlouvy, tak aby vždy na každé období pěti (5) let nájmu odpovídala výše sjednaného nájmu dle této Smlouvy nájmu v místě a čase obvyklém. Znalecký posudek Pronajímatel zašle Nájemci společně s návrhem případného dodatku k této Smlouvě nejdéle do 30.6. roku, v němž uplyne každé pěti leté období nájmu. V případě, že do 3 měsíců po obdržení znaleckého posudku nedoručí ze strany Nájemce k uzavření dodatku, jehož předmětem bude stanovení Nájemného v místě a čase obvyklém dle znaleckého posudku, je Pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět, a to výpovědí Pronajímatele bez výpovědní doby.

V.

Úhrada za služby spojené s Předmětem nájmu

1. Veškeré služby spojené s užíváním a provozem Předmětu nájmu se zavazuje po dobu nájmu dle této Smlouvy zajišťovat na své náklady Nájemce. Za tím účelem si Nájemce sjedná Smlouvy o dodávce služeb přímo s jednotlivými poskytovateli služeb a u těchto poskytovatelů bude zaregistrován jako jejich koncový uživatel. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci veškerou součinnost potřebnou k registraci Nájemce jako odběratele těchto služeb. Pokud nebude uzavření samostatných smluv mezi Nájemcem a dodavateli těchto médií a veřejných služeb z technických důvodů možné či to bude obtížné, zajistí uzavření příslušných smluv přímo Pronajímatel a bude na základě těchto smluv odpovídající spotřebu přeúčtovávat, tj. vystavovat Nájemci daňové doklady (faktury) v souladu se skutečnou spotřebou těchto médií a veřejných služeb Nájemcem. Nájemce uhradí příslušné faktury ve lhůtě čtrnácti (14) dnů ode dne jejich doručení Nájemci.

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

VI.

Závazková část

1. Nájemce přebírá Předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této Smlouvy.
2. Jelikož Nájemce Předmět nájmu již dříve užíval, tak prohlašuje, že mu je faktický i právní stav Předmětu nájmu dobře znám a že jej v tomto stavu přejímá k užívání dle této Smlouvy.
3. Jelikož Nájemce Předmět nájmu již před uzavřením této Smlouvy užíval na základě Původní smlouvy, tak Předmět nájmu nebude mezi Smluvními stranami protokolárně předán, ledaže si kterákoliv Smluvní strana protokolární předání vyžádá.
4. Nájemce prohlašuje a podpisem této Smlouvy stvrzuje, že mu Pronajímatel odevzdal Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání.
5. Nájemce se zavazuje:
 - a) při skončení nájmu vyklidit Předmět nájmu a vyklizený předat Pronajímateli v řádném stavu. O předání Předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol;
 - b) uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu (zejména vodné, stočné, odvoz odpadků, odběr elektrické energie) přímo dodavatelům těchto služeb;
 - c) vynaložit a Předmět nájmu v průběhu 10 let doby nájmu náklady na rozšířenou údržbu ve výši 10 000 000,- Kč bez DPH a každoročně k 30.4. kalendářního roku písemně informovat a doložit Pronajímateli výši vynaložených finančních prostředků představujících náklady na rozšířenou údržbu Předmětu nájmu;
 - d) užívat Předmět nájmu v souladu s platným územním plánem;
 - e) po skončení nájmu převést na Pronajímatele zůstatkovou hodnotu vzniklou po odpisování nákladů dle článku VI. odst. 9 této Smlouvy, a to bez nároku na další vypořádání.
6. Nájemce je povinen vykonávat správu Předmětu nájmu, tedy veškeré povinnosti vlastníka, které mu vyplývají z postavení vlastníka a Pronajímatele Předmětu nájmu. V rámci toho je Nájemce zejména povinen plnit níže uvedené závazky:
 - a) Nájemce je povinen vést o Předmětu nájmu předepsanou evidenci včetně evidence účetní, evidenci nákladů na rozšířenou údržbu a případně evidenci vynaložených investic.
 - b) Nájemce je povinen provádět veškeré opravy a veškerou údržbu Předmětu nájmu na své vlastní náklady a udržovat tak Předmět nájmu po celou sjednanou dobu nájmu v souladu s příslušnými právními předpisy a technickými normami ve stavu způsobilém k jeho smlouvenému užívání,
 - c) Nájemce je povinen chránit Předmět nájmu před rozkrádáním, poškozováním nebo zničením,
 - d) Nájemce je povinen zabezpečovat pořádek a čistotu Předmětu nájmu v rozsahu povinností vlastníka a správce Předmětu nájmu dle vyhlášky č. 8/2008 Sb. o čistotě v hl. m Praze ve znění pozdějších předpisů,
 - e) Nájemce je povinen zajišťovat a provádět vlastním nákladem úklid všech veřejně přístupných prostor tvořících součást nebo příslušenství Předmětu nájmu, a to včetně zajišťování čistoty a schůdnosti chodníků a veřejných prostranství, včetně zimního úklidu sněhu. Nájemce tímto tedy přebírá mimo jiné veškeré povinnosti vlastníka Předmětu nájmu vyplývající z veřejnoprávních norem.

- f) v případě havárie je Nájemce povinen neprodleně zahájit práce na odstranění havarijního stavu vlastním nákladem tak, aby byl vyloučen vznik dalších škod a zajištěna možnost výkonu užívacích práv dle této Smlouvy v době co nejkratší,
 - g) plnit povinnosti uložené Pronajímateli jako vlastníkovvi Předmětu nájmu na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení, je povinen vlastním nákladem zajišťovat veškeré revize příslušných strojů a zařízení (zejména hasicích přístrojů, hromosvodů, elektrických zařízení apod.),
 - h) sjednat v nezbytném rozsahu pojištění své činnosti v Předmětu nájmu, a to minimálně v rozsahu 10 mil. Kč základního limitu.
7. Dále je Nájemce povinen:
- a) odstranit závady a poškození Předmětu nájmu, které způsobil on nebo ostatní osoby prodlévající na něm s jeho souhlasem, popřípadě nahradit Pronajímateli takto způsobenou škodu,
 - b) umožnit Pronajímateli vstup na Předmět nájmu a do všech prostor Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, v případě nezbytné nutnosti i za jeho nepřítomnosti (např. havárie, požár na Předmětu nájmu apod.),
 - c) plnit povinnosti uložené Pronajímateli jako vlastníkovvi nemovitostí při ochraně před povodněmi dle §§63–87 zákona č 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), zejména dle § 85 vodního zákona.
8. Údržbou pro účely této Smlouvy se rozumí pravidelné úkony, jejichž cílem je udržet Předmět nájmu v řádném a provozuschopném stavu tak, aby co nejvíce odpovídal současnému stavu, tj. stavu ke dni účinnosti této Smlouvy.
9. Nájemce je oprávněn:
- a) Předmět nájmu nebo jeho část přenechat do užívání jinému jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, písemný souhlas Pronajímatele se však nevyžaduje, pokud Nájemce přenechá část Předmětu nájmu do užívání třetí osobě za účelem pořádání maximálně několikadenní společenské či kulturní akce;
 - b) stavební úpravy přesahující rámec údržby provádět jen po předchozím projednání a písemném souhlasu Pronajímatele; v rámci písemného souhlasu bude ujednán i způsob vypořádání stavebních úprav v průběhu nájemního vztahu a po jeho skončení. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že stavebními úpravami se nerozumí rozšířená údržba dle této Smlouvy.
10. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a rozhodnutí či souhlasu příslušného stavebního úřadu Nájemce nesmí na Předmětu nájmu provádět terénní úpravy, stavby oplocení ani jiné podstatné změny. Provede-li Nájemce změnu na Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele je Nájemce povinen uvést Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady Nájemce.
11. V případě uděleného souhlasu Pronajímatele se stavebními úpravami dle této Smlouvy se Nájemce zavazuje provádět stavební úpravy Předmětu nájmu v souladu s příslušnými právními předpisy a rozhodnutími stavebního úřadu; Nájemce je v takovém případě oprávněn provést stavební úpravy Předmětu nájmu výlučně v souladu s účelem nájmu, vždy však výhradně na vlastní náklady. Pronajímatel není oprávněn Nájemci udělovat jakékoli instrukce a/nebo požadavky vztahující se ke způsobu provádění stavebních úprav Předmětu nájmu. Tím nejsou dotčena práva Pronajímatele jako účastníka správních řízení, kde účastenství Pronajímatele bude vyplývat z příslušných právních předpisů.

12. Nájemce nesmí zřídít třetí osobě k Předmětu nájmu jakékoliv užívací právo bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to včetně práva podnájemního, vyjma jednorázových pronájmů na 1 až 10 dní.
13. Pronajímatel souhlasí s tím, aby po dobu nájemního poměru podle této Smlouvy byly náklady na technické zhodnocení Předmětu nájmu, které provede Nájemce, odpisovány Nájemcem v souladu s platnou právní úpravou, zejména pak v souladu s § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel se zavazuje nezvýšit vstupní cenu hmotného majetku o tyto náklady (výdaje). Nájemce je oprávněn dle svého uvážení technické zhodnocení provedené na Předmětu nájmu daňově odpisovat.
14. Nájemce se dále zavazuje umožnit průchod přes Předmět nájmu pro veřejnost za účelem veřejného přístupu pro uživatele saun umístěných na pozemcích parc. č. 1133/3 a parc. č. 1133/4 v katastrálním území Podolí k řece Vltavě a dále se Nájemce zavazuje umožnit průchod přes Předmět nájmu za účelem přístupu veřejnosti z Podolského nábřeží k veřejnému přívozu Dvorce, který je součástí Pražské integrované dopravy.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem skončí:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b) písemnou dohodou Smluvních stran; nebo
 - c) výpovědí Smluvní strany v souladu s touto Smlouvou.
2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni tuto Smlouvu vypovědět před ukončením sjednané doby nájmu z důvodů uvedených v odst. 3. a 5. tohoto článku Smlouvy. Výpovědní doba je šestiměsíční a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v případě:
 - a) prodlení Nájemce s placením nájemného o více jak 30 dní.
 - b) hrubého porušení závazků a povinností Nájemce vyplývajících z článku VI. této Smlouvy, když zjištěné nedostatky po předchozím písemném upozornění Pronajímatelem ve stanovené lhůtě nejsou odstraněny a dále porušení závazku dle článku VIII. odst. 1, písm. a) této Smlouvy,
 - c) Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu Pronajímatele v rozporu s podmínkami stanovenými v článku VI. odst. 9 písm. a) této Smlouvy.
4. Upozornění na porušení povinnosti podle článku VII. odst. 3.b) této Smlouvy musí být doručeno Nájemci a musí stanovit přiměřenou lhůtu k nápravě, která nesmí být kratší než třicet (30) dní.
5. Nájemce může tuto Smlouvu písemně vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu výlučně z důvodu, že se Předmět nájmu stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
6. V případě skončení nájmu nepřísluší Nájemci nárok na úhradu zhodnocení Předmětu nájmu. Pro případ, že by jakýkoli nárok na úhradu v souvislosti se zhodnocením Předmětu nájmu vznikl, Nájemce se tímto nároku předem a neodvolatelně vzdává a zavazuje se jej po Pronajímateli nevymáhat.

7. Smluvní strany dále ujednaly, že Nájemce se tímto neodvolatelně zavazuje převést bezplatně do majetku Pronajímatele majetek v Příloze č. 4. této Smlouvy označený jako „objekty určené pro převod vlastnických práv“, a to po ukončení této Smlouvy nebo skončení nájmu. Okamžikem ukončení této Smlouvy či skončení nájmu vzniká Nájemci povinnost uzavřít s Pronajímatelem smlouvu o bezplatném převodu vlastnictví k těmto objektům z Nájemce na Pronajímatele a Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou nutnou součinnost k převodu vlastnictví.
8. Smluvní strany dále ujednaly, že pro případ ukončení nájmu před uplynutím 10 let ode dne účinnosti této Smlouvy, vzniká Pronajímateli pohledávka vůči Nájemci z titulu nesplnění Limitu rozšířené údržby dle této Smlouvy, a to ve výši rovnající se rozdílu částky 10 000 000,- Kč bez DPH a částky skutečně provedených a doložených nákladů bez DPH na rozšířenou údržbu ke dni ukončení nájmu. Nájemce se tento dluh za nesplnění Limitu rozšířené údržby zavazuje uhradit Pronajímateli ve lhůtě 7 dnů ode dne ukončení nájmu.
9. Ukončení nájmu či této Smlouvy nebo zrušení této Smlouvy nemá vliv na povinnost k náhradě vzniklé újmy, jakož na povinnost k úhradě smluvní pokuty a taktéž není dotčeno ustanovení o převodu vlastnictví dle odstavce 7 tohoto článku Smlouvy, ani povinnost k úhradě dluhu za nesplnění Limitu rozšířené údržby dle odstavce 8 tohoto článku Smlouvy.

VIII.

Smluvní pokuty

1. Za nedodržení podmínek této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli tyto smluvní pokuty.
 - a) za užívání Předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této Smlouvy jednorázově 50.000 Kč (*slovy: padesát tisíc korun českých*) a to i opakovaně,
 - b) v případě, že Nájemce po skončení této Smlouvy nepředá Předmět nájmu ve stanovené lhůtě Pronajímateli, je povinen zaplatit Pronajímateli částku 2.000 Kč denně (*slovy: dva tisíce korun českých*) za každý den prodlení,
 - c) za nedodržení každé další podmínky stanovené touto Smlouvou 1.000 Kč denně (*slovy: jeden tisíc korun českých*) za každý den, v němž bude toto porušení trvat.
 - d) při nezaplacení nájemného do 30 dnů po termínu splatnosti zaplatí Nájemce Pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 300 Kč.
2. Smluvní pokuty sjednané v této Smlouvě se nijak nedotýkají nároků Pronajímatele na náhradu škody vůči Nájemci.

IX.

Rozšířená údržba

1. Nájemce se zavazuje vynakládat další náklady za účelem udržení stávajícího standardu Předmětu nájmu, které jsou dané charakterem a stářím staveb a objektů, vybaveností Předmětu nájmu, sezónností jeho provozu a skutečností, že se nachází v záplavovém území.
2. Nájemce se zavazuje, že po dobu nájmu bude provádět činnost spočívající ve vynakládání prostředků do oprav nebo úprav anebo obnovy majetku, přičemž bylo dohodnuto, že tyto prostředky by měly být vynakládány výlučně do majetku Pronajímatele a majetku, který zůstane součástí Areálu i po ukončení nájmu a který Nájemce převede do vlastnictví Pronajímatele po

skončení nájmu. Smluvní strany ujednaly, že výše těchto prostředků bude činit nejméně 10 000 000,- Kč bez DPH (dále jen „**Limit rozšířené údržby**“) po dobu 10 let užívání dle této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany uvádějí, že do tohoto Limitu rozšířené údržby nejsou zahrnovány náklady představující běžnou údržbu jakož ani náklady do majetku, který nebude po skončení nájmu převeden do majetku Pronajímatele. Smluvní strany pro tyto účely definovaly běžnou údržbu jako takovou činnost, kterou se stavebně ani funkčně nemění rozsah nebo vzhled staveb či objektů ani se nezasahuje do jejich konstrukčních prvků nebo architektonické podstaty, tedy takové práce jejichž důsledkem nedochází ke stavební úpravě předmětných staveb či jiných objektů (např. natření či výmalba objektů). Za běžnou údržbu není považována změna pevně zabudovaných zařízení či strojů ani jakýkoliv zásah do inženýrských sítí, vodovodního, elektrického a podobného vedení. Běžná údržba je prováděna výlučně na náklady Nájemce bez možnosti jejich započtení do výše uvedeného Limitu rozšířené údržby.

3. Smluvní strany v souvislosti se shora uvedenou povinností Nájemce ujednaly harmonogram předpokládaných nákladů na rozšířenou údržbu (dále jen „**Harmonogram**“), který tvoří Přílohu č. 5 této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují každých 5 let doby nájmu tento Harmonogram aktualizovat tak, aby odpovídal budoucím potřebám Areálu a majetku jej tvořícího. Nájemce se zavazuje nejméně 3 měsíce před uplynutím doby 5 let ode dne účinnosti této Smlouvy předložit Pronajímateli aktualizovaný Harmonogram na další období a Pronajímatel se zavazuje tento Harmonogram posoudit a schválit jej, bude-li odpovídat požadavkům na budoucí potřebu Areálu a majetku jej tvořícího.
4. Smluvní strany dále ujednaly následující způsob kontroly plnění Harmonogramu. Nájemce se zavazuje jedenkrát ročně, a to vždy do 30.4. běžného roku, zaslat Pronajímateli aktualizované pasporty tvořící Přílohu č. 2 této Smlouvy zohledňující rozšířenou údržbu včetně sdělení rozsahu a výše vynaložených nákladů na rozšířenou údržbu za předcházející rok s komentářem případných odchylek oproti schválenému Harmonogramu. Pronajímatel posoudí aktualizované pasporty včetně rozsahu a výše vynaložených nákladů na rozšířenou údržbu, a pokud bude prokázán rozsah rozšířené údržby odpovídat aktualizovaným pasportům a vynaložené náklady budou odpovídat cenám obvyklým, tak tyto pasporty schválí. V okamžiku schválení pasportů tyto nahrazují dříve schválené pasporty a stávají se novou Přílohou č. 2. této Smlouvy.
5. Smluvní strany dále ujednaly, že v případě škodní události na Předmětu nájmu, který bude vyžadovat obnovovací náklady na uvedení poškození do původního stavu, se tyto náklady považují za náklady na rozšířenou údržbu a započítají se do Limitu rozšířené údržby pouze v rozsahu, který není kryt z pojistného plnění. To ovšem neplatí, pokud dojde ke škodě zaviněním Nájemce; v takovém případě je Nájemce povinen uvést poškozenou věc do původního stavu na své náklady, přičemž žádná část z těchto nákladů se do Limitu rozšířené údržby nezapočítává.

X.

Doručování

1. Jakékoli písemnosti, výzvy oznámení, žádosti či jiná sdělení podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní (dále jen "**Oznámení**") musí být písemné, v českém jazyce a doručeno osobně nebo zavedenou kurýrní službou nebo zasláno doporučeně s využitím provozovatele poštovních služeb nebo prostřednictvím datové schránky Smluvní straně, jíž má být Oznámení doručeno, na adresu uvedenou v článku X. odst. 2 níže, nebo na jinou adresu sdělenou takovou Smluvní stranou písemným oznámením druhé Smluvní straně doručeným ne později než pět (5) Pracovních dnů přede dnem, kdy bylo Oznámení odesláno.

2. Adresou pro doručování pro účely této Smlouvy uvedenou v přechozím odstavci je:

a. pokud jde o Pronajímatele:

Adresa: **Hlavní město Praha**
Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, PSČ 110 00
Odbor hospodaření s majetkem Magistrátu hl. m. Prahy

Datová schránka: ID DS 48ia97h

b. pokud jde o Nájemce:

Adresa: **Taiko, a.s.**
Spodní 7, Praha 5, PSČ 159 00

Datová schránka: ID DS 2u3gjr

3. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi Pronajímatelem a Nájemcem touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato Smlouva nahrazuje veškerá dosavadní ujednání Smluvních stran, která se týkají a/nebo vtažují k záležitostem upraveným touto Smlouvou, a to v celém jejich rozsahu.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva (text Smlouvy bez příloh) podléhá povinnosti zveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů platném znění (dále jen „**Registr smluv**“). Zveřejnění této Smlouvy v Registru smluv zajistí Pronajímatel.
4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v Registru smluv.
5. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit ani převést tuto Smlouvu, jakoukoli její část ani jednotlivá práva nebo pohledávky anebo povinnosti nebo dluhy z ní vyplývající na jakoukoli třetí osobu či jinak s nimi nakládat bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.
6. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna započíst jakoukoli svou pohledávku z této Smlouvy za druhou Smluvní stranou (splatnou nebo dosud nesplatnou) proti jakékoli pohledávce druhé

Smluvní strany (splatné nebo dosud nesplatné) bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany.

7. Změny a/nebo doplňky této Smlouvy (včetně tohoto ustanovení), mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma Smluvními stranami; jiná forma změny této Smlouvy není přípustná.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla vedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené Pronajímatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o Smluvních stranách, její text, číselné označení této Smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení dalších podmínek.
9. Smluvní strany se dohodly, že na jejich smluvní poměry založené touto Smlouvou se nepoužijí ustanovení § 1766, § 2000 a § 2204 odst. 2 Občanského zákoníku. V souladu s ustanovením § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku na sebe Smluvní strany přebírají nebezpečí změny okolností.
10. V případě, že jakékoli ujednání této Smlouvy je či se v budoucnu stane neplatným, neúčinným a/nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ujednání této Smlouvy v platnosti a účinnosti, pokud z povahy takového neplatného, neúčinného a/nebo nevymahatelného ujednání nebo z jeho obsahu a/nebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že je nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany se pro takový případ zavazují nahradit neplatné, neúčinné a/nebo nevymahatelné ujednání této Smlouvy jiným ujednáním, které svým obsahem, účelem a smyslem odpovídá nejlépe původnímu ujednání a této Smlouvě jako celku. V této souvislosti se Smluvní strany zavazují v dobré víře a účinně jednat za účelem dosažení dohody o takovém nahrazení neplatného, neúčinného a/nebo nevymahatelného ujednání a uzavřít za tímto účelem potřebný dodatek k této Smlouvě.
11. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží tři a Nájemce jedno vyhotovení.
12. V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto Pronajímatel potvrzuje, že uzavření této Smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 1465 ze dne 23.6.2025. Záměr pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem jednacím MHMP 588402/2025 od 23.5.2025 do 9.6.2025.
13. Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že si tuto Smlouvu řádně přečetla, jejímu obsahu plně porozuměla, že tato Smlouva je projevem její pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svého souhlasu s obsahem Smlouvy připojuje sama či její oprávněný zástupce níže svůj vlastnoruční podpis.
14. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří její následující přílohy:
 1. *zákres využívaných ploch*
 2. *vzorový pasport stavby/objektu/pasporty všech staveb/objektů dle článku I., odst. 3 této Smlouvy*
 3. *zákres využívaných ploch s uvedením funkčního využití*
 4. *zákres využívaných objektů s označením majetkoprávních vztahů*
 5. *harmonogram předpokládaných nákladů na rozšířenou údržbu*

PODPISY JSOU UMÍSTĚNY NA NÁSLEDUJÍCÍ STRANĚ

V Praze dne

26-06-2025

Za Pronajímatele:



Jméno:

Funkce:

ření s majetkem

V Praze dne

Za Nájemce:



Jp

Fu

enstva

Příloha č. 1

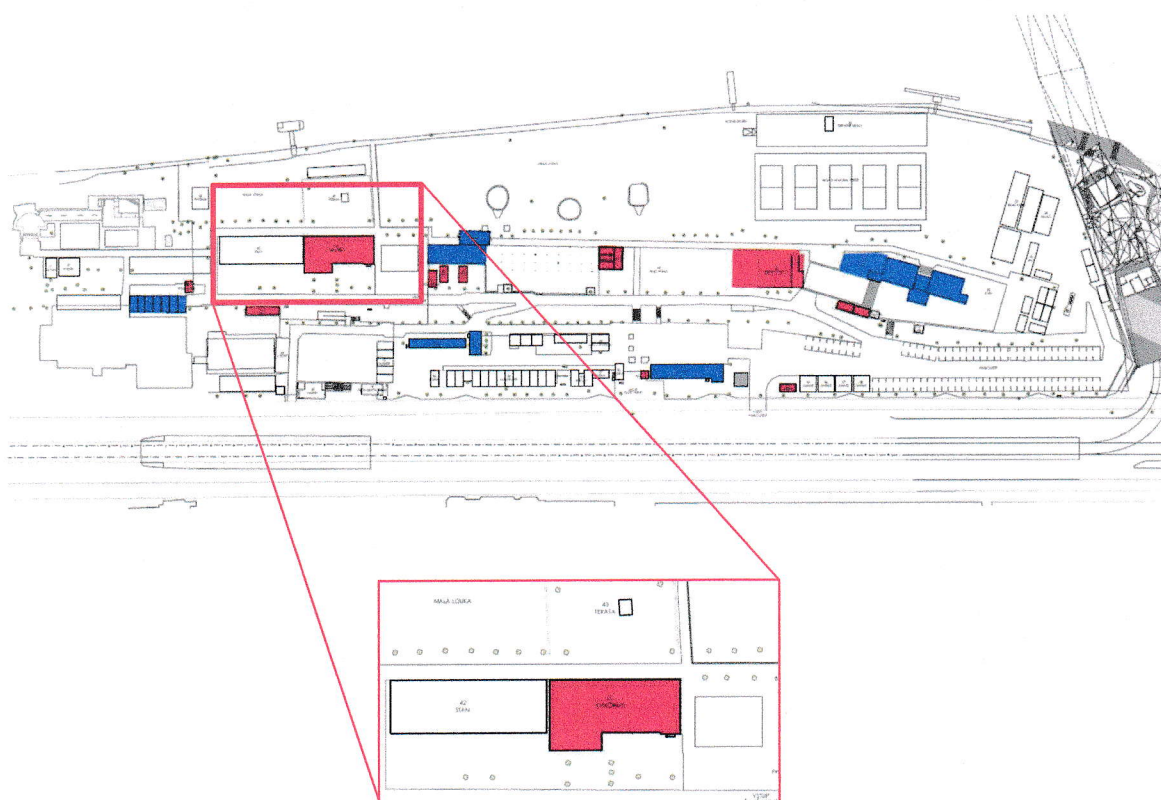
1:1000
1:1000
1:1000

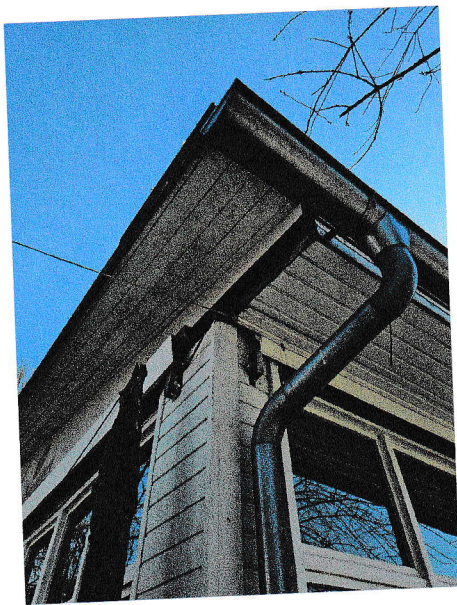
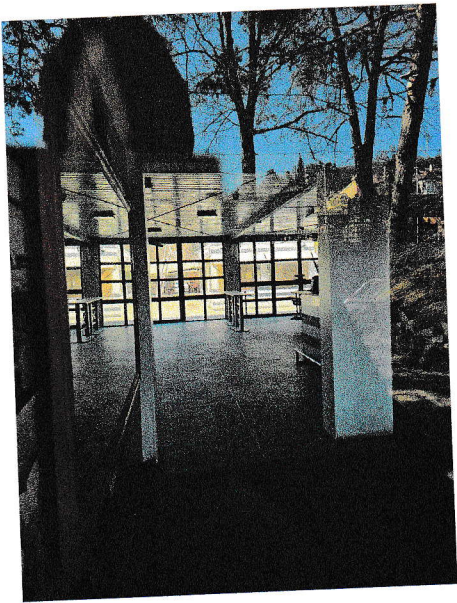
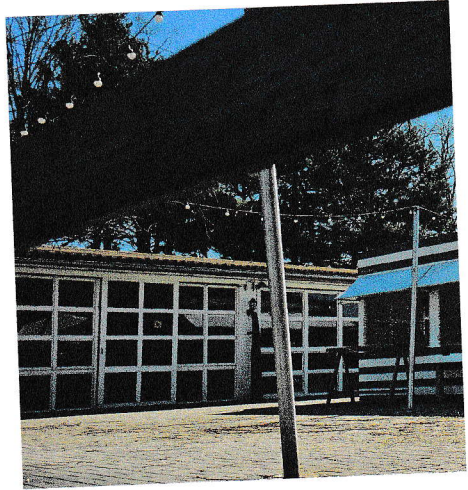


Úprava využívané plochy po dokončení Dvoreckého mostu

01 – Tančírna		
Vlastník objektu		Taiko, a.s.
Aktuální převažující způsob využití		Volný prostor, bar
Období výstavby		2010 (odhad)
Katastr nemovitostí		k.ú. Podolí; č. parc. 1133/1; výměra 24 060 m ² ; sportoviště a rekreační plocha / ostatní plocha; objekt nepodléhající zápisu do KN
ZÁKLADNÍ KAPACITNÍ ÚDAJE		
Počet podlaží		1 NP
Půdorysné rozměry po podlažích		1. NP – 330 m ²
Půdorysný tvar		Zhruba L
Výška objektu po okap/po hřeben		4,0 m /4,5 m
Zastavěná plocha		330 m ² (1. NP)
Podlahová plocha		1. NP – 315 m ²
STAVEBNĚ TECHNICKÉ PROVEDENÍ		
Konstrukční systém a materiál		Ocelová nosná konstrukce
Střecha		Deštníková konstrukce krytá deskami z vlnitého plechu
Stropy		Podhled otevřený do konstrukce
Obvodový plášť		Lehké, dřevovláknité desky, větší část fasády prosklená
Výplně otvorů	okna	Dřevěná, velkoplošná
	dveře	Dřevěné, v dřevěných zárubních
	Vrata apod.	Posuvné prosklené stěny v dřevěných rámech směrem na terasu
Schodiště		-
Nápojení na síť (kanalizace, voda, plyn)		objekt připojen na vnitroareálové systémy rozvodů vodovodu, kanalizace a elektřiny
TECHNICKÉ VYBAVENÍ OBJEKTU – VNITŘNÍ		
Vodovod		ano
Kanalizace		ano

Elektroinstalace	ano
Rozvod plynu	Ne
Vytápění	Ne
Klimatizace	Ne
Ostatní (SHZ, EPS, EZS, atd.)	ne
Vnitřní vybavení – součást objektu	výčepní pult s kompletní technologií, vestavěná chladicí místnost včetně technologie chlazení, systém osvětlení
TECHNICKÝ STAV	
31.5.2025 – podpis smlouvy	Objekt je funkční, mimo hlavní sezonu je nevyužívaný. Vnější i vnitřní nátěry vykazují známky mírného opotřebení. Všechny skleněné výplně jsou osazené, nepopraskané. Do objektu nezatéká. Technologie uvnitř objektu je z roku 2015 a je na hranici své životnosti
30.4.2026	Při prohlídce bylo zjištěno že
POZNÁMKA	
Původní objekt tančírny byl po roce 2000 zcela odstraněn a na jeho půdorysu byl zřízen objekt nový. Ocelová nosná konstrukce se zastřešením tvořeným ocelovými nosníky byla původně krytá plachtou, později byla plachta nahrazena deskami z vlnitého plechu. Jednoduchý, lehký nezateplený obvodová plášť je z větší části prosklený jednoduchým zasklením umístěným ve velkoplošných rámech s horizontálním i vertikálním členěním.	





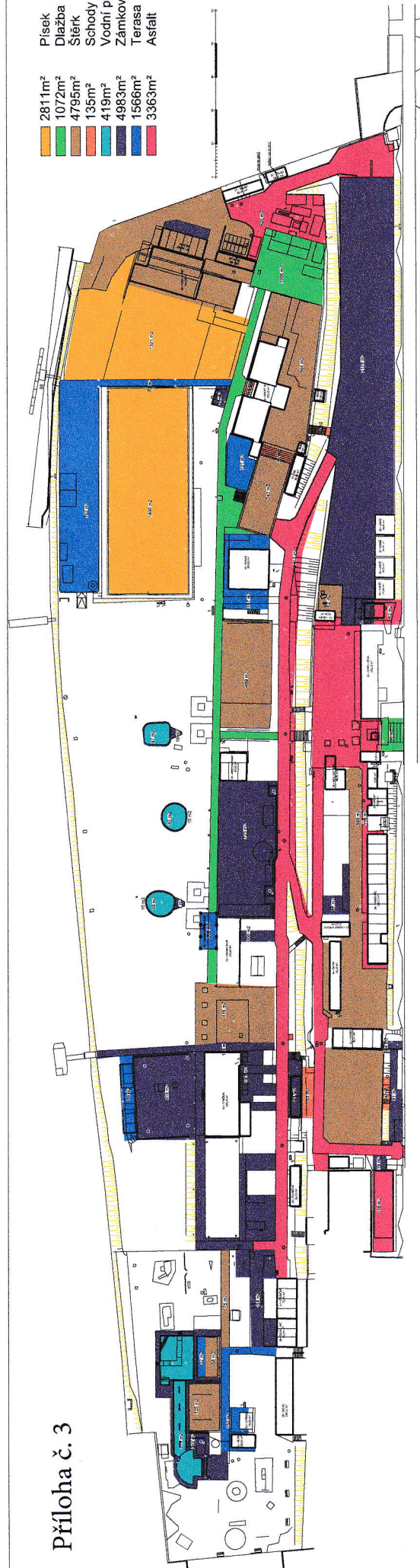
Jedná se pouze o ilustrační návrh, jak by mohl pasport vypadat. Další součástí by měla být tabulka, kde bude každý rok popsáno, co nového se s objektem stalo, jak byl udržován, případně co z rozšířené údržby bylo na objektu realizováno, případně co bylo odstraněno, čím byl dovybaven či co bylo odmontováno (zásadní věci).

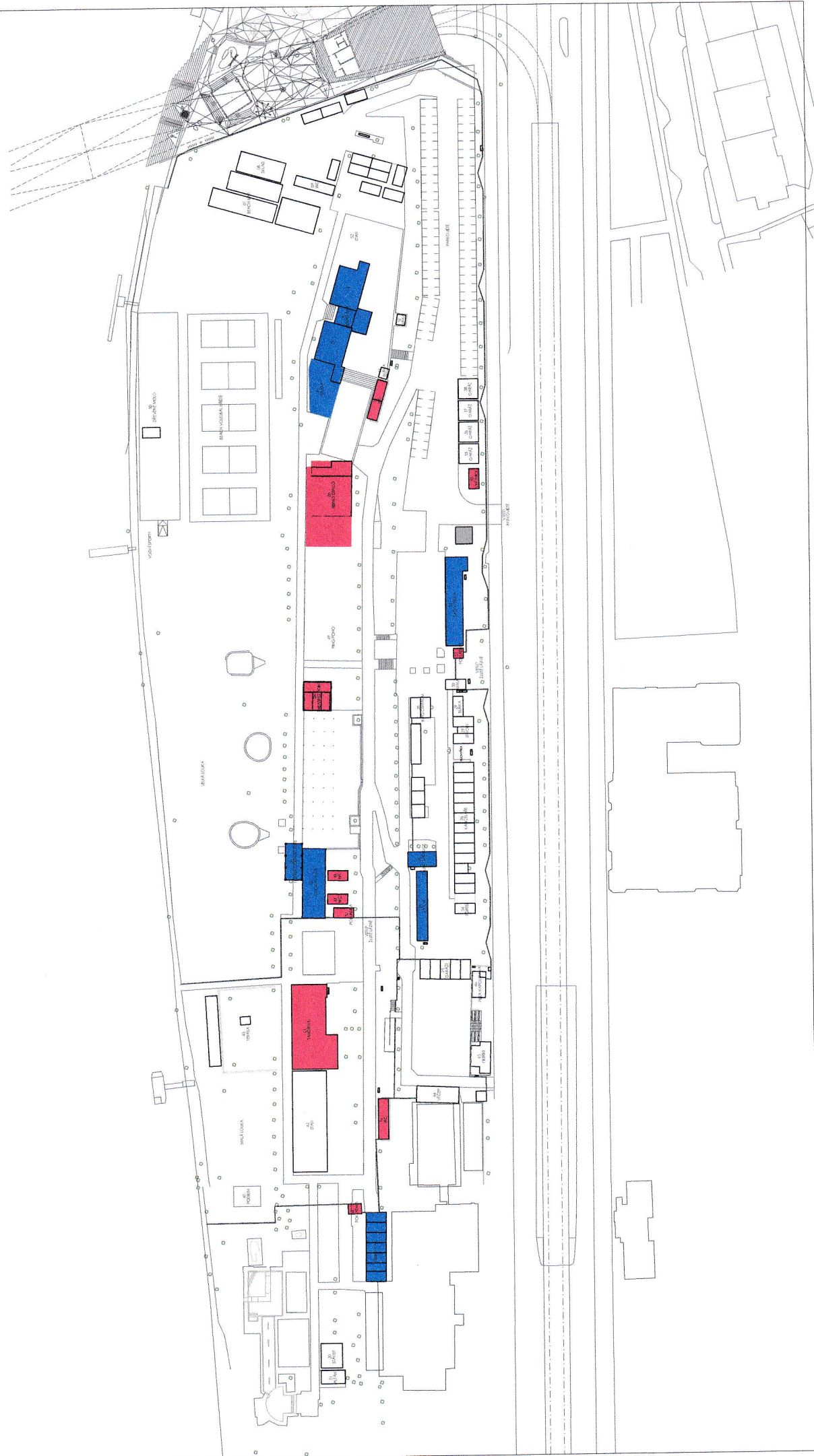
Každý rok budou nové fotky. I „úvodní pasport“ k datu podepsání smlouvy musí být vybaven aktuální fotodokumentací v minimálním rozsahu:

- Foto celku
- Foto všech stran fasády
- Možno-li foto střechy
- Foto kritických detailů fasády, kde je očekáván problém
- Foto interiéru
- Foto vybavenosti objektu, bude-li jeho součástí

Příloha č. 3

2811m ²	Písek
1072m ²	Dlažba
4795m ²	Stěrk
135m ²	Schody
419m ²	Vodní plochy
4983m ²	Zámková dlažba
1566m ²	Terasa
3363m ²	Asfalt





Harmonogram předpokládaných nákladů na rozšířenou údržbu areálu Žluté lázně v období 2025-2029

Magistrát hlavního města Prahy
Odbor správy majetku
Mariánské náměstí 2/2
110 01 Praha 1

Věc: Plán rozšířené údržby a investic v areálu Žluté lázně pro období 2025-2029

Vážení,

společnost TAIKO, a.s., IČO: 27170608, se sídlem Spodní 7, 159 00 Praha 5 – Lahovice, jakožto provozovatel areálu Žluté lázně, tímto předkládá harmonogram předpokládaných nákladů na rozšířenou údržbu a investice pro období let 2025-2029.

Nad rámec běžné údržby a oprav, které jsou v areálu prováděny průběžně, plánujeme realizaci následujících investičních akcí:

1. **Obnova dětského hřiště v plném rozsahu** – stávající herní prvky již nevyhovují platným bezpečnostním normám.
Náklady: cca 1,2 mil. Kč
Rok: 2025
2. **Výměna obložení vnějších stěn a terasy provozovny „Giallo“**
Náklady na vnější stěnu: cca 680 000 Kč
Náklady na terasu: cca 100 000 Kč
Rok: 2025/26
3. **Rekonstrukce beachvolejbalových hřišť v kompletním rozsahu**, včetně sloupů na zavěšení sítí, výměny písku, tribun apod.
Náklady: cca 830 000 Kč
Rok: 2026
4. **Kompletní výměna rozvodů zavlažovacího systému a jeho rozšíření včetně technologie**
Náklady: cca 300 000 Kč
Rok: 2027
5. **Rekonstrukce objektu půjčovny pomůcek pro vodní sporty a související úpravy okolí**
Náklady: cca 450 000 Kč
Rok: 2027
6. **Rekonstrukce zázemí pro návštěvníky – dámské a pánské šatny a sprchy**
Náklady: cca 300 000 Kč
Rok: 2029
7. **Kompletní rekonstrukce toalet v areálu**
Náklady: cca 800 000 Kč
Rok: 2029

8. Rekultivace svahu mezi horní a dolní částí areálu

Náklady: cca 750 000 Kč

Rok: 2026/28

Celkový předpokládaný rozpočet nákladů na rozšířenou údržbu činí cca 5 410 000 Kč v období 01. 01. 2025 – 31. 12. 2029.

Z této částky bude 4 590 000 Kč proinvestováno ve druhé polovině trvání nájemní smlouvy. Smlouva (článek IV, odstavec 7) odkazuje na ověření výše nájemného každých pět let ode dne jejího uzavření.

Plánovány jsou také rekonstrukce odpadů a jímek, repase oplocení areálu, oprava a sjednocení povrchů cest a chodníků a v neposlední řadě přechod na so [redacted] é hodnotě přesahující 5 000 000 Kč.


Taiko, a.s.
výkonný ředitel
Taiko a.s.

Spodní 7, 159 00 Praha 5 - Lahovice
ICO: 271 70 608 DIČ: CZ27170608

-14-