

09 003 / 001

09 003 / 001

DNE 29.ledna 2009

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA - KUNRATICE

A

SCIONIUS, A.S.

NÁJEMNÍ SMLOUVA
č. 09003100

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA byla uzavřena dne 29.ledna 2009

MEZI:

- (1) **Městskou částí Praha - Kunratice**, IČ: 231134, pod adresou Úřadu MČ K Libuši 7, 148 28 Praha 4 - Kunratice, jednající starostkou Ing. Arch. Ivanou Kabelovou (dále jen "**Pronajímatel**"); a
- (2) **SCIONIUS, a.s.**, IČ: 28211219, se sídlem: Praha 9, Koloděje, Šachovská 242/3, PSČ 190 16, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 13288, jednající Věrou Filovou, jedinou členkou představenstva (dále jen "**Nájemce**").

(Dále společně "**Strany**", jednotlivě jako "**Strana**".)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) V souladu s ust. § 1 odst. 1 zákona č.172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, přešly do vlastnictví obce Hlavního města Prahy Pozemky (jak je tento pojem definován níže). Výpis z katastru nemovitostí prokazující oprávnění Pronajímatele k Pozemkům tvoří **Přílohu 1** této Smlouvy a tvoří její neoddělitelnou součást. Plán Pozemků tvoří **Přílohu 2** této Smlouvy a tvoří její neoddělitelnou součást.
- (B) V souladu se Statutem Hlavního města Prahy byla Pronajímateli svěřena správa Pozemků a související výkon práv a povinností s Pozemky spojený. Pronajímatel je proto oprávněn tuto Smlouvu s Nájemcem uzavřít.
- (C) Pronajímatel má v souladu se Statutem Hlavního města Prahy zájem přenechat Pozemky do užívání (nájmů) Nájemci za podmínek stanovených níže v této Smlouvě a je srozuměn se skutečností, že v důsledku nájmu podle této Smlouvy dojde k podstatným a nevratným změnám na Pozemcích. Záměr (jak je tento pojem definován níže) tvoří **Přílohu 3** této Smlouvy a tvoří její neoddělitelnou součást. Důvodem uzavření této Smlouvy je prioritní zájem Pronajímatele zajistit pro občany Městské části Praha Kunratice umístění Obchodního centra (jak je definováno níže), včetně prodejny potravin a dalšího nepotravinářského sortimentu o podlahové ploše alespoň 500 m² (přičemž skladová plocha nebude přesahovat 40% z případné podlahové plochy) na ploše Pozemků.
- (D) Nájemce doručil dne 26.8.2008 písemně svou nabídku na užívání Pozemků za podmínek uvedených v Záměru a na základě této Smlouvy za podmínek stanovených níže. Nabídka Nájemce včetně všech příloh tvoří **Přílohu 4** této Smlouvy a tvoří její neoddělitelnou součást.
- (E) Cílem Nájemce je zejména v souladu se základními principy přiměřeně reflektovanými v Nabídce a Záměru, na Pozemcích zajistit výstavbu a provozování Obchodního centra a realizovat Investiční záměr.

BYLO DOHODNUTO následující:

1. TERMÍNY

1.1 Pokud v této Smlouvě není výslovně stanoveno jinak, mají níže uvedené termíny následující význam:

Doba nájmu	znamená dobu, po kterou se na základě této Smlouvy sjednává právo Nájemce užívat Pozemky, která se skládá z Počáteční doby nájmu a Základní doby nájmu nebo Počáteční doby nájmu, Základní doby nájmu a případného počtu Období prodloužení v případě, že Nájemce uplatní své právo na Období prodloužení;
Index	znamená index Průměrné meziroční míry inflace vyjádřený přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, zveřejňovaný Českým statistickým úřadem na jeho internetových stránkách;
Investiční záměr	znamená veškeré činnosti související nebo se vztahující k výstavbě Obchodního centra, jakož i k následnému užívání Obchodního centra zejména za účelem jeho provozování, pronájmu, údržby a/nebo jiným obdobným způsobům užívání;
Kolaudace	znamená, že ve vztahu k Obchodnímu centru bude vydán příslušným stavebním úřadem kolaudační souhlas nebo Nájemci vznikne jinak právo užívat Obchodní centrum jako dokončenou stavbu;
Nabídka	znamená nabídku Nájemce doručenou dne 26.08.2008 Pronajímateli v souladu se zveřejněným Záměrem, která je Pronajímatelem evidována pod č.j. 01468/2008, ve znění doplnění ze dne 17.12.2008;
Období prodloužení	znamená dobu nájmu Pozemků, počínající následující den po skončení Základní doby nájmu nebo předcházejícího Období prodloužení a končící uplynutím pěti (5) let;
Obchodní centrum	znamená stavbu obchodního centra o jednom nadzemním podlaží sestávajícího se alespoň z nebytového prostoru určeného k provozování obchodní činnosti a poskytování služeb, a to prodejny potravin a doplňkového nepotravinářského sortimentu, která bude mít minimální podlahovou plochu o velikosti nejméně 500 m ² (příčemž skladová plocha nebude přesahovat 40% z případné podlahové plochy), popřípadě jiných nebytových prostor dle určení Nájemce, včetně veškerých jiných staveb a/nebo plochy funkčně nebo prostorově související s realizací a/nebo provozem Obchodního centra, zejména parkoviště, komunikace odstavné plochy, plotů, reklamních zařízení, osvětlení, bezpečnostních systémů, chodníků, terénních úprav, zatravněné plochy, kanalizace, vedení inženýrských sítí nebo jiné obdobné infrastruktury apod. Termín Obchodní centrum zahrnuje rovněž jakoukoliv dílčí část, součást a/nebo příslušenství Obchodního centra;

Počáteční doba nájmu	znamená část Doby nájmu, počínající ode dne účinnosti této Smlouvy do dne, kdy Územní rozhodnutí nabude právní moci;
Pozemky	znamenají pozemek parc. č.2380/16 o výměře 14.439 m ² , pozemek parc. č. 2380/149 o výměře 171 m ² , pozemek parc. č. 2380/150 o výměře 257 m ² , v katastrálním území Kunratice, zapsané v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1812, pro obec Praha;
Smlouva	znamená tuto nájemní smlouvu;
Stavební zákon	znamená zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění;
Územní rozhodnutí	znamená jakékoliv územní rozhodnutí a/nebo územní souhlas vydaný podle Stavebního zákona za účelem realizace Investičního záměru nebo v souvislosti s ním, který zcela odpovídá požadavku Nájemce na obsahové náležitosti a stanovené podmínky takového Územního rozhodnutí, a jako takový jej může Nájemce považovat za zcela uspokojivý;
Základní doba nájmu	znamená část Doby nájmu Pozemků, počínající následující den po skončení Počáteční doby nájmu a končící uplynutím dvaceti (20) let;
Záměr	znamená záměr Pronajímatele přenechat Pozemky do užívání, zveřejněný ve smyslu § 36 zákona č. 131/2000 Sb. o Hlavním městě Praze v platném znění na úřední desce úřadu Městské části Praha Kunratice ode dne 12.8.2008 do dne 27.8.2008; a
Znalci	má význam uvedený v odstavci 12.3 této Smlouvy.

2. NÁJEM

- 2.1 Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do nájmu Pozemky za podmínek stanovených dále touto Smlouvou.
- 2.2 Nájemce tímto za podmínek stanovených touto Smlouvou přijímá Pozemky do nájmu a užívání v rozsahu stanoveném touto Smlouvou a právními předpisy České republiky.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Pozemky budou ze strany Nájemce užívány k provozování podnikatelské činnosti Nájemce za účelem naplnění Investičního záměru.
 - 3.2 Pronajímatel prohlašuje, že byl seznámen s dokumentací vztahující se k Investičnímu záměru.
 - 3.3 Při výkonu práva nájmu podle této Smlouvy je Nájemce oprávněn zejména:
-

- (a) užívat Pozemky za účelem přípravy a realizace Investičního záměru a všech souvisejících činností;
- (b) vjíždět a vcházet na Pozemky;
- (c) realizovat přípravné práce související s realizací a provozováním Obchodního centra a/nebo Investičního záměru;
- (d) zhotovit či zajistit zhotovení Obchodního centra;
- (e) klást potrubí nebo jiná vedení po Pozemcích, pod povrchem Pozemků nebo nad povrchem Pozemků;
- (f) umožnit užívání Pozemků ve výše uvedeném rozsahu jiným osobám při zhotovování či provozování Obchodního centra a/nebo realizaci Investičního záměru;
- (g) realizovat na Pozemcích jiné stavby nebo provést jiné práce, které budou souviset (funkčně nebo prostorově) nebo budou jakkoli jinak vhodné či potřebné za účelem realizace Obchodního centra a Investičního záměru, nebo které budou vyžadovány v souvislosti s realizací Obchodního centra a/nebo Investičního záměru ze strany příslušných státních nebo správních orgánů nebo jiných obdobných úřadů nebo organizací;
- (h) realizovat na Pozemcích parkoviště, cesty, dopravní nebo jiné obdobné komunikace nebo jiné odstavné plochy nebo volné zelené prostranství;
- (i) provádět údržbu, opravy, vylepšení, nástavby či jiné obdobné zásahy na Obchodním centru nebo kdekoli jinde na Pozemcích;
- (j) provozovat svoji podnikatelskou činnost na Pozemcích a v Obchodním centru;
- (k) užívat Pozemky a/nebo Obchodní centrum jinak než způsobem uvedeným výše pokud takovéto užívání odpovídá předmětu podnikatelské činnosti Nájemce za účelem naplnění Investičního záměru a takové užívání je v přímé souvislosti se Záměrem.

3.4 Veškerá práva Nájemce uvedená v této Smlouvě v souvislosti s užíváním Pozemků mohou vykonávat i jiné osoby neuvedené v této Smlouvě jako Strany, zejména zaměstnanci Nájemce, dodavatelé, smluvní partneři, nájemci nebytových prostor v Obchodním centru, zákazníci, poradci, osoby pověřené výstavbou a/nebo provozem Obchodního centra a/nebo jiné obdobné či vhodné osoby včetně jakéhokoli nového vlastníka Obchodního centra, pokud to je vhodné, účelné nebo potřebné v souvislosti s realizací Investičního záměru.

3.5 Pokud by mezi Stranami vznikl spor o tom, jaký je rozsah práv Nájemce vyplývajících z této Smlouvy, má se za to, že tato práva v maximálně možném rozsahu odpovídají těm právům, které by měl Pronajímatel, kdyby na Pozemcích realizoval Investiční záměr.

3.6 Strany jsou srozuměny s tím, že Pozemky jsou dle platného Územního plánu hlavního města Prahy určeny pro využití SV-D (území všeobecně smíšené s koeficientem D) a ZMK (zeleň městská krajinná). Nájemce je oprávněn užívat Pozemky pouze v souladu s funkčním využitím Pozemků stanoveným Územním plánem hlavního města Prahy. Detail Územního plánu hlavního města Prahy vztahující se k Pozemkům tvoří **Přílohu 5** této Smlouvy a tvoří její neoddělitelnou součást. Pokud tato Smlouva odkazuje v souvislosti s určitým datem na Územní rozhodnutí nebo příslušné stavební povolení, platí, že pro běh lhůty nebo určení data je rozhodné (v případech, kdy bude vydáváno více územních rozhodnutí a více stavebních povolení) jakékoli první Územní rozhodnutí nebo příslušné stavební povolení vztahující se k Obchodnímu centru jako budově.

4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájem Pozemků podle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to na Počáteční dobu nájmu, Základní dobu nájmu a příslušný aplikovaný počet Období prodloužení.
- 4.2 Nájemce je oprávněn prodloužit Doby nájmu o Období prodloužení, přičemž takto může být Doba nájmu prodloužena nejvýše čtyřikrát (4). Pro vyloučení pochybností si Strany sjednávají, že maximální délka Základní doby nájmu a veškerých Období prodloužení může činit nejvýše dobu čtyřiceti (40) let. Nájemce je oprávněn prodloužit Doby nájmu o příslušné Období prodloužení nejpozději třicet (30) dnů přede dnem ukončení Základní doby nájmu nebo příslušného předcházejícího Období prodloužení na základě písemného oznámení Pronajímateli o tom, že Nájemce uplatňuje právo na Období prodloužení. Doručením oznámení o prodloužení Pronajímateli dochází k prodloužení Doby nájmu o Období prodloužení za stejných podmínek platných ke dni, ve kterém bylo uplatněno právo na prodloužení Doby nájmu o Období prodloužení, a to včetně neměnné výše nájemného.

5. NÁJEMNÉ A JEHO ZAJIŠTĚNÍ

- 5.1 Strany si sjednávají výši nájemného za užívání Pozemků po Doby nájmu takto:
- (a) za Počáteční dobu nájmu se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli fixní částku ve výši 1.000,- Kč (jeden tisíc korun českých), a to do třiceti 30 dnů po uzavření této Smlouvy. Strany sjednávají, že Nájemce zajistí řádnou a pravidelnou obvyklou údržbu Pozemků. Tato skutečnost byla zohledněna při sjednání fixní částky za Počáteční dobu nájmu Pozemků;
 - (b) nájemné po dobu části Základní doby nájmu, a to od počátku Základní doby nájmu do dne Kolaudace, bude Nájemcem hrazeno na celý kalendářní rok nebo jeho poměrnou část (v případě, že v prvním kalendářním roce uvedené části Základní doby nájmu nebude takové období trvat celý kalendářní rok), a to vždy předem nejpozději do konce kalendářního roku, který předchází kalendářní rok, za který je nájemné placeno nebo v případě, že období prvního kalendářního roku nebude trvat celý kalendářní rok, pak do třiceti (30) dnů od počátku Základní doby nájmu. Nájemné za kalendářní rok po tuto dobu Základní doby nájmu je stanoveno takto:
 - (i) nájemné za zastavěnou plochu Obchodního centra, která odpovídá půdorysnému průmětu budovy Obchodního centra na Pozemky, činí částku ve výši 11,40 Kč (jedenáct celých čtyřicet korun českých) za jeden metr čtvereční takové zastavěné plochy za kalendářní rok (předpokládaná výměra Obchodního centra činí celkem 2.420 m² a předpokládané nájemné za kalendářní rok činí 27.588,- Kč (dvacet sedm tisíc pět set osmdesát osm korun českých)); a
 - (ii) nájemné za ostatní plochu Pozemků s výjimkou plochy označené jako ZMK v Územním plánu hlavního města Prahy činí částku ve výši 5,20 Kč (pět celých dvacet korun českých) za jeden metr čtvereční takové plochy za kalendářní rok (předpokládaná výměra ostatní plochy Pozemků činí 8.577 m² a předpokládané nájemné za kalendářní rok činí 44.600,- Kč (čtyřicet čtyři tisíc šest set korun českých)); a
 - (iii) nájemné za plochu Pozemků označenou jako ZMK v Územním plánu hlavního města Prahy činí částku ve výši 0,25 Kč (nula celých dvacet pět korun českých) za jeden metr čtvereční takové plochy za kalendářní rok (předpokládaná výměra takové plochy Pozemků činí

3.870 m² a předpokládané nájemné za kalendářní rok činí 968,- Kč (devět set šedesát osm korun českých)).

- (c) nájemné po dobu Základní doby nájmu, a to ode dne Kolaudace do konce Základní doby nájmu a po dobu příslušného počtu aplikovaných Období prodloužení, bude Nájemcem hrazeno na celý kalendářní rok nebo jeho poměrnou část (v případě, že v příslušném prvním nebo posledním kalendářním roce uvedené části Základní doby nájmu nebo Období prodloužení nebude takové období trvat celý kalendářní rok), a to vždy předem nejpozději do konce kalendářního roku, který předchází kalendářní rok, za který je nájemné placeno nebo v případě, že období příslušného prvního kalendářního roku takové Základní doby nájmu nebo příslušného Období prodloužení nebude trvat celý kalendářní rok, pak do třiceti (30) dnů od počátku takového období. Nájemné za kalendářní rok po tuto dobu Základní doby nájmu nebo příslušné Období prodloužení je stanoveno takto:
- (i) nájemné za zastavěnou plochu Obchodního centra, která odpovídá půdorysnému průmětu budovy Obchodního centra na Pozemky, činí částku ve výši 227,- Kč (dvě stě dvacet sedm korun českých) za jeden metr čtvereční takové zastavěné plochy za kalendářní rok (předpokládaná výměra Obchodního centra celkem činí 2.420 m² a předpokládané nájemné za kalendářní rok činí 549.340 Kč (pět set čtyřicet devět tisíc tři sta čtyřicet korun českých)); a
 - (ii) nájemné za ostatní plochu Pozemků s výjimkou plochy označené jako ZMK v Územním plánu hlavního města Prahy činí částku ve výši 114,- Kč (jedno sto čtrnáct korun českých) za jeden metr čtvereční takové plochy za kalendářní rok (předpokládaná výměra ostatní plochy Pozemků činí 8.577 m² a předpokládané nájemné za kalendářní rok činí 977.778,- Kč (devět set sedmdesát sedm tisíc sedm set sedmdesát osm korun českých)); a
 - (iii) nájemné za plochu Pozemků označenou jako ZMK v Územním plánu hlavního města Prahy činí částku ve výši 5,- Kč (pět korun českých) za jeden metr čtvereční takové plochy za kalendářní rok (předpokládaná výměra takové plochy Pozemků činí 3.870 m² a předpokládané nájemné za kalendářní rok činí 19.350 Kč (devatenáct tisíc tři sta padesát korun českých)).

5.2 Strany potvrzují, že bez ohledu na skutečnost, že v předcházejícím článku jsou uvedené pouze přibližné konečné výměry částí Pozemků, na základě kterých se určují jednotlivé části příslušného nájemného za kalendářní rok, a proto nelze přesně určit konečnou výši nájemného za kalendářní rok, je uvedený způsob výpočtu nájemného za kalendářní rok pro Strany dostatečně určitý. Strany si pro odstranění pochybností sjednávají, že veškeré výměry částí Pozemků a konečná výše nájemného za kalendářní rok budou upřesněny v písemném dodatku k této Smlouvě, který se Strany zavazují uzavřít nejpozději do čtrnácti (14) dnů po Kolaudaci, jinak budou upřesněny v souladu s písemným oznámením Nájemce Pronajímateli na základě skutečných výměr, které vyplývají z dokumentace skutečného provedení stavby Obchodního centra, případně z příslušného geometrického plánu, přičemž výměry určené v takovém prohlášení budou pro Strany závazné. Bez ohledu na výše uvedené, Strany předpokládají, že celkové nájemné za kalendářní rok za užívání Pozemků podle písmena (b) předcházejícího článku bude činit částku ve výši 73.156 Kč (sedmdesát tři tisíc jedno sto padesát šest korun českých) a celkové nájemné za kalendářní rok za užívání Pozemků podle písmena (c) předcházejícího článku bude

činit částku ve výši 1.546.468 Kč (jeden milión pět set čtyřicet šest tisíc čtyři sta šedesát osm korun českých).

- 5.3 V případě, že určité období z Doby nájmu nebude trvat celý kalendářní rok, bude se nájemné za takové období hradit poměrně k výši nájemného za příslušný kalendářní rok. V případě, že příslušná část období Doby nájmu bude zahájena tak, že příslušné nájemné nebude možné uhradit v předem sjednaném termínu, uhradí se nájemné za takové období do třiceti (30) dnů od zahájení takového období. V případě, že Nájemce dopředu uhradil nájemné za příslušný kalendářní rok Základní doby nájmu před Kolaudací (podle článku 5.1 (b) této Smlouvy) a v takovém kalendářním roce nastane Kolaudace a bude splatné nájemné za poměrnou část kalendářního roku Základní doby nájmu po Kolaudaci (podle článku 5.1 (c) této Smlouvy), pak bude Nájemcem uhrazen pouze neuhrazený rozdíl částky nájemného podle článku 5.1 (c) této Smlouvy oproti již předplacenému nájemnému podle článku 5.1 (b) této Smlouvy.
- 5.4 V případě, že po jakoukoliv část doby podle článku 5.1(c) této Smlouvy nemůže Nájemce v podstatném rozsahu užívat Obchodní centrum v souladu s Investičním záměrem, a to výlučně v důsledku jakékoliv nemožnosti užívání Pozemků nebo jejich části, nikoliv však v případě, že taková nemožnost užívání vznikla zaviněním Nájemce, pak Nájemce, po takovou dobu nemožnosti užívání, bude hradit snížené nájemné podle článku 5.1(b) této Smlouvy.
- 5.5 Nájemné bude vždy hrazeno na bankovní účet Pronajímatele č. 2 vedený u Česká spořitelna, a.s., s variabilním symbolem plateb VS: 09003100 nebo jiný účet Pronajímatele uvedený v písemném oznámení Pronajímatele podle této Smlouvy. Strany si výslovně sjednávají, že za den úhrady příslušného nájemného se považuje den, ve kterém byla příslušná částka nájemného odepsána z účtu Nájemce a poukázána ve prospěch účtu Pronajímatele.
- 5.6 Nájemné bude pravidelně zvyšováno vždy zpětně od 1. ledna po dobu Základní doby nájmu, a to od začátku do konce Základní doby nájmu a po dobu příslušného počtu aplikovaných Období prodloužení, na základě oznámení Pronajímatele doručeného Nájemci nejpozději do 28. února, o částku odpovídající průměrné meziroční míře inflace uvedené v Indexu za předchozí kalendářní rok (první takové navýšení zohlední navýšení Indexu za předcházející kalendářní rok i v případě, že takové období netrvalo celý předchozí kalendářní rok). Výše nájemného bude upravena o indexované nájemné po oznámení nové výše nájemného Pronajímatelem Nájemci, přičemž rozdíl mezi nájemným uhrazeným před indexací a nájemným navýšeným po indexaci bude splatný nejpozději do konce měsíce března. Pokud průměrná meziroční míra inflace nevykazuje za předchozí kalendářní rok kladnou hodnotu, zůstane výše nájemného nezměněna. Indexaci nájemného po Počáteční dobu nájmu si Strany, s ohledem na fixní výši nájemného, sjednaly ve fixní částce 1.000,- Kč (jeden tisíc korun českých) za každý aplikovatelný kalendářní rok s tím, že první indexace nájmu bude aplikovatelná pro rok 2010. Nájemce je povinen takovou fixní platbu indexace na rok 2010 uhradit do konce měsíce března roku 2010.
- 5.7 K zajištění povinnosti Nájemce na řádnou a včasnou úhradu nájemného podle článku 5.1(b) ode dne nabytí právní moci stavebního povolení k realizaci Obchodního centra a 5.1(c) se Nájemce zavazuje zajistit vystavení bankovní záruky ve prospěch Pronajímatele, která bude na první výzvu a bez námitek a takovou bankovní záruku předat Pronajímateli nejpozději do devadesáti (90) dnů poté, co nastane právní moc stavebního povolení k realizaci hlavní budovy Obchodního centra. Bankovní záruka bude vystavena na částku dvojnásobku ročního nájemného podle článku 5.1(c) této

Smlouvy, a to na dobu nejméně jednoho (1) roku a nejdéle tři (3) let, a to podle určení Nájemce.

- 5.8 Po uplynutí platnosti uvedené bankovní záruky a současně pokud bude trvat Doba nájmu, bude Nájemce povinen prodloužit příslušnou bankovní záruku nebo zajistit vydání nové bankovní záruky nejpozději do devadesáti (90) dnů od zániku předchozí bankovní záruky. Prodloužení nebo vydání nové bankovní záruky bude rovněž na období od jednoho (1) do tří (3) let dle určení Nájemce. Pokud po dobu platnosti bankovní záruky dojde v důsledku indexace k navýšení nájemného, nebude Nájemce povinen navyšovat bankovní záruku v průběhu trvání platnosti takové bankovní záruky, ale poměrné navýšení bankovní záruky respektující navýšení nájemného bude provedeno teprve při vydání nové bankovní záruky nebo prodloužení bankovní záruky na další období. Pokud Pronajímatel neoprávněně čerpal bankovní záruku, není Nájemce povinen zajistit vystavení nové bankovní záruky nebo prodloužit dobu platnosti příslušné bankovní záruky, a to do doby, kdy Pronajímatel vrátí Nájemci neoprávněně čerpanou částku a uhradí Nájemci veškeré náklady, které Nájemci v důsledku takového neoprávněného čerpání vznikly.
- 5.9 Pronajímatel je oprávněn čerpat příslušnou bankovní záruku teprve poté, co marně uplyne lhůta čtrnácti (14) dnů, kterou poskytl Nájemci na základě písemného oznámení doručeného Nájemci k úhradě dlužného nájemného. V případě zániku této Smlouvy nebo vyčerpání příslušné bankovní záruky je Pronajímatel povinen vrátit originál příslušné bankovní záruky Nájemci nejpozději do sedmi (7) dnů, pokud Nájemce není v prodlení s úhradou nájemného, jinak je povinen vrátit bankovní záruku do sedmi (7) dnů poté, co bude banka v souladu s touto Smlouvou plnit za Nájemce při úhradě nájemného, a to až do výše dlužné částky nájemného, nejvýše však do částky na kterou byla bankovní záruka vystavena. V případě prodloužení nebo vystavení nové bankovní záruky je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci originál předchozí bankovní záruky oproti nové nebo prodloužené bankovní záruce.

6. VLASTNICKÉ PRÁVO K OBCHODNÍMU CENTRU

- 6.1 Strany si sjednávají, že vlastnické právo k Obchodnímu centru, všem jeho součástí, příslušenstvím a jiným obdobným částem zůstává zachováno ve prospěch Nájemce.
- 6.2 Pokud by podle platných právních předpisů České republiky (zejména podle Občanského zákoníku) nebo v důsledku změny platných právních předpisů došlo kdykoli k automatickému převodu nebo přechodu vlastnického práva k Obchodnímu centru (nebo kterékoli jeho části, součásti a/nebo příslušenství) ve prospěch Pronajímatele nebo k jinému obdobnému nabytí bez toho, aniž by takovýto převod, přechod nebo nabytí byl/o způsoben/o smlouvou o převodu vlastnického práva (např. z důvodu zpracování, smísení nebo pokud se část kterékoli ze staveb nebo děl náležejících k Obchodnímu centru stane součástí Pozemků apod.), rozšiřuje se předmět nájmu o takový předmět automatického převodu nebo přechodu a Nájemce je od okamžiku takového automatického převodu nebo přechodu oprávněn takový předmět automatického převodu nebo přechodu užívat po Doby nájmu.
- 6.3 V případě, že tato Smlouva bude ukončena v důsledku uplynutí Doby nájmu, na základě dohody Stran nebo z důvodu odstoupení Pronajímatele, na základě porušení této Smlouvy Nájemcem, není Pronajímatel povinen k žádné úhradě, přičemž nabytím jakékoliv majetkové hodnoty v této souvislosti Pronajímatelem bude kompenzací za újmu Pronajímatele v případě jeho odstoupení od této Smlouvy nebo

kompensací za neuvedení Pozemků do původního stavu tak, jak si Strany sjednaly v této Smlouvě, v případě ukončení této Smlouvy v důsledku uplynutí Doby nájmu nebo dohody Stran.

7. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ

7.1 Pronajímatel prohlašuje, ujišťuje a zaručuje Nájemci, že:

- (a) není ve stavu úpadku, tento stav nehrozí;
- (b) Pronajímatel plní včas a řádně své zákonné a smluvní povinnosti; Pronajímateli není známo, že by proti němu bylo zahájeno (nebo hrozí zahájení) řízení o výkon rozhodnutí a neexistují okolnosti, které by vedly nebo mohly vést k zahájení tohoto řízení;
- (c) správa Pozemků byla svěřena Pronajímateli a Pronajímatel je oprávněn s Pozemky nakládat tak, aby mohl být realizován Investiční záměr;
- (d) podnikl veškeré nezbytné kroky k získání všech oprávnění a souhlasů vyžadovaných platnými právními předpisy k uzavření této Smlouvy a plnění závazků zde uvedených;
- (e) tato Smlouva a závazky v ní obsažené zakládají pro Pronajímatele platné a vymahatelné závazky podle předpisů České republiky;
- (f) na Pozemcích nevázne žádné zatížení, zejména zástavní právo, předkupní právo, právo odpovídající věcným břemenům, nájemní právo nebo jiné obdobné právo ani nejsou fakticky užívány jakoukoli jinou osobou nebo samotným Pronajímatelem;
- (g) Pozemky jsou nezastavěné;
- (h) Pozemky se nenachází na území ohroženém záplavami;
- (i) Pronajímatel neuzavřel žádnou smlouvu, smír, dohodu či jiné ujednání, podle kterých by byly Pozemky zastaveny nebo by k nim bylo zřízeno věcné břemeno nebo jakýkoliv jiný druh zajištění, zatížení či věcného práva k Pozemkům, které by bylo platné a závazné v den uzavření této Smlouvy nebo které by nabylo platnosti a závaznosti po tomto dni;
- (j) Pronajímatel neposkytl žádné osobě jakékoliv právo užívat, spoloužívat (včetně pronájmu) nebo držet Pozemky nebo jejich část, které by byly platné a závazné v den uzavření této Smlouvy, nebo nabyly platnosti a závaznosti po tomto dni;
- (k) žádný z Pozemků, ani jejich část, není předmětem nedořešených restitučních nebo dědických nároků;
- (l) Pozemky, ani žádná jejich část, nejsou předmětem insolvenčního nebo jiného obdobného řízení ani řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí;
- (m) Pozemky, ani jejich část, nebyly vloženy do základního kapitálu žádné obchodní společnosti či družstva;
- (n) neexistují žádné skutečnosti, které by zapříčinily či by mohly zapříčinit vznik zákonného zástavního práva ve vztahu k Pozemkům, či jakékoliv jejich části;
- (o) právo Pronajímatele k Pozemkům, tj. právo nakládat se svěřeným majetkem, nebylo ani není zpochybněno ani toto podle nejlepšího vědomí Pronajímatele nehrozí;
- (p) Pronajímateli není známa existence jakýchkoli veřejnoprávních rozhodnutí, omezení či nařízení týkající se zejména imisí a dopravního napojení, která by negativně ovlivňovala užívání Pozemků za účelem realizace Investičního záměru podle této Smlouvy;
- (q) Pozemky ani jejich okolí nejsou závažným způsobem znečištěny látkami ohrožujícími životní prostředí. Závažné znečištění Pozemků vzhledem

- k umístění nejbližších zdrojů znečištění v současné době bezprostředně nehrozí;
- (r) užívání Pozemků je vhodné k účelu, který je stanoven Investičním záměrem a takové užívání je umožněno v souladu s územním plánem, který je v Příloze 5 této Smlouvy, s výjimkou případu změny územního plánu tak, že neumožňuje realizaci Investičního záměru, a to v rozporu s jednáním a vyvinutím veškerého úsilí proti takové změně Pronajímatelem;
 - (s) Pronajímateli není známo, že by přes Pozemky vedly liniové stavby nebo že by tak v budoucnu hrozilo;
 - (t) v souvislosti s Pozemky nebylo zahájeno ani nehrozí jakékoli zahájení řízení o vyvlastnění Pozemků nebo jakékoli řízení o stavební uzávěře nebo jiné řízení s obdobným účinkem;
 - (u) na Pozemcích se nenachází jakékoli ochranné pásmo;
 - (v) Pronajímateli není známa existence archeologických nálezů na Pozemcích. Pronajímatel nebyl informován a ani mu není známa existence archeologických nálezů v blízkosti Pozemků; a
 - (w) veškerá prohlášení a ujištění uvedená v této Smlouvě jsou pravdivá a úplná a představují úplný informační základ pro Nájemce v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, zejména neexistují jakékoli skutečnosti, které mají nebo mohou mít nepříznivý vliv na hodnotu Pozemků nebo právní postavení Nájemce jako uživatele Pozemků.
- 7.2 Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci neprodleně uhradí veškeré škody, náklady a výdaje, které mu vzniknou z důvodu, že jakékoli z uvedených prohlášení a/nebo ujištění a/nebo záruka Pronajímatele se ukáže být nepravdivým.
- 7.3 Pronajímatel se dále zavazuje, že zajistí, aby veškerá výše uvedená prohlášení a ujištění byla po celou dobu platnosti Doby nájmu podle této Smlouvy pravdivá a plně účinná s výjimkou těch prohlášení a ujištění, k jejichž změně dojde v důsledku jednání Nájemce, na základě objektivní skutečnosti, kterou Pronajímatel nemůže v době uzavření této Smlouvy předpokládat, a která nespočívá v jakémkoliv jednání a/nebo opomenutí Pronajímatele, a kterou Pronajímatel nemůže jakkoliv ovlivnit, a ohledně které Pronajímatel vynaložil veškerou součinnost, aby zabránil tomu, že taková skutečnost nastane nebo pokud si Strany nesjednají jinak.
- 7.4 Nájemce bere na vědomí, že bude realizován obchvat Kunratic podle **Přílohy č. 6** této Smlouvy.

8. PŘEDÁNÍ POZEMKŮ

Pronajímatel předá Pozemky a umožní Nájemci vstup na Pozemky a jejich nerušené užívání současně s uzavřením této Smlouvy.

9. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

9.1 Nájemce je povinen:

- (a) dodržovat právní předpisy týkající se užívání Pozemků a činností na nich prováděných, zejména stavebně právní předpisy a Stavební zákon, předpisy o ochraně přírody a krajiny, předpisy vodohospodářské, předpisy o nakládání s odpady a nebezpečnými látkami;
- (b) neskladovat volně v prostoru Pozemků hořlavé či nebezpečné látky, ale pouze na místech k tomu určených;
- (c) oznámit Pronajímateli znečištění Pozemků či jiné ekologické škody;

- (d) umožnit Pronajímateli jednou za kalendářní rok vstup za účelem kontroly Pozemků, pokud o tuto kontrolu Pronajímatel požádá alespoň s dvaceti čtyř (24) hodinovým předstihem, Nájemce je však povinen umožnit Pronajímateli vstup na Pozemky bez nutnosti předchozího požadavku pokud je takovýto vstup nezbytný z důvodů, které nesou odkladu (např. z důvodu zabezpečení požární ochrany, zabezpečení plynových potrubí, elektrických rozvodů apod.);
- (e) Nájemce odpovídá za škody, které budou způsobeny na Pozemcích ode dne zahájení Doby nájmu, jestliže byly způsobeny Nájemcem, jeho zaměstnanci, dodavateli nebo zákazníky Nájemce;
- (f) Nájemce je oprávněn přenechat Pozemky nebo kteroukoli jejich část do podnájmu nebo užívání třetí osobě, za účelem naplnění Investičního záměru, bez nutnosti dalšího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele, Pronajímatel tímto uděluje po Dobu nájmu Nájemci souhlas k přenechání Pozemků nebo kterékoli jejich části do podnájmu nebo užívání třetí osobě;
- (g) Nájemce je oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět na Pozemcích stavby, které jsou pevně spojeny se zemí a jsou vyžadovány nebo jinak vhodné pro realizaci podnikatelské činnosti Nájemce za účelem naplnění Investičního záměru;
- (h) Nájemce je povinen zajistit realizování a provozování Obchodního centra tak, aby se skládalo alespoň z nebytového prostoru určeného k provozování obchodní činnosti a poskytování služeb, a to prodejny potravin a doplňkového nepotravinářského sortimentu, který bude mít minimální podlahovou plochu o velikosti nejméně 500 m² (přičemž skladová plocha nebude přesahovat 40% z případné podlahové plochy). Zahájení provozování prodejny potravin a doplňkového nepotravinářského sortimentu v Obchodním centru je Nájemce povinen zahájit nejpozději do jednoho sto osmdesáti (180) dnů poté, co nastane Kolaudace.

9.2 Ve vztahu k realizaci Investičního záměru je Nájemce povinen splnit tyto následující povinnosti:

- (a) zajistit vydání Územního rozhodnutí do 30.01.2010;
- (b) zajistit vydání příslušného stavebního povolení, které umožní realizaci Investičního záměru do 31.10.2010;
- (c) zajistit Kolaudaci do 31.05.2012.

9.3 V případě, že Nájemce nebude objektivně schopen splnit jakýkoliv termín uvedený v předcházejícím článku z důvodu překážky spočívající zejména v nedostatečné součinnosti Pronajímatele (součinnost bude poskytována v mezích povolených platnými právními předpisy zejména v řízení o vydání příslušného Územního rozhodnutí nebo příslušného stavebního povolení), prodlení příslušného správního orgánu, prodlení nebo odmítnutí s vydáním závazného stanoviska příslušným dotčeným orgánem, skutečnosti, že v jakékoliv fázi správního řízení v souvislosti s realizací Investičního záměru bude takové řízení prodlouženo z důvodu uplatnění práv třetími osobami (spočívajících zejména v podaných námitkách, odvoláních a/nebo uplatněných žalobách), skutečnosti, že v jakékoliv fázi správního řízení v souvislosti s realizací Investičního záměru bude takové řízení prodlouženo z důvodu jakéhokoliv jednání třetích osob, nemožnosti disponovat s pozemky v důsledku jakéhokoliv jiného řízení nebo jakéhokoliv jiné skutečnosti a/nebo z důvodu existence jakéhokoliv skutečnosti, která nebyla zřejmá k okamžiku uzavření této Smlouvy, a taková výše uvedená překážka nebude spočívat na straně Nájemce, prodlouží se automaticky výše uvedené termíny (a jakékoli následné termíny) o dobu

trvání takové překážky. Výše uvedené termíny (a následné termíny) se dále automaticky prodlužují o dobu trvání procesu posuzování vlivu realizace Obchodního centra na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) v platném znění.

- 9.4 Nájemce předloží Pronajímateli ke schválení projektovou dokumentaci pro vydání Územního rozhodnutí (DÚR) a příslušného stavebního povolení (DSP), přičemž Pronajímatel bude mít lhůtu ke schválení nebo odmítnutí v délce patnáct (15) dnů.
- 9.5 Pronajímatel je oprávněn písemně schválit nebo odmítnout podklady předložené Nájemcem podle článku 9.4 této Smlouvy, a takový souhlas nebo odmítnutí doručit Nájemci nejpozději do dvaceti (20) dnů, a zaslat Nájemci faxovou zprávu o odeslání takového souhlasu nebo odmítnutí, od předložení jakýchkoliv podkladů, které Pronajímatel schvaluje. V případě, že Pronajímatel neodmítne v uvedené lhůtě předložené podklady, má se zato, že nemá k předloženým podkladům žádné námítky a s předloženými podklady zcela souhlasí. V případě, že Pronajímatel řádně odmítl jakékoliv podklady, není Nájemce oprávněn takové podklady použít pro realizaci Investičního záměru a musí takové podklady přepracovat v rozsahu odůvodnění odmítnutí podkladů.
- 9.6 Jakékoliv odmítnutí musí být Pronajímatelem zpracováno písemně, musí být doručeno Nájemci v uvedené lhůtě a musí být odůvodněno tak, aby jednoznačně a určitě vyplývaly důvody takového odmítnutí.
- 9.7 Rozsah v jakém může Pronajímatel odmítnout podklad je omezený pouze na zásadní změny a podstatné skutečnosti ve vztahu k Obchodnímu centru. Pronajímatel není oprávněn odmítnout podklad z důvodů spočívajících zejména ve tvaru, designu a/nebo barvě Obchodního centra, materiálech použitých pro realizaci Obchodního centra, prostorovém uspořádání Obchodního centra na Pozemcích a vnitřním prostorovém uspořádání Obchodního centra, skutečnosti, že k Obchodnímu centru přiroste jedno nadzemní nebo jedno podzemní podlaží, skutečnosti, že celková výměra Obchodního centra se změní o 50%, skutečnosti, že Obchodní centrum bude tvořeno jednou nebo více budovami, pokud se celková výměra nezmění o 50%.
- 9.8 V případech, ve kterých Pronajímatel nemůže odmítnout předložený podklad, je Pronajímatel oprávněn proti takovému podkladu uplatnit námítky. Nájemce je povinen nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne doručení uvedených námitek tyto námítky odsouhlasit a takové odsouhlasení zajistit provedením příslušného úkonu nebo jednání nebo odmítnout uplatněné námítky a takové odmítnutí písemně zdůvodnit ve svém vyjádření Pronajímateli.
- 9.9 Nájemce se zavazuje Pronajímatele písemně informovat o zamýšleném převodu vlastnického práva k Obchodnímu centru, a to nejpozději deset (10) dnů před podpisem příslušné smlouvy, na základě které bude vlastnické právo k Obchodnímu centru převedeno na třetí osobu. Do uvedené lhůty je Nájemce povinen předložit Pronajímateli písemné prohlášení takové třetí osoby (která zamýšlí uzavřít smlouvu, na základě které nabude vlastnické právo k Obchodnímu centru) o tom, že tato třetí osoba uzavře s Pronajímatelem a Nájemcem, a to k okamžiku uzavření kupní smlouvy, smlouvu, na základě které budou veškerá práva a povinnosti Nájemce z této Smlouvy převedena na takovou třetí osobu. Taková třetí osoba bude povinna zajistit vystavení veškerých bankovních záruk, a to v rozsahu vyplývajícím z této Smlouvy ke dni uzavření smlouvy o uvedeném převodu práv a povinností Nájemce na třetí osobu a tyto bankovní záruky předat Pronajímateli, a to oproti předání

originálů bankovních záruk, jejichž vystavení zajistil Nájemce. Pokud se bankovní záruky třetí osoby nebudou vztahovat na období před převodem práv a povinností Nájemce na třetí osobu, budou bankovní záruky, jejichž vystavení zajistil Nájemce, Nájemci vráceny do třiceti (30) dnů ode účinnosti převodu práv a povinností Nájemce na třetí osobu, splnil-li Nájemce vůči Pronajímateli všechny své povinnosti plynoucí z této Smlouvy, které byly touto bankovní zárukou zajištěny.

- 9.10 Na základě výzvy bude Nájemce informovat Pronajímatele o osobách nájemců obchodních prostor v Obchodním centru. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu v rámci Obchodního centra pronajímat prostory za účelem provozování rozsáhlého stánkového prodeje, kasin nebo jiných obdobných zařízení nebo za účelem nabízení nebo provozování sexuálních služeb nebo za účelem provozování výlučného sex-shopu pro sexuálně zaměřenou zábavu nebo pro jinou obdobnou činnost budící veřejné pohoršení.

10. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

10.1 Pronajímatel je povinen:

- (a) zajistit po celou dobu nájmu dle této Smlouvy nerušený výkon práv Nájemce k užívání Pozemků, jakož i zabezpečit nerušený vstup na Pozemky;
- (b) učinit potřebná právní opatření k ochraně Nájemce, uplatňuje-li třetí osoba k Pozemkům práva, jež jsou neslučitelná s právy Nájemce. Jestliže tak Pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může Nájemce od Smlouvy odstoupit;
- (c) uhradit Nájemci všechny prokázané škody, náklady, ztráty a jiné újmy v případě, že Pronajímatel není oprávněným uživatelem Pozemků a tuto skutečnost mohl Pronajímatel vědět v době uzavření této Smlouvy. V případě, že Pronajímatel pozbude své právo k Pozemkům, tj. právo nakládat se svěřeným majetkem platí, že tato Smlouva trvá i nadále. Pronajímatel odškodní nájemce za všechny prokázané škody a ztráty a uhradí veškeré náklady a výdaje (včetně úplných a skutečných nákladů soudních řízení a právního zastoupení) a za veškerou odpovědnost a nároky třetích osob uplatněných vůči Nájemci v souvislosti s tím, že Pronajímatel není oprávněným uživatelem Pozemků;
- (d) uzavřít s Nájemcem bezodkladně (nejpozději však do deseti (10) pracovních dnů poté, co jej o to Nájemce požádá) novou nájemní smlouvu ve shodném nebo v zásadě shodném znění, pokud to bude vyžadovat Nájemce z důvodů změny okolností (např. pokud tato Smlouva bude shledána z jakéhokoli důvodu neplatnou);
- (e) poskytovat Nájemci veškerou součinnost za účelem realizace Investičního záměru.

- 10.2 Pronajímatel se zavazuje, že po podpisu této Smlouvy do dne skončení Doby nájmu podle této Smlouvy nebude s Pozemky jakkoli právně či fakticky disponovat, uzavírat jakékoli smlouvy, jimiž by Pozemky nebo jejich část jakkoli zatěžoval, zřizoval práva ve prospěch třetích osob, uzavíral nájemní smlouvy či smlouvy o užívání ve prospěch třetích osob nebo smlouvy o zřízení věcných břemen nebo strpěl faktické užívání Pozemků třetími osobami s výjimkou případů, kdy tak schválí písemně Nájemce.

10.3 Pronajímatel zejména:

- (a) po dni podpisu této Smlouvy neučiní (i) jakýkoliv úkon, který by mohl vést k zadlužení, zatížení, pronájmu, umožnění užívání třetí osobě, vkladu, převodu Pozemků či jakékoli jejich části; (ii) jakékoli hospodářské a/nebo organizační opatření ve vztahu k Pozemkům, které by podle oprávněného názoru Nájemce mohlo snížit hodnotu Pozemků; a/nebo (iii) jakýkoliv úkon, který by mohl vést ke zmaření účelu této Smlouvy, a to vše pokud tato Smlouva nestanoví výslovně jinak nebo pokud Nájemce s takovým úkonem vysloví předchozí písemný souhlas;
- (b) neumožní užívání pozemků, které má Pronajímatel ve vlastnictví nebo které jinak užívá, a které jsou v okruhu tří (3) km od Pozemků tak, aby na těchto pozemcích byla realizována a provozována obdobná stavba jako Obchodní centrum;
- (c) zajistí, aby se stav (jak právní tak i faktický) Pozemků či jejich části jakkoli nezměnil s výjimkou jednání Nájemce předvídaných v této Smlouvě;
- (d) v den uzavření této Smlouvy předá Nájemci veškerou dokumentaci, kterou má ve vztahu k Pozemkům k dispozici; a
- (e) zajistí, aby veškeré jeho povinnosti k Pozemkům (předmětu nájmu) byly plněny řádně a včas tak, aby práva Nájemce na základě této Smlouvy nebyla ohrožena.

Splnění těchto povinností je Pronajímatel povinen Nájemci kdykoliv na požádání neprodleně prokázat.

10.4 Pronajímatel je povinen řádně a neprodleně informovat Nájemce o:

- (a) porušení nebo nesplnění jakéhokoliv závazku vyplývajícího z této Smlouvy a na základě jeho písemné žádosti mu potvrdit výše uvedené skutečnosti nebo skutečnosti specifikované v této žádosti, jež se týkají plnění jakýchkoli závazků vyplývajících z této Smlouvy;
- (b) vzniku pojistné události na Pozemcích, škodách, o ekologických škodách, o prováděné údržbě a opravách a revizích, o rozhodnutích státních orgánů ve vztahu k Pozemkům, o jakémkoli soudním, arbitrážním či správním řízení, jehož předmětem jsou nebo mohou být Pozemky, o hrozících škodách a sporech a/nebo řízeních týkajících se Pozemků; a
- (c) možné budoucí realizaci pozemkových úprav včetně průběhu takovýchto úprav a poskytnout Nájemci kopie veškerých důvodně vyžadovaných listin a dokumentů (zejména kopie stavební, technické a vlastnické dokumentace, rozhodnutí správních úřadů týkajících se Pozemků a podobně), a to způsobem a ve lhůtách určených Nájemcem, vždy pak ke konci každého kalendářního čtvrtletí, pokud dojde ke změnám nezohledněným v dokumentaci, která již byla Nájemci poskytnuta.

10.5 Pronajímatel zajistí, aby po celou dobu trvání této Smlouvy výkon a plnění této Smlouvy neměl za následek porušení jakékoli smlouvy, které je Pronajímatel účastníkem nebo porušení právního předpisu vztahujícího se na tuto Smlouvu nebo na činnosti Pronajímatele, které by měly nepříznivý dopad na činnost Pronajímatele. Pronajímatel bude chránit svůj titul k Pozemkům proti jakýmkoli nárokům třetích osob. Pokud bude uplatněna exekuce na některé z Pozemků nebo nastane jiná obdobná skutečnost, je Pronajímatel povinen o tom vyrozumět bezodkladně Nájemce a učinit vše pro to, aby byla exekuce nebo jiná obdobná skutečnost odvrácena.

10.6 Pronajímatel se v souladu s obecně závaznými právními předpisy zdrží veškerých úkonů, které mohou mít nepříznivý vliv na realizaci transakce předvídané touto Smlouvou, zejména neučiní-li jakýkoli právní nebo faktický úkon, kterým by došlo

k porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy a učiní veškeré úkony, které mají nebo mohou přispět k dosažení účelu této Smlouvy. V případě, kdy bude nezbytná součinnost Pronajímatele, učiní Pronajímatel veškeré právní a faktické úkony vyžadované Nájemcem v souladu s touto Smlouvou a jejím účelem a v souladu s cíly transakce, zejména pokud budou vyžadovány pro naplnění účelu této Smlouvy nezbytné souhlasy, povolení a listiny.

- 10.7 Pronajímatel zajistí, aby jakýkoli budoucí vlastník Pozemků byl vázán touto Smlouvou ve stejném rozsahu jako je jí vázán Pronajímatel.
- 10.8 Pronajímatel je povinen na základě žádosti Nájemce uzavřít s jakoukoli třetí osobou, o které však nelze mít oprávněné pochybnosti, že by neplnila povinnosti stanovené touto Smlouvou, určenou Nájemcem nájemní smlouvu, která bude plně respektovat veškerá ustanovení této Smlouvy nebo smlouvu o přistoupení k této Smlouvě, na základě které se namísto nebo vedle Nájemce stane nájemcem Pozemků nebo jejich části třetí osoba, a to zejména v případech převodu vlastnického práva k Obchodnímu centru nebo jeho části na jinou osobu nebo v případě organizačních změn v Nájemci nebo ve společnostech ovládaných nebo ovládajících Nájemce nebo jiných spřízněných osob. Ustanovení odstavce 9.9 platí obdobně.

11. UKONČENÍ NÁJMU

- 11.1 Kterákoliv Strana je oprávněna odstoupit od této Smlouvy v následujících případech:
- (a) Územní rozhodnutí nebude vydáno ani do pěti (5) let ode dne účinnosti této Smlouvy;
 - (b) Druhá strana podstatným způsobem poruší tuto Smlouvu a takové porušení neodstraní ani po doručení dvou (2) písemných výzev první strany, přičemž každá výzva bude obsahovat vymezení podstatného porušení dostatečně určitým způsobem a každá bude poskytovat lhůtu pro nápravu nejméně v délce patnácti (15) dnů;
 - (c) Nabytí právní moci rozhodnutí o úpadku kterékoliv Strany podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) v platném znění.
- 11.2 Nájemce je oprávněn od této Smlouvy jednostranně odstoupit, pokud:
- (a) nenabude právní moci příslušné stavební povolení vztahující se k Obchodnímu centru a/nebo Kolaudace nenastane nejpozději do 28.02.2011;
 - (b) Kolaudace nenastane nejpozději do 28.02.2015;
 - (c) dojde ke změně územního plánu přiloženému v Příloze 5 této Smlouvy, Územního rozhodnutí nebo stavebního povolení vztahujícího se k Obchodnímu centru tak, že taková změna znemožní nebo podstatným způsobem omezí realizaci Investičního záměru;
 - (d) Nájemce se rozhodne nerealizovat Obchodní centrum či jej nadále nebude chtít provozovat;
 - (e) proti Pronajímateli bude podán návrh na výkon rozhodnutí nebo takovýto návrh bude hrozit;
 - (f) Pronajímatel se ocitne v prodlení s poskytnutím řádné součinnosti Nájemci, pokud je taková součinnost založená touto Smlouvou, nebo se prokáže, že kterékoliv prohlášení Pronajímatele uvedené v článku 7.1 této Smlouvy je nepravdivé nebo neúplné a takové prodlení s poskytnutím součinnosti nebo zajištěním pravdivosti nebo úplnosti prohlášení nebude

odstraněno ani do třiceti (30) dnů poté, co bude Pronajímateli Nájemcem doručena písemná výzva k odstranění.

- 11.3 Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy jednostranně odstoupit, pokud:
- (a) příslušné stavební povolení vztahující se k Obchodnímu centru nebude vydáno a/nebo Kolaudace nenastane nejpozději do 28.2.2015;
 - (b) Nájemce se ocitne v prodlení s předložením příslušné bankovní záruky a taková bankovní záruka nebude předložena ani do třiceti (30) dnů poté, co bude Nájemci Pronajímatelem doručena v pořadí druhá písemná výzva k předložení příslušné bankovní záruky;
 - (c) Nájemce se ocitne v prodlení s úhradou příslušného nájemného podle této Smlouvy a takové nájemné nebude uhrazeno ani do třiceti (30) dnů poté, co bude Nájemci Pronajímatelem doručena v pořadí druhá výzva k úhradě dlužného nájemného;
 - (d) pokud Nájemce poruší svou povinnost realizovat Obchodní centrum podle článku 9.1(h) této Smlouvy.
- 11.4 Odstoupení od této Smlouvy bude možné na základě doručení písemného odstoupení druhé Straně, přičemž účinky odstoupení nastávají k okamžiku doručení takového písemného odstoupení.

12. VYPOŘÁDÁNÍ PŘI UKONČENÍ NÁJMU

- 12.1 Vzhledem k účelu nájmu Pozemků a výstavbě Obchodního centra si Strany sjednaly, že Pronajímatel nemá právo požadovat, aby mu Nájemce v souvislosti s ukončením Doby nájmu předal Pozemky ve stavu, v němž se Pozemky nacházely v době podpisu této Smlouvy, resp. při předání Pozemků.
- 12.2 Strany si sjednávají, že Obchodní centrum a veškeré jeho příslušenství a součásti, jakož i veškeré stavby související a veškeré movité věci a inventář a veškeré věci nacházející se v Obchodním centru nebo na Pozemcích přecházejí po skončení Doby nájmu nebo po zániku této Smlouvy do vlastnictví Pronajímatele, pokud se Strany nedohodnou výslovně jinak.
- 12.3 V případě, že Smlouva zanikne:
- (a) řádným uplynutím Doby nájmu, v důsledku odstoupení Nájemce z důvodu, že Územní rozhodnutí, příslušné stavební povolení nebo Kolaudace nebylo vydáno v termínu podle článku 11. této Smlouvy nebo v důsledku odstoupení Pronajímatele z důvodu, že Územní rozhodnutí nebo Kolaudace nebylo vydáno/nenastala v termínu podle článku 11. této Smlouvy nebo v případě, že se Nájemce podle článku 11.2(d) této Smlouvy, na základě oznámení Pronajímateli, rozhodne neprovozovat Obchodní centrum a současně nezajistí provozování Obchodního centra novým provozovatelem nebo vlastníkem, Strany se zavazují uzavřít darovací smlouvu, na základě které bude Obchodní centrum převedeno do vlastnictví Pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu po zániku Smlouvy a úplném vypořádání všech práv a nároků vyplývajících z této Smlouvy, přičemž takovým vypořádáním práv a nároků se nemyslí investice Nájemce ve prospěch Pozemků nebo Obchodního centra.
 - (b) v důsledku odstoupení Pronajímatele, které je učiněno v souladu s touto Smlouvou z důvodu porušení této Smlouvy Nájemcem, Strany se zavazují uzavřít darovací smlouvu, na základě které bude Obchodní centrum nebo jeho realizovaná část převedena do vlastnictví Pronajímatele, a to bez

zbytečného odkladu po takovém odstoupení. Nájemce je v takovém případě povinen uhradit veškeré škody.

- (c) v důsledku odstoupení Nájemce, které je učiněno v souladu s touto Smlouvou v důsledku prodlení Pronajímatele, se Strany zavazují, a to výlučně dle rozhodnutí Pronajímatele, které musí být Nájemci písemně oznámeno do deseti (10) dnů ode dne takového odstoupení, jinak má právo učinit takové rozhodnutí Nájemce, k následujícímu úkonu (pokud nebude vzájemně dohodnut jiný postup nebo další úkon, který může vzejít z jednání Stran jako dodatek k této Smlouvě):
- (i) uzavření kupní smlouvy kterou dojde v souladu s platnými právními předpisy upravujícími nakládání s majetkem Hl. m. Prahy k převodu vlastnického práva k Pozemkům v souladu s pravidly a zvyklostmi prodeje nemovitého majetku Hlavního města Prahy, a to za kupní cenu určenou na základě znaleckého posudku jako jejich tržní cena. Tržní cena Pozemků bude určena dvěma (2) nezávislými znalci, jedním, kterého pověří vlastník Pozemků a druhým, kterého pověří Nájemce (dále jen „Znalci“), a to jako aritmetický průměr cen určených znaleckými posudky, které stanoví tržní cenu Pozemků. Znalci jsou povinni vyhotovit své posudky bez zbytečného odkladu. Platí však, že každá ze Stran je povinna doručit znalecký posudek vypracovaný Znalcem, kterého dotyčná Strana pověřila, druhé Straně nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne odstoupení od Smlouvy. Náklady na zhotovení posudku Znalců hradí vlastník Pozemků a Nájemce, každý tomu Znalci, kterého pověřil. Každá ze Stran je povinna jmenovat svého Znalce bezodkladně, nejpozději do patnácti (15) dnů ode dne odstoupení od Smlouvy. Pokud kterákoli ze Stran nejmenuje svého Znalce v této lhůtě, bude se vycházet pouze ze znaleckého posudku Znalce druhé Strany. Totéž platí rovněž v případě, že kterýkoli znalecký posudek nebude vyhotoven a doručen druhé Straně nejpozději do šedesáti (60) dnů ode dne odstoupení od Smlouvy; nebo
 - (ii) uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, jejíž návrh bude připraven Nájemcem, kterou Pronajímatel zřídí ve prospěch Nájemce věcné břemeno umožňující Nájemci výkon vlastnického práva k Obchodnímu centru a dále věcné břemeno umožňující Nájemci a veškerým osobám, které jsou s Nájemcem oprávněni užívat Pozemky (zejména zákazníci, smluvní strany, dodavatelé atd.), přístup (průjezd a průchod) k Obchodnímu centru po pozemních komunikacích a přístupových cestách na Pozemcích a užívání parkovacích stání umístěných na Pozemcích, přičemž taková smlouva bude uzavřena do čtrnácti (14) dnů ode dne předložení návrhu Nájemcem Pronajímateli a uvedené věcné břemeno bude zřízeno úplatně, a to za obvyklou cenu, nejvýše však do hodnoty nájemného, které bylo platné před skončením Smlouvy.

Současně bude v případě takového odstoupení Pronajímatel povinen uhradit Nájemci veškeré škody a ušlý zisk, včetně škody a ušlého zisku do doby napravení vzniklého stavu jednou z výše uvedených variant a další následné škody a ušlý zisk.

- 12.4 Až do doby úplného vypořádání všech práv a nároků vyplývajících z této Smlouvy má Nájemce právo užívat Pozemky v rozsahu potřeby zachování provozování Obchodního centra a podnikatelské činnosti v Obchodním centru. Na tento vztah se budou přiměřeně aplikovat ustanovení, která se uplatňovala na nájem Pozemků podle této Smlouvy.

- 12.5 Ustanovení tohoto článku jsou plně oddělitelná od ostatních ustanovení této Smlouvy a přetrvávají v případě jejího ukončení z jakéhokoli důvodu nebo v případě neplatnosti kteréhokoli ustanovení této Smlouvy.

13. SMLUVNÍ POKUTY

- 13.1 Pokud Pronajímatel poruší povinnost (i) podle článku 7.1 této Smlouvy, (ii) podle článku 7.3 této Smlouvy, (iii) podle článku 10.1 této Smlouvy, a/nebo (iv) podle článku 10.8 této Smlouvy, uhradí Nájemci smluvní pokutu ve výši 1,000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých) za každý jednotlivý případ porušení závazku. Nárok na náhradu smluvní pokuty podle článku 7.1, 7.3 a 10.8 vzniká v případě, že Pronajímatel neodstraní porušení povinnosti ani do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Nájemce Pronajímateli k nápravě porušení povinnosti. Tím není dotčeno právo Nájemce požadovat náhradu škody.
- 13.2 Pokud Nájemce nezajistí realizování a provozování Obchodního centra podle článku 9.1(h) této Smlouvy, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,000.000 Kč (slovy: jeden milion korun českých). Tím není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody. Nárok na náhradu smluvní pokuty podle tohoto článku vzniká v případě, že Nájemce neodstraní porušení povinnosti ani do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci k nápravě porušení povinnosti.
- 13.3 Pokud Nájemce bude v prodlení se splněním některého z termínů uvedených v článku 9.2 této Smlouvy, nikoliv však z důvodů uvedených v článku 9.3 této Smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,04 % z částky ročního nájemného podle článku 5.1(c) této Smlouvy za každý den prodlení se splněním některého z uvedených termínů. Tím není dotčeno právo Pronajímatele požadovat náhradu škody. Nárok na náhradu smluvní pokuty podle tohoto článku vzniká v případě, že Nájemce neodstraní porušení povinnosti ani do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci k nápravě porušení povinnosti.
- 13.4 Pokud Nájemce bude v prodlení se splněním své povinnosti podle článku 9.5 této Smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,04 % z částky ročního nájemného podle článku 5.1(c) této Smlouvy za každý den prodlení se splněním stanovené povinnosti. Nárok na náhradu smluvní pokuty podle tohoto článku vzniká v případě, že Nájemce neodstraní porušení povinnosti ani do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci k nápravě porušení povinnosti.
- 13.5 Pokud Nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného podle této Smlouvy, zavazuje se uhradit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky nájemného za každý den prodlení s úhradou nájemného, a to v případě, že Nájemce neuhradí dlužné nájemné ani do sedmi (7) dnů ode dne doručení výzvy k úhradě dlužného nájemného doručené Pronajímatelem Nájemci.
- 13.6 Strany si sjednávají, že Nájemce je povinen zajistit splnění povinnosti uhradit smluvní pokutu v případě svého porušení podle článku 13.2 této Smlouvy, a to poskytnutím bankovní záruky do výše sjednané smluvní pokuty (tj. do částky 1.000.000,- Kč). Vystavení bankovní záruky je Nájemce povinen zajistit nejpozději do devadesáti (90) dnů poté, co nastane právní moc stavebního povolení k realizaci hlavní budovy Obchodního centra. Ostatní podmínky bankovní záruky se řídí obdobně podle článku 5.7 až 5.9 této Smlouvy.

14. NEAPLIKACE PRÁVA

Strany si výslovně sjednávají, že ustanovení § 345 až 348, s výjimkou ustanovení § 345 odst. 2, a 356 a 357 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění a § 679 odst. 3 a § 682 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku v platném znění se nepoužijí.

15. ČÁSTEČNÁ NEPLATNOST

Pokud jakýkoli závazek podle této Smlouvy je nebo se stane neplatným či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních závazků podle této Smlouvy a Strany se zavazují nahradit takovýto neplatný nebo nevymahatelný závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původního závazku. Pokud by Smlouva neobsahovala nějaké ustanovení či závazek, jejichž stanovení by bylo jinak pro vymezení práv a povinností odůvodněné, Strany učiní vše pro to, aby takové ustanovení bylo do Smlouvy doplněno.

16. OZNÁMENÍ

- 16.1 Veškerá oznámení, žádosti a jiná sdělení, která mají být učiněna či provedena v souladu s touto Smlouvou budou písemná. Oznámení, žádost nebo jiné sdělení se považuje za řádně učiněné či provedené, jestliže je Straně, které může nebo má být učiněno či provedeno, doručeno osobně, doporučenou poštou na níže uvedenou adresu Strany nebo na takovou jinou adresu Strany, kterou tato Strana oznámí druhé Straně, která oznámení, žádost či jiné sdělení činí či provádí:

Pronajimatel:	Městská část Praha – Kunratice
Adresa:	K Libuši 7, 148 28 Praha 4 - Kunratice
K rukám:	starosty / starostky
Fax:	;

Nájemce:	SCIONIUS, a.s.
Adresa:	Praha 9, Koloděje, Šachovská 242/3, PSČ 190 16
K rukám:	předsedy představenstva
Fax:	

- 16.2 Jakékoliv oznámení podle této Smlouvy bude považováno za doručené:

- (a) dnem fyzického předání oznámení, je-li oznámení zasiláno prostřednictvím kurýra nebo doručováno osobně; nebo
- (b) dnem doručení potvrzeným na doručence, je-li oznámení zasiláno doporučenou poštou; nebo
- (c) dnem doručení s následným potvrzením nepřerušeno doručení v případech, kdy oznámení bylo doručováno faxem nebo doručení elektronickou poštou (email) s potvrzením převzetí - doručení.

Pokud kterákoliv Strana odmítne převzetí oznámení nebo jinak nepřevzme oznámení, považuje se takové oznámení za doručené třetím (3.) dnem ode dne uložení takového oznámení u držitele poštovní licence.

Strany se zavazují oznamovat si bez zbytečného odkladu jakékoliv změny ve výše uvedených doručovacích adresách, a to na základě písemného oznámení. Oznámení

změny doručovací adresy není změnou této Smlouvy a nemusí být sjednáno formou dodatku k této Smlouvě.

17. SOUČINNOST

Strany se zavazují, že budou postupovat v souladu s oprávněnými zájmy druhé Strany a že uskuteční veškeré právní úkony, které se ukáží být nezbytné pro realizaci transakcí upravených touto Smlouvou zejména v souvislosti s výstavbou a provozováním Obchodního centra a realizací Investičního záměru. Závazek součinnosti se vztahuje pouze na takové úkony, které přispějí či mají přispět k dosažení účelu této Smlouvy.

18. ZMĚNY A DOPLŇKY

Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Stranami v záležitostech touto Smlouvou upravených a nahrazuje ve vztahu k těmto záležitostem veškerá předchozí ústní i písemná ujednání a dohody s výjimkou těch dohod, které podle vůle Stran platí i po uzavření této Smlouvy. Jakékoli změny nebo dodatky k této Smlouvě musí být učiněny písemnou formou a musí být podepsány oběma Stranami.

19. POSTOUPENÍ

Pronajímatel není oprávněn postoupit jakýkoli závazek nebo převést jakákoli práva z této Smlouvy na třetí osobu ani započíst nebo zastavit jakoukoli svoji pohledávku z této Smlouvy nebo jinou pohledávku za Nájemcem proti pohledávce Nájemce za Pronajímatelem.

20. ŘEŠENÍ SPORŮ

Veškeré majetkové spory vzniklé z této Smlouvy či v souvislosti s ní budou řešeny především smírnou cestou. Pokud se nepodaří takovéto spory vyřešit do třiceti (30) pracovních dnů od jejich vzniku, budou rozhodnuty s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze třemi (3) rozhodci jmenovanými podle Řádu a pravidel tohoto rozhodčího soudu. Rozhodčí nález vydaný v rozhodčím řízení dle tohoto odstavce bude konečný a pro Strany závazný.

21. VYHOTOVENÍ

Tato Smlouva je podepsána ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každá Strana obdrží jedno vyhotovení Smlouvy.

22. DŮVĚRNOST

Pronajímatel se zavazuje, že bude zacházet s veškerými informacemi v této Smlouvě a veškerými informacemi poskytnutými Nájemcem Pronajímateli v rámci realizace Investičního záměru jako s důvěrnými a nezveřejní jakékoliv takové důvěrné informace bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, ledaže by bylo takové zveřejnění vyžadováno právními předpisy.

23. ÚČINNOST

Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu Stranami.

24. ROZHODNÉ PRÁVO

Tato Smlouva a její platnost se budou řídit právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění a zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění.

25. ZAVEDENÍ EURO

Pokud by kdykoliv během Doby nájmu Česká koruna přestala být zákonnou měnou České republiky a byla by s konečnou platností nahrazena měnou Euro, potom jakékoliv platby hrazené Nájemcem ve prospěch Pronajímatele podle této Smlouvy budou přepočteny či vypočítávány jako platby vedené v Euro podle oficiálního přepočítacího koeficientu mezi Českou korunou a Euro pro Českou republiku závazně stanoveného Radou Evropské Unie (ECOFIN) či jiným takto oprávněným úřadem.

26. SEZNAM PŘÍLOH:

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující Přílohy:

- Příloha 1. Výpis z katastru nemovitostí (1 x formát A4);
- Příloha 2. Plán Pozemků - kopie snímku z katastrální mapy (1 x formát A4);
- Příloha 3. Záměr (3 x formát A4);
- Příloha 4.a.
 - i. Nabídka (2 x formát A4);
 - ii. Studie (25 x formát A4 + krycí desky 2 x formát A4);
 - iii. Harmonogram (1 x formát A4);
- Příloha 4.b.
 - i. Doplnění Nabídky (1 x formát A4);
 - ii. Harmonogram (1 x formát A4);
 - iii. Studie (31 x formát A4 + krycí desky 2 x formát A4);
- Příloha 5. Detail platného ÚP SÚ hl.m.Prahy vztahující se k Pozemkům (1 x formát A4);
- Příloha 6. Grafické znázornění obchvatu Kunratic (1 x formát A4).

NA DŮKAZ ČEHOŽ Strany tuto Smlouvu podepsaly následovně:

MČ Praha - Kunratice:

Podpis:

Jméno: Ing. Arch. Ivana Kabelová

Funkce: starostka MČ Praha - Kunratice

Datum: 29.01.2009

SCIONIUS a.s.

Podpis:

Jméno: Věra Fílová

Funkce: člen představenstva

Datum: 29.01.2009