



MHMPXP3TS3E5

Stejnopis č.: ... 3

**Nájemní smlouva č. NAO/83/01/024233/2016**

**o pronájmu**

**budovy č.p. 384, Praha 1, která je součástí pozemku parc. č. 498,  
a pozemku parc. č. 498,  
vše k.ú. Staré Město, obec Praha,**

**mezi**

**HLAVNÍM MĚSTEM PRAHA**

**a**

**Sdružením FERDINANDA**

# Nájemní smlouva

č. NAO/83/01/024233/2016

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají  
podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,  
(dále také jako „Nájemní smlouva“ nebo „Smlouva“)

## STRANY:

### Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1, Česká republika  
zastoupené: Ing. Radkem Svobodou, ředitelem odboru evidence, správy a využití  
majetku  
IČO: 00064581  
DIČ: CZ00064581  
(dále jen „Pronajímatel“)

A

### Sdružení FERDINANDA

1. účastník:

#### PROSTOR a.s

se sídlem Čimická 317/90, 182 00 Praha 8  
zastoupená: Kateřinou Fáberovou, místopředsedou představenstva  
IČO: 41188519  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 14273

(dále jen „Účastník 1“)

a

2. účastník:

#### FERDINANDA s.r.o.

se sídlem Zářbnická 2339/35, 141 00 Praha 4  
zastoupená: Zdeňkem Švehlou, jednatelem společnosti  
IČO: 27222985  
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 105643

(dále jen „Účastník 2“)

(společně dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „Strany“ nebo „Smluvní strany“)

## PREAMBULE

- (A) Tato Nájemní smlouva je uzavírána v souladu s usnesením RHMP č. 781 ze dne 5.4.2016.
- (B) Pronajímatel v souladu s ustanovením § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, zveřejnil dne 7. 11. 2014 pod číslem evidenčním SVM-2047/2014 na úřední desce záměr pronajmout níže specifikovanou Budovu a Pozemek. V návaznosti na zveřejnění shora uvedeného záměru vyhlásil Pronajímatel Výběrové řízení, na jehož základě dochází k uzavření této smlouvy.
- (C) Pronajímatel je jediným a výlučným vlastníkem budovy č.p. 384, která je součástí pozemku parc. č. 498, a pozemku parc. č. 498, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 122 pro obec Praha a katastrální území Staré Město, a to s veškerým příslušenstvím a součástmi.
- (D) Účastník 1 a Účastník 2 pro vyloučení všech pochybností v souladu se Smlouvou o sdružení ze dne 5. 12. 2014, jež tvoří přílohu č. 4 této Nájemní smlouvy (dále jen „Smlouva o sdružení“) se zavazují, že budou v souladu s čl. VI. odst. 1 a 2 a čl. IV. odst. 3 Smlouvy o sdružení vůči Pronajímateli a třetím osobám z jakýchkoliv v právních vztahů vzniklých v souvislosti s touto Nájemní smlouvou zavázání společně a nerozdílně, a to po celou dobu trvání této Nájemní smlouvy i po jejím ukončení.
- (E) Smluvní strany prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy uzavřely Smlouvu o právu provést stavební úpravu, která specifikuje zejména práva a povinnosti stran ve věci rekonstrukce (tj. stavební úpravy) Budovy, ke které se Nájemce zavázal, předání a převzetí Předmětu nájmu a odpovědnost za škodu (dále jen „Smlouva o právu provést stavební úpravu“). Uzavření Nájemní smlouvy je dle § 1727 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) závislé na uzavření Smlouvy o právu provést stavební úpravu, což se smluvní strany zavázaly učinit ke dni uzavření této smlouvy. Nebude-li Smlouva o právu provést stavební úpravu mezi smluvními stranami ke dni uzavření této smlouvy uzavřena, tato smlouva zaniká. V případě zániku Smlouvy o právu provést stavební úpravu před nabytím účinnosti této Nájemní smlouvy, zaniká i tato Nájemní smlouva, a to ke dni zániku Smlouvy o právu provést stavební úpravu. V případě zániku této Nájemní smlouvy před nabytím její účinnosti zaniká i Smlouva o právu provést stavební úpravu, a to ke dni zániku této Nájemní smlouvy.

## 1. VÝKLAD POJMŮ

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

„**Budova**“ znamená budovu č.p. 384, která je součástí pozemku parc. č. 498, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 122 pro obec Praha a katastrální území Staré Město, jak je popsána v Příloze č. 1 této smlouvy.

„**Bankovní záruka**“ znamená neodvolatelnou, nepodmíněnou, volně na třetí osoby převoditelnou bankovní záruku splatnou na první žádost vystavenou renomovanou bankou působící v České republice, předem schválenou Pronajímatelem a vystavenou ve formě a obsahu dle Přílohy č. 3 této Nájemní smlouvy;

„**Den předání**“ znamená den předání Předmětu nájmu Nájemci;

„**Doba nájmu**“ znamená dobu, na kterou je Nájem sjednán dle článku 4. této Nájemní smlouvy, a která počíná běžet dnem nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy;

„**Dohodnuté užívání/účel**“ znamená užívání Předmětu nájmu Nájemcem po Dobu nájmu, jak je vymezeno v článku 3 odst. 3.1 této Nájemní smlouvy;

„**Index**“ znamená index růstu spotřebitelských cen vyhlášený Českým statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok proti průměru předchozího kalendářního roku. V případě, že Index nebude zveřejněn, použije se index růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP (Monetary Union Index of Consumer Prices) zveřejňovaný Evropským statistickým úřadem (EUROSTAT) podle Nařízení Evropské Komise č. 2494/1995 ze dne 23. října 1995 jako 12měsíční průměr růstu spotřebitelských cen (12 months average) určený procentem (percentage change) k měsíci prosinci (month 12) (nebo pokud nebude znám nebo určen k tomuto měsíci, potom k poslednímu předcházejícímu měsíci, ke kterému byl znám nebo určen) kalendářního roku předcházejícího příslušnému roku použití tohoto Indexu růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP. V případě, že nebude moci být z jakýchkoliv důvodů použit Index růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP, použije se jiný index, jenž se ve své skladbě bude v maximální možné míře shodovat s Indexem růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP a jehož vývoj se v předchozích letech co nejvíce shodoval s vývojem Indexu růstu spotřebitelských cen měnové unie MUICP; pro vyloučení veškerých pochybností a pro příklad, Index 2,1% bude vyjádřen číslem 2,1;

„**Jistota**“ znamená hotovost, kterou Nájemce složil podle článku 6. této Nájemní smlouvy;

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

„**Nabyvatel**“ znamená třetí osobu, na kterou Nájemce za podmínek stanovených v článku 3.7 převede svá práva a povinnosti podle této Nájemní smlouvy;

„**Nájemné**“ znamená Počáteční nájemné a/nebo Základní nájemné;

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

„**Počáteční nájemné**“ znamená část nájemného hrazenou Nájemcem za období ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, tj. ode dne vydání kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu, popřípadě jeho souhlasem se změnou Předmětu nájmu, nejpozději však do 18 měsíců od nabytí platnosti této smlouvy do posledního dne kalendářního měsíce, ve kterém Nájemní smlouva nabyla účinnosti;

„**Pozemek**“ znamená pozemek č. 498, zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 122, pro obec Praha a katastrální území Staré Město;

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

„**Předávací protokol**“ znamená protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu, týkající se stavu Předmětu nájmu v okamžiku jeho předání Pronajímatelem, resp. Správcem Předmětu nájmu, Nájemci, a to na základě Smlouvy o právu provést stavební úpravu;

„**Předmět nájmu**“ znamená Budovu a Pozemek;

„**Rozhodná skutečnost**“ den vydání kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu, popřípadě jeho souhlas se změnou Předmětu nájmu, nejpozději však 18 měsíců od nabytí platnosti této smlouvy;

„**Smlouva o právu provést stavební úpravu**“ znamená smlouvu uvedenou pod písm. E Preambule této smlouvy;

„**Správce Předmětu nájmu**“ znamená správce Předmětu nájmu dle čl. 2. odst. 2.4 této Smlouvy;

„**Výběrové řízení**“ znamená výběrové řízení na vyhledání nejvhodnějšího nájemce Budovy a Pozemku vyhlášené a organizované Pronajímatelem;

„**Zajištění**“ znamená zajištění práv Pronajímatele z této Nájemní smlouvy ve formě Jistoty nebo Bankovní záruky;

„**Základní nájemné**“ znamená roční nájemné za Předmět nájmu ve výši v době uzavření této Nájemní smlouvy **6.900.000,-Kč** (slovy: šest milionů devět set tisíc korun českých) ročně a upravované v závislosti na indexaci.

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

- 1.1.1 „osobu“ bude vykládán jako odkaz na jakoukoli fyzickou osobu, právnickou osobu (obchodní korporace a jakoukoliv další osobu podle jakékoliv jurisdikce), sdružení (s nebo bez samostatné právní osobnosti), asociaci, nebo jeho správce, stát, soud nebo státní orgán nebo jakoukoli jeho složku nebo odbor nebo jakýkoli právní subjekt;
- 1.1.2 „den“ nebo počet „dnů“ v této Nájemní smlouvě (bez explicitní kvalifikace „pracovní“) bude vykládán jako odkaz na kalendářní den nebo počet kalendářních dnů. Má-li být proveden jakýkoli úkon nebo podáno oznámení v konkrétní kalendářní den nebo do takového dne a takový kalendářní den není Pracovním dnem, pak takový úkon může být proveden nebo oznámení může být podáno v následující Pracovní den;
- 1.1.3 pokud kontext nevyžaduje jinak, jakékoliv slovo použité v jednotném čísle bude zahrnovat i množné číslo a opačně;
- 1.1.4 pokud kontext nevyžaduje jinak, jakékoliv zájmeno použité v jakémkoliv rodě bude zahrnovat odpovídající tvary v mužském, ženském nebo středním rodě;
- 1.1.5 pokud kontext nevyžaduje jinak, jakýkoli odkaz v této Nájemní smlouvě na jakoukoli smlouvu nebo jiný dokument bude vykládán jako odkaz na takovou smlouvu nebo jiný dokument ve znění pozdějších změn a doplňků;
- 1.1.6 nadpisy článků a příloh slouží pouze pro usnadnění orientace.

## 2. PŘEDMĚT NÁJMU

- 2.1 Předmětem nájmu podle této Nájemní smlouvy je Pozemek, a to včetně Budovy. Předmět nájmu může být omezen nebo rozšířen jen formou písemného dodatku k této Nájemní smlouvě. Pronajímatel je výlučným vlastníkem Pozemku, včetně Budovy, která je jeho součástí. Výpis z katastru nemovitostí tvoří Přílohu č. 2 této Nájemní smlouvy.

- 2.2 Pronajímatel tímto Nájemci přenechává na Dobu nájmu do výlučného užívání Předmět nájmu a Nájemce se tímto zavazuje platit za Dobu nájmu Pronajímateli Nájemné, řádně užívat Předmět nájmu v souladu s právními předpisy a touto Nájemní smlouvou a ke dni ukončení Doby nájmu vrátit Pronajímateli Předmět nájmu v dohodnutém stavu dle odst. 11.5 zpět.
- 2.3 Nedojde-li mezi Pronajímatelem a Nájemcem k jiné dohodě ve formě písemného dodatku k této Nájemní smlouvě, nelze tuto Nájemní smlouvu ukončit jen ohledně některé její části Předmětu nájmu. Zánik některé části Předmětu nájmu nemá jakýkoliv vliv na trvání práv a povinností Stran z této Nájemní smlouvy ohledně jakýchkoliv ostatních částí Předmětu nájmu.
- 2.4 Správcem Předmětu nájmu uvedeného v odst. 1 tohoto článku je na základě smlouvy o správě nemovitostí uzavřené mezi hlavním městem Prahou a společností SOLID a.s., se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Příkopě 853/12, 110 00, IČO: 005 07 351, tato společnost (dále jen „Správce Předmětu nájmu“).
- 2.5 Práva a povinnosti Správce ve vztahu k Nájemci jsou uvedeny v Příloze č. 5, která tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

### 3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu k dohodnutému účelu, kterým je zajištění gastronomických služeb, kulturních a klubových akcí, obchodních a kancelářských prostor včetně zázemí. Strany prohlašují, že Budova svým stavebně technickým uspořádáním není v době uzavření této Nájemní smlouvy vybavena k Dohodnutému účelu, a Nájemce se zavazuje Budovu stavebně technicky přizpůsobit Dohodnutému užívání na své náklady, a to na základě Smlouvy o právu provést stavební úpravy. Nájemce podpisem pod touto Nájemní smlouvou potvrzuje, že před podpisem této Nájemní smlouvy převzal od Pronajímatele dokumentaci - stávající zaměření Budovy.
- 3.2 Předmět nájmu je Nájemci pronajímán pro účely Dohodnutého užívání. Nájemce zajistí, že Dohodnuté užívání nebude v rozporu s předmětem podnikání Nájemce. Nájemce se dále zavazuje svou činnost v Předmětu nájmu provozovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce se dále zavazuje na vlastní náklady provést na Předmětu nájmu stavební úpravy tak, aby jej bylo možno užívat k Dohodnutému užívání, a to na základě Smlouvy o právu provést stavební úpravu. Za tím účelem se Nájemce zavazuje opatřit všechny podklady potřebné k provedení předmětné stavební úpravy.
- 3.3 Pokud případná Stranami dohodnutá změna Dohodnutého užívání Předmětu nájmu bude mít za následek zvýšení jakýchkoli poplatků a/nebo daní vztahujících se k Předmětu nájmu, nebo povede ke vzniku nové poplatkové nebo daňové povinnosti, budou tyto poplatky a/nebo daně hrazeny v plné výši Nájemcem.
- 3.4 V případě uzavření podnájemní smlouvy je Nájemce povinen doručit Pronajímateli do deseti (10) Pracovních dní ode dne jejího podpisu jedno vyhotovení podnájemní smlouvy k evidenci. Podnájem nesmí být uzavřen k provozování činností uvedených v odst. 3.9 tohoto článku této Nájemní smlouvy. Nájemce je odpovědný Pronajímateli za to, že každý z podnájemců jedná v souladu s ustanoveními této Nájemní smlouvy s tím, že podmínky každého podnájemní budou v souladu s podmínkami Nájemní smlouvy.
- 3.5 Přijme-li Pronajímatel platby třetí strany, nebude to znamenat žádné výslovné nebo domnělé přijetí jakýchkoli nájemních práv takovou třetí stranou.
- 3.6 Nájemce má právo postoupit svá práva a převést své povinnosti podle této Nájemní smlouvy na Nabyvatele pouze tehdy, získá-li s konkrétním postoupením a převodem předem písemný souhlas Pronajímatele.



- 3.7 Bude-li Pronajímatel souhlasit s takovým postoupením práv a převodem povinností, uzavřou Strany společně s Nabyvatelem dodatek k Nájemní smlouvě, kterým se uskuteční postoupení veškerých práv a převod veškerých povinností Nájemce na Nabyvatele.
- 3.8 Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele alespoň jeden (1) měsíc předem o jakýchkoli záměrech (i) týkajících se prodeje a pronájmu závodu, podle kterých by byly práva nebo povinnosti vyplývající z Nájemní smlouvy nebo jiný podstatný majetek Nájemce převeden na třetí osobu a nebo (ii) týkajících se změny majoritního vlastníka společnosti Nájemce.
- 3.9 Nájemce nesmí provozovat a/nebo strpět v Předmětu nájmu provozování takové činnosti, (i) která by nedbala na historickou hodnotu Budovy, nebo (ii) která by mohla mít negativní vliv na dobré jméno Pronajímatele, zejména činnost, která by podněcovala rasovou, náboženskou, politickou či sociální nesnášenlivost, činnost s eroticky zaměřeným plněním, hazard apod. (např. pořádání rasově, nábožensky, politicky či sociálně nesnášenlivých akcí, provozování sexshopů, erotických nočních klubů, heren, bazarů, zastaváren apod.). Strany v této souvislosti sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn rozhodnout, která činnost má negativní vliv na jeho dobré jméno a Nájemce se zavazuje takovéto rozhodnutí Pronajímatele bezvýhradně akceptovat a bezodkladně přijmout opatření ke sjednání nápravy. Nájemce se v případě pochybností o vhodnosti provozování určité činnosti dotáže před zahájením jejího provozování Pronajímatele.
- 3.10 Strany činí nesporným, že Nájemce v průběhu Výběrového řízení, které předcházelo usnesení RHMP uvedenému v preambuli této smlouvy pod písm. A, informoval Pronajímatele o záměru využít Předmět nájmu v budoucnu pro účely: restaurační zařízení (v podzemní části a v přízemí objektu), obchodní prostory zaměřené na oděvy, české výrobky, prodej dietních potravin (v přízemí objektu), salonky za účelem soukromých akcí včetně kancelářských prostor pro management restaurací a salonků (v 1. patře objektu), kulturní zázemí za účelem pořádání přednášek, výstav včetně prodejních, klubovou činnost s možností zajištění občerstvení, projekce (ve 2. patře objektu) a kancelářské prostory pro vedení společnosti včetně zázemí pro personál a údržbu objektu (ve 3. patře objektu).

#### 4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Nájem podle této Nájemní smlouvy se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 20 let (slovy: dvacet let) let ode dne nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy.

#### 5. NÁJEMNÉ, PLATBY

- 5.1 Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli Základní nájemné ve výši **6.900.000,- Kč** (slovy: **šest milionů devět set tisíc korun českých**) ročně. Základní nájemné je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
- 5.2 Počáteční nájemné se sjednává na částku odpovídající části Základního nájemného vypočtené následujícím způsobem:

Počáteční nájemné = (Základní výše nájemného/365) x počet kalendářních dní ode dne Rozhodné skutečnosti (tj. ode dne nabytí účinnosti této smlouvy) do posledního dne kalendářního měsíce, ve kterém Rozhodná skutečnost nastala (tj. ve kterém tato smlouva nabyla účinnosti).

- 5.3 Nájemce se zavazuje zaplatit Počáteční nájemné Pronajímateli jednorázově nejpozději k poslednímu dni měsíce následujícího po měsíci, v němž nastala Rozhodná skutečnost. Tento den je současně dnem uskutečnění plnění. Počáteční nájemné je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, osvobozeno od daně z přidané hodnoty.
- 5.4 Nájemce se zavazuje počínaje měsícem po měsíci, v němž nastala Rozhodná skutečnost platit Základní nájemné v pravidelných a rovnoměrných měsíčních splátkách ve výši  $\frac{1}{12}$  Základního nájemného, vždy k 25. dni kalendářního měsíce, za něž se nájemné platí (tento den je současně dnem uskutečnění plnění), a to formou bezhotovostního převodu na účet Pronajímatele u PPF banky, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, **č. účtu: 49023-5157998/6000, VS: 384, KVS: 41188519.**
- 5.5 Pronajímatel je oprávněn formou doručení jednostranného „Oznámení o navýšení nájemného“ Nájemci zvyšovat Základní nájemné, a to vždy na příslušný kalendářní rok, přičemž ke zvýšení by v tomto případě došlo s účinností od 1. ledna příslušného roku, poprvé k 1. lednu 2019. Základní nájemné bude v takovémto případě zvyšováno Pronajímatelem následujícím způsobem:
- $$\text{Základní nájemné pro daný kalendářní rok} = (1 + \text{Index}/100) \times \text{Základní nájemné v uplynulém kalendářním roce.}$$
- Pronajímatel je oprávněn doručit shora uvedené Oznámení o navýšení nájemného vždy nejpozději do 30. 6. příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení nájemného nevyužil.
- 5.6 Jakákoli jednostranná úprava Základního nájemného podle této Nájemní smlouvy bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Pokud bude Index záporný, zůstává Základní nájemné pro daný rok na úrovni Základního nájemného v roce uplynulém. Snižování Základního nájemného je možné pouze v případě, že se na tom Strany písemně dohodly. Pokud nebude k datu úhrady Základního nájemného za jakékoliv dílčí období známa nová výše Indexu, je Nájemce povinen po zveřejnění Indexu doplatit rozdíl mezi uhrazeným Základním nájemným a zvýšeným Základním nájemným dle článku 5.5 k datu splatnosti nejbližší splátky Základního nájemného stanoveného v článku 5.4. této Nájemní smlouvy.
- 5.7 Nájemce se zavazuje platit Základní nájemné a případně jakékoli další platby dle této Nájemní smlouvy na účet Pronajímatele uvedený v odstavci 5.4 této Nájemní smlouvy, nesdělí-li mu Pronajímatel písemně účet jiný, přičemž jakákoliv platba dle této Nájemní smlouvy se považuje za provedenou v den připsání částky ve prospěch tohoto účtu Pronajímatele.
- 5.8 Pronajímatel a Nájemce potvrzují a souhlasí s tím, že ani případná změna zákonné měny České republiky nebude v žádném případě důvodem pro předčasné ukončení nebo změnu této Nájemní smlouvy, anebo předčasné splacení jakékoliv částky splatné podle této Nájemní smlouvy, ani pro žádnou odpovědnost jedné Strany vůči druhé Straně za jakoukoliv přímou nebo následnou ztrátu vyplývající z těchto událostí, pokud tak nebude mezi Pronajímatelem a Nájemcem písemně dohodnuto. K okamžiku, kdy Kč přestane být zákonnou měnou České republiky, budou veškeré platební závazky podle této Nájemní smlouvy přepočteny na novou zákonnou měnu České republiky, a to v den jejího zavedení postupem definovaným v příslušných právních normách, a uspokojovány v této nové zákonné měně.
- 5.9 Strany sjednávají, že pokud v průběhu trvání této Smlouvy dojde v souvislosti s prováděnými stavebními pracemi, resp. rekonstrukcí Budovy ke snížení, nebo zvýšení užitné podlahové plochy v Budově, nebude toto mít vliv na smlouvenou výši Nájemného.



## 6. ZAJIŠTĚNÍ

- 6.1 Nájemce před podpisem této Nájemní smlouvy a Smlouvy o právu provést stavební úpravy složil na účet Pronajímatele Jistotu ve výši **6.900.000,- Kč** (slovy: **šest milionů devět set tisíc korun českých**).
- 6.2 Práva a povinnosti z Jistoty se před nabytím účinnosti této Nájemní smlouvy řídí Smlouvou o právu provést stavební úpravu. Po nabytí účinnosti této Nájemní smlouvy slouží Jistota k zajištění řádného splnění veškerých povinností Nájemce vzniklých ze Smlouvy o právu provést stavební úpravu a z této Nájemní smlouvy či v souvislosti s nimi. Pronajímatel je oprávněn použít finanční prostředky z Jistoty nebo jakékoli její části za účelem uspokojení jakýchkoli potenciálních nároků Pronajímatele, jež mohou ze Smlouvy o právu provést stavební úpravy a z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s nimi vyplynout. Pronajímatel je oprávněn finanční prostředky z Jistoty použít zejména v případě, že Nájemce:
- 6.2.1 nesplní svou povinnost uhradit řádným a včasným způsobem jakoukoliv platbu vyplývající z této Nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní (zejména platbu Nájemného, smluvních pokut, náhrady škody, bezdůvodného obohacení atd.);
  - 6.2.2 nesplní jakoukoliv svou povinnost podle této Nájemní smlouvy, v důsledku čehož bude Pronajímatel oprávněn od Nájemce požadovat náhradu škody nebo jakýchkoli jiných nákladů, jež Pronajímateli vznikly (zejména pokud Nájemce poškodí nebo zničí Předmět nájmu nebo pokud neuhradí ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené písemně Pronajímatelem své poplatky za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu);
  - 6.2.3 neprovede určitou činnost požadovanou Pronajímatelem, k jejímuž provedení se zavázal touto Nájemní smlouvou (např. odstranění určitého zařízení) a pokud je taková činnost provedena na základě žádosti Pronajímatele třetí stranou; stane-li se tak, bude Pronajímatel oprávněn použít Jistotu za účelem úhrady nákladů, které vznikly v souvislosti s činností takové třetí strany, přičemž Pronajímatel je oprávněn vybrat takovou třetí stranu dle svého vlastního uvážení.
- 6.3 Pokud tato Nájemní smlouva nestanoví jinak, ode dne uzavření Smlouvy o právu provést stavební úpravu a této Nájemní smlouvy je Nájemce povinen udržovat výši Jistoty tak, aby odpovídala alespoň výši uvedené v článku 6.1 této Nájemní smlouvy a každých pět (5) let ode dne nabytí účinnosti této smlouvy Jistotu navyšovat o indexovanou část Základního nájemného navýšeného podle článku 5.5 výše. Bude-li Pronajímatel z Jistoty čerpat jakoukoliv částku, je Nájemce povinen doplnit výši Jistoty do deseti (10) dnů od přijetí písemné žádosti Pronajímatele. V případě, že dojde k rozšíření Předmětu nájmu podle článku 2.1 výše, doplní Nájemce Jistotu o částku, o kterou se zvýší Základní nájemné podle článku 5.1 výše, a takto navýšenou Jistotu bude navyšovat o indexovanou část Základního nájemného navýšeného podle článku 5.5 výše.
- 6.4 Jistota bude uložena na termínovaném účtu Pronajímatele s půlroční periodicitou (dále jen „**Termínovaný účet**“) a bude každoročně navyšována o připsané bankovní úroky.
- 6.5 Po zániku účinnosti této Nájemní smlouvy, a nejpozději do devadesáti (90) dní od splnění všech povinností a závazků Nájemce podle této Nájemní smlouvy, je Pronajímatel povinen převést Jistotu nebo jakoukoliv zbývající část Jistoty ve prospěch bankovního účtu určeného Nájemcem, a to (i) včetně příslušných úroků k Jistotě přirostlých za dobu trvání Nájemní smlouvy a po (ii) odečtení veškerých nákladů spojených s vedením Termínovaného účtu a jeho případným předčasným ukončením.

- 6.6 Jako alternativu k výše uvedené Jistotě může Nájemce Pronajímateli poskytnout Bankovní záruku. Forma a smysl Bankovní záruky musí v přiměřené míře odpovídat vzorové bankovní záruce, jež je k této Nájemní smlouvě přiložena jako Příloha č. 3, a musí být předem písemně schválena Pronajímatelem. Bankovní záruka musí být vystavena na částku, která se rovná minimálně roční výši Základního nájemného. Bankovní záruka musí být platná a plně účinná po celou dobu nájmu plus po dobu dalších tří (3) měsíců, neodsouhlasí-li Pronajímatel jinou dobu. Na Bankovní záruku se přiměřeně vztahují ustanovení článků 6.2, 6.3 a 6.4 této Nájemní smlouvy.
- 6.7 Pokud tato Nájemní smlouva nestanoví jinak, během Doby nájmu bude částka Bankovní záruky vždy dosahovat alespoň výše uvedené v článku 6.6 výše. Navyšování částky Bankovní záruky bude Nájemce zajišťovat obdobně podle článku 6.3 výše. Pokud Nájemce poruší povinnost udržovat výši částky na Bankovní záruce v souladu s tímto článkem, bude povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši podle článku 13 této Nájemní smlouvy; kromě toho pak bude Pronajímatel oprávněn vyčerpat veškeré finanční prostředky, jež budou nebo jež mohou být poskytnuty dle v té době platné Bankovní záruky, aby na bankovním účtu Pronajímatele zřídil zajišťovací vklad, který zajistí plnění závazků Nájemce z této Smlouvy. Zajišťovací vklad se tak stane Jistotou a Pronajímatel s ní bude nakládat v souladu s tímto článkem 6.

## 7. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 7.1 Pokud není v této Nájemní smlouvě sjednáno jinak, předání Předmětu nájmu proběhne na základě Smlouvy o právu provést stavební úpravy. Společně s předáním Předmětu nájmu budou předány podklady a další informace nezbytné pro řádné užívání Předmětu nájmu Nájemcem a pro řádné plnění závazků Nájemce z této Nájemní smlouvy a ze Smlouvy o právu provést stavební úpravy, zejména pak příslušná stavebně právní dokumentace k Budově.
- 7.2 Pro odstranění pochybností Strany ujednaly, že Pronajímatel není povinen jakkoli Předmět nájmu upravovat nebo vybavovat pro účely Dohodnutého užívání. Faktický stav Předmětu nájmu v okamžiku předání Pronajímatelem Nájemci, včetně uvedení případných závad na Předmětu nájmu, bude popsán v Předávacím protokolu.
- 7.3 Předávací protokol bude mimo jiné obsahovat popis stavu jednotlivých věcí tvořících Předmět nájmu (včetně označení věcí podléhajících ochraně o památkové péči ve smyslu obecně závazných právních předpisů) a dále stav měřičů jednotlivých medií; Nájemce prohlašuje, že od okamžiku podepsání předávacího protokolu odpovídá za jednotlivé věci tvořící Předmět nájmu, a to zejména v návaznosti na čl. 9. ods.t 9.2 této Nájemní smlouvy. Nájemce dále prohlašuje a činí nesporným, že (i) jeho záměrem je zahájit přestavbu Předmětu nájmu k účelu uvedenému v odst. 3.1 této Nájemní smlouvy na základě Smlouvy o právu provést stavební úpravu co nejdříve a že (ii) si je v této souvislosti plně vědom toho, že přestavbu provede v celém rozsahu na své náklady. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Strany v této souvislosti sjednávají, že shora uvedenou přestavbou se rozumí přestavba Předmětu nájmu k účelu uvedenému v odst. 3.1 této Nájemní smlouvy a nikoliv provádění údržby a oprav, které je povinen provádět Pronajímatel.

## 8. PROHLÁŠENÍ PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

- 8.1 Pronajímatel prohlašuje, že:

8.1.1 je oprávněn uzavřít tuto Nájemní smlouvu a zavázat se k plnění veškerých jeho závazků v této Nájemní smlouvě obsažených;

- 8.1.2 uzavření této Nájemní smlouvy bylo řádně v rámci Pronajímatele projednáno a odsouhlaseno, byly splněny veškeré zákonné podmínky pro uzavření této Nájemní smlouvy, a že k nabytí platnosti a účinnosti této Nájemní smlouvy není na jeho straně třeba žádného dodatečného souhlasu, povolení či schválení jeho orgánů či jakýchkoli třetích osob včetně státních orgánů;
- 8.1.3 na Předmětu nájmu nevážnou žádná zástavní práva, restituční nároky, že Předmět nájmu nemá žádné právní vady a že Pronajímateli není známo, že by na Předmětu nájmu vážly jiné závazky či práva třetích osob;
- 8.2 Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této Nájemní smlouvy čestná prohlášení (dále jen „**Čestné prohlášení**“), která učinil v rámci Výběrového řízení uvedeného v Preambuli, pod písm. (B), jsou platná a účinná v nezměněném rozsahu. Nájemce je povinen bezodkladně písemně informovat Pronajímatele o jakékoli skutečnosti, která by po podpisu této Nájemní smlouvy vznikla a byla by v rozporu s Čestným prohlášením.
- 8.3 Pronajímatel prohlašuje a zavazuje se k tomu, že pokud by se v průběhu trvání Nájemní smlouvy ukázalo, že na Předmětu nájmu vážly ke dni uzavření Nájemní smlouvy jakékoliv závazky či práva třetích osob, bude ve spolupráci s Nájemcem postupovat tak, aby takovéto závazky či práva třetích osob co nejdříve zanikly, popř. pokud by to nebylo účelné, či by to nebylo fakticky možné, nebo by to bylo možné jen za vynaložení nepřiměřených nákladů, bude postupovat tak, aby takovéto závazky či práva třetích osob co nejméně omezovaly Nájemce v užívání Předmětu nájmu způsobem dohodnutým v této Nájemní smlouvě.

## 9. ZÁVAZKY PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

- 9.1 Kromě ostatních závazků Pronajímatele uvedených v této Nájemní smlouvě se tímto Pronajímatel zavazuje, že:
- 9.1.1 přenechá Nájemci po Dobu nájmu Předmět nájmu;
- 9.1.2 oznámí Nájemci bez zbytečného odkladu případnou změnu účtu, na který mají být hrazeny platby podle této Nájemní smlouvy;
- 9.1.3 umožní Nájemci, jeho zaměstnancům, zástupcům, návštěvníkům a všem osobám po právu požadující přístup do Předmětu nájmu, volný a plynulý přístup do něj;
- 9.1.4 poskytne Nájemci součinnost nezbytnou vzhledem k postavení Pronajímatele jako vlastníka Předmětu nájmu, (např. formou umožnění vstupů pro Nájemce a jeho spolupracovníky do prostor Předmětu nájmu v době před sepsáním Předávacího protokolu, apod.), a to například za účelem provádění tzv. Komplexního umělecko – historického a stavebně technického průzkumu objektu, apod.;
- 9.1.5 jako případný účastník stavebního řízení poskytne Nájemci součinnost nezbytnou vzhledem k postavení Pronajímatele jako vlastníka Předmětu nájmu, zejména pak poskytne součinnost pro účely stavebního řízení, ohlášení stavebních úprav, vydání kolaudačního souhlasu (na základě zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu /stavební zákon/, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů apod.), přičemž součinnost bude poskytnuta v případě, pokud budou případné stavební úpravy na Předmětu nájmu předem dohodnuty mezi Stranami na základě Smlouvy o právu provést stavební úpravu či této Nájemní smlouvy či v souvislosti s nimi;

9.1.6 umožní Nájemci umístění sídla Nájemce do Předmětu nájmu;

9.2 Ohledně užívání Předmětu nájmu se Nájemce zejména zavazuje, že:

9.2.1 bude Předmět nájmu řádně udržovat a bude zacházet s Předmětem nájmu s ohledem na historickou hodnotu Budovy s řádnou péčí, jako by byl jeho vlastníkem a ve všech dalších směrech bude plnit veškeré přiměřené požadavky stanovené Pronajímatelem, resp. Správcem Předmětu nájmu, a zákonem a zajistí, aby všichni jeho zaměstnanci po celou Dobu nájmu zacházeli s Předmětem nájmu s řádnou péčí;

9.2.2 nebude provádět žádné stavební úpravy ani jiné změny v a/nebo na Předmětu nájmu bez předchozího písemného svolení Pronajímatele, a je povinen písemně oznámit Pronajímateli, resp. Správci Předmětu nájmu, bez zbytečného odkladu potřeby významnějších oprav Předmětu nájmu, které má povinnost provést Pronajímatel, přičemž Strany v této souvislosti sjednávají, že za významnější opravy jsou pro účely tohoto ustanovení Nájemní smlouvy považovány opravy nad 100.000,- Kč;

9.2.3 bude na vlastní náklady udržovat Předmět nájmu po celou Dobu nájmu v řádném stavu, přičemž v rámci toho zajistí na vlastní náklady zejména tyto činnosti:

- (i) revize veškerého technického a technologického zařízení nařízené příslušnými zákony a předpisy,
- (ii) provádění preventivních prohlídek a to za podmínky, že ze strany Pronajímatele, resp. Správce předmětu nájmu, budou před či při předání Předmětu nájmu Nájemci předány příslušné revizní zprávy,
- (iii) malování stěn a opravy a čištění vnitřních omítek, fasády a střešních ploch,
- (iv) drobné opravy obkladů, žlabů a dešťových svodů,
- (v) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, stínící techniky, opravy lakování oken a dveří,
- (vi) údržbu a opravy jednotlivých vrchních částí podlahy a obkladů, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, broušení parket v kancelářích,
- (vii) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků,
- (viii) opravy a výměny osvětlovacích těles s výjimkou historických,
- (ix) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek,
- (x) opravy vestavěného nábytku,
- (xi) opravy truhlářských prvků,
- (xii) opravy a výměny sanitární techniky (umyvadel, sprch, mísících baterií), čištění textilí a jejich opravy,
- (xiii) opravy a výměny skel a zrcadel, opravy výtahů,
- (xiv) opravy a výměny servopohonů, výměna ventilů VZT, výměna filtrů VZT.



- 9.2.4 v případě poškození nebo zničení zařízení Pronajímatele zaviněného Nájemcem, jeho dodavatelem nebo zákazníky, Nájemce obnoví veškerá zařízení Pronajímatele, nebo je vymění novým zařízením stejné kvality a hodnoty k dostatečné spokojenosti Pronajímatele;
- 9.2.5 v případě poškození nebo zničení zařízení Pronajímatele v Předmětu nájmu nezaviněného Nájemcem, jeho dodavatelem nebo zákazníky, Nájemce dle nezbytné potřeby a za součinnosti Pronajímatele, resp. Správce Předmětu nájmu, obnoví veškerá zařízení Pronajímatele, nebo je vymění novým zařízením stejné kvality a hodnoty k dostatečné spokojenosti Pronajímatele, to vše za podmínky, že náklad na provedení jednotlivé opravy, údržby či obnovy nepřekročí plnění ze strany pojišťovny (resp. součet plnění ze strany pojišťovny a peněžních prostředků poskytnutých za účelem obnovení zařízení k tomuto Pronajímatelem);
- 9.2.6 umožní Pronajímateli, Správci Předmětu nájmu a jiným osobám zmocněným Pronajímatelem, resp. Správcem předmětu nájmu, po celou dobu nájmu a po předchozím oznámení, vyjma případů krajní nouze, vstup do Předmětu nájmu za účelem jeho prohlídky a kontroly, opravy a ke zjištění, jakým způsobem je Předmět nájmu užíván a v jakém je stavu, a to kdykoli během obvyklé pracovní doby a po předchozí dohodě s Nájemcem i mimo ni, avšak pouze v tom rozsahu, aby nedošlo k omezení či znemožnění nerušeného a plnohodnotného užívání Předmětu nájmu Nájemcem účelu Dohodnutého užívání;
- 9.2.7 v případě, že je Předmět nájmu osazen měřidly spotřeby servisních médií, zajistí, aby měřidla byla zachována v provozuschopném stavu a umožní k nim Pronajímateli, resp. Správci Předmětu nájmu, kdykoliv přístup, popř. zajistí nahrazení neprovozuschopných měřidel měřidly provozuschopnými;
- 9.2.8 bude jednat v technických věcech, tj. zejména o nutnosti oprav a údržby Předmětu nájmu pouze se Správcem předmětu nájmu.

### 9.3 Nájemce se dále zavazuje, že:

- 9.3.1 bude odpovídat za úhradu všech stávajících daní nebo daní, které vstoupí v platnost během Doby nájmu, a to ve vztahu k užívání a provozování Předmětu nájmu Nájemcem (s výjimkou daní souvisejících s vlastnictvím Předmětu nájmu, např. daň z nemovitostí);
- 9.3.2 odškodní Pronajímatele za všechny náklady, výdaje, nároky a/nebo škody, které mohou být vůči Pronajímateli, jeho zaměstnancům, zástupcům vzneseny nebo jim mohou vzniknout v důsledku úrazu, nehody, ztráty nebo jiné škody způsobené nebo vzniklé v Předmětu nájmu, nebo v souvislosti s provozem v Předmětu nájmu, za které Nájemce odpovídá ve smyslu příslušných právních předpisů za předpokladu, že vynaložení takovýchto nákladů bylo odsouhlaseno ze strany Nájemce, nebo pokud vynaložení takovýchto nákladů Pronajímateli bylo uloženo pravomocným rozhodnutím soudu či jiného orgánu;
- 9.3.3 uzavře pojistnou smlouvu pro případ poškození Předmětu nájmu nebo jiných škod, které by na/v Předmětu nájmu mohly vzniknout, a to do výše 50.000.000,-Kč na jednu pojistnou událost ročně, a dále se Nájemce zavazuje tuto pojistnou smlouvu uzavřít s vinkulací pojistného plnění pro Pronajímatele. Nájemce se zavazuje předat Pronajímateli a Správci Předmětu nájmu úředně ověřenou kopii pojistné smlouvy nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu protokolu o předání Předmětu nájmu Nájemci;



- 9.3.4 oznámí Pronajímateli a Správci Předmětu nájmu do patnácti (15) Pracovních dnů každou pojistnou událost na touto Nájemní smlouvou pronajatém majetku Pronajímatele vyšší než 100.000,- Kč;
- 9.3.5 bude dodržovat veškeré právní předpisy týkající se užívání Předmětu nájmu, zejména předpisy bezpečnosti a ochrany zdraví, ochrany životního prostředí, předpisy stavební a hygienické apod.; k dodržování těchto předpisů se zavazuje smluvně zavázat i případné podnájemce užívající Předmět nájmu a osoby, které budou provádět v Předmětu nájmu Nájemcem smlouvené činnosti;
- 9.3.6 oznámí Pronajímateli podání insolvenčního návrhu a/a nebo vydání rozhodnutí o úpadku na Účastníka 1 nebo Účastníka 2, a to do 3 Pracovních dnů od této skutečnosti.
- 9.4 Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu bude plnit povinnosti vyplývající z odpovědnosti za požární ochranu, zejména:
- 9.4.1 dodržovat veškeré právní předpisy, požadavky a doporučení příslušných orgánů působících v oblasti protipožární ochrany, dodržovat schválenou základní dokumentaci k požární ochraně;
- 9.4.2 udržovat trvalou volnost únikových cest zasahujících nebo procházejících Předmětem nájmu;
- 9.4.3 udržovat trvale přístupnost hasicích přístrojů, hydrantů, mechanických hlásičů zařízení elektrické požární signalizace, zařízení pro odvod tepla a kouře, hlavních a podružných vypínačů médií a zařízení pro detekci kouře v Předmětu nájmu nebo kolem něj;
- 9.4.4 řádně udržovat a nebránit přístupu k takovým přístrojům a zařízením a nezneužívat je v Předmětu nájmu. Pronajímatel, resp. Správce Předmětu nájmu, je oprávněn kdykoli provést kontrolu dodržování povinností Nájemcem sám nebo pověřeným zástupcem; a
- 9.4.5 zajišťovat pravidelné revize hasicích přístrojů, požárních hydrantů, elektrické požární signalizace, hromosvodů a požárních klappek.
- 9.5 Dále se Nájemce zavazuje, že:
- 9.5.1 bude dodržovat veškerá nařízení a zákony, jimiž se řídí provozní činnost v Předmětu nájmu;
- 9.5.2 bude informovat Pronajímatele a Správce Předmětu nájmu o všech významných skutečnostech, které by mohly mít podstatný vliv na trvání této Nájemní smlouvy; a
- 9.5.3 bude udržovat všechna potřebná povolení platná a účinná po celou Dobu nájmu.
- 9.6 Nájemce souhlasí, že kromě odpovědnosti za škodu ze zákona nebo z této Nájemní smlouvy či Smlouvy o právu provést stavební úpravu nebude Pronajímatel, ani jeho zaměstnanci či zástupci, odpovídat za žádnou újmu či škodu způsobenou osobám či na majetku, nebo za přerušení obchodní činnosti Nájemce vzniklé v důsledku požáru, výbuchu, pádu předmětů, plynu, elektrické energie, vody, deště, sněhu, průsaků z potrubí nebo ze střechy, nebo v důsledku vlhkosti či z jakéhokoliv jiného důvodu jakékoliv povahy, za které není Pronajímatel odpovědný.

## 10. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE PŘI PÉČI O PŘEDMĚT NÁJMU

- 10.1 Strany sjednávají, že dlouhodobě předpokládané a plánované opravy Předmětu nájmu, které je povinen provádět Pronajímatel, budou obsahem Pronajímatelem, resp. Správcem Předmětu nájmu, předloženého plánu oprav. Strany sjednávají, že písemný návrh rozsahu oprav bude Pronajímatel, resp. Správcem Předmětu nájmu, předkládat k vyjádření Nájemci, a to zpravidla jednou ročně vždy zpravidla do 30. června příslušného kalendářního roku na rok následující. Pronajímatel, resp. Správce Předmětu nájmu, se zavazuje věnovat připomínkám Nájemce k plánu oprav patřičnou pozornost.
- 10.2 Nájemce se zavazuje po Dobu nájmu hradit veškeré úhrady za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu ze svého přímo dodavatelům těchto služeb a v případě potřeby uzavřít s těmito dodavateli smlouvu o zajištění těchto služeb a stanovení výše záloh. Službami spojenými s užíváním Předmětu nájmu se pro účely této Nájemní smlouvy rozumí veškeré služby nutné k řádnému provozu Předmětu nájmu, zejména:
- (i) telefonické služby;
  - (ii) vodné, stočné;
  - (iii) dodávka elektrické energie;
  - (iv) dodávka plynu;
  - (v) odvoz komunálního odpadu;
  - (vi) úklid Budovy, Pozemku a chodníků přiléhajících k Předmětu nájmu;
  - (vii) provozní údržbu technologických zařízení spolutvořících Předmět nájmu;
  - (viii) služby na úseku požární ochrany a bezpečnosti práce;
  - (ix) zajištění ostrahy Budovy a Pozemku.
- 10.3 Pokud byla úhrada za jakoukoliv ze shora uvedených či jiných služeb, spojených s řádným užíváním Předmětu nájmu vyúčtována dodavatelem služeb přímo Pronajímateli, zavazuje se Nájemce spolupracovat s Pronajímatelem, resp. Správcem Předmětu nájmu, a učinit v souladu s pokyny Pronajímatele, resp. Správce Předmětu nájmu, vše nezbytné k tomu, aby úhrada takovéto služby mohla být přeúčtována Nájemci.
- 10.4 Nájemce je povinen předložit Správci Předmětu nájmu veškeré smlouvy uzavřené s dodavateli služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu, a to nejpozději do 30 dnů ode Dne předání.
- 10.5 Nájemce se zavazuje předložit Správci Předmětu nájmu soupis uhrazených faktur dodavatelům služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu vždy za každý kalendářní rok, a to nejpozději k 30. 4. následujícího kalendářního roku v souladu s požadavky Správce Předmětu nájmu.
- 10.6 Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele provádět rekonstrukci a technické zhodnocování Předmětu nájmu, a to na základě řádně vypracované projektové dokumentace a v souladu s příslušnými obecně závaznými předpisy. Strany v této souvislosti sjednávají, že:

- (i) jakékoliv technické zhodnocení Předmětu nájmu odsouhlasené Pronajímatelem a hrazené z finančních prostředků Nájemce povede ve své účetní evidenci po celou dobu trvání Nájemní smlouvy Nájemce, který takovéto technické zhodnocení Předmětu nájmu bude odpisovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy v té době platnými,
  - (ii) při ukončení nájmu dle Nájemní smlouvy nepoužijí pro řešení svých vzájemných vztahů ust. § 2220 a 2315 občanského zákoníku,
  - (iii) po skončení nájmu dle Nájemní smlouvy veškeré technické zhodnocení Budovy provedené na náklady Nájemce zůstane její součástí, a že Nájemce nemá právo po ukončení nájmu dle Nájemní smlouvy požadovat v souvislosti s takto provedeným technickým zhodnocením Budovy na Pronajímateli protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Budovy, a to bez ohledu na způsob, dobu a důvod ukončení nájmu dle Nájemní smlouvy.
- 10.7 Nájemce je oprávněn umístit na Předmět nájmu vhodnou formou a obvyklým způsobem firemní označení svá i svých podnájemců.
- 10.8 Nájemce je oprávněn provádět daňové i účetní odpisy investičních prostředků vložených do pronajatých prostor v souladu s předchozími odstavci po celou dobu trvání této Smlouvy, přičemž se pronajímatel zavazuje, že o investiční prostředky vložené Nájemcem do technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu pronajatého majetku. V případě, že nájem dle této Smlouvy skončí dříve, než bude zůstatková hodnota technického zhodnocení zcela odepsána, Nájemce ji bezúplatně převede na Pronajímatele.
- 10.9 Nájemce je povinen předat Pronajímateli, resp. Správci Předmětu nájmu, do dvou (2) kalendářních měsíců ode dne provedení stavebních úprav či změn Předmětu nájmu, k jejichž provedení dal Pronajímatel podle předchozích ustanovení svůj písemný souhlas, veškeré doklady nebo jejich ověřené kopie prokazující veškeré zhodnocení Předmětu nájmu Nájemcem.

## 11. UKONČENÍ NÁJEMNÍ SMLOUVY

- 11.1 Pokud není v této Nájemní smlouvě uvedeno jinak, nájem dle této Nájemní smlouvy skončí:
- 11.1.1 uplynutím Doby nájmu;
  - 11.1.2 písemnou dohodou Stran;
  - 11.1.3 písemným odstoupením kterékoli ze Stran za podmínek stanovených v zákoně a/nebo v této Nájemní smlouvě;
  - 11.1.4 zánikem Předmětu nájmu;
  - 11.1.5 zánikem Smlouvy o právu provést stavební úpravu dle písm. E Preambule této Nájemní smlouvy.
- 11.2 Pronajímatel je oprávněn od této Nájemní smlouvy odstoupit ze zákonných důvodů, z důvodů uvedených kdekoli v této Nájemní smlouvě a v případě, že nastane kterákoliv z níže uvedených skutečností:
- 11.2.1 Nájemce je v prodlení s úhradou Počátečního nájemného nebo Základního nájemného nebo jeho části nebo kteréhokoliv jiného finančního závazku, včetně smluvních pokut, splatného podle ustanovení této Nájemní smlouvy, po dobu delší než dva (2) měsíce po lhůtě splatnosti;

- 11.2.2 Nájemce neplní zajištění v souladu s touto Nájemní smlouvou nebo v souladu s ní neudrží zajištění v předepsané výši;
- 11.2.3 Nájemce si nesjedná nebo neudrží pojištění dle 9.3.3 v rozsahu sjednaném v této Nájemní smlouvě;
- 11.2.4 Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s Dohodnutým užíváním;
- 11.2.5 Nájemce v rozporu s touto Nájemní smlouvou s Předmětem nájmu nedovoleně naloží nebo jej zatíží;
- 11.2.6 Nájemce provede jakékoli stavební úpravy v Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ provádění takových prací;
- 11.2.7 na Účastníka 1 nebo Účastníka 2 bude podán insolvenční návrh a bude rozhodnuto o úpadku a/nebo bude insolvenční návrh zamítnut pro nedostatek majetku tohoto Účastníka nebo bude započato s rozdělováním likvidačního zůstatku Nájemce;
- 11.2.8 v případě, že Nájemce ztratí oprávnění nutná k provozování činnosti dle Dohodnutého užívání v Předmětu nájmu;
- 11.2.9 Nájemce neučiní účinná opatření vůči podnájemci, který porušuje povinnosti, které mu vyplývají z podnájemní smlouvy a porušování těchto povinností má negativní dopad na provoz Předmětu nájmu nebo na dobré jméno Pronajímatele;
- 11.2.10 Nájemce jedná v rozporu s ustanoveními článku 3 této Nájemní smlouvy;
- 11.2.11 Nájemce nesplní jinou než shora uvedenou povinnost z Nájemní smlouvy,

#### a Nájemce

neodstraní shora v bodech 11.2.2 až 11.2.6 a v bodech 11.2.8 až 11.2.11 uvedený závadný stav ani v přiměřené lhůtě stanovené k tomuto v písemné výzvě Pronajímatele, resp. Správce Předmětu nájmu, doručené Nájemci, přičemž lhůta k odstranění závadného stavu nebude v žádném případě kratší než dvacet (20) kalendářních dní ode dne doručení takovéto výzvy.

- 11.3 Odstoupení bude účinné ke dni doručení písemného oznámení o odstoupení. Odstoupením se Smlouva neruší od počátku, a pokud není dále sjednáno jinak, pak práva a povinnosti podle Nájemní smlouvy zanikají ke dni doručení oznámení o odstoupení.
- 11.4 Pro případ odstoupení Strany sjednávají lhůtu pro vyklizení Předmětu nájmu a jeho předání Pronajímateli, resp. Správci Předmětu nájmu, tři (3) měsíce, která počíná plynout dnem účinnosti odstoupení. Ohledně vyklizení Předmětu nájmu se odst. 11.5 a 11.6 níže aplikuje obdobně.
- 11.5 Pokud se Strany nedohodly touto Nájemní smlouvou či na základě jiných smluvních ujednání jinak, je Nájemce povinen ke dni ukončení nájmu dle této Nájemní smlouvy na vlastní náklady uvést Předmět nájmu do stavu, v němž byl ke Dni předání s přihlédnutím k běžnému opotřebení a v souladu s odst. 10.6 písm. (iii), a Předmět nájmu vyklidit. Při ukončení nájmu dle této Nájemní smlouvy sepíše mezi sebou Strany, resp. Správce Předmětu nájmu a Nájemce, protokol o předání Předmětu nájmu v souvislosti s ukončením Nájemní smlouvy, jehož obsah bude obdobný jako u Předávacího protokolu.

- 11.6 Nepředá-li Nájemce vyklizený Předmět nájmu Pronajímateli, resp. Správci Předmětu nájmu, v souladu s článkem 11.4 výše, je Pronajímatel, resp. Správce Předmětu nájmu, oprávněn překonat překážky bránící vstupu do Předmětu nájmu a vstoupit zde za přítomnosti notáře či exekutora, který o tom sepíše zápis. Předmět nájmu je poté Pronajímatel, resp. Správce Předmětu nájmu, oprávněn vyklidit na náklady a nebezpečí Nájemce, a věci v Předmětu nájmu se nacházející uskladnit. O místě uskladnění zašle Pronajímatel, resp. Správce Předmětu nájmu, Nájemci písemné oznámení, s tím, že Nájemce je povinen si uskladněné věci převzít nejpozději do pěti (5) Pracovních dnů od obdržení příslušného oznámení o uskladnění. Nepřevezme-li Nájemce věci v uvedené lhůtě, je Pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat. Výtěžek z prodeje bude po započtení pohledávek Pronajímatele za Nájemce poukázán Nájemci bez zbytečného prodlení.
- 11.7 V případech ukončování nájmu části Předmětu nájmu (individuálně nebo kumulativně) se výše uvedené aplikuje obdobně.
- 11.8 Smluvní strany dále sjednávají, že v případě zániku této Nájemní smlouvy z důvodu odst. 11.2. tohoto článku této smlouvy se Nájemce výslovně vzdává nároku na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu v důsledku provádějí rekonstrukce Nájemcem.

## 12. OZNÁMENÍ

- 12.1 Veškerá oznámení, která je třeba podle této Nájemní smlouvy doručovat, budou vyhotovena v jazyce českém a lze je doručit osobně, v České republice zavedenou kurýrní službou, datovou schránkou, faxem (s následným doručením originálu některým jiným způsobem uvedeným v tomto článku) nebo doporučenou poštou na následující adresu:

Pronajímatel: Magistrát hlavního města Prahy, Odbor evidence, správy a využití majetku  
Náměstí Franze Kafky 1, 110 01 Praha 1  
K rukám: ředitele odboru

Správce: SOLID a.s.  
Truhlářská 33  
110 00 Praha 1

Nájemce: Sdružení FERDINANDA  
1. účastník spol. PROSTOR a.s., Čimická 317/90, 182 00 Praha 8  
k rukám: Kateřiny Fáberové, místopředsedy představenstva

nebo na takovou jinou adresu nebo faxové číslo, které bude případně druhé Straně písemně oznámeno. Pronajímatel je oprávněn doručovat oznámení dle této Nájemní smlouvy i na adresu sídla Nájemce uvedenou v Obchodním rejstříku, přičemž jakékoli oznámení takto doručené je považováno za řádně doručené.

- 12.2 Oznámení na základě této Nájemní smlouvy se považují za doručená v Pracovní den následující po doručení, bylo-li oznámení doručováno osobně, kurýrem nebo zasláno faxem, a 3. (třetí) Pracovní den, od předání k poštovní přepravě, bylo-li zasláno doporučenou poštou.

## 13. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

- 13.1 Strany sjednávají, že:



- 13.1.1 v případě, že Nájemce poruší jakoukoli svou povinnost podle článku 9 této Nájemní smlouvy, kromě odst. 9.3.3 poslední věta a odst. 9.3.6, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **50.000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení;
- 13.1.2 v případě, že Nájemce jedná v rozporu s ustanoveními článku 3.1 a/nebo 3.8 této Nájemní smlouvy, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **50.000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý případ porušení;
- 13.1.3 v případě, že Nájemce poruší povinnost udržovat výši částky na Bankovní záruce v souladu s článkem 6.7 výše, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **50.000,- Kč** (slovy: padesát tisíc korun českých);
- 13.1.4 v případě, že Nájemce poruší svou povinnost při skončení nájmu Předmět nájmu vyklidit a předat podle článku 11, uhradí Nájemce Pronajímateli za každý započatý den prodlení s vyklizením Předmětu nájmu denní nájemné ve výši dvojnásobku 1/365 Základního nájemného, a to až do doby, kdy vyklizený Předmět nájmu předá Pronajímateli, resp. Správci Předmětu nájmu, v souladu s touto Nájemní smlouvou;
- 13.1.5 v případě, že Nájemce bude v prodlení s kteroukoliv splátkou Počátečního nájemného nebo Základního nájemného, a toto prodlení bude trvat déle než 5 kalendářních dní, uhradí Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení;
- 13.1.6 v případě, že Nájemce nepředloží Pronajímateli a/nebo Správci Předmětu nájmu úředně ověřenou kopii pojistné smlouvy dle odst. 9.3.3 poslední věta, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti;
- 13.1.7 v případě, že Nájemce oznámí Pronajímateli podání insolvenčního návrhu a/a nebo vydání rozhodnutí o úpadku Účastníka 1 nebo Účastníka 2 dle odst. 9.3.6, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000 - Kč** (slovy: deset tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti;
- 13.1.8 v případě, že Nájemce jedná v rozporu s ustanoveními článku 10 odst. 10.4 a/nebo 10.5, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **10.000,- Kč** (slovy: deset tisíc korun českých), a to za každé jednotlivé porušení.
- 13.2 Strany ujednaly možnou kumulaci smluvních pokut, pokud k ní v souladu s touto Nájemní smlouvou dochází.
- 13.3 Strany sjednávají, že nárok na zaplacení jakékoliv smluvní pokuty podle této Nájemní smlouvy nevylučuje právo uplatnit nárok na náhradu škody.
- 13.4 Kromě veškerých dalších prostředků právní ochrany, které může Pronajímatel na základě této Nájemní smlouvy nebo ze zákona uplatnit, má Pronajímatel právo na splnění těch závazků Nájemce, s nimiž je Nájemce v prodlení, včetně úhrady jakékoli částky dlužné třetím stranám. Veškeré náklady vzniklé Pronajímateli s plněním uvedených závazků, včetně všech přiměřených vedlejších nákladů, Nájemce okamžitě na požádání Pronajímateli uhradí, a to za podmínky, že Pronajímatel před provedením příslušné platby Nájemce o důvodech a nutnosti provedení takovéto platby písemně informoval.

- 13.5 K porušení závazků z této Nájemní smlouvy nedojde, pokud je neplnění daných závazků přímo způsobeno zásahem vyšší moci. Zásahem vyšší moci se rozumí jakákoli neočekávaná událost, jež nezávisí na vůli Strany odvolávající se na zásah vyšší moci, zejména záplavy, požár, přírodní katastrofy, nepříznivé počasí, stávky, válečné konflikty, povstání, letecká neštěstí. Vyšší mocí se nerozumí změna hospodářské situace Nájemce (insolventnost apod.), ani změna na trhu s komoditami nebo službami, které Nájemce bude v Předmětu nájmu poskytovat (např. pokles zájmu o komodity nebo služby nabízené Nájemcem). Pro odstranění jakýchkoli pochybností je ujednáno, že vyšší mocí není ani okolnost způsobená porušením právních předpisů nebo této Nájemní smlouvy.

## 14. ROZHODNÉ PRÁVO

- 14.1 Tato Nájemní smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky.
- 14.2 Jakékoliv spory týkající se této Nájemní smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní budou řešeny a rozhodnuty místně a věcně příslušnými obecnými soudy v České republice.

## 15. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 15.1 Pronajímatel nedodává Nájemci ke dni uzavření této Nájemní smlouvy žádná média a nezodpovídá za jejich dodávky, ani za dodávky jakýchkoliv služeb od jakýchkoliv třetích osob, a to též vzhledem k tomu, že dosud nedošlo k sepsání Předávacího protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu. Strany v této souvislosti sjednávají, že budou mezi sebou aktivně spolupracovat při řešení otázky případných dodávek medií a služeb s tím, že s konečnou platností bude problematika dodávek medií a služeb řešena v souvislosti s faktickým předáním Předmětu nájmu Nájemci, tj. ke Dni předání Předmětu nájmu. V případě, že by mezi Stranami ke Dni předání nedošlo k dohodě o dodávce medií a služeb, sjednávají Strany, že tato skutečnost nebude Nájemce opravňovat k žádným náhradám či jakékoliv slevě či snížení Nájemného a nebude Nájemce zbavovat žádné jeho povinnosti vyplývající z této Nájemní smlouvy.
- 15.2 Odstoupení od této Nájemní smlouvy se nedotýká nároku na smluvní pokuty, náhradu škody vzniklé jejím porušením, ani smluvních ustanovení týkajících se volby práva, řešení sporů mezi Stranami a jiných ustanovení, která podle projevené vůle Stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení této Nájemní smlouvy. Strany dále sjednávají, že odstoupením od této Nájemní smlouvy nezanikají práva Pronajímatele, která vznikla před účinností odstoupení od této Nájemní smlouvy, zejména pak právo na zaplacení dlužného Základního nájemného apod.
- 15.3 Žádné neuplatnění, částečné uplatnění, ani opoždění Strany s uplatněním práva, nebo prostředků právní ochrany se nevykládá jako vzdání se předmětného práva. Práva udělená touto Nájemní smlouvou jsou kumulativní a žádná práva poskytovaná ze zákona jimi nejsou dotčena.
- 15.4 Tato Nájemní smlouva tvoří společně se Smlouvou o právu provést stavební úpravu úplnou dohodu mezi Stranami ohledně předmětu této Nájemní smlouvy a nahrazují veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody mezi Stranami týkající se předmětu této Nájemní smlouvy.
- 15.5 Jakékoliv ustanovení Nájemní smlouvy nemůže být žádným způsobem změněno nebo doplněno, pokud není změna nebo doplněk proveden formou písemných dodatků podepsaných Nájemcem a Pronajímatelem.

- 15.6 Každá ze Stran si uhradí své vlastní náklady vzniklé v souvislosti s touto Nájemní smlouvou, nebo jakoukoli jinou smlouvou, nebo ujednáním zde zamýšleným.
- 15.7 Pokud se nejedná o podstatné náležitosti Nájemní smlouvy, je-li či stane-li se kterékoli ustanovení této Nájemní smlouvy nebo jeho část neplatným či nevynutitelným rozhodnutím soudu či jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost či vynutitelnost ostatních ustanovení této Nájemní smlouvy nebo jejích částí. V případě shora uvedeném se obě Strany zavazují neúčinné a neplatné ustanovení nahradit novým ustanovením, které bude svým účelem a významem co nejbližší ustanovení této Nájemní smlouvy, jež má být nahrazeno.
- 15.8 S výjimkou věcí uvedených v této Smlouvě se Nájemce obrací v ostatním na Správce Předmětu nájmu. V případě rozporu v pokynu Pronajímatele a Správce Předmětu nájmu má přednost pokyn Pronajímatele.
- 15.9 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a souhlasí s tím, aby informace v této Nájemní smlouvě obsažené byly v zákonném rozsahu poskytnuty třetím osobám na jejich vyžádání.
- 15.10 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl. m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení této smlouvy, datum jejího podpisu a text této smlouvy.
- 15.11 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě (v čl. 1.- 15. této smlouvy) nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
- 15.12 V souladu s § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, tímto hlavní město Praha potvrzuje, že uzavření této smlouvy schválila Rada hlavního města Prahy usnesením č. 781 ze dne 5.4.2016. Záměr pronájmu Předmětu nájmu uvedeného v čl. I odst. 2 této smlouvy formou dvoukolového výběrového řízení byl zveřejněn na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy pod evidenčním číslem SVM-2047/2014 od 7.11.2014 do 9.12.2014.
- 15.13 Tato Nájemní smlouva nabývá platnosti podpisem oprávněných zástupců Stran a účinnosti dnem vydání kolaudačního souhlasu příslušného stavebního úřadu, popřípadě jeho souhlasem se změnou Předmětu nájmu, nejpozději však do 18 měsíců ode dne nabytí platnosti této smlouvy.
- 15.14 Tato Nájemní smlouva je sepsána v deseti (10) stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží osm (8) vyhotovení a nájemce dvě (2) vyhotovení.
- 15.15 Následující Přílohy jsou připojeny k této Nájemní smlouvě a tvoří její neoddělitelnou součást:

Příloha č. 1: Plánek pronajaté Budovy a Pozemku

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 3: Vzor Bankovní záruky

Příloha č. 4: Smlouva o sdružení, Smlouva o podmínkách sdružení FERDINANDA + Výpisy z obchodního rejstříku Nájemce

Příloha č. 5: Práva a povinnosti Správce Předmětu nájmu

15.16 Smluvní strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly a že touto smlouvou projevíly svoji vážnou a svobodnou vůli. Smlouva se nepříčí dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují své podpisy.

25 -05- 2016

V Praze dne

Za Pronajímatele:



12 -05- 2016

V Praze dne

Za Nájemce:

PROSTOR a.s.  
Kateřina Fáberová

**FERDINANDA s.r.o.**  
Zárybníčná 35, 141 00 Praha 4  
restaurace: Polit. vězňů 19, P-1  
IČO: 27222985, DIČ: CZ27222985  
Tel.: 222 244 302

FERDINANDA s.r.o.  
Zdeněk Švehla

## Na můstku 3/384, Praha 1 - Staré Město



|                                    |       |                |
|------------------------------------|-------|----------------|
| Zastavěná plocha                   | 378   | m <sup>2</sup> |
| Obestavěný prostor                 | 8 300 | m <sup>3</sup> |
| Plocha střech                      | 475   | m <sup>2</sup> |
| Celková plocha půdního prostoru    | 214   | m <sup>2</sup> |
| Celková plocha nadzemních podlaží  | 997   | m <sup>2</sup> |
| Celková plocha podzemních podlaží  | 260   | m <sup>2</sup> |
| Celková plocha přilehlého chodníku | 142   | m <sup>2</sup> |

## Pasport podlahových ploch

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Podzemí                  | 171,47 |
| Podzemí - vložená úroveň | 88,38  |
| Přízemí                  | 268,53 |
| 1. patro                 | 203,31 |
| 2. patro                 | 291,59 |
| 3. patro                 | 233,31 |
| Půda                     | 213,96 |

Zadavatel:

Hlavní město Praha  
Mariánské náměstí 2, Praha 1  
prosinec 2012

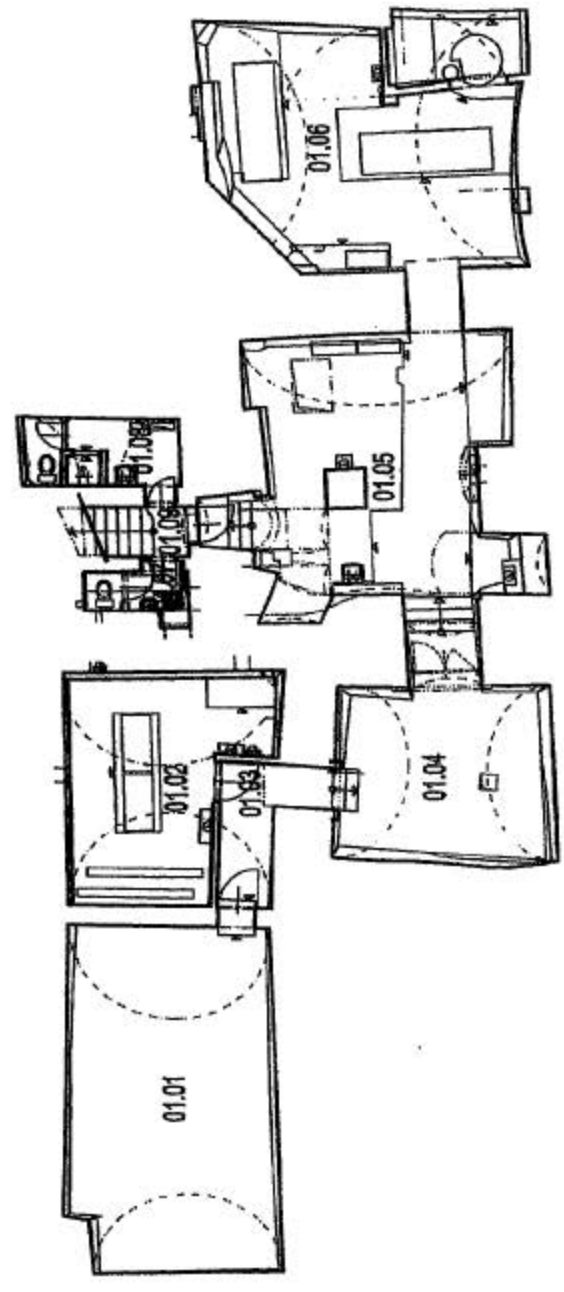
**Celkem podlahová plocha**

**1470,55**  
m<sup>2</sup>



# PODZEMÍ

Na můstku 3/384, Praha 1 - Staré Město  
1 : 100



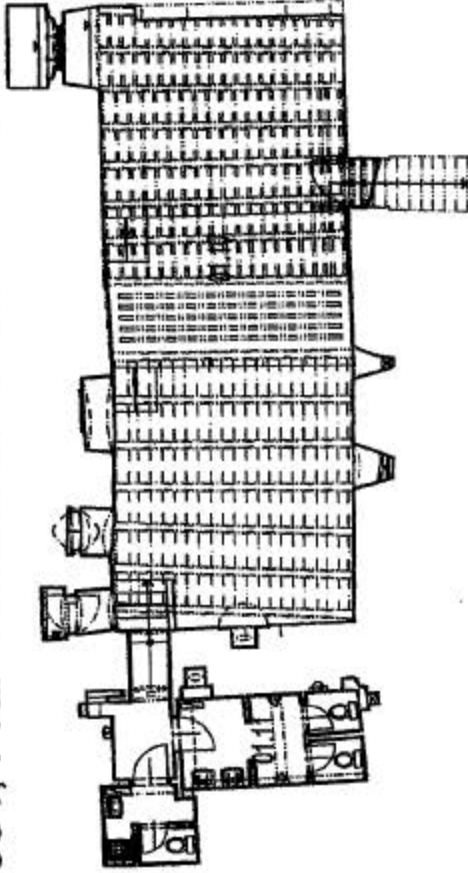
Tabulka podlahových ploch

| Číslo  | Účel místnosti | Výška | Podlaha | Plocha(m <sup>2</sup> ) |
|--------|----------------|-------|---------|-------------------------|
| 01.01  | sklep          | 4000  | beton   | 38,44                   |
| 01.02  | kotelna        | 3770  | beton   | 21,20                   |
| 01.03  | chodba         | 3450  | beton   | 5,94                    |
| 01.04  | sklep          | 5000  | beton   | 18,56                   |
| 01.05  | sklep          | 4430  | beton   | 38,02                   |
| 01.06  | VZT            | 4120  | beton   | 37,64                   |
| 01.07  | WC             | 3500  | dlažba  | 2,44                    |
| 01.08  | sprcha,WC      | 3580  | dlažba  | 5,82                    |
| 01.09  | schodiště      | 4440  | dlažba  | 3,41                    |
| Celkem |                |       |         | 171,47                  |

Podzemí celkem  
171,47

Na můstku 3/384, Praha 1 - Staré Město

1 : 100



PODZEMÍ - vložená úroveň

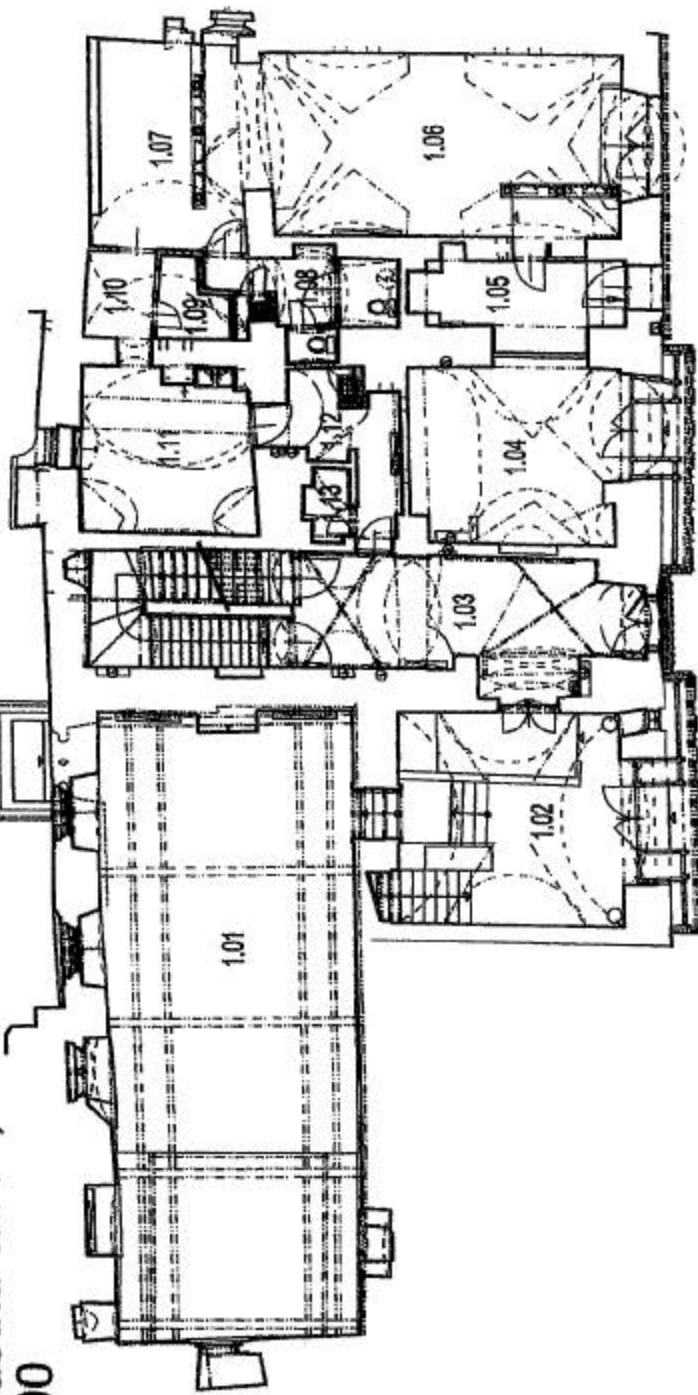


### Tabulka podlahových ploch

| Číslo | Účel místnosti                      | Výška | Podlaha       | Plocha(m <sup>2</sup> ) |
|-------|-------------------------------------|-------|---------------|-------------------------|
| 01.10 | sál                                 | 3040  | koberac       | 88,38                   |
|       |                                     |       | <b>Celkem</b> | <b>88,38</b>            |
|       | Podzemí - vložená úroveň celkem     |       |               | 68,38                   |
|       | č.p.383 - není započítáno do součtů |       |               |                         |
| 01.11 | WC                                  | 2470  | dlažba        | 17,00                   |

# PŘÍZEMÍ

Na můstku 3/384, Praha 1 - Staré Město  
1 : 100



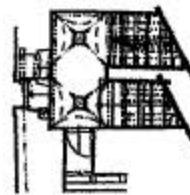
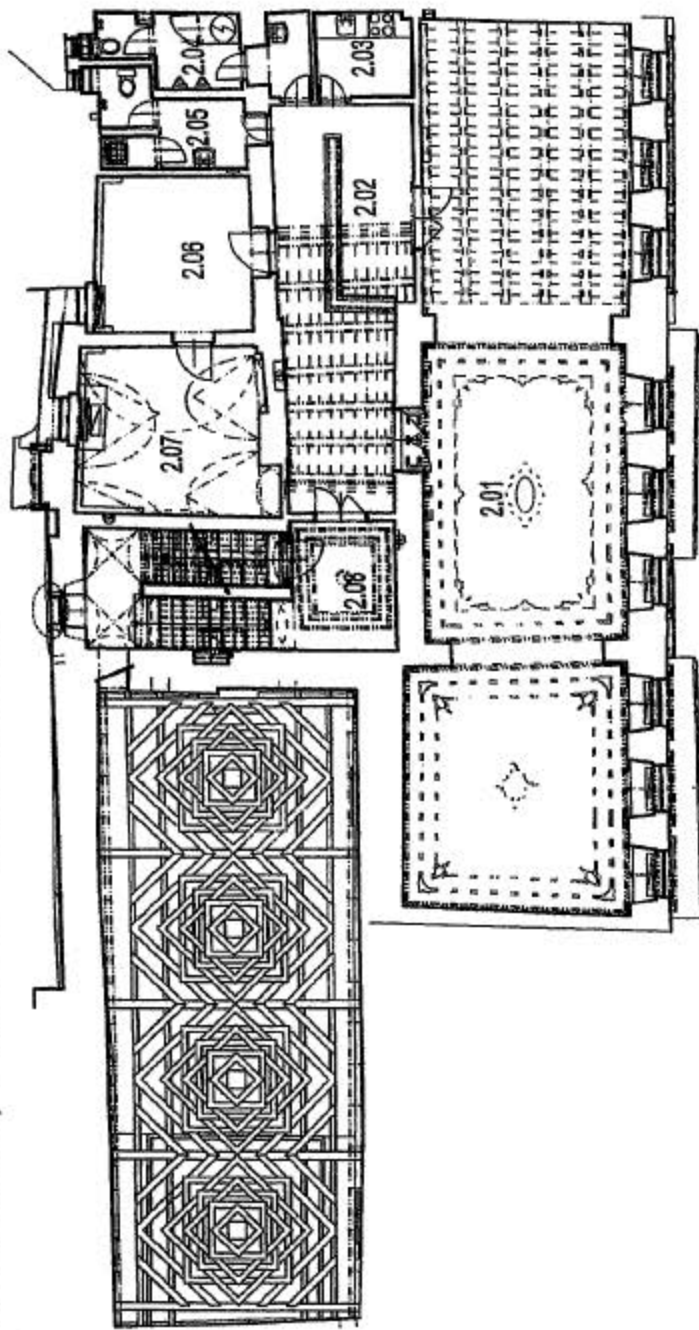
Tabulka podlahových ploch

| Číslo | Účel místnosti | Výška | Podlaha | Plocha(m <sup>2</sup> ) | Číslo | Účel místnosti | Výška | Podlaha        | Plocha(m <sup>2</sup> ) |
|-------|----------------|-------|---------|-------------------------|-------|----------------|-------|----------------|-------------------------|
| 1.01  | sál            | 4900  | koberec | 94,93                   | 1.09  | sklad          | 3320  | dlažba         | 2,69                    |
| 1.02  | vstup          | 3160  | dlažba  | 23,97                   | 1.10  | chodba         | 3320  | dlažba         | 3,48                    |
| 1.03  | chodba         | 3300  | dlažba  | 22,87                   | 1.11  | kuchyň         | 3030  | dlažba         | 15,83                   |
| 1.04  | prodejna       | 3460  | prkna   | 21,13                   | 1.12  | chodba         | 3040  | dlažba         | 8,21                    |
| 1.05  | přípravná      | 3410  | dlažba  | 9,20                    | 1.13  | komera         | 2910  | dlažba         | 1,79                    |
| 1.06  | restaurace     | 3270  | dlažba  | 39,26                   |       |                |       |                |                         |
| 1.07  | kuchyň         | 3380  | dlažba  | 17,56                   |       |                |       |                |                         |
| 1.08  | WC             | 3560  | dlažba  | 6,01                    |       |                |       |                |                         |
|       |                |       |         |                         |       |                |       | Celkem         | 268,53                  |
|       |                |       |         |                         |       |                |       | Přízemí celkem | 268,53                  |

Na můstku 3/384, Praha 1 - Staré Město  
1 : 100



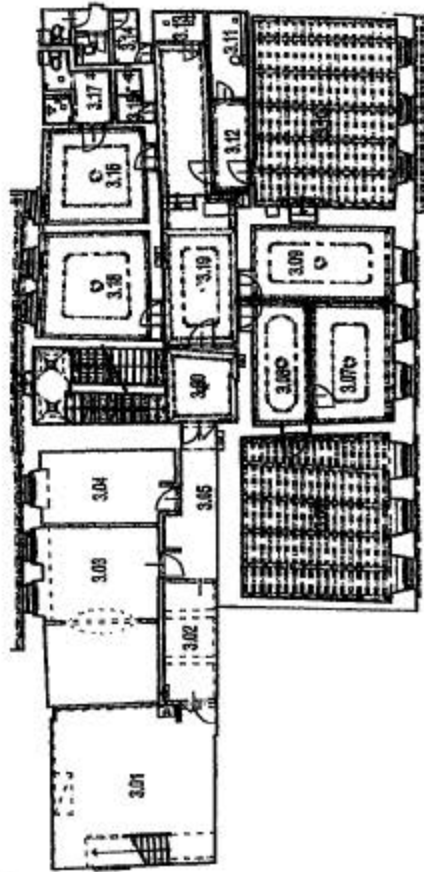
1. PATRO



Tabulka podlahových ploch

| Číslo           | Účel místnosti | výška | Podlaha | Plocha(m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|----------------|-------|---------|-------------------------|
| 2.01            | sál            | 3950  | výšev   | 110,56                  |
| 2.02            | hala           | 3900  | lamínát | 29,59                   |
| 2.03            | kuchyn'        | 3030  | dlažba  | 4,63                    |
| 2.04            | WC muži        | 3470  | dlažba  | 7,66                    |
| 2.05            | WC,úklid       | 3460  | dlažba  | 6,80                    |
| 2.06            | kancelář       | 3240  | koberec | 14,08                   |
| 2.07            | kancelář       | 3530  | koberec | 17,74                   |
| 2.08            | schodiště      | 4030  | dlažba  | 13,22                   |
| Celkem          |                |       |         | 203,31                  |
| 1. patro celkem |                |       |         | 203,31                  |

Na můstku 3/384, Praha 1 - Staré Město  
1 : 100



2. PATRO

Tabulka podlahových ploch

| Číslo          | Účel místnosti | Výška | Podlahy | Plocha(m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----------------|-------|---------|-------------------------|
| 3.01           | chod           | 2910  | PVC     | 24,78                   |
| 3.02           | chodba         | 2120  | PVC     | 8,41                    |
| 3.03           | kuratelář      | 2070  | PVC     | 28,05                   |
| 3.04           | kuratelář      | 2020  | PVC     | 13,40                   |
| 3.05           | chodba         | 2370  | PVC     | 8,81                    |
| 3.06           | počet          | 3170  | PVC     | 35,68                   |
| 3.07           | počet          | 3160  | PVC     | 13,42                   |
| 3.08           | prešití        | 3130  | PVC     | 9,77                    |
| 3.09           | počet          | 3130  | PVC     | 16,29                   |
| 3.10           | počet          | 2910  | PVC     | 20,37                   |
| 3.11           | aprotia,WC     | 2870  | dlaha   | 4,63                    |
| 3.12           | vešp           | 2880  | PVC     | 4,34                    |
| 3.13           | aprotia        | 2075  | dlaha   | 2,05                    |
| 3.14           | WC             | 2300  | dlaha   | 6,19                    |
| 3.15           | aprotia        | 2020  | dlaha   | 2,75                    |
| 3.16           | počet          | 2080  | PVC     | 13,04                   |
| 3.17           | aprotia,WC     | 2080  | dlaha   | 5,48                    |
| 3.18           | počet          | 2090  | PVC     | 10,41                   |
| 3.19           | chodba         | 2220  | betonec | 25,38                   |
| 3.20           | antroděš       | 4020  | dlaha   | 18,68                   |
| Celkem         |                |       |         | 291,59                  |
| 2.patro celkem |                |       |         | 291,59                  |

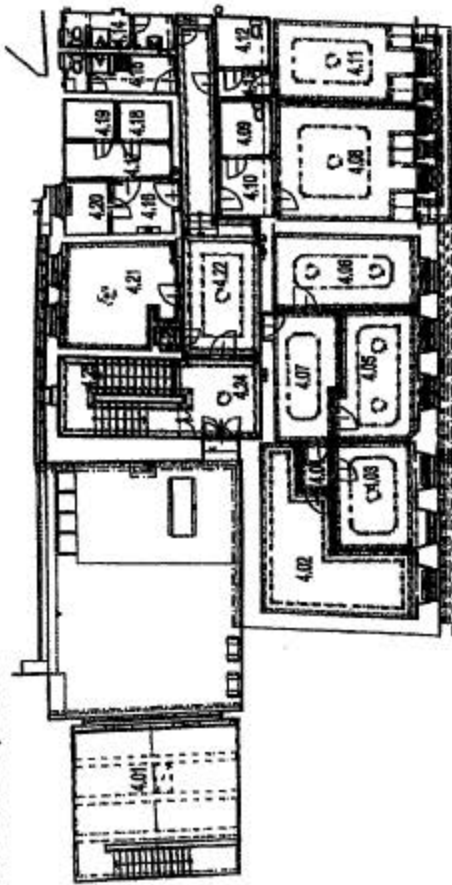


### 3. PATRO

Tabulka podlahových ploch

| Číslo          | Účel místnosti | Výška | Podlaha | Plocha(m <sup>2</sup> ) |
|----------------|----------------|-------|---------|-------------------------|
| 4.01           | kanaliz        | 2880  | PVC     | 28,33                   |
| 4.02           | podob          | 2810  | laminat | 21,32                   |
| 4.03           | podob          | 2840  | laminat | 12,23                   |
| 4.04           | průběh         | 2830  | laminat | 1,64                    |
| 4.05           | podob          | 2820  | laminat | 12,28                   |
| 4.06           | podob          | 2810  | laminat | 14,12                   |
| 4.07           | tržn           | 2890  | laminat | 12,84                   |
| 4.08           | podob          | 2490  | laminat | 21,32                   |
| 4.09           | sprcha,WC      | 2490  | dřeba   | 3,93                    |
| 4.10           | vestup         | 2470  | laminat | 4,05                    |
| 4.11           | podob          | 2850  | laminat | 14,28                   |
| 4.12           | sprcha,WC      | 2480  | dřeba   | 3,91                    |
| 4.13           | vestup         | 2430  | laminat | 1,23                    |
| 4.14           | sprcha,WC      | 2460  | dřeba   | 4,91                    |
| 4.15           | sprcha,WC      | 2460  | dřeba   | 5,45                    |
| 4.16           | vestup         | 2490  | dřeba   | 4,98                    |
| 4.17           | průběh         | 2390  | dřeba   | 0,02                    |
| 4.18           | sprcha         | 2380  | dřeba   | 2,65                    |
| 4.19           | sprcha         | 2400  | dřeba   | 2,67                    |
| 4.20           | Armura         | 2485  | dřeba   | 3,09                    |
| 4.21           | chodba         | 2995  | laminat | 18,28                   |
| 4.22           | chodba         | 2870  | laminat | 23,09                   |
| 4.23           | výšec          | 2860  | beton   | 0,79                    |
| 4.24           | hala           | 2870  | dřeba   | 0,79                    |
| 4.25           | schodištna     | 4910  | dřeba   | 5,41                    |
| Celkem         |                |       |         | 233,31                  |
| 3.patro celkem |                |       |         | 233,31                  |

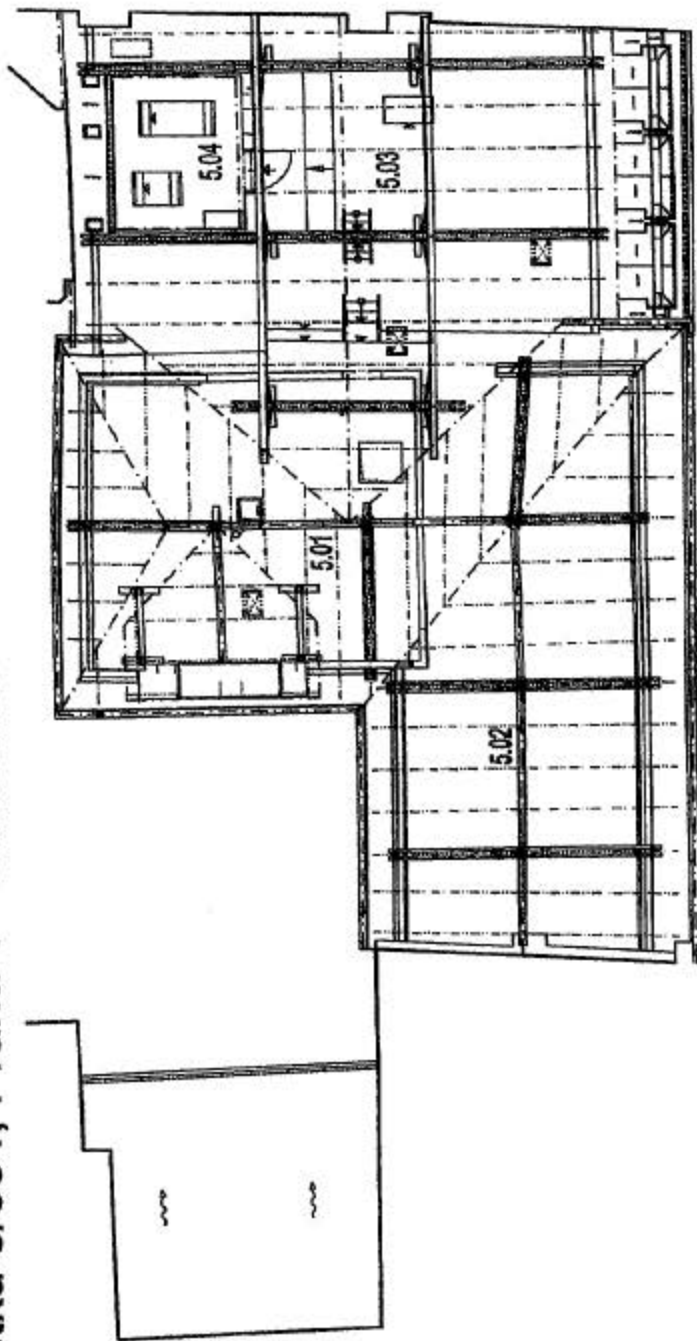
Na můstku 3/384, Praha 1 - Staré Město  
1 : 100



Na můstku 3/384, Praha 1 - Staré Město  
1 : 100

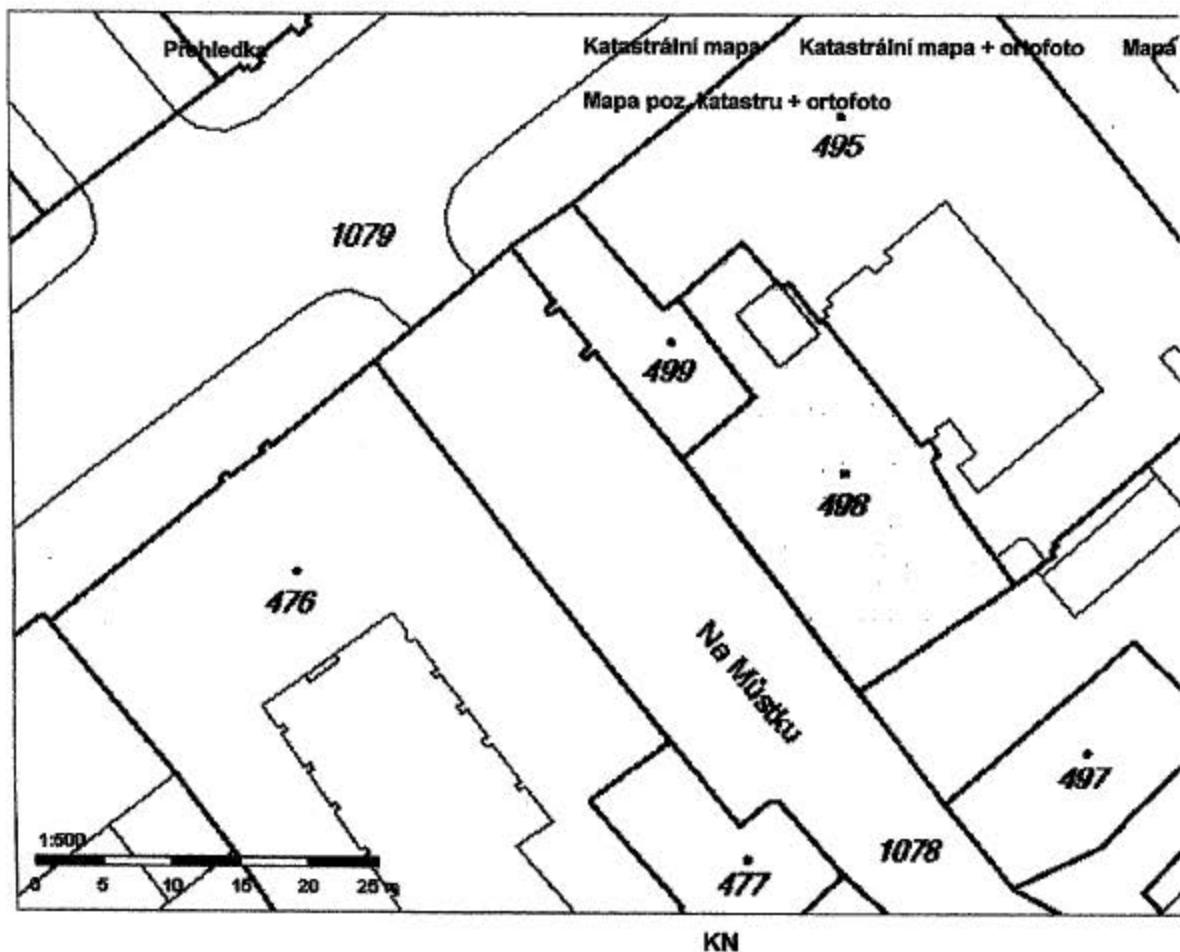
*SK*

**PŮDA**



Tabulka podlahových ploch

| Číslo       | Účel místnosti | výška | Podlaha | Plocha(m <sup>2</sup> ) |
|-------------|----------------|-------|---------|-------------------------|
| 5.01        | půda           | 3020  | beton   | 51,26                   |
| 5.02        | půda           | 3020  | beton   | 71,30                   |
| 5.03        | půda           | 3980  | beton   | 80,08                   |
| 5.04        | terasa         | 2280  | dlažba  | 11,31                   |
| Celkem      |                |       |         | 213,96                  |
| Půda celkem |                |       |         | 213,96                  |



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.  
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) ( PDF formát).  
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

**Příloha č. 2**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2015 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 0 pro Hlavní město Praha  
Magistrát hl. m. Prahy  
odbor obchodních aktivit

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo<br>Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,<br>11000 Praha 1 | 00064581      |       |

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

B Nemovitosti

| Pozemky<br>Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku                  | Způsob využití | Způsob ochrany   |
|--------------------|-------------|-------------------------------|----------------|--|
| 498                | 378         | zastavěná plocha a<br>nádvoří |                | pam. rezervace -<br>budova, pozemek v<br>památkové rezervaci,<br>památkově chráněné<br>území |

Součástí je stavba: Staré Město, č.p. 384, bydlení  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 498

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí ministerstva kultury ČR o převodu vlastnictví dle § 6 zák.č. 172/1991 Sb.

POLVZ:181/1993

Z-12339/2006-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.08.2015 10:43:42

**Příloha č. 3**

**Vzor Bankovní záruky**

Adresát: **Hlavní město Praha**, se sídlem Mariánské nám. 2, Praha 1, Česká republika  
IČ: 00064581, DIČ: CZ00064581 („Pronajímatel“)

Odesílatel: [ ] („Banka“)

Datum: [ ]

**BANKOVNÍ ZÁRUKA NA PRVNÍ POŽÁDÁNÍ BEZ NÁMITEK**

Bankovní záruka číslo: („Bankovní záruka“)

Vážení pánové,

na žádost [ ], IČO: [ ], společností se sídlem v [ ] zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v [ ], oddíl [ ], číslo vložky [ ], („Nájemce“) a za účelem zajištění závazků Nájemce vyplývajících ze smlouvy o pronájmu budovy č.p. 384, která je součástí pozemku parc. č. 498, k.ú. Staré Město, obec Praha a pozemku parc. č. 498, k. ú. Staré Město, obec Praha zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 122 pro obec Praha a katastrální území Staré Město, kterou Pronajímatel a Nájemce uzavřeli dne [ ], č. smlouvy: [ ] („Nájemní smlouva“).

My, Banka, se tímto neodvolatelně a bezpodmínečně zavazujeme, že neodkladně po přijetí vaší první písemné žádosti, aniž bychom zjišťovali důvod pro takovou žádost, nebo po vás požadovali jakékoli další důkazy, zaplatíme na první požádání Pronajímateli na bankovní účet uvedený ve vaší žádosti částku až do výše [ ] Kč (slovy: [ ]), za předpokladu, že:

- (a) tato žádost o zaplacení nám bude zaslána pro účely identifikace prostřednictvím doporučené pošty, kurýrní službou, nebo řádně ověřenou SWIFT zprávou zaslanou z vaší banky; a
- (b) tato žádost o zaplacení bude obsahovat vaše prohlášení potvrzující skutečnost, že Nájemce porušil či nesplnil podmínky stanovené v Nájemní smlouvě, a že k porušení došlo v důsledku skutečnosti, že Nájemce: (i) nesplnil řádně a včas své finanční závazky vyplývající z Nájemní smlouvy (zejména nájemné, smluvní pokutu, apod.), (ii) neobnovil tuto Bankovní záruku nejmeně 30 dnů před ukončením její platnosti, (iii) se stal platby neschopným ve smyslu definovaném v Nájemní smlouvě, nebo podle příslušného případu (iv) nesplnil jakékoli další závazky vyplývající z Nájemní smlouvy.

My, Banka, budeme postupovat v souladu s našimi platebními závazky podle této Bankovní záruky, bez zpoždění a námitek:

- (i) nehledě na jakékoli změny podmínek Nájemní smlouvy, nebo na finanční podmínky Nájemce, nebo cokoli jiného (zejména úpadek nebo likvidace);
- (ii) nehledě na jakoukoli námitku nebo protest, nebo zahájení jakéhokoli právního řízení ze strany jakékoli osoby nebo subjektu (včetně Nájemce) za účelem zabránit platbě, nebo zpoždit platbu jakékoli částky.



Jakákoliv platba učiněná podle této Bankovní záruky bude učiněna bez odečtů či zadržetí jakýchkoli současných nebo budoucích daní, poplatků, dávek, komisionářských poplatků.

Tato Bankovní záruka nabude platnosti dnem jejího podpisu.

Tato Bankovní záruka zůstává v platnosti po dobu [ ] ode dne jejího podepsání, a automaticky a v plném rozsahu zanikne, jestliže nejpozději k poslednímu dni účinnosti této Bankovní záruky neobdržíme vaši žádost o zaplacení.

Výše závazku vyplývajícího Bance z této Bankovní záruky bude každou platbou provedenou na základě této Bankovní záruky snižována tak dlouho, dokud nebude vyplacena celá částka, na kterou byla tato Bankovní záruka vystavena. Tato Bankovní záruka pozbývá platnosti vyplacením celé částky, za kterou ručíme.

Veškeré vaše žádosti týkající se Bankovní záruky musí být vyhotoveny písemně a platnost podpisů, jakož i oprávnění podepisovat, musí být úředně ověřeny a současně nám tyto žádosti musí být doručeny jakýmkoli způsobem uvedeným v bodu (a) výše.

Po uplynutí platnosti bude tato Bankovní záruka vrácena.

Závazky vyplývající z této Bankovní záruky rovněž zaniknou současně s touto Bankovní zárukou, a to i v případě, že Bankovní záruka nebude Bance vrácena. Tuto Bankovní záruku lze prodloužit.

Tato Bankovní záruka se bude řídit a vykládat podle zákonů České republiky.

S úctou,

Za [Banka]:

[ ]

## **Smlouva o sdružení**

### **I. Účastníci sdružení**

#### **1. PROSTOR a.s.**

Se sídlem: Praha 8 – Bohnice, Čimická 317/90, PSČ 18200  
Adresa pro doručování: Praha 8 – Bohnice, Čimická 317/90, PSČ 18200  
Zastoupena: Kateřinou Fáberovou, místopředsdou představenstva  
IČO: 411 88 519  
Bankovní spojení: účet č. [REDAKCE]  
Zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14273  
(dále v textu této smlouvy též „PROSTOR“)

#### **2. FERDINANDA s.r.o.**

Se sídlem: Praha 4, Zárýbničná 35, č.p. 2339, PSČ 141 00  
Zastoupena: Zdeňkem Švehlou, jednatelem  
IČO: 272 22 985  
Bankovní spojení: účte [REDAKCE]  
Zapsán v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 105643  
(dále v textu této smlouvy též „FERDINANDA“)

(PROSTOR, FERDINANDA dále jednotlivě také jako „Smluvní strana“ nebo „Účastník“ a společně jako „Smluvní strany“ nebo „Účastníci“)

Shora uvedené Smluvní strany se dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dle ust. § 51 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, dohodly na uzavření této

### **smlouvy o sdružení**

(dále jen „Smlouva“)

### **II. Definice pojmů**

Pro účely této Smlouvy se Smluvní strany dohodly na následujícím významu níže uvedených pojmů a slovních spojení:

- A) „**Dodavatel**“ se rozumí osoba, jejíž nabídka ve Výběrovém řízení bude vybrána jako nejvhodnější;
- B) „**Kvalifikace**“ znamenají kvalifikační předpoklady dodavatele, resp. zájemce či uchazeče ve Výběrovém řízení, jejichž splnění bude Zadavatelem požadováno a které budou Účastníci v Zadávacím řízení prokazovat;
- C) „**Sdružení**“ znamená sdružení Účastníků založené touto Smlouvou;
- D) „**Smlouva na Veřejnou zakázku**“ znamená smlouvu, jejímž předmětem je nabídka na pronájem Předmětu výběrového řízení (objekt Na můstku 3) jak je definován v Podmínkách výběrového řízení, která bude uzavřena mezi Zadavatelem a Dodavatelem;
- E) „**Veřejná zakázka**“ znamená výběrové řízení na služby podle ZOHMP k Záměru Magistrátu hl. města Prahy číslo evidenční : SVM-2047/2014 zveřejněného od 7.11.2014

a Podmínek výběrového řízení na pronájem objektu s č.p. 348, ul. Na můstku 3, v Praze, k.ú. Staré Město, který je součástí pozemku parc.č. 498, zastavěná plocha a nádvoří, o rozloze 378 m<sup>2</sup>, na LV č. 122 pro obec Praha (objekt Na můstku3);

- F) „Účel Sdružení“ znamená účel Sdružení, jak je sjednán a definován v čl. IV. této Smlouvy;
- G) „Zadání Veřejné zakázky“ znamená rozhodnutí Zadavatele o výběru nejvhodnější nabídky v Zadávacím řízení a uzavření Smlouvy na Veřejnou zakázku mezi Zadavatelem a Dodavatelem, přičemž za den Zadání Veřejné zakázky bude považován den uzavření Smlouvy na Veřejnou zakázku;
- H) „Zadávací řízení“ znamená výběrové řízení dle ZOHP na Veřejnou zakázku;
- I) „Zadavatel“ Hlavní město Praha, Magistrát hlavního města Prahy
- J) „ZOHP“ znamená zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

### III. Název a sídlo Sdružení

1. Sdružení bude vykonávat činnost pod názvem „FERDINANDA“. Účastníci se zavazují, že při jakémkoli jednání a uskutečňování právních úkonů v souvislosti s účelem Sdružení budou uvádět výše uvedený název Sdružení.
2. Sídlo Sdružení je na adrese sídla vedoucího Účastníka Sdružení: Praha 8 – Bohnice, Čimická 317/90, PSČ 18200. Adresa sídla Sdružení je rovněž kontaktní adresou pro doručování.

### IV. Účel Sdružení, doba jeho trvání

1. Účastníci uzavírají tuto Smlouvu a touto Smlouvou zakládají Sdružení za účelem (i) společné a nerozdílné přípravy a účasti Účastníků jako zájemců a/nebo uchazečů a v Zadávacím řízení Veřejné zakázky, (ii) vypracování a podání společné nabídky Účastníků, (iii) účasti Účastníků jako zájemců a/nebo uchazečů v Zadávacím řízení Veřejné zakázky po podání společné nabídky Účastníků, a to s cílem Zadání Veřejné zakázky Účastníkům, (iv) uzavření Smlouvy na Veřejnou zakázku mezi Zadavatelem a Účastníky jako Dodavatelem, a (v) pokud dojde k Zadání Veřejné zakázky Účastníkům Sdružení a uzavření Smlouvy na Veřejnou zakázku za účelem řádného a včasného plnění Smlouvy na Veřejnou zakázku.
2. Sdružení vzniká uzavřením této Smlouvy a zakládá se na dobu určitou, a to ode dne podpisu této Smlouvy do dne:
  - a) oznámení Zadavatele, že došlo k Zadání Veřejné zakázky jinému uchazeči než Účastníkům této Smlouvy (pokud nebude Účastníky dohodnuto jinak); nebo
  - b) oznámení Zadavatele o zrušení Zadávacího řízení nebo Veřejné zakázky nebo vyloučení Sdružení ze Zadávacího řízení (pokud nebude Účastníky dohodnuto jinak); nebo
  - c) kdy bude úplně a řádně provedena Veřejná zakázka a budou úplně a řádně splněny veškeré závazky Účastníků tohoto Sdružení vůči Zadavateli přijaté ve společné nabídce a ve Smlouvě na Veřejnou zakázku.
3. Ukončením této Smlouvy není nijak dotčena společná a nerozdílná odpovědnost Účastníků vůči Zadavateli v rozsahu čl. VI. odst. 1 a 2 této Smlouvy.
4. V případě ukončení činnosti Sdružení Účastníci provedou vzájemné vypořádání práv, povinností, pohledávek a závazků postupem, který je upraven ve Smlouvě o podmínkách sdružení, přičemž takovým ujednáním nebude dotčena společná odpovědnost Účastníků v rozsahu čl. VI. odst. 1 a 2 této Smlouvy.

## V. Rozsah činnosti Účastníků Sdružení a jednání za Sdružení

1. Přesné určení výkonů a prací prováděných jednotlivými Účastníky bude specifikováno ve Smlouvě o podmínkách Sdružení. Ve Smlouvě o podmínkách Sdružení budou rovněž upraveny otázky související s vedením účetnictví a fakturací.
2. Účastníci se zavazují prokázat za podmínek stanovených Zadavatelem samostatně či společně splnění Kvalifikací v Zadávacím řízení.
3. Účastníci se zavazují vyvíjet činnost ve prospěch Sdružení a k dosažení Účelu Sdružení, zejména se zavazují v případě uzavření Smlouvy na Veřejnou zakázku s Účastníky jako Dodavatelem Veřejné zakázky řádně plnit Smlouvu na Veřejnou zakázku.
4. Účastníci jsou povinni jednat ve prospěch zájmů Sdružení s náležitou odbornou péčí, jsou povinni chránit dobré jméno a název Sdružení a jednotlivých Účastníků. Účastníci jsou povinni zdržet se jednání, které by ztěžovalo nebo znemožňovalo nebo které by mohlo ztěžovat nebo znemožňovat dosažení Účelu Sdružení.
5. Každý Účastník je povinen zdržet se jakéhokoliv jednání, které by znemožňovalo dosažení Účelu Sdružení, nebo by vedlo ke škodě druhého Účastníka, Zadavateli nebo jiné třetí straně. V takovém případě je Účastník, který zapříčinil vznik škody nebo nepřijal taková opatření, kterými by bylo možné škodě zabránit nebo snížit její rozsah, povinen uhradit vzniklou škodu.
6. Smluvní strany si poskytnou vzájemnou součinnost nezbytnou pro splnění závazků Účastníků z této Smlouvy a v případě Zadání Veřejné zakázky Účastníkům jako Dodavatelé a uzavření Smlouvy na Veřejnou zakázku s Účastníky součinnost nezbytnou ke splnění Smlouvy na Veřejnou zakázku. Smluvní strany jsou zejména povinny vzájemně se informovat o všech skutečnostech významných pro činnost Sdružení a pokynech Zadavatele udělených a/nebo sdělených či předaných Zadavatelem kterémukoliv Účastníkovi v souvislosti s účastí v Zadávacím řízení a/nebo plněním Veřejné zakázky na základě Smlouvy o Veřejné zakázce.
7. Smluvní strany se dohodly, že vedoucím Účastníkem Sdružení vůči Zadavateli je **PROSTOR**, který je oprávněn samostatně jednat za Účastníky ve vztahu k Zadavateli, a to v ústním i písemném styku, ve všech právních úkonech a jednáních k Zadavateli, a to jak v Zadávacím řízení, tak po případném Zadání Veřejné zakázky.
8. **PROSTOR** je zejména oprávněn a povinen k (i) podání společné nabídky Účastníků, (ii) jednání a právním úkonům v Zadávacím řízení a v souvislosti s ním, (iii) jednáním a právním úkonům vůči Zadavateli včetně uzavření Smlouvy na Veřejnou zakázku a (iv) jednání a právním úkonům v souvislosti s plněním Veřejné zakázky na základě Smlouvy na Veřejnou zakázku, k čemuž mu **Ferdinanda** tímto uděluje plnou moc, kterou **PROSTOR** přijímá. Při jednání dle tohoto odst. 8 je **PROSTOR** povinen postupovat v souladu s podmínkami uvedenými ve Smlouvě o podmínkách Sdružení.
9. Účastníci se dohodli na účtování plnění Veřejné zakázky poskytnutého na základě Smlouvy na Veřejnou zakázku tak, že plnění poskytnuté na základě Smlouvy na Veřejnou zakázku je oprávněn účtovat Zadavateli **PROSTOR**. **PROSTOR** je oprávněn a povinen vystavovat příslušné daňové doklady účtující plnění na základě a v souladu se Smlouvou na Veřejnou zakázku.
10. Bez ohledu na výše uvedené se Účastníci dohodli, že **PROSTOR** zajistí složení peněžních jistot dle podmínek Zadávacího řízení Veřejné zakázky a že **PROSTOR** je jako jediný oprávněn požadovat vrácení peněžních jistot od Zadavatele, popř. odsouhlasovat jakoukoli jinou dispozici s peněžními jistotami.

## VI. Odpovědnost

1. Účastníci prohlašují a zavazují se, že budou vůči Zadavateli a třetím osobám z jakýchkoliv právních vztahů vzniklých v souvislosti s Veřejnou zakázkou zavázáni

společně a nerozdílně, a to po celou dobu plnění Veřejné zakázky i po dobu trvání jiných závazků vyplývajících z Veřejné zakázky.

- Účastníci odpovídají za závazky vzniklé v návaznosti na činnost Sdružení vůči třetím osobám společně a nerozdílně. Vzájemný vnitřní poměr odpovědnosti mezi Účastníky za závazky Sdružení vůči třetím osobám bude předmětem Smlouvy o podmínkách Sdružení, to nezavazuje Účastníky společně a nerozdílně odpovědnosti vůči třetím osobám za závazky dle čl. VI. odst. 1 výše této Smlouvy.

#### **VII. Zákaz zneužití informací**

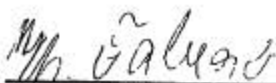
- Účastníci se zavazují, že veškeré informace, které se dozvěděli od ostatních Účastníků v souvislosti s jejich spoluprací v rámci této Smlouvy, použijí výhradně pro účely přípravy nabídky a realizace díla podle Smlouvy na Veřejnou zakázku. Tyto informace budou poskytovány k dispozici třetím osobám jenom do míry nutné pro přípravu nabídky na Veřejnou zakázku a plnění podle Smlouvy na Veřejnou zakázku, a to po předchozím písemném souhlasu vedoucího Účastníka Sdružení. Tento závazek trvá i po skončení této Smlouvy.

#### **VIII. Závěrečná ustanovení**

- Tato Smlouva a veškerá práva a povinnosti Smluvních stran z ní plynoucí se řídí právním řádem České republiky.
- Změny a doplňky této Smlouvy mohou být učiněny pouze písemně formou dodatků, které budou postupně číslovány.
- Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi Účastníky a je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom a jedno je určeno pro Zadavatele.

V Praze dne 5. 12. 2014

**PROSTOR a.s.**



Kateřina Fáberová

místopředseda představenstva



**FERDINANDA s.r.o.**



Zdeněk Švehla

jednatel

**FERDINANDA s.r.o.**  
Zárybníčná 35, 141 00 Praha 4  
restaurace: Polit. vězňů 19, P 1  
IČO: 27222985, DIČ: CZ27222985  
Tel.: 222 244 502



## Smlouva o podmínkách sdružení FERDINANDA

Tuto smlouvu o podmínkách sdružení FERDINANDA uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smluvní strany (dále jen „Smlouva“):

### PROSTOR a.s.

Se sídlem: Praha 8 – Bohnice, Čimická 317/90, PSČ 182 00  
Zastoupena: Kateřinou Fáberovou, místopředsedou představenstva  
IČO: 411 88 519  
Bankovní spojení: [REDAKCE]  
Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14273

(dále jen „PROSTOR“)

### FERDINADA s.r.o.

Se sídlem: Praha 4, Zářybničná 35, č.p. 2339, PSČ 141 00  
Zastoupena: Zdeňkem Švehlou, jednatelem  
IČO: 272 22 985  
Bankovní spojení: [REDAKCE]  
Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 105643

(dále jen „FERDINANDA“)

(PROSTOR a FERDINANDA dále společně jako Smluvní strany nebo jednotlivě jako „Smluvní strana“)

## I. Prohlášení Smluvních stran

1. Smluvní strany společně prohlašují, že dne 5.12.2014 uzavřely Smlouvu o sdružení (dále jen „Smlouva o sdružení“), jejímž předmětem bylo upravení podmínek vzájemné spolupráce Smluvních stran ve sdružení s názvem FERDINANDA (dále jen „Sdružení“), a to na dobu určitou.
2. Smluvní strany se v čl. V odst. 1 Smlouvy o sdružení dohodly, že některé práva a povinnosti Smluvních stran související s činností Sdružení, budou obsaženy v samostatné smlouvě, v důsledku čehož Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu.

## II. Zmocnění vedoucího účastníka Sdružení

1. Smluvní strany se dohodly, že vedoucím účastníkem Sdružení je společnost PROSTOR. Společnost PROSTOR je oprávněna v záležitostech Sdružení jednostranně jednat za Smluvní strany, a to v ústním i písemném styku. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, společnost PROSTOR není oprávněna převzít v souvislosti s činností Sdružení a jeho jménem jakýkoli finanční závazek vyjma závazků běžně vznikajících při správě Sdružení. Společnost PROSTOR je povinna při jednání dle tohoto článku jednat poctivě a s péčí řádného hospodáře, chránit dobré jméno Sdružení a zdržet se jakéhokoli jednání, které není v souladu s účelem Sdružení.
2. V případě, že společnost PROSTOR převezme v souvislosti s činností Sdružení a jeho jménem finanční závazek nad rámec závazků běžně vznikajících při správě Sdružení, je z takového závazku zavázána sama a zavazuje se uhradit společnosti FERDINADA veškerou újmu, která ji v souvislosti s převzetím závazku prokazatelně vznikla.



3. Nebude-li mezi Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, je společnost PROSTOR oprávněna vykonávat veškeré výkony a práce související s činností Sdružení.
4. K jednání dle čl. II. odst. 1 a 3. Této Smlouvy uděluje společnost FERDINANDA společnosti PROSTOR plnou moc a společnost PROSTOR tuto plnou moc bez výhrad přijímá.

### III. Vedení účetnictví Sdružení

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré účty a přehled o majetkových poměrech Sdružení povede společnost PROSTOR. Společnost PROSTOR se zavazuje společnosti FERDINADA vyúčtovat majetek Sdružení včetně veškerých příjmů, výdajů, jakož i zisku, anebo ztráty, a to alespoň jednou za kalendářní rok.
2. Společnost FERDINADA je oprávněna nahlížet do dokladů souvisejících s činností Sdružení, přezkoumávat účetní záznamy a jiné doklady, jakožto i požadovat informace o záležitostech souvisejících s činností Sdružení, vše vždy na základě písemné žádosti adresované společnosti PROSTOR. Při uplatňování práv dle tohoto článku společnost FERDINADA nesmí narušovat činnost Sdružení. Společnost FERDINADA bere výslovně na vědomí a souhlasí s tím, že veškeré účetní podklady související s činností Sdružení budou uloženy v sídle společnosti PROSTOR.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškerou fakturaci za činnost Sdružení bude provádět společnost PROSTOR.
4. K jednání dle čl. III. odst. 3 tímto společnost FERDINADA uděluje společnosti PROSTOR plnou moc a společnost PROSTOR tuto plnou moc přijímá.

### IV. Podíl na zisku a ztrátě Sdružení

1. Smluvní strany se dohodly, že veškerý zisk či případná ztráta vyplývající z činnosti Sdružení budou mezi Smluvními stranami rozděleny v poměru investic, které každá ze Smluvních stran do činnosti Sdružení vložila.
2. Zisk nebo případnou ztrátu se Smluvní strany zavazují vzájemně vyrovnat nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení vyúčtování majetku Sdružení včetně veškerých příjmů, výdajů jakož i zisku, anebo ztráty společnosti FERDINANDA ve smyslu čl. III. odst. 1 Smlouvy.

### V. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu trvání Smlouvy o sdružení.
2. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.
3. Změny a doplňky této Smlouvy budou činěny pouze písemnou formou. Smluvní strany výslovně sjednávají, že za písemnou formu ve smyslu tohoto článku nepovažují výměnu elektronických zpráv.
4. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

V Praze dne 8.12.2015

PROSTOR a.s.

Kateřina Fáberová  
místopředseda představenstva



FERDINANDA s.r.o.  
Zárybnická 35, 141 00 Praha 4  
restaurace Polit. vězňů 19, P-1  
IČO: 27122985 / DIČ: CZ27222985  
TEL: 222 244 302

FERDINANDA s.r.o.

Zdeněk Švehla  
jednatel

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl B, vložka 14273

**Datum zápisu:** 27. srpna 1991  
**Spisová značka:** B 14273 vedená u Městského soudu v Praze  
**Obchodní firma:** PROSTOR a.s.  
**Sídlo:** Praha 8 - Bohnice, Čimická 317/90, PSČ 18200  
**Identifikační číslo:** 411 88 519  
**Právní forma:** Akciová společnost  
**Předmět podnikání:**

Podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady  
Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona  
Diagnostická, zkušební a poradenská činnost v ochraně rostlin a ošetřování  
rostlin, rostlinných produktů, objektů a půdy proti škodlivým organismům  
přípravky na ochranu rostlin nebo biocidními přípravky  
Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

### Statutární orgán - představenstvo:

**předseda  
představenstva:**

JAN KOČKA, d. [redacted]  
[redacted]  
Den vzniku funkce: 1. května 2008  
Den vzniku členství: 1. května 2008

**člen představenstva:**

MILAN NEDVĚDIL, [redacted]  
[redacted]  
Den vzniku členství: 1. května 2008

**místopředseda  
představenstva:**

KATEŘINA FÁBEROVÁ, d. [redacted]  
[redacted]  
Den vzniku funkce: 8. listopadu 2011  
Den vzniku členství: 18. prosince 2008

**Způsob jednání:** Za představenstvo jednájí navenek jménem společnosti buď předseda představenstva samostatně nebo místopředseda představenstva samostatně, nebo člen představenstva společně s předsedou představenstva či místopředsedou představenstva.

### Dozorčí rada:

**člen dozorčí rady:**

MARIE ŠIMČÍKOVÁ, [redacted]  
[redacted]  
Den vzniku členství: 8. listopadu 2011

**člen dozorčí rady:**

JAN KOČKA, d. [redacted]  
[redacted]  
Den vzniku členství: 18. prosince 2008

**člen dozorčí rady:**

VLADISLAV DROTÁR  
Nový Malín - Nový Malín 257, PSČ 78803  
Den vzniku členství: 6. prosince 2012

### Akcie:

1 020 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč

**Základní kapitál:** 10 200 000,- Kč

**Ostatní skutečnosti:**

Na základě rozhodnutí valné hromady ze dne 26. března 2008 změnila společnost PROSTOR, spol. s r.o. právní formu ze společnosti s ručením omezeným na akciovou společnost s obchodní firmou PROSTOR a.s.

## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 105643

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Datum zápisu:</b>        | 2. března 2005   |
| <b>Číslová značka:</b>      | C 105643 vedená u Městského soudu v Praze  |
| <b>Obchodní firma:</b>      | FERDINANDA s.r.o.  |
| <b>Místo:</b>               | Praha 4, Zárybničná 35, č.p. 2339, PSČ 14100   |
| <b>Identifikační číslo:</b> | 272 22 985   |
| <b>Právní forma:</b>        | Společnost s ručením omezeným  |
| <b>Pedmět podnikání:</b>    | Hostinská činnost<br>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona  |
| <b>Statutární orgán:</b>    |  |
| <b>Jednatel:</b>            | ZDENĚK ŠVEHLA, da [redacted]<br>[redacted]<br>Den vzniku funkce: 2. března 2005  |
| <b>Počet členů:</b>         | 1  |
| <b>Způsob jednání:</b>      | Každý jednatel zastupuje společnost samostatně.  |
| <b>Společníci:</b>          |  |
| <b>Společník:</b>           | VILLA GROUP, s.r.o., IČ: 261 16 251<br>Praha 4, Zárybničná 35, PSČ 14100   |
| <b>Podíl:</b>               | <b>Vklad:</b> 200 000,- Kč<br><b>Splaceno:</b> 100%<br><b>Obchodní podíl:</b> 100%<br><b>Druh podílu:</b> základní<br><b>Kmenový list:</b> nebyl vydán |
| <b>Vkladní kapitál:</b>     | 200 000,- Kč<br><b>Splaceno:</b> 100%  |
| <b>Statní skutečnosti:</b>  | Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.          |

**Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci**

**Správce je zejména oprávněn a povinen:**

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

Pro styk s nájemcem je určeno pracoviště správce:

**Solid a.s., Praha 1, Truhlářská 13, tel. 221 778 330**