

Plzeň, územně členěné statutární město I
&

N Á J E M N Í S M L O U V A
1635~
Číslo 301100..../51/02/03

uzavřená dle § 663 a následujících občanského zákoníku v platném znění a v souladu se
zákonem č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění

I.
Smluvní strany

1. Pronajímatel: **Plzeň, územně členěné statutární město**
adresa pro doručování: nám. Republiky 1, Plzeň 306 32
zastoupený:
IČO : 075 370
DIČ :
Bank. spojení:

a

2. Nájemce: **Praha Plaza, s.r.o.**
se sídlem: Ostrovského 11/971, Praha
zastoupe
na:

spolu uzavírají tuto
IČO :
DIČ :
Bank. spojení:

n á j e m n í s m l o u v u .

II.
Obsah smlouvy

Obsahem této smlouvy je nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem, jejich vzájemná práva a povinnosti, za podmínek dále stanovených.

III.
Vymezení předmětu nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků:
pozemková parcela p.č. 10562/6 o výměře 384 m²; ostatní plocha pozemková parcela p.č. 10562/5 o výměře 272 m²; ostatní plocha
část pozemkové parcely p.č.10562/1 o přibližné předběžné výměře cca 1905 m² (přesná

výměra části pozemkové parcely bude určena geometrickým plánem, přičemž podmínky jeho vyhotovení jsou uvedeny v článku VII. odst. 6 této smlouvy níže) pozemková parcela p.č. 10562/4 o výměře 1754 m²; ostatní plocha pozemková parcela p.č.9395/2 o výměře 784 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č.9393/22 o výměře 220. m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č.9393/23 o výměře 219 m²; zastavěná plocha a nádvoří

- pozemková parcela p.č.9393/24 o výměře 29 m²; zastavěná plocha a nádvoří
- pozemková parcela p.č.9393/25 o výměře 135 m²; zastavěná plocha a nádvoří
- pozemková parcela p.č.9393/26 o výměře 74 m²; zastavěná plocha a nádvoří
- pozemková parcela p.č.9393/27 o výměře 375 m²; zastavěná plocha a nádvoří
- pozemková parcela p.č.9393/28 o výměře 60 m²; ostatní plocha pozemková parcela p.č.9393/29 o výměře 46 m²; ostatní plocha pozemková parcela p.č. 9393/31 o výměře 31 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 9393/3 o výměře 619 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 9393/4 o výměře 541 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 9393/5 o výměře 544 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 9393/6 o výměře 895 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 9393/7 o výměře 899 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 9393/8 o výměře 43 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 9393/9 o výměře 542 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 9393/10 o výměře 74 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 9393/11 o výměře 1607 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 9393/12 o výměře 32 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 9393/1 o výměře 18770 m²; ostatní plocha pozemková parcela p.č. 9395/4 o výměře 32 m²; ostatní plocha pozemková parcela p.č. 10263 o výměře 96 m²; ostatní plocha pozemková parcela p.č. 10262 o výměře 3 m²; ostatní plocha pozemková parcela p.č. 10563/7 o výměře 3447 m²; ostatní plocha

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1 vedeném Katastrálním úřadem Plzeň- město pro katastrální území Plzeň (dále jen " Jižní nemovitosti"). Pronajímatel je rovněž vlastníkem všech staveb na Jižních nemovitostech umístěných.

m

2. Pronajímatel je dále výlučným vlastníkem pozemků: ' . ■ ■ ' "
- pozemková parcela p.č. 10619/1 o výměře 3 8 83 3'm²; ostatní plocha pozemková parcela p.č. 10619/2 o výměře 175 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10619/3 o výměře 85 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10619/4 o výměře 44 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10619/5 o výměře 596 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10619/6 o výměře 584 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10619/7 o výměře 186 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10619/8 o výměře 98 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10619/9 o výměře 44 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10619/10 o výměře 312 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10619/13 o výměře 180 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10619/14 o výměře 49 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10619/15 o výměře 44 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10619/18 o výměře 46 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10620/6 o výměře 129 m²; zastavěná plocha a nádvoří pozemková parcela p.č. 10620/7 o výměře 357 m¹; zastavěná plocha a nádvoří

1 Nájemce je povinen dodržet následující stanovené podmínky:

- a) zachovat poměr ploch obchodních zařízení a ploch pro volný čas v poměru minimálně 40 % ku

pozemková parcela p.č. 10620/8 o výměře 211 m²; zastavěná plocha a nádvoří
pozemková parcela p.č. 10620/9 o výměře 57 m²; zastavěná plocha a nádvoří
pozemková parcela p.č. 10620/10 o výměře 57 m²; zastavěná plocha a nádvoří
pozemková parcela p.č. 10620/11 o výměře 57 m²; zastavěná plocha a nádvoří
pozemková parcela p.č. 10620/12 o výměře 57 m²; zastavěná plocha a nádvoří
pozemková parcela p.č. 10620/13 o výměře 57 m²; zastavěná plocha a nádvoří
pozemková parcela p.č. 10620/16 o výměře 440 m²; zastavěná plocha a nádvoří
pozemková parcela p.č. 10620/17 o výměře 283 m²; zastavěná plocha a nádvoří
pozemková parcela p.č. 10620/18 o výměře 265 m²; zastavěná plocha a nádvoří
pozemková parcela p.č. 10620/20 o výměře 54 m²; zastavěná plocha a nádvoří

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1 vedeném Katastrálním úřadem Plzeň - město pro katastrální území Plzeň (dále jen „Severní nemovitosti“). Pronajímatel je rovněž vlastníkem všech staveb na Severních nemovitostech umístěných. Mapový list s označením pronajatých pozemků tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

3. Pronajímatel prohlašuje, že žádná z nemovitostí, a to jako celek nebo její libovolná část, uvedených v odstavcích 1 a 2 výše není zatížena žádným právem třetí osoby věcné či osobní povahy, zejména pak, že k žádné z těchto nemovitostí není zřízeno jakékoliv věcné břemeno, zástavní právo či jiná služebnost nebo že k těmto není zřízeno nájemní či jiné užívací právo.
4. Pronajímatel rovněž prohlašuje, že je oprávněn přenechat všechny shora uvedené nemovitosti do nájmu. Pronajímatel zejména prohlašuje, že v nakládání s těmito nemovitostmi není nikterak omezen rozhodnutím soudu, správce daně nebo jiným orgánem nebo že není vázán dříve zřízeným předkupním právem.

IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených pronajímá Nájemci Jižní nemovitosti a Severní nemovitosti a tento je od Pronajímatele do nájmu přebírá.
2. Jižní nemovitosti jsou Nájemci pronajímány za účelem výstavby a provozu Stavby pro kulturní účely s prodejny integrovanými do stavby, jejíž součástí bude revitalizace stávajícího amfiteátru na Jižních nemovitostech a vytvoření funkční plochy k relaxaci na Severních nemovitostech, tak jak je specifikováno v příloze č. 4 této smlouvě a jak bude blíže popsáno v dokumentaci sloužící jako podklad k vydání stavebního povolení.
V souladu s účelem nájmu je pak Nájemce na Jižních nemovitostech oprávněn provést výstavbu centra zábavních a obchodních aktivit, tj. velkého dvoupodlažního objektu o celkové užitné ploše cca 20 000 m² a spolu s výstavbou centra provést i výstavbu dalších souvisejících staveb. Veškeré vystavěné budovy nabude Nájemce do svého vlastnictví.
3. Severní nemovitosti jsou Nájemci pronajímány za účelem revitalizace městské zeleně a vytvoření funkční plochy určené k relaxaci obyvatel města Plzeň a jejich návštěvníků, přičemž platí, že Nájemce pro Severní nemovitosti připraví moderní, praxí vyzkoušený koncept zábavního a/nebo

60 % ve prospěch ploch pro volný čas,

- b) na Jižních nemovitostech po dobu minimálně deseti let ode dne vydání kolaudačního rozhodnutí zachovat využití, veškerých vybudovaných staveb v souladu s jejich kolaudačním rozhodnutím;

relaxačního parku a tyto pak budou rozvíjeny formou spolupráce Nájemce se zájemci z řad místních podnikatelů v oblasti zábavy a

gastronomie. Obě centra, tj. Jižní nemovitosti a Severní nemovitosti, spolu vytvoří komplexní oddychový a relaxační areál města, který v sobě bude spojovat moderní a aktivní způsoby trávení volného času s možnostmi klidného odpočinku. Nájemce bude tak svým jménem a rozsáhlou investicí na Jižních nemovitostech garantovat souběžně i rozvoj Severních nemovitostí. Revitalizace zeleně bude dokončena nejpozději do 31.12.2003. Přesná specifikace budoucí podoby tohoto území bude mezi smluvními stranami dohodnuta v průběhu výstavby na Jižních nemovitostech v souladu s konečnou koncepcí a podle potřeb tam budovaného společenského centra (nejdéle do půl roku od právní moci kolaudačního rozhodnutí na stavby na Jižních nemovitostech), přičemž příklad eventuálního řešení je uveden v příloze č. 5 této smlouvy.

4. Závazný rozsah a parametry výstavby na Jižních nemovitostech byly Nájemci oznámeny ve studii rozvoje předmětného území zpracované Útvarem koncepce a rozvoje města Plzně, jejíž převzetí od Pronajímatele uzavřením této smlouvy Nájemce potvrzuje. Pronajímatel pak potvrzuje, že prozkoumal navržený projekt popsany v příloze č.4 této smlouvy a tento projekt splňuje veškeré požadavky podle článku IV odst. 4 a článku VI odst. 2.

V. Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu 99 (slovy devadesáti devíti) kalendářních let, počínaje dnem 1. července 2003.
2. Nájemní vztah lze ukončit za podmínek stanovených platnou právní úpravou.
3. Nájemní poměr rovněž končí dohodou obou stran, zánikem kterékoliv ze stran bez právního nástupce nebo zánikem předmětu nájmu.
4. Hrubé porušení smluvních podmínek nebo povinností stanovených touto nájemní smlouvou jednou ze smluvních stran, je důvodem k odstoupení od této smlouvy druhou smluvní stranou.

VI. Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě, je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, dodržovat všechny zákonné předpisy s jeho činností a předmětem nájmu související a postupovat výhradně v souladu se stavebními povoleními a ostatními rozhodnutími správních úřadů, jenž se prací a činností na předmětu nájmu týkají.²
 - ' c) na Jižních nemovitostech provést revitalizaci stávajícího amfiteátru a umožnit jeho provozování třetí osobou podle uvážení Nájemce, jak je popsáno v příloze č. 4
3. Nájemce se zavazuje nést plnou odpovědnost za škody, které vzniknou v souvislosti nebo v důsledku jeho činnosti na pronajatých pozemcích ode dne jejich protokolárního předání a převzetí. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, ať už jsou způsobeny jím samým, popř. jeho zaměstnanci, nebo osobami třetími, které by se zdržovaly na území předmětu nájmu s jeho vědomím nebo souhlasem.
4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, případně jím písemně pověřenému zástupci, přístup na touto smlouvou pronajímané nemovitosti, resp. jejich v budoucnu nezastavěnou část, a to vždy po vzájemně dohodě tak, aby kontrolu výkonu nájemního práva nebyla žádným způsobem narušena

nebo ovlivněna činnost Nájemce nebo třetí osoby.

5. Nájemce se po dokončení výstavby společenského centra zavazuje dodržovat na území předmětu nájmu a v jeho okolí pořádek a vyvarovat se jeho narušování. Po dobu výstavby centra se pak zavazuje plně respektovat podmínky pro výstavbu stanovené ve stavebním povolení.
6. Nájemce je oprávněn přenechat Severní nemovitosti a Jižní Nemovitosti nebo jakoukoliv jejich část do podnájmu třetí osobě, a to i bez předchozího souhlasu Pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje zajistit pro projekt výstavby společenského centra pro volný čas, nákup a oddych pravomocné územní rozhodnutí (rozhodnutí o umístění stavby) do devíti měsíců od podpisu této nájemní smlouvy za předpokladu, že v průběhu procesu jeho získávání nenastanou takové skutečnosti či překážky, které Nájemce nemůže svým konáním ovlivnit a které způsobí časovou prodlevu tohoto procesu. V takovém případě se lhůta stanovená pro získání pravomocného územního rozhodnutí automaticky prodlužuje o dobu potřebnou k odstranění takové překážky či překážek, vždy však nejdéle na dobu dvou let ode dne podpisu této smlouvy.
8. Nájemce se dále zavazuje zajistit pro projekt výstavby společenského centra pro volný čas, nákup a oddych pravomocné stavební povolení, a to nejpozději ve lhůtě šesti kalendářních měsíců ode dne nabytí právní moci příslušného rozhodnutí o umístění stavby za předpokladu, že v průběhu procesu jeho získávání nenastanou takové skutečnosti či překážky, které Nájemce nemůže svým konáním ovlivnit a které způsobí časovou prodlevu tohoto procesu. V takovém případě se lhůta stanovená pro získání stavebního povolení automaticky prodlužuje o dobu potřebnou k odstranění takové překážky či překážek, vždy však nejdéle na dobu jednoho roku ode dne nabytí právní moci příslušného rozhodnutí o umístění stavby podle předešlého odstavce. Nájemce se rovněž zavazuje ukončit výstavbu společenského centra pro volný čas nejpozději do patnácti kalendářních měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení. Současně se pak zavazuje dodržet termíny výstavby stanovené příslušným územním rozhodnutím, budou-li v tomto dokumentu obsaženy. Zároveň se zavazuje dodržovat veškeré právní předpisy související a vztahující se na realizaci výstavby a ostatní s účelem nájmu související aktivity.

- 9'. Nedodržení povinností dle odstavců 2, 4, 6, 7 a 8 tohoto článku bude ze strany Pronajímatele chápáno jako hrubé porušení smluvních podmínek touto smlouvou stanovených.
10. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu zajistit na svůj náklad pojištění předmětu nájmu proti všem živelným pohromám.
11. Nájemce se zavazuje bezúplatně převést do vlastnictví Pronajímatele veřejné rozvody vody, tepla, elektrické energie a odpadních vod vybudované na předmětu nájmu v rámci výstavby objektů dle článku IV. odstavce 2.
12. Nájemce je oprávněn převést nebo postoupit kterékoliv ze svých práv nebo povinností založených touto smlouvou jednotlivě nebo všechna jako celek na třetí osobu za předpokladu, že tato dostatečným způsobem prokáže schopnost dostat všem v této smlouvě uvedeným závazkům Nájemce nebo Nájemce jejich splnění zaručí.
13. Pro případ, kdy Nájemce zahájí stavební práce směřující k výstavbě budovy či budov na předemných nemovitostech a tyto nedokončí a současně od svého záměru vybudovat společenské centrum pro volný čas, nákup a oddych odstoupí je povinen oproti písemné žádosti Pronajímatele zajistit odstranění všech jím vybudovaných staveb nebo jejich součástí nebo Pronajímateli poskytnout dostatečnou záruku za jejich odstranění na náklady cizí Pronajímateli.
14. Nájemce se zavazuje nejpozději do patnácti dnů ode podání návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí stavby uvedené v článku IV. odst. 2 výše doručit Pronajímateli nejméně jedno vyhotovení geometrického plánu vypracovaného za účelem zaměření jím zbudované stavby na Jižních nemovitostech.
15. Nájemce se zavazuje, že bude respektovat připomínky Pronajímatele z hlediska architektonického řešení staveb realizovaných na předmětu nájmu.

VII. Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel má právo vstupovat na území předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování právních předpisů, kontroly dodržování smluvních podmínek tuto smlouvou stanovených a kontroly stavu předmětu nájmu a prací prováděných na něm.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci součinnost při naplňování a uskutečňování účelu a záměru této nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel se zavazuje bezodkladně po podpisu této smlouvy, v pochybnostech se má zato, že do deseti pracovních dní, doručit Nájemci písemný dokument postačující k osvědčení právního vztahu k pronajímaným nemovitostem za účelem získání pravomocného Rozhodnutí o umístění stavby a následně stavebního povolení k realizaci Projektu.² nejpozději do 10. července 2003. O předání a převzetí těchto nemovitostí pak obě smluvní strany, sepiší předávací protokol, který vzájemně kontrasignují.
5. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 30. listopadu 2002 zajistit vlastním nákladem vyhotovení oddělovacího geometrického plánu na oddělení části pozemkové parcely p.č. 10562/1 katastrální

2 Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci všechny Severní nemovitosti a všechny Jižní nemovitosti zcela vyklizené, tzn. prosté movitých věcí či dočasných drobných staveb,

území Plzeň, obec Plzeň a jeho potvrzení Katastrálním úřadem v Plzni v rozsahu přibližně znázorněném v příloze číslo 3 této smlouvy a v téže lhůtě nejméně jedno originální vyhotovení takového oddělovacího geometrického plánu doručit Nájemci.

VIII.

* Úhrada za nájem

1. Cena nájmu byla smluvními stranami stanovena dohodou a činí:

a) za Jižní nemovitosti:

- ⁰ po dobu od dne nabytí účinnosti této nájemní smlouvy do dne nabytí právní moci Rozhodnutí o umístění stavby týkajícího se zamýšleného účelu a záměra této smlouvy (dále jen „Územní rozhodnutí“) zaplatí Nájemce Pronajímateli nájemné ve výši Kč 7,20 za 1 m³ za rok (slovy: sedmkorančeskýchdvacethaléra- zaj edenmetrčtverečnízarok),
- ^o po dobu ode dne nabytí právní moci Územního rozhodnutí do dne nabytí právní moci stavebního povolení vydaného za účelem výstavby dle článku IV. odst. 2 výše (dále jen „Stavební povolení“) zaplatí Nájemce Pronajímateli nájemné ve výši Kč 14,40 za 1 m² za rok (slovy: čtrnáctkorančeskýchčtyřicethaléra- zaj edenmetrčtverečnízarok),
- po dobu ode dne nabytí právní moci Stavebního povolení do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí zaplatí Nájemce Pronajímateli nájemné ve výši Kč 18,-- za 1 m² za rok (slovy: osmnáctkorančeskýchzajedenmetrčtverečnízarok),
- ⁹ po dobu od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí nebo ode dne uvedení stavby do zkušebního provozu, jenž ve své podstatě bude odpovídat režimu provozu řádného zaplatí Nájemce Pronajímateli nájemné výši Kč 72,— za 1m² za rok (slovy: sedmdesátdvěkoranyčeské-zaj edenmetrčtverečnízarokjú““

b) za Severní nemovitosti:

- ⁹ po dobu ode dne nabytí účinnosti této nájemní smlouvy do dne nabytí právní moci Územního rozhodnutí zaplatí Nájemce Pronajímateli nájemné ve výši Kč 0,72 za 1 m² za rok (slovy: sedmdesátdvahaléře-zajedenmetrčtverečnízarok),
- po dobu ode dne nabytí právní moci Územního rozhodnutí do dne nabytí právní moci Stavebního povolení zaplatí Nájemce Pronajímateli nájemné ve výši Kč 1,44 za 1 m² za rok (slovy: jednakoranačeskáčtyřicetčtyřihaléra- zaj edenmetrčtverečnízarok),
- ⁹ po dobu ode dne nabytí právní moci Stavebního povolení do dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí zaplatí Nájemce Pronajímateli nájemné ve výši Kč 1,80 za 1 m² za rok (slovy: jednakoranačeskáosmdesáthaléra- zaj edenmetrčtverečnízarok),
- ⁰ po dobu od nabytí právní • moci kolaudačního rozhodnutí zaplatí Nájemce Pronajímateli nájemné výši Kč 7,20 za 1m² za rok (slovy: sedmlcorančeskýchdvacethaléřů-zaj edenmetrčtverečnízarok).

2. Nájemce bere na vědomí a souhlasí se skutečností, že je Pronajímatel oprávněn při stanovení výsledné ceny nájemného každoročně od 1. ledna 2004 za průběžný rok zvýšit nájemné o kladnou hodnotu meziroční inflace oznámené příslušným statistickým úřadem pro předešlý kalendářní rok, a to vždy v termínu splatnosti nájemného.

3. Nájemné se platí jedenkrát ročně, za běžný rok je splatné vždy ke 30. červnu běžného roku. Platby nájemného jsou poskytovány na účet Pronajímatele uvedený v článku I. této smlouvy, a to vždy

3. Pronajímatel se dále zavazuje, že v případě, kdy jej Nájemce písemně požádá, aby kdykoliv v době před uplynutím lhůty uvedené v předešlém odstavci doručil Nájemci písemný dokument nezbytný k získání stavebního povolení k odstranění všech nebo

oproti vyúčtování, které bude Pronajímatelem vystaveno a Nájemci předáno vždy nejméně jeden měsíc před termínem jeho splatnosti.

4. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli dohodnuté nájemné řádně a včas. V případě nedodržení termínu splatnosti nájmu je Nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení stanovený nařízením vlády č. 142/1994 Sb. případně jiným předpisem platným v době vzniku takového prodlení.

IX. Smluvní pokuta

1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 10 000 000,— (slovy: desetmilionkorunčeských) v případech, kdy Nájemce nesplnil svůj závazek nebo povinnost dle článku VI. odstavců 2, 4, 6, 7 nebo 8 této nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši Kč 10 000 000,— (slovy: desetmilionkorunčeských) v případě, kdy poruší ustanovení článku VII. odst. 2 a 3 nebo článku X. této smlouvy nebo kdy jinak zmaří možnost realizace projektu Nájemce nebo v případě, kdy se ukáže být některé z jeho prohlášení uvedených v článku III. odst. 3 nebo 4 nebo v článku IV. nepravdivým.
3. Smluvní pokuta je splatná do tří měsíců od doručení příslušné faktury.
4. Ustanovení článku V. odstavce 4 zůstává zaplacením smluvní pokuty nedotčeno.

X. Stavby

1. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do šesti kalendářních měsíců ode dne podpisu této smlouvy uzavřít s Nájemcem kupní smlouvu, na jejímž základě nejvýše za cenu zjištěnou znaleckým posudkem na něj převede veškerá vlastnická práva ke všem stavbám nacházejícím se na Jižních nemovitostech a na Severních nemovitostech (dále jen „Stavby“) nebo v téže lhůtě vstoupí s Nájemcem do jiného, pro Nájemce uspokojivého smluvního vztahu, na jehož základě bude Nájemce oprávněn provést úplnou asanaci všech předmětných staveb. Bude-li tato cena vyšší než Kč 100 000,—, bude o ní Pronajímatel s Nájemcem dále jednat.²
' kterékoli ze Staveb, takový dokument bezodkladně, kdy v pochybnostech se má za to, že vždy nejpozději do pěti pracovních dní, doručil Nájemci.

XI. Předkupní právo

Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do jednoho měsíce ode nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby vydaného za účelem realizace výstavby společenského centra popsaného v článku III. odst. 2 výše mezi sebou uzavřou smlouvu, na jejímž základě bude Nájemci svědčit předkupní právo ke všem Jižním nemovitostem a Severním nemovitostem, a to za těchto hlavních podmínek:

- a) existence předkupního práva bude zapsána do katastru nemovitostí;
- b) předkupní právo bude sjednáno vždy nejméně na dobu trvání nájemní smlouvy k nemovitostem a bude-li tato prodloužena prodlouží se o stejné časové období i délka trvání tohoto práva, přičemž tento princip bude uplatněn při každém prodloužení nájemní smlouvy;
- c) Nájemce jako osoba oprávněná má právo předmětné nemovitosti přednostně odkoupit za cenu

720,- Kč (slovy: sedmsetdvacetkomnčeských) za 1 m², přičemž tato dohodnutá kupní cena bude snížena vždy o 7,20 Kč (slovy: sedmkorunčeslcých dvacethaléřů) za každý kalendářní rok trvání nájemního vztahu, v němž Nájemce uhradil dohodnuté nájemné;

- d) předkupní právo bude Nájemci svědčit vždy v případě, kdy Pronajímatel bude hodlat předmětné nemovitosti nebo jejich část převést na libovolnou třetí osobu, a to bez ohledu na právní formu takového převodu (tzn. že předkupní právo se uplatní i pro případ nepeněžitého vkladu nemovitostí do základního kapitálu obchodní společnosti, dražby apod.)
- e) předkupní právo se bude vztahovat jak k Jižním nemovitostem a Severním nemovitostem jako celku, tak i k jejich libovolné části.
- f) k využití předkupního, práva bude mít Nájemce vždy nejméně lhůtu 180 dní ode dne doručení oznámení Pronajímatele o vzniku skutečnosti jeho uplatnění zakládající nebo ode dne kdy se o této skutečnosti dozví.

XII. Zajištění přístupu k nemovitostem

Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do jednoho měsíce ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o umístění stavby vydaného za účelem realizace výstavby společenského centra popsaného v článku III. odst. 2 výše mezi sebou uzavřou smlouvu, na jejímž základě bude ve prospěch Nájemce zřízeno věcné břemeno k pozemkovým parcelám p.č. 10252 v katastrálním území Plzeň, obec Plzeň spočívající v zajištění volného přístupu a příjezdu a parkování k pronajatým nemovitostem a ke stavbám na nich postaveným.

XIII. Zvláštní ustanovení ⁴

- výstavby a provozu veřejného parkoviště účelově zřízeného pro jeho projekt na Jižních a Severních nemovitostech.
- 2. Pronajímatel se zavazuje projednat ve svých orgánech do 31. ledna 2003 žádost Nájemce o pronájem pozemku uvedeného v odst. 1 tohoto článku a oznámit mu ¹ podmínku jeho pronájmu, přičemž platí, že v případě, kdy se smluvní strany na podmínkách nájmu nedohodnou budou tyto v zásadě obdobné podmínkám uvedeným v této smlouvě a vztahujícím se k Severním nemovitostem.

XIV, Závěrečná ustanovení

- 1. Tato smlouva nabývá své platnosti podpisem té smluvní strany, která ji podepíše později.
- 2. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě mohou být provedeny pouze písemnou formou, a to vzestupně označenými dodatky s podpisy obou smluvních stran.
- 3. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se obě strany řídí výhradně českým právem, zejména pak ustanoveními občanského zákoníku.
- 4. Tato smlouva má jedenáct stran textu a vyhotovuje se v šesti výtiscích s platností originálu, z nichž tři výtisky obdrží Pronajímatel (z toho jeden pro Majetkový odbor MmP) a tři výtisky obdrží Nájemce.

⁴ Nájemce tímto prohlašuje svůj zájem pronajmout si pozemek p.č. 10771/6 o výměře 6050 m², v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, zapsaný na LV 1 vedeném KÚ Plzeň-město, za účelem

5. Smluvní strany berou na vědomí, že jednání a rozhodování Pronajímatele podléhá mimo jiné dikci zákona o obcích. Případná zdržení a prostoje z těchto důvodů tak nemohou být chápány jako záměrné maření a zpomalování realizace účelu a záměru této smlouvy.
6. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že si smlouvu přečetly, jejímu obsahu stejně jako obsahu jednotlivých ustanovení rozumějí a s tímto textem a obsahem souhlasí. Dále prohlašují, že tuto nájemní smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, prosty jakéhokoliv nátlaku, tísně nebo za nápadně nevýhodných podmínek, považující tuto smlouvu za oboustranně výhodnou. Tyto skutečnosti stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
7. Vůle města Plzně je dána usnesením Rady města Plzně č. 1034 ze dne 3. října 2002. Občané města byli se záměrem uzavřít tuto smlouvu seznámeni jeho publikací na úřední desce Magistrátu města Plzně v mázhausu radnice od 26. srpna 2002 do 11. září 2002.
8. Nájemce se zavazuje, že v případě změny vlastnictví stavby umístěné na pronajatých pozemcích, o této skutečnosti písemně informuje Pronajímatele, a to do 14 dnů ode dne uzavření převodní smlouvy. Nájemce se zavazuje odkázat budoucího vlastníka stavby na Pronajímatele, za účelem řešení nájemního vztahu k zastavěnému pozemku.
9. V případě, že nebude možné doručit na adresu Nájemce uvedenou na první straně této smlouvy v označení smluvních stran, považuje se za den doručení den uložení opětovného odeslání doporučeného dopisu na adresu Nájemce u příslušného poštovního úřadu.

10. Součástí smlouvy jsou tyto přílohy:
- a) Příloha č. 1 - Seznam pronajímaných pozemků dle LV.
 - b) Příloha č. 2 - Usnesení Rady města Plzně č. 1034 ze dne 3. října 2002
Usnesení Zastupitelstva města Plzně č. 334 ze dne 20. června 2002
Usnesení Rady města Plzně č. 641 ze dne 20. června 2002
Usnesení Zastupitelstva města Plzně č. 163 ze dne 11. dubna 2002
Usnesení Rady města Plzně č. 330 ze dne 11. dubna 2002
 - c) Příloha č. 3 - Mapový list pronajímaných pozemků.
 - d) Příloha č. 4 - Příloha A - Stavba pro kulturní účely městského až nadměstského významu s prodejny integrovanými do stavby
 - e) Příloha č. 5 - Mapa - Návrh řešení - Severní část výstaviště - studie
 - f) Příloha č. 6 - Předpokládaný rozsah prací na rekonstrukci amfiteátru

Nájemce:

Pronajímatel:

V Plzni dne *Jj ^*

primátor města Plzně

jednatel obchodní společnosti Praha Plaza,
s.r.o.



jednatel obchodní společnosti Praha
Plaza, s.r.o.

