



Městská část Praha 9

se sídlem Praha 9, Sokolovská 324/14
jednající starostou Ing. Janem Jarolímem
IČ: 00063894, DIČ: CZ00063894

Bankovní spojení: 

(dále jen pronajímatel)

a

BYTOSTAV s.r.o.

Se sídlem U svobodárny 1110/12, Praha 9
zapsaná v obch. rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 20461
jednající: Miroslavem Fajfrlíkem, r.č. 570518/0943, jednatelem

IČ: 49243420

DIČ: CZ49243420

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.


(dále jen nájemce)

se dnešního dne dohodly na změně smlouvy o nájmu uzavřené dne 1.1.2004 ve znění dodatků č. 1, č.2 a č.3 tak, že tato smlouva se nahrazuje smlouvou o nájmu v tomto znění:

Smlouvu o nájmu

Pronajímatel a nájemce uzavřeli v souladu s usnesením RMČ Praha 9 č.599/03 ze dne 16.12.2003 na základě vyhodnocení provedeného výběrového řízení Smlouvu o nájmu ubytoven MČ Praha 9 .

I. Základní ustanovení

Na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, byly Statutem hlavního města Prahy svěřeny městské části Praha 9 do správy nemovitosti, které jsou vlastnictvím

hlavního města Prahy podle zákona 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z vlastnictví ČR do vlastnictví obcí a jsou situované na území městské části Praha 9. Mezi takové nemovitosti patří i dále uvedený předmět nájmu.

II. Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel pronajímá nájemci tyto nemovitosti (tento soubor nemovitostí):
 - budovu č. p. 1110 v Praze 9 - Libeň, U svobodárny č. o. 12, postavený na pozemku parc. č. 3208 (zastavěná plocha a dvůr) v kat. území Libeň,
 - objekt garáží na pozemku parc.č. 3210/3 v kat. území Libeň,
 - část pozemku č. parc. 3210/1(dvůr) v kat. území Libeň po plechové dveře mezi objekty garáží,
 - budovu č.p. 1512, v Praze 9 - Libeň, U svobodárny č.or.. 16 na pozemku parc.č. 3206 v kat. území Libeň a
 - ubytovnu bez čísla popisného nebo evidenčního v Praze 9 – Vysočanech, Novovýsočanská 85c, postavenou na pozemku parc.č. 1915/4 v kat. území Vysočany

Budovy ubytoven jsou ze stavebního hlediska rozděleny na část s nebytovými prostory (tedy obchodními jednotkami, sklady a kanceláři), zahrnující část podzemního a prvního nadzemního podlaží, a dále na část ubytovací - ve druhém až pátém nadzemním podlaží. V objektu čp. 1110 je 231 pokojů s 479 lůžky (52 jednolůžkových pokojů, 143 dvoulůžkových pokojů, 11 třílůžkových pokojů, 22 čtyřlůžkových pokojů, 2 šestilůžkové pokoje a 1 sedmilůžkový pokoj), v objektu čp. 1512 je 43 pokojů s 82 lůžky (5 jednolůžkových pokojů, 37 dvoulůžkových pokojů 1 třílůžkový pokoj), v objektu čp. 85 je 17 dvoulůžkových pokojů s 34 lůžky. Pro ubytovací účely je k dispozici celkem 291 pokojů s 595 lůžky. V objektu čp. 1110 je 17 nebytových prostor, v objektu čp. 1512 jsou 3 nebytové prostory a ve dvorním traktu je 10 garáží, z toho 1 dvougaráž.

Na každém poschodí jsou dále obslužné místnosti a úklidová místnost. Všechny ubytovací místnosti jsou vybaveny nábytkem. Vertikální doprava je v ubytovně čp. 1110 zajištěna dvěma schodišti a dvěma osobními výtahy.

- 2) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci též související movité věci, jejichž podrobný soupis je uveden v příloze č. 1 a 2, které tvoří součástí této smlouvy. Příloha č. 1 zahrnuje jednak pevně zabudované vnitřní zařízení *objektů*, a jednak věci movité trvalejšího charakteru, tvořící vnitřní vybavení ubytovací části a nebytových prostor, tedy zejména nábytek a ostatní vnitřní zařízení a vybavení ubytoven v této příloze uvedené.

Příloha č. 2 zahrnuje věci movité podléhající rychlejšímu opotřebení a vyžadující častější obměnu (zejména tzv. spotřební materiál, tedy závěsy, záclony, příkrývky, polštáře a lůžkoviny apod.).

III. Účel nájmu

- 1) Předmět nájmu se pronajímá za účelem jeho využití nájemcem k poskytování ubytovacích služeb v lůžkové části objektu a k dalšímu podnájmu nebytových prostor a ostatních částí objektů.

- 2) Nájemce může opatřit nebytové prostory, průčelí a fasádu objektů vhodným firemním označením svým, respektive svých podnájemců, a to za předpokladu splnění všech podmínek daných touto smlouvou a příslušnými zvláštními právními předpisy.
- 3) Nájemce může využít nebytové a společné prostory ubytoven i pro umístění nápojových automatů, telefonních automatů, výherních automatů a reklam, za předpokladu splnění všech podmínek daných touto smlouvou a příslušnými zvláštními právními předpisy.

IV. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do **31. 12. 2028**. Pokud nebude k tomuto dni ještě zcela na nájemné započtena částka **12.600.000,- Kč** zaplacená nájemcem dle čl. VII. odst. 16, nájem skončí až 31. 12. toho roku, kdy budou tyto pohledávky zcela započteny dle čl. VII. odst. 16 této smlouvy.

V. Ukončení nájemní smlouvy

- 1) Nájem založený touto smlouvou může před uplynutím doby sjednané v čl. IV. této smlouvy skončit písemnou dohodou obou smluvních stran nebo výpovědí kterékoliv ze smluvních stran, a to podanou pouze z důvodů dohodnutých v této smlouvě. Výpovědní lhůta činí oboustranně tři měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce, následujícího po doručení výpovědi druhému účastníkovi smlouvy.
- 2) Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z následujících důvodů:
 - nájemce bude v prodlení s placením nájemného po dobu delší než 30 dnů nebo
 - nájemce bude užívat předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu stanoveným v čl. III. této smlouvy. Tento výpovědní důvod je možné použít pouze v případě, že dojde k opakovanému užití předmětu nájmu (i odlišnými způsoby) v rozporu s uzavřenou smlouvou. Na každé užití předmětu nájmu v rozporu s účelem této smlouvy musí být nájemce pronajímatelem písemně upozorněn a v případě prvního užití musí být stanovena minimálně jednoměsíční lhůta k nápravě. Tento výpovědní důvod lze použít též v případě, pokud užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem této smlouvy trvá i přes uplynutí poskytnuté lhůty k nápravě. Tato lhůta musí být stanovena minimálně v délce jednoho měsíce od doručení oznámení pronajímatele.

Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, pokud se kterákoli z pronajatých nemovitostí stane bez zavinění nájemce nezpůsobilou ke smluvenému užívání nebo se stane neupotřebitelnou.
- 3) Pokud by však ukončením činnosti nájemce vznikla pronajímateli škoda, je nájemce povinen upozornit, jaká opatření je třeba učinit k jejímu odvrácení a pronajímatel je oprávněn požádat nájemce o pomoc za úplatu k odvrácení hrozící škody.
- 4) Nájemce se zavazuje přijímat písemnosti od pronajímatele na adrese svého sídla uvedené v záhlaví této smlouvy (dále jen smluvená adresa). V případě změny smluvené adresy, uvedené v záhlaví této smlouvy, se nájemce zavazuje neprodleně, nejpozději však do 7 dnů od změny smluvené adresy, učinit na odboru správy majetku Úřadu m. č. Praha 9 osobně do protokolu písemné prohlášení o změně smluvené adresy. Do doby provedení takového prohlášení je nájemce povinen zajistit přijímání písemností na stávající smluvené adrese uvedené v platném znění smlouvy.

Za den doručení písemnosti (výpovědi, odstoupení od smlouvy, nebo jakékoliv jiné písemnosti) od pronajímatele nájemci bude pro účely této smlouvy též považován den, kdy nájemce odmítl písemnost od pronajímatele převzít, nebo též den, kdy při druhém pokusu o doručení uplynul poslední den doby pro uložení doporučeně zasláné písemnosti na příslušné poště v obvodu smluvené adresy, v případě že si nájemce písemnost nepřevzme.

VI. Povinnosti nájemce při ukončení smlouvy

Při skončení nájemní smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli:

- a) veškerý majetek nemovitý i movitý, přenechaný touto smlouvou do nájmu, včetně podrobného soupisu předávaných věcí movitých a všech dokumentů o evidenci, vyřazování, pořizování a o provedených inventurách těchto věcí,
- b) projektovou a stavebně technickou dokumentaci, revizní knihy, předávací doklady a protokoly za jednotlivé nebytové prostory, vše dle předávacího protokolu ze dne
- c) všechny smlouvy se stávajícími podnájemci nebytových prostor a ubytovny,
- d) závěrečné vyúčtování služeb poskytnutých podnájemcům za uplynulý rok a účetní přehled o nákladech na služby, tedy o předepsaných a uhrazených zálohách za služby od podnájemců a přehled o předepsaných a zaplacených zálohách za služby od dodavatelů těchto služeb, to vše do data skončení nájmu,
- e) přehled stavu vodoměrů a elektroměrů ke dni skončení nájmu.

VII. Výše nájemného

- 1) Celkové nájemné za soubor nemovitostí uvedených v čl. II, odst. 1 této smlouvy včetně jejich vybavení uvedeného v čl. II, odst. 2 této smlouvy se sjednává ve výši **8.480.000,-Kč** (slovy : osm milionů čtyři sta osmdesát tisíc korun českých) bez DPH za jeden kalendářní rok.
- 2) Část nájemného ve výši **6.480.000,- Kč** bez DPH (slovy šest milionů čtyři sta osmdesát tisíc korun českých) za kalendářní rok, tj. **540.000,- Kč** bez DPH (slovy: pět set čtyřicet tisíc korun českých) za měsíc, bude hrazena v penězích.
- 3) Zbývající část nájemného ve výši **2 000 000,-Kč** bez DPH (slovy: dva miliony korun českých) bude hrazena formou věcného plnění (naturální úhrady) závazku z nájmu úhradou za opravy a údržbu. Výdaje, které mají charakter technického zhodnocení lze zahrnout do naturální úhrady závazku z nájmu za podmínek, které stanoví tato smlouva (čl. IX odst. 4). Cena nájemného hrazená věcným plněním je cenou bez daně z přidané hodnoty.
- 4) Čl VIII. této smlouvy stanoví, jaká plnění lze zahrnout do oprav a údržby dle předchozího odstavce a za jakých podmínek bude naturální plnění části nájmu poskytováno.
- 5) V případě, že nedojde k vyčerpání částky **2 000 000,-Kč** (slovy: dvě miliony korun českých) jako naturální úhrady části závazku z nájmu, zvyšuje se část nájemného hrazená v penězích o tu částku, o kterou nebyl limit **2 000 000,- Kč** dočerpán tak, aby nájemné za jeden kalendářní rok dohromady vždy činilo **8.480.000,-Kč** (slovy: osm milionů čtyři sta osmdesát tisíc korun českých) bez DPH. Takto bude nájemné za

příslušný kalendářní rok doplaceno do 15. 4. následujícího roku. Ustanovení odst. 16 tohoto článku o vzájemném započtení pohledávek tím nejsou dotčena.

- 6) Vznikne – li potřeba překročit částku 2 000 000,- Kč na opravy a údržby, případně na technické zhodnocení, může ji nájemce překročit po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s tím, že v takovém případě lze po dohodě částku přesahující dva miliony Kč zahrnout do úhrady té části nájemného, která se poskytuje formou naturální úhrady, v dalších kalendářních rocích. Část nájemného poskytnutá v penězích musí vždy činit alespoň 6.480.000,- Kč + DPH (slovy šest milionů čtyři sta osmdesát tisíc korun českých) za kalendářní rok.

Pokud nájemce překročí částku 2 000 000,- Kč za opravy a údržby, příp. technické zhodnocení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nemá pronajímatel povinnost snižovat nájemci v dalších letech nájemné a tyto náklady jdou k tíži nájemce.

- 7) V případě, že v budoucnu vznikne z důvodů vis maior nebo dohodou smluvních stran potřeba stanovit výši nájemného za jednotlivé objekty nájmu odděleně, dohodly se smluvní strany na určení výše nájmu za jednotlivé objekty tímto poměrem:

U Svobodárny 110/12 80%

U Svobodárny 1512/16 15%

Novovysočanská 1915/855%

Nedojde-li k situaci popsané v předchozí větě tohoto odstavce, je vždy rozhodující celková výše nájemného za soubor pronajatých nemovitostí.

- 8) Část nájemného hrazená v penězích je splatná v měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného, a to vždy předem do 15. kalendářního dne předchozího měsíce. Datem splnění platby se rozumí den odepsání příslušné platby z účtu nájemce na shora uvedený účet pronajímatele.

Splatnost té části nájemného, která je poskytována formou naturální úhrady, se posuzuje za jeden kalendářní rok a je stanovena do 15.12. běžného roku, nestanoví-li tato smlouva, nebo písemná dohoda smluvních stran jinak. Nájemce je povinen vystavovat daňové doklady za práce provedené na pronajatých nemovitostech do konce měsíce, ve kterém byly práce provedeny a převzaty nájemcem tak, aby mohl pronajímatel nárokovat odpočet DPH. Plnění bude vyhodnoceno vždy k datu platebního kalendáře. Nevyčerpaná část naturální úhrady nájemného bude nájemcem zaplacená k 15.12. běžného roku.

- 9) V nájemném není zahrnuta úhrada za teplo, teplou užitkovou vodu (TUV), vodné-stočné, elektrickou energii, telefon, odvoz odpadu, úklid a případně další služby spojené s užíváním předmětu nájmu, takové služby bude nájemce hradit sám, přímo dodavatelům těchto služeb.

- 10) Nájemné předchozího roku počínaje 1. lednem 2005 zvyšuje o procentuální výši inflace předcházejícího roku, počítáno podle míry inflace vyjádřené průměrným vývojem spotřebitelských cen (průměr posledních 12ti měsíců proti průměru 12ti předchozích měsíců) z údajů Českého statistického úřadu. Toto ustanovení o zvyšování nájemného se uplatní pouze v případě, že míra inflace za celý předcházející kalendářní rok dosáhne 5 % (slovy pěti procent) a více. Nová výše nájemného na příslušné roční období bude nájemci pronajímatelem oznámena do konce měsíce února, a to písemnou formou s přílohou o inflaci předchozího roku z ČSÚ. Doplatek nájemného za první období příslušného roku, kdy ještě nájemce platil nezvýšené nájemné platné pro předcházející kalendářní rok, nájemce uhradí nejpozději do 15. dubna příslušného roku.

- 11) V případě prodlení se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení se

zaplacením, a to na výzvu pronajímatele. Výzvou je pro tento případ rozuměno písemné sdělení pronajímatele nájemci.

- 12) Všechny platby pronajímateli bude nájemce platit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 13) V souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění (dále jen zákona o DPH) je k ceně nájmu podle odstavce 1 tohoto článku, počínaje kalendářním rokem 2005 včetně, připočtena daň z přidané hodnoty (dále je DPH) v základní sazbě daně. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vystavovat ke smlouvě platební kalendáře v souladu s ustanovením čl. VII. odst. 8 této smlouvy. DPH spolu se základem daně a cenou celkem bude uvedena v platebním kalendáři či jiném daňovém dokladu v souladu se zákonem o DPH, který vystaví dnem podpisu tohoto dodatku pronajímatel.
- 14) Smluvní strany se dohodly, že v případě zákonné změny v oblasti DPH je pronajímatel oprávněn promítnout takovou změnu do platebního kalendáře, aniž by bylo třeba uzavírat dodatek ke smlouvě. Obdobně bude postupováno i v případě navýšení ceny nájmu o inflaci v souladu s ustanovením této smlouvy.
- 15) Vzhledem k tomu, že pronajatá budova čp. 1512 vyžaduje rekonstrukci, smluvní strany se dohodly, že do 30 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení na rekonstrukci nájemce zaplatí z bankovního úvěru pronajímateli nájem dle čl. VII. odst. 2 dopředu, a to ve výši 6.300.000,- Kč + DPH (slovy šest milionů tři sta tisíc korun českých) a do 60 dnů od nabytí právní moci stavebního povolení na rekonstrukci nájemce zaplatí z bankovního úvěru nájem dle čl. VII. odst. 2 dopředu, a to ve výši 6.300.000,-Kč + DPH (slovy šest milionů tři sta tisíc korun českých), tj. celkem 12.600.000,-Kč + DPH (slovy dvanáct milionů šest set tisíc korun českých) a pronajímatel toto předplacené nájemné použije na rekonstrukci budovy čp. 1512 v ulici U Svobodárny 16 Praze 9 – Libni.
- 16) Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplacením částky 12.600.000,- Kč + DPH dle předcházejícího odstavce tohoto bodu hradí část ročního nájemného ve výši 700.000,- Kč (+ DPH) za každý rok nájmu počínaje rokem následujícím po kolaudaci stavebních prací na rekonstrukci budovy čp. 1512 v ulici U svobodárny 16 v Praze 9 – Libni, s tím, že plnění bude uskutečněno vždy k 15. dni prvního kalendářního měsíce každého roku. Smluvní strany se dále dohodly, že zaplacená částka 12.600.000,- Kč + DPH a nájemné dle čl. VII. odst. 2 této smlouvy budou postupně vzájemně započteny takto:
- počínaje rokem následujícím po kolaudaci stavebních prací na rekonstrukci budovy čp. 1512 v ulici U svobodárny 16 v Praze 9 – Libni, bude započtena každý rok částka 700.000,-Kč + DPH zaplacená nájemcem dle čl. VII. odst. 16 proti části smlouveného nájemného, která má být hrazena v penězích, a to až do doby započtení celé nájemcem dle čl. VII. odst. 15 zaplacené finanční částky. K započtení dojde vždy 15. dnem prvního kalendářního měsíce každého roku trvání nájmu. Případné rozdíly budou vyúčtovány při skončení nájmu.
 - výše vzájemného zápočtu bude vždy uvedena v platebním kalendáři.
- 17) Smluvní strany se dohodly, že po dobu rekonstrukce bude základní nájemné sníženo o 62.500,- Kč + DPH za každý i započatý měsíc trvání stavebních prací až do data kolaudace objektu.

VIII. Limit na opravy a udržování

- 1) Naturální úhrada závazku z nájmu podle čl.VII odst. 3 a násl. této smlouvy bude hrazena úhradou za opravy a údržbu, a to zejména za:

- opravy na ležatých a stoupacích rozvodech vody + výměna vadných zařizovacích předmětů, obkladů a dlažeb v koupelnách
- opravy a čištění kanalizace a přípojek
- opravy podlahových krytin, eventuelně jejich opravy výměnou
- zednické práce, malování obytných buněk a společných prostor
- nátěry oken (přesklení), vestavěných skříní a dveří
- opravy nábytku
- opravy elektroinstalace + výměna vadných světelných těles
- zámečnické práce
- opravy výtahů
- opravy vjezdových a garážových vrat
- klempířské práce + čištění okapů, svodů a geigrů
- zásahy havarijní služby
- ostatní práce dle dohody s OSM ÚMČ Praha 9

Výdaje, které mají charakter technického zhodnocení lze zahrnout do naturální úhrady závazku z nájmu za podmínek, které stanoví tato smlouva.

- 2) Do prostředků na opravy a údržby budou započítávány i finanční prostředky na nákup nábytku i samostatných matrací pro válendy v ubytovacích buňkách, a to v běžném kalendářním roce v maximální výši 35 % z částky 2 000 000,- Kč bez DPH (slovy : dva miliony korun českých) za kalendářní rok.

Veškerý nově pořízený nábytek a samostatné matrace, nakoupené a započítané v rámci shora uvedeného 35 % limitu do oprav a údržby prováděné nájemcem, je nájemce povinen řádně označit samostatnými evidenčními čísly, která musí být odlišná od číselné evidenční řady stávajícího nábytku. Pořizovací hodnota bude v evidenci uváděna po jednotlivých položkách nově pořízeného nábytku.

Nájemce je povinen nakupovat nábytek za běžné ceny pro standardní vybavení odpovídající cenové úrovni dlouhodobě pronajímaných lůžek v předmětu nájmu.

Postup obměny nábytku v předmětu nájmu, tedy i postupné návrhy na vyřazení nábytku si určí nájemce. Nábytek, který bude vyřazován, posoudí komise složená ze zástupců obou stran. Nábytek bude vyřazován protokolem a z celkové evidované částky movitého vybavení bude odepsána alikvotní finanční částka po jednotlivých souhrnných položkách. Komise současně zajistí likvidaci vyřazeného stávajícího nábytku.

- 3) Účetní doklady sloužící k dokladování a ke kontrole prostředků vynakládaných nájemcem dle čl. VIII. odst. 1) a 2) této smlouvy (zejména faktury, účtenky atd.) je nájemce povinen předkládat pronajímateli ke skončení kalendářního měsíce spolu s vystaveným daňovým dokladem tak, aby vždy obsahovaly celkovou cenu bez DPH, samostatně DPH rozepsanou podle obou případně použitých sazeb a cenu včetně DPH. Tímto bude umožněno pronajímateli průběžně uplatňovat odpočet DPH.
- 4) Nájemce bude stanovovat, zadávat a hradit náklady na opravy a udržování předmětu nájmu, včetně oprav, a udržování pronajatého movitého majetku uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy.
- 5) Kontrolu hospodárnosti při zajišťování údržby a oprav předmětu nájmu a ekonomické vynakládání prostředků na tuto údržbu za příslušný kalendářní rok provede pronajímatel nebo jím pověřená firma jednou ročně, vždy do 10. 1. následujícího roku a též k datu skončení nájmu.

- 6) Pronajímatel má právo neuznat náklady, které nemají charakter údržby a oprav předmětu nájmu dle čl. VIII. odst. 1 této smlouvy, ale jsou charakteru provozních nákladů. Obdobně předražené opravy a předražený nákup nábytku a matrací pronajímatel započte pouze v obvyklých cenách. Nájemce předloží pronajímateli vždy do 30. 11. každého roku nájmu plán oprav na příští rok.
- 7) O vyřazení a likvidaci opotřebovaných pronajatých movitých věcí dle přílohy č. 1 a 2 této smlouvy, rozhoduje pouze pronajímatel, a to na návrh nájemce.

IX. Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel má právo jedenkrát ročně na kontrolu stavu předmětu nájmu. Tuto kontrolu bude pronajímatel provádět ve vhodném termínu, vždy po předchozí dohodě s nájemcem.
- 2) Pronajímatel umožní nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu.
- 3) Pronajímatel je povinen zajišťovat opravy potřebné k udržení podstaty budovy jako opravy střechy, pláště budovy, nosných konstrukcí apod.
- 4) Pronajímatel zadává a hradí veškeré výdaje, které mají charakter technického zhodnocení předmětu nájmu, které sám (též i na návrh nájemce) určí. Ostatní stavební a technické úpravy předmětu nájmu, které mají rovněž charakter technického zhodnocení předmětu nájmu, mohou být prováděny nájemcem, podnájemci nebytových prostorů nebo třetími osobami pouze na základě písemného dohody s pronajímatelem. Písemná dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem stanoví, zda lze konkrétní výdaje, které mají charakter technického zhodnocení, započítat do té části nájmu, který se hradí naturální úhradou.

K umístění reklam, reklamních ploch a vývěsních štítů na předmětu nájmu je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

Shora uvedenými ujednáními tohoto čl. IX. odst. 4) nejsou dotčena ustanovení platných právních předpisů (stavebního zákona apod.).

- 5) Pronajímatel se zavazuje dávat souhlas, připomínky nebo případný nesouhlas ke smlouvám o podnájmu s podnájemci bez zbytečného odkladu. Souhlas pronajímatele dle tohoto ustanovení se považuje za udělený i v případě, že pronajímatel do 30 dní od obdržení úplné písemné žádosti nájemce nedoručí nájemci písemné vyjádření obsahující příslušný souhlas nebo nesouhlas s podnájemní smlouvou nebo s její změnou. Ke své žádosti je nájemce povinen přiložit úplné znění příslušné podnájemní smlouvy nebo pozměňujícího dodatku.

X. Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je oprávněn pronajímat ubytovací kapacity a nebytové prostory v předmětné nemovitosti svým jménem a na svůj účet a za ceny, které si sám stanoví.
- 2) Nájemce je oprávněn dát do podnájmu nebytové prostory až po předchozím souhlasu pronajímatele. Všechny smlouvy na podnájem nebytových prostor a všechny jejich dodatky musí být odsouhlaseny pronajímatelem – bez uvedených údajů o ceně podnájmu.

- 3) Nájemce odpovídá za škody, způsobené pronajímateli zaviněním svých zaměstnanců i podnájemci nebo jinými osobami, které se v pronajatých prostorách zdržují; přitom je povinen ohlásit pronajímateli zjištěné škody neprodleně po jejich zjištění, bez ohledu na to, zda je způsobil sám nebo někdo jiný.
- 4) Nájemce se zavazuje:
- a) umožnit pronajímateli vstup do všech částí předmětu nájmu dle čl. X, odst. 1
 - b) užívat předmět nájmu v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrých mravů,
 - c) dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy,
 - d) zajišťovat předání a převzetí nebytových prostor při uzavření a ukončení podnájmu, sepisovat protokoly o předání a převzetí, zjišťovat škody a nadměrná opotřebení přebíraných nebytových prostor a zajistit jejich opravy na náklady podnájemce,
 - e) kontrolovat způsob užívání pronajatých prostor, dodržování a plnění smluvních podmínek podnájemci. V případě zjištěného porušování nebo neplnění smluvních podmínek nebo nadměrného opotřebení či poškození majetku pronajímatele, činit potřebné kroky k nápravě vadného stavu,
 - f) provádět nákup, evidenci a inventarizaci majetku podle Přílohy č. 4 . Metodika – evidence majetku
 - g) umožnit zástupcům pronajímatele účast při inventarizaci a přizpůsobit termín inventarizace požadavku pronajímatele,
 - h) provést a pronajímateli předložit závěrečnou inventarizaci pronajatého majetku ke dni skončení nájmu,
 - i) zpracovávat a jednou ročně do 30.9. předkládat pronajímateli návrhy na velké opravy, modernizaci a na zlepšení technického a stavebního stavu objektů a na požádání pronajímatele zajistit součinnost při provádění těchto oprav,
 - j) zajišťovat provedení revizí a včasné odstranění zjištěných závad a zajišťovat plnění předepsaných povinností v oblasti požární ochrany, zdraví a bezpečnosti podnájemců a hygienické ochrany předmětu nájmu,
 - k) zajišťovat provádění dezinfekce, dezinsekce a deratizace společných prostor objektu,
 - l) zajišťovat pravidelný a účinný úklid společných prostor objektu, přilehlého chodníku, ploch zeleně, zásobovací rampy a jejího nejbližšího okolí, zajišťovat pravidelnou a účinnou údržbu ploch zeleně na předmětu nájmu,
 - m) zajišťovat systematickou provozní údržbu předmětu nájmu, aby byla zabezpečena dlouhodobá životnost a provozuschopnost všech stavebních konstrukcí, technických zařízení a vybavení penzionu,
 - n) zajišťovat provoz předmětu nájmu svým jménem a na svůj účet,
 - o) zajistit na základě úpravy podnájemních smluv, aby podnájemníci nebytových prostor nakládali s odpadem samostatně, na základě vlastní smlouvy, uzavřené s oprávněnou osobou, a aby podnájemníci nebytových prostor při nakládání s odpadem dodržovali zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech, a ostatní přísl. právní předpisy o nakládání s odpadem. Nájemce se zavazuje vytvořit k tomu podnájemcům potřebné podmínky.

XI. Omezující podmínky pro nájemce

1) Nájemce zajistí pro potřeby pronajímatele až 30 okamžitě disponibilních lůžek v ubytovně, která budou pronajímána za cenu určenou pronajímatelem, minimálně však za cenu provozních nákladů lůžka pro dlouhodobé ubytování v ubytovně. Nájemce je povinen zaslat pronajímateli jedenkrát ročně, a též vždy na žádost pronajímatele, podrobný rozpis provozních nákladů na jedno lůžko pro dlouhodobé ubytování v ubytovně.

2) Nájemce je povinen zajistit pro potřeby pronajímatele na jeho žádost až dalších 50 lůžek v ubytovně, které budou uvolněny do dvou měsíců od žádosti pronajímatele a pronajímatel oznámí dva měsíce předem jejich zpětné uvolnění. Tato lůžka budou pronajímána za cenu v té době běžně používanou nájemcem.

XII. Nakládání s předmětem nájmu

- 1) Nájemce není oprávněn nakládat s předmětem nájmu jiným způsobem, než stanoví tato smlouva, zejména není oprávněn předmět nájmu nebo jeho část prodat, zastavit, zřídit věcné břemeno apod.
- 2) Nájemce není oprávněn dávat souhlas podnájemcům k dalšímu podnájmu nebytových prostor nebo jejich částí.

XIII. Pojištění

- 1) Nájemce uzavírá na svůj náklad pojištění odpovědnosti za škody vzniklé z vlastní podnikatelské činnosti třetím osobám.
- 2) Doklad o pojištění a úhradě je nájemce povinen předložit pronajímateli při podpisu této smlouvy a každoročně při kontrole zajišťování údržby a oprav předmětu nájmu.

XIV. Věcná kontrola hospodárnosti

- 1) Nájemce je povinen vést odděleně veškerou účetní a ostatní dokumentaci o hospodaření s předmětem nájmu od své ostatní podnikatelské činnosti.
- 2) Pronajímatel je oprávněn jedenkrát ročně provést věcnou kontrolu hospodaření s předmětem nájmu za účetní období, která bude obsahovat kontrolu hospodárnosti při zajišťování údržby a oprav.

Náklady na uvedenou kontrolu ponese pronajímatel. Nájemce je povinen poskytnout potřebnou součinnost a písemné podklady. Tato povinnost vztahuje na smlouvy spojené se zajišťováním údržby a oprav podle čl. VIII, odst. 1 a 2.

XV. Sankční ujednání

- 1) Za nedodržení nebo neplnění smlouvy dle ustanovení čl. VI. b), c), e), čl. X. odst.2, odst. 4 písm. e), g), h), i), čl. XI. odst.1,2, je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé porušení nebo nedodržení smlouvy.
- 2) Nepředá-li nájemce předmět nájmu do konce výpovědní lhůty, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za každý, i jen započatý, měsíc v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu.

XVI. Závěrečná ustanovení

- 1) Vztahy mezi smluvními stranami, neupravené touto smlouvou, se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že spory o dodržování a plnění závazků obsažených v této smlouvě budou řešit přednostně mimosoudní dohodou.
- 3) Tuto smlouvu je možné měnit nebo doplňovat jen písemnými dodatky odsouhlasenými oběma účastníky smlouvy s výjimkou obou příloh č. 1 a 2, které mohou být měněny samostatně, příslušnými písemnými dodatky, a to ke každé příloze zvlášť, popř. vznikem přílohy nové, která předchodí přílohu nahradí, to vše za podmínky podpisu obou účastníků této smlouvy. Ustanovení předchodí věty se nevztahuje na případy, kdy je ve smlouvě výslovně uvedeno, že není třeba uzavírat písemný dodatek smlouvy (DPH, inflace.)
- 4) V případě, že nájem skončí dříve, než bude zcela na nájemné započtena částka 12.600.000,- Kč zaplacená nájemcem dle čl. VII. odst. 16, pronajímatel je povinen nezapočtenou část této částky nájemci zaplatit do 4 měsíců ode dne skončení nájmu.
- 5) Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich svobodné vůli, nebyla uzavřena v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 6) Tato nájemní smlouva je sepsána v pěti stejnopisech, z nichž po podepsání obdrží pronajímatel tři a nájemce dvě vyhotovení. ”

V Praze dne .

V Praze dne ...

.....



Změna

Smlouvy o nájmu ze dne 25. 6. 2009 označená jako

Dodatek č. 1

na pronájem nemovitostí v k.ú. Libeň – budovy U Svobodárny čp.1110 na pozemku parc.č. 3208 a budovy čp. 1512 na pozemku parc.č. 3206, objektu garáží na parcele parc.č. 3210/3, části pozemku parc.č. 3210/1

Městská část Praha 9

se sídlem úřadu : Sokolovská 14/324, 180 49, Praha 9,

zastoupená : starostou Ing. Janem Jarolímem

IČ: 00063894, DIČ: CZ00063894

Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vl. 73670

na straně jedné / dále jen pronajímatel /

a

BYTOSTAV s.r.o.

se sídlem: U Svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9

zastoupená: jednatelem Miroslavem Fajfrlíkem

IČ:49243420, DIČ:CZ49243420

Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vl. 20461

na straně druhé / dále jen nájemce /

Na základě dohody smluvních stran se Smlouva o nájmu ze dne 25. 6. 2009 mění takto :

I.

I. Text článku II. odstavce 1) se vypouští a nahrazuje tímto novým zněním:

„1) Pronajímatel pronajímá nájemci tyto nemovitosti (tento soubor nemovitostí)

- budovu č. p. 1110 v Praze 9-Libeň, U Svobodárny č. o. 12, postavenou na pozemku parc. č. 3208 (zastavená plocha a dvůr) v kat. území Libeň,

- objekt garáží na pozemku parc. č. 3210/3 v kat. území Libeň,

- část pozemku parc. č. 3210/1 (dvůr) v kat. území Libeň po plechové dveře mezi objekty garáží,

- budovu č. p. 1512 v Praze 9-Libeň, U Svobodárny č. o. 16, jež je součástí pozemku parc. č. 3206 v kat. území Libeň

Budovy ubytoven jsou ze stavebního hlediska rozděleny na část s nebytovými prostory (tedy obchodními jednotkami, sklady a kanceláři), zahrnující část podzemního a prvního nadzemního podlaží, a dále na část ubytovací – ve druhém až pátém nadzemním podlaží. V objektu č. p. 1110 je 231 pokojů s 479 lůžky (52 jednolůžkových pokojů, 143 dvoulůžkových pokojů, 11 třílůžkových, 22čtyřlůžkových pokojů, 2 šestilůžkové pokoje

a 1 sedmilůžkový pokoj), v objektu č. p. 1512 je 43 pokojů s 82 lůžky (5 jednolůžkových pokojů, 37 dvoulůžkových pokojů a 1 třílůžkový pokoj). Pro ubytovací účely je k dispozici celkem 274 pokojů s 561 lůžky. V objektu č. p. 1110 je 17 nebytových prostorů, v objektu č. p. 1512 jsou 3 nebytové prostory a ve dvorním traktu je 10 garáží, z toho a 1 dvougaráž.

Na každém poschodí jsou dále obslužné místnosti a úklidová místnost. Všechny ubytovací místnosti jsou vybaveny nábytkem. Vertikální doprava je v ubytovně č. p. 1110 zajištěna dvěma schodišti a dvěma osobními výtahy.

2. Text článku VII. odstavce 1) se vypouští a nahrazuje tímto novým zněním:

„1) Celkové nájemné za soubor nemovitostí uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy včetně jejich vybavení uvedeného v čl. II. odst. 2 této smlouvy se sjednává ve výši **7.250.400,- Kč** (slovy: sedmmilionůdvěstěpadesátisícčtyřista korun českých) bez DPH za jeden kalendářní rok.“

3. Text článku VII. odstavce 2) se vypouští a nahrazuje tímto novým zněním:

„2) Část nájemného ve výši **5.540.400,- Kč** (slovy: pětmilionůpětsetčtyřicettisícčtyřista korun českých) bez DPH za kalendářní rok, tj. **461.700,- Kč** (slovy: čtyřistašedesátjedentisícšedsmset korun českých) bez DPH za měsíc, bude hrazena v penězích.“

4. Text článku VII. odstavce 3) se vypouští a nahrazuje tímto novým zněním:

„3) Zbývající část nájemného ve výši 1.710.000,- Kč (slovy: jedenmilionsedmsedstetisíc korun českých) bez DPH bude hrazena formou věcného plnění (naturální úhrady) závazku z nájmu úhradou za opravy a údržbu. Výdaje, které mají charakter technického zhodnocení lze zahrnout do naturální úhrady závazku nájmu za podmínek, které stanoví smlouva (čl. IX odst. 4). Cena nájemného hrazena věcným plněním je cenou daně z přidané hodnoty.“

5. Text článku VII. odstavce 5) se vypouští a nahrazuje tímto novým zněním:

„5) V případě, že nedojde k vyčerpání částky 1.710.000,- Kč (slovy: jedenmilionsedmsedstetisíc korun českých) jako naturální úhrady části závazku z nájmu, zvyšuje se část nájemného hrazená v penězích o tu částku, o kterou nebyl limit 1.710.000,- Kč dočerpán tak, aby nájemné za jeden kalendářní rok dohromady vždy činilo 7.250.400,- Kč (slovy: sedmmilionůdvěstěpadesátisícčtyřista korun českých) bez DPH. Takto bude nájemné za příslušný kalendářní rok dopláceno do 15. 4. následujícího roku. Ustanovení odst. 16 tohoto článku o vzájemném započtení pohledávek tím nejsou dotčena.“

6. Text článku VII. odstavce 6) se vypouští a nahrazuje tímto novým zněním:

„6) Vznikne-li potřeba překročit částku 1.710.000,- Kč na opravy a údržby, případně na technické zhodnocení, může jí nájemce překročit po předchozím písemném souhlasu pronajímatele s tím, že v takovém případě lze po dohodě částku přesahující 1.710.000,- Kč zahrnout do úhrady té části nájemného, která se poskytuje formou naturální úhrady, v dalších kalendářních rocích. Část nájemného poskytnutá v penězích musí vždy činit alespoň 5.540.400,- Kč + DPH (slovy: pětmilionůpětsetčtyřicettisícčtyřista korun českých) za kalendářní rok.“

Pokud nájemce překročí částku 1.710.000,- Kč za opravy a údržby, příp. technické zhodnocení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nemá pronajímatel povinnost snižovat nájemci v dalších letech nájemné a tyto náklady jdou k tíži nájemce.“

7. Text článku VII. odstavce 7) se vypouští a nahrazuje tímto novým zněním:

„7) V případě, že v budoucnu vznikne z důvodů vis maior nebo dohodou smluvních stran potřeba stanovit výši nájemného za jednotlivé objekty nájmu odděleně, dohodly se smluvní strany na určení nájmu za jednotlivé objekty tímto poměrem:

U Svobodárny 1110/12 84 %

U Svobodárny 1512/16 16 %

Nedojde-li k situaci popsané v předchozí větě tohoto odstavce, je vždy rozhodující celková výše nájemného za soubor pronajatých nemovitostí.“

II.

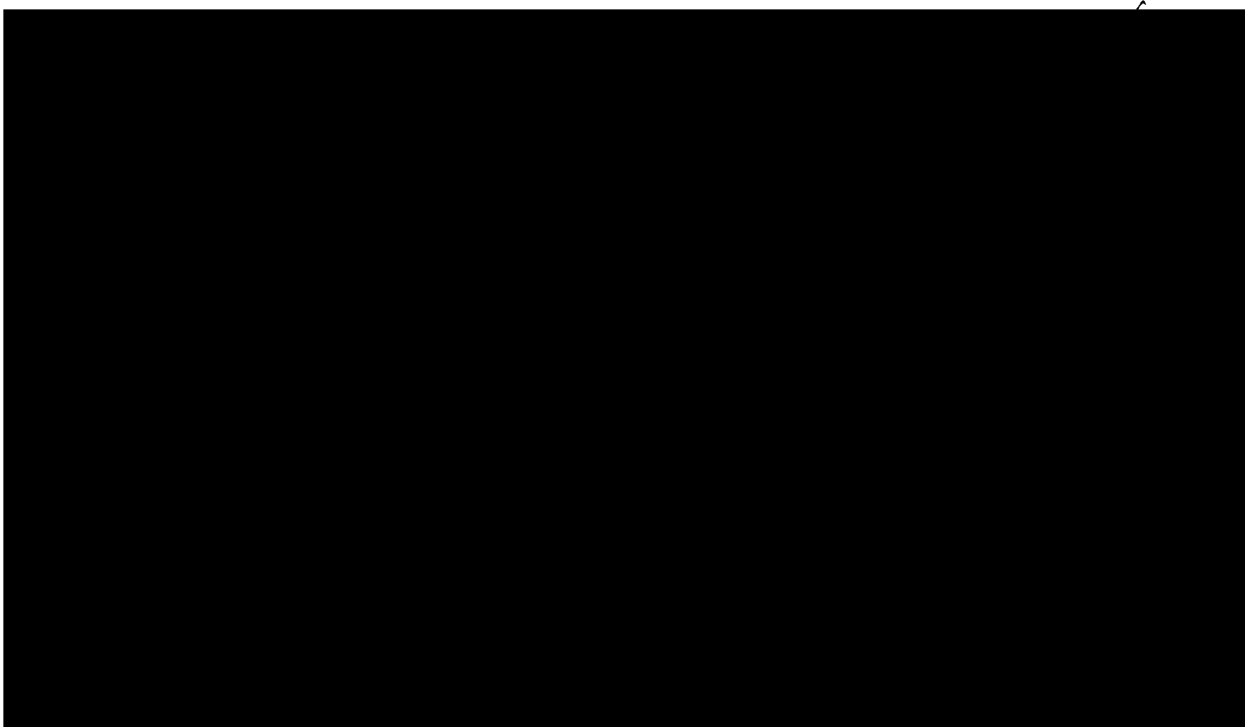
Všechna ostatní ustanovení nájemní smlouvy nedotčená tímto dodatkem zůstávají v platnosti beze změn.

Tato změna smlouvy označená jako Dodatek č.1 nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Dodatek č.1 je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden stejnopis a pronajímatel obdrží tři stejnopisy.

Smluvní strany souhlasí s obsahem změny smlouvy označené jako Dodatek č.1 a na důkaz připojují své podpisy.

V Praze dne:.....





Změna

Smlouvy o nájmu ze dne 25. 6. 2009 označená jako

Dodatek č. 2

na pronájem nemovitostí v k.ú. Libeň – budovy U Svobodárny čp.1110 na pozemku parc.č. 3208 a budovy čp. 1512 na pozemku parc.č. 3206, objektu garáží na parcele parc.č. 3210/3, části pozemku parc.č. 3210/1

Městská část Praha 9

se sídlem úřadu : Sokolovská 14/324, 180 49, Praha 9,

zastoupená : starostou Ing. Janem Jarolímem

IČ: 00063894, DIČ: CZ00063894

Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vl. 73670

na straně jedné / dále jen pronajímatel /

a

BYTOSTAV s.r.o.

se sídlem: U Svobodárny 1110/12, 190 00 Praha 9

zastoupená: Miroslavem Fajfrlíkem

IČ:49243420, DIČ:CZ49243420

Zapsaná v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vl. 20461

na straně druhé / dále jen nájemce /

Na základě dohody smluvních stran se Smlouva o nájmu ze dne 25. 6. 2009 mění takto:

I.

Text Přílohy č. 4 - článku X. odst. 4) písm. f) se vypouští a nahrazuje tímto novým zněním:

Příloha č. 4

Metodika – evidence majetku

Povinnosti firmy BYTOSTAV s. r. o. (správce objektu), dále jen nájemce:

- Nájemce má povinnost zasílat měsíčně OSM-Oddělení investic a údržby faktury k zaúčtování včetně soupisu nového majetku k zařazení (pokud v daném měsíci došlo k pořízení nového majetku). Zaslání musí být provedeno tak, aby podatelna úřadu MČ Praha 9 obdržela faktury nejpozději poslední den v měsíci, kdy k nákupu došlo.

- Nájemce má povinnost evidovat v celkovém soupisu majetku inventární číslo majetku ze systému Ginis, které mu poskytne fyzický správce majetku OSM-oddělení investic a údržby. Je na nájemci jakou formu evidence zvolí (například ruční evidence nebo evidence prostřednictvím MS Excel)

- Nájemce má povinnost poskytovat informace o pořízení/vyřazení majetku dle pokynů fyzického správce OSM-Oddělení investic a údržby. Informace o pořízení/vyřazení musí být vždy ve stejném měsíci, kdy k pořízení/vyřazení dojde.

II.

Všechna ostatní ustanovení nájemní smlouvy nedotčená tímto dodatkem zůstávají v platnosti beze změn.

Tato změna smlouvy označená jako Dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Dodatek č. 2 je vyhotoven ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden stejnopis a pronajímatel obdrží tři stejnopisy.

Smluvní strany souhlasí s obsahem změny smlouvy označené jako Dodatek č. 2 a na důkaz připojují své podpisy.

V Praze dne:...

Pronajímatel:

.....
Ing. Jan Jarolím