

Nájemní smlouva

S M43/2007/0507



PO07002178

Městská část Praha 6

zastoupená Mgr. Tomášem Chalupou, starostou

se sídlem Čs. armády 23, 160 52 Praha 6

identifikační číslo: 00063703

DIČ : CZ00063703

bankovní spojení : Česká spořitelna a. s., pobočka Praha 6

č. účtu 9021-2000866399/0800, VS 3210200351

(dále jen „Pronajímatel“)

a

jejímž jménem jedná [redacted] jednatel

se sídlem [redacted] 160 00

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, [redacted]

identifikační číslo: [redacted]

DIČ : [redacted]

bankovní spojení : UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

č. účtu 515273008/2700

(dále jen „Nájemce“)

uzavírají ve smyslu ustanovení §663 a násl. občanského zákoníku následující nájemní smlouvu:

Článek 1

Úvodní ustanovení

1.1 Tato nájemní smlouva je uzavírána na základě výsledků výběrového řízení na výběr osoby nájemce pozemků specifikovaných v ustanovení 2.1 této smlouvy (dále jen „Výběrové řízení“), které bylo vyhlášeno uveřejněním Podmínek Výběrového řízení dne 25. 5. 2007.

1.2. Tato nájemní smlouva je uzavírána na základě a v souladu s usnesením Rady městské části Praha 6 č. 896/07 ze dne 14. 11. 2007.

Článek 2

Předmět nájmu

2.1 Obec hlavní město Praha je výlučným vlastníkem níže uvedených pozemků nacházejících se v katastrálním území Dejvice, obec Praha :

parc.č.	výměra v m ²
247/1	48
290/1	374
290/4	173
466	221
467	48
468/1	361
469	44

470	68
471	48
472	73
473	92
474	48
475	69
476	44
477	62
478	47
479	236
481	48
482	207
483	44
484	35
485	46
486	37
487	89
488	47
489	34
490	44
491	27
492	46
493	222
496/2	949
497/36	453
497/37	3275
497/49	1055
497/50	744
497/51	495
480	593

(dále jen „Předmět nájmu“).

2.2 Vlastnické právo k Předmětu nájmu nabylo obec hlavní město Praha v režimu zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

2.3 Předmět nájmu byl obcí hlavní město Praha svěřen do hospodaření Pronajímateli ve smyslu § 34 odst.3 zákona č.131/2000 Sb., o hlavním městě Praze a z tohoto titulu je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu smluvně přenechat do nájmu Nájemci.

Článek 3 **Dohoda o nájmu a jeho účelu**

3.1 Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu a Nájemce touto smlouvou Předmět nájmu od Pronajímatele do nájmu přebírá.

3.2 Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci za účelem vybudování stavby obchodně administrativního centra s příslušenstvím (dále jen „Stavba“) a jejího následného užívání.

Článek 4

Doba nájmu

4.1 Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy na dobu určitou sedmdesáti let.

4.2 Nájem sjednaný touto smlouvou může být ukončen pouze z důvodů stanovených touto smlouvou nebo obecně závaznou právní úpravou.

Článek 5

Nájemné

5.1 Nájemné za užívání Předmětu nájmu bylo smluvními stranami sjednáno ve výši 15.100.000,-Kč (slovy patnáctmilionůstotisíc korunčeských) ročně. K nájemnému nebude připočítávána daň z přidané hodnoty, ledaže povinnost Pronajímatele účtovat vedle nájemného i daň z přidané hodnoty vznikne na základě obecně závazného právního předpisu.

5.2 Nájemné bude hrazeno v rovnoměrných čtvrtletních splátkách po 3.775.000,-Kč, splatných vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí, a to formou bezhotovostní platby na účet Pronajímatele specifikovaný v záhlaví této smlouvy.

5.3 Nájemné za užívání Předmětu nájmu za období ode dne nabytí účinnosti této smlouvy do dne nabytí právní moci územního rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o umístění Stavby ve smyslu §76 a násl. zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), je sjednáno ve výši 12.000.000,-Kč (slovy dvanáctmilionů korunčeských) ročně. Nájemné za toto období bude hrazeno v rovnoměrných čtvrtletních splátkách po 3.000.000,-Kč, splatných vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí, a to formou bezhotovostní platby na účet Pronajímatele specifikovaný v záhlaví této smlouvy.

5.4 Výše nájemného v každém příslušném kalendářním roce bude vždy procentuálně navýšena o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za období předcházejícího kalendářního roku, publikovaného Českým statistickým úřadem. Vyčíslení tohoto navýšení je Pronajímatel povinen zaslat Nájemci formou písemného oznámení vždy nejpozději do 15.března příslušného kalendářního roku. Poprvé bude popsáním způsobem navýšeno roční nájemné za kalendářní rok 2009.

5.5 V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného či jeho části je Nájemce povinen hradit smluvní pokutu ve výši 1,5 % z dlužné částky za každý započatý týden takového prodlení. Tím není dotčen případný nárok Pronajímatele na náhradu škody.

5.6 Nájemce není povinen hradit Pronajímateli žádné úhrady z titulu služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem, neboť Pronajímatel není povinen žádné služby spojené s nájmem Nájemci poskytovat s odkazem na ustanovení 6.3 této smlouvy.

5.7 Pronajímatel a Nájemce prohlašují a potvrzují, že změna zákonného platidla v České republice z českých korun na měnu euro nebude důvodem k předčasnému ukončení nebo změně této smlouvy. V takovém případě se finanční závazky dle této smlouvy, vyjádřené v českých korunách, přepočtou na měnu euro v souladu s obecně závaznými přepočítacími pravidly. Od okamžiku zavedení měny euro jako zákonného platidla v České republice se ustanovení 5.4 mění tak, že rozhodnou mírou inflace bude přírůstek průměrného

Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen pro eurozónu zveřejněného Eurostatem, Statistickým úřadem Evropského společenství, za období předcházejícího kalendářního roku. Pokud tento index již nebude nadále zveřejňován, pak bude formou písemného dodatku k této smlouvě smluvními stranami stanoven jiný inflační index, srovnatelný s inflačním indexem měny euro.

Článek 6

Další práva a povinnosti smluvních stran

6.1 Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu, v jakém se nachází k okamžiku uzavření této smlouvy, a to do tří pracovních dnů od nabytí účinnosti této smlouvy. Nájemce je povinen v uvedené lhůtě Předmět nájmu převzít. Předání Předmětu nájmu bude osvědčeno písemným protokolem, který jsou povinny obě smluvní strany podepsat.

6.2 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně k účelu sjednanému v ustanovení 3.2 této smlouvy. Přitom se výslovně sjednává, že užíváním Stavby se rozumí i užívání Stavby třetími osobami na základě dohody mezi třetími osobami a Nájemcem, která však nesmí být v rozporu s jakýmkoliv ustanovením této smlouvy.

6.3 Nájemce je povinen provádět po celou dobu nájmu na svůj náklad správu, údržbu a úklid Předmětu nájmu, jakož i plnit veškeré další povinnosti vlastníka Předmětu nájmu, a to vyjma těch povinností, které v souladu s aktuálně platnou právní úpravou může vykonávat pouze vlastník Předmětu nájmu. Daň z nemovitostí z Předmětu nájmu v souladu s platnou právní úpravou hradí Pronajímatel. Předmět nájmu musí být po celou dobu nájmu udržován v řádném stavu a tak, aby tento jeho stav odpovídal veškerým obecně závazným předpisům a normám. Současně je Nájemce povinen zajišťovat veškeré další služby a dodávky související s užíváním Předmětu nájmu, včetně služeb komunálních a včetně dodávek energií a vody a cenu těchto služeb a dodávek jejich jednotlivým dodavatelům hradit.

6.4 Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo osobě jím pověřené vstup na Předmět nájmu v obvyklé pracovní době za přítomnosti zástupce Nájemce za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Předmět nájmu řádným způsobem a v souladu se svými závazky vůči Pronajímateli, a to vždy nejpozději do 3 pracovních dnů od obdržení žádosti o umožnění vstupu.

6.5 Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit na Předmět nájmu i za nepřítomnosti Nájemce a bez předchozí žádosti, je-li to nezbytné z důvodu ochrany života, zdraví nebo majetku jakýchkoliv osob. I v takovém případě je Pronajímatel vstup na Předmět nájmu povinen Nájemci ohlásit, a to pokud možno před uskutečněním takového vstupu.

6.6 Nájemce nesmí přenechat Předmět nájmu ani jeho část do užívání jiné osoby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušením tohoto závazku však není umožnění vstupu na Předmět nájmu v souvislosti se vstupem a příjezdem na Stavbu, a to jak v průběhu zhotovení Stavby, tak při užívání dokončené Stavby.

6.7 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele realizovat jakýkoliv právní úkon, v jehož důsledku by došlo ke změně osoby nájemce, a to i v případě, pokud platný právní řád k takovému úkonu žádný projev vůle ze strany Pronajímatele nevyžaduje. Nájemce je však oprávněn úplný soubor práv a povinností, vyplývajících mu

z této smlouvy, postoupit na dceřinou společnost, jejímž jediným akcionářem či společníkem bude Nájemce. Toto právo je však podmíněno tím, že současně s nabytím právní účinnosti popsaného postoupení práv a povinností Nájemce z této smlouvy na dceřinou společnost poskytne Nájemce na dobu bez časového omezení Pronajímateli neomezené ručení za splnění všech závazků své dceřiné společnosti z této smlouvy vyplývajících či závazků vzniklých v důsledku neplnění této smlouvy, včetně závazků k úhradě sjednaných smluvních pokut. Popsané oprávnění k postoupení práv a povinností Nájemce z této smlouvy na dceřinou společnost nemůže být využito opakovaně.

6.8 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umožnit třetím osobám, aby na Předmětu nájmu umístily jakékoliv nemovité věci, které by nebyly ve vlastnictví Nájemce. Tento souhlas nebude Pronajímatelem bezdůvodně odepřen pro účely zhotovení a provozu inženýrských sítí nezbytných k provozu Stavby, pokud by v určitém rozsahu měly charakter nemovitých věcí.

6.9 Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu převést vlastnické právo k jakýmkoliv jeho nemovitým věcem, které by se nacházely na Předmětu nájmu, na třetí osobu.

6.10 Nájemce je povinen zřídit ve prospěch Pronajímatele předkupní právo ke Stavbě, jako právo věcné. Právní režim a obsah tohoto věcného předkupního práva je určen obecně závaznou právní úpravou. Nájemce je povinen tento závazek splnit uzavřením příslušné smlouvy o zřízení uvedeného předkupního práva ke Stavbě. Za tím účelem je Nájemce povinen předložit do 30 dnů od provedení zápisu Stavby, jako nemovité věci, do katastru nemovitostí Pronajímateli jím podepsaný návrh smlouvy o zřízení uvedeného věcného předkupního práva ke Stavbě, a to v šesti stejnopisech, spolu s jím podepsaným návrhem na vklad uvedeného předkupního práva do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu. V případě, že dojde k realizaci uvedeného předkupního práva a Pronajímatel se stane vlastníkem Stavby, zaniká tato smlouva dnem nabytí vlastnického práva Pronajímatele ke Stavbě.

Článek 7 **Ukončení nájmu**

7.1 Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím doby nájmu sjednané v ustanovení 4.1 této smlouvy.

- 7.2 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu výlučně z níže uvedených důvodů :
- a) Nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného o dobu delší jednoho měsíce,
 - b) Nájemce bude užívat Předmět nájmu či jeho část v rozporu s účelem nájmu sjednaným v ustanovení 3.2 této smlouvy,
 - c) Nájemce přenechá v rozporu s ustanovením 6.6 této smlouvy Předmět nájmu do užívání jiné osoby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
 - d) Nájemce provede v rozporu s ustanovením 6.7 bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele právní úkon, v jehož důsledku dojde ke změně osoby nájemce,
 - e) Nájemce umožní v rozporu s ustanovením 6.8 této smlouvy třetí osobě, aby na Předmětu nájmu umístila nemovitou věc ve vlastnictví osoby odlišné od Nájemce.
 - f) Nájemce převede v rozporu s ustanovením 6.9 této smlouvy vlastnické právo k jeho nemovité věci, která by se nacházela na Předmětu nájmu, na třetí osobu.

- g) Nájemce nesplní svou povinnost ke zřízení věcného předkupního práva ke Stavbě ve prospěch Pronajímatele, jak je definována v ustanovení 6.10.
- h) Nájemce poruší jakoukoliv další povinnost vyplývající mu z této smlouvy.

7.3 V případě podání výpovědi ze strany Pronajímatele skončí nájem uplynutím výpovědní doby v délce šesti měsíců, jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Nájemci.

7.4 V případě existence výpovědního důvodu dle ustanovení 7.2 písm. a) až g) je Pronajímatel oprávněn podat výpověď této smlouvy pouze v případě, že Nájemce na naplnění výpovědního důvodu upozornil formou písemného oznámení a Nájemce nezjednal nápravu ani do třiceti dnů od obdržení uvedeného písemného oznámení.

7.5 V případě existence výpovědního důvodu dle ustanovení 7.2 písm. h) je Pronajímatel oprávněn podat výpověď této smlouvy pouze v případě, že Nájemce na naplnění výpovědního důvodu dvakrát upozornil formou písemných oznámení a Nájemce nezjednal nápravu ani do třiceti dnů od obdržení druhého písemného oznámení.

7.6 Nájemce je po skončení nájmu povinen bez zbytečného prodlení, nejpozději však do jednoho roku od skončení nájmu, Předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat v řádném stavu Pronajímateli. Tato povinnost zahrnuje i závazek k odstranění jakýchkoliv nemovitých či movitých věcí, které se budou na Předmětu nájmu po skončení nájmu nacházet. V případě prodlení Nájemce se splněním tohoto závazku je Pronajímatel oprávněn se domáhat nároku na odstranění jakýchkoliv věcí nacházejících se na Předmětu nájmu soudní cestou proti Nájemci, resp. vlastníkům takových věcí. Smluvní strany však deklarují svůj zájem sjednat v budoucnosti v souvislosti s ukončením nájmu takové uspořádání vlastnických práv ke Stavbě a Předmětu nájmu, které by nevyžadovalo odstranění Stavby z Předmětu nájmu. Smluvní strany v této souvislosti připouštějí možnost, že namísto splnění popsaného závazku Nájemce k předání vyklizeného Předmětu nájmu po skončení nájmu Pronajímateli bude další uspořádání právních vztahů Nájemce k Předmětu nájmu řešeno tím, že Předmět nájmu bude úplatně smluvně převeden do vlastnictví Nájemce v souladu s aktuálně platnou právní úpravou. Toto ujednání, které toliko konstatuje možnost takového budoucího uspořádání právních vztahů Nájemce k Předmětu nájmu, však nelze interpretovat jako založení kontraktační povinnosti Pronajímatele, resp. obce hlavní město Praha, k budoucímu převodu vlastnického práva k Předmětu nájmu na Nájemce. Rovněž je smluvními stranami v této souvislosti připouštěna možnost, že namísto splnění popsaného závazku Nájemce k předání vyklizeného Předmětu nájmu po skončení nájmu Pronajímateli převede Nájemce po skončení nájmu Stavbu bezúplatně do vlastnictví Pronajímatele. V případě realizace předkupního práva Pronajímatele ke Stavbě, zřízeného ve smyslu ustanovení 6.10 této smlouvy, resp. v případě převodu vlastnického práva ke Stavbě na Pronajímatele ve smyslu předcházející věty, je aplikace ustanovení 7.6 ohledně splnění závazku Nájemce k odstranění Stavby při skončení nájmu vyloučena.

Článek 8

Ujednání o smluvních pokutách

8.1 Smluvními stranami byla sjednána smluvní pokuta k tíži Nájemce za porušení jeho povinnosti užívat Předmět nájmu výlučně k účelu sjednanému v ustanovení 3.2 této smlouvy, a to ve výši 10.000,-Kč za každý den, v němž porušení této povinnosti bude trvat.

8.2 Smluvními stranami byla sjednána smluvní pokuta k tíži Nájemce za porušení jeho povinnosti sjednané v ustanovení 6.3 této smlouvy udržovat Předmět nájmu v řádném stavu a tak, aby tento jeho stav odpovídal veškerým obecně závazným předpisům a normám, a to ve výši 10.000,-Kč za každý den, v němž porušení této povinnosti bude trvat.

8.3 Smluvními stranami byla sjednána smluvní pokuta k tíži Nájemce za porušení jeho povinnosti sjednané v ustanovení 6.6 této smlouvy nepřenechat Předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ve výši 10.000,-Kč za každý den, v němž porušení této povinnosti bude trvat.

8.4 Smluvními stranami byla sjednána smluvní pokuta k tíži Nájemce za porušení jeho povinnosti sjednané v ustanovení 6.7 této smlouvy nerealizovat jakýkoliv právní úkon, v jehož důsledku by došlo ke změně osoby nájemce, a to ve výši 10.000.000,-Kč za každý jednotlivý případ porušení uvedené povinnosti.

8.5 Smluvními stranami byla sjednána smluvní pokuta k tíži Nájemce za porušení jeho povinnosti sjednané v ustanovení 6.8 této smlouvy neumožnit třetím osobám, aby na Předmětu nájmu umístily jakékoliv nemovité věci, které by nebyly ve vlastnictví Nájemce, a to ve výši 10.000.000,-Kč za každý jednotlivý případ porušení uvedené povinnosti.

8.6 Smluvními stranami byla sjednána smluvní pokuta k tíži Nájemce za porušení jeho povinnosti sjednané v ustanovení 6.9 této smlouvy nepřevést vlastnické právo k jakýmkoliv jeho nemovitým věcem, které by se nacházely na Předmětu nájmu, na třetí osobu, a to ve výši 10.000.000,-Kč za každý jednotlivý případ porušení uvedené povinnosti.

8.7 Smluvními stranami byla sjednána smluvní pokuta k tíži Nájemce za prodlení se splněním jeho povinnosti sjednané v ustanovení 6.10 této smlouvy ke zřízení věcného předkupního práva ke Stavbě ve prospěch Pronajímatele, a to ve výši 10.000,-Kč za každý den takového prodlení se splněním uvedené povinnosti spočívající v předložení šesti podepsaných stejnopisů návrhu smlouvy o zřízení věcného předkupního práva a jednoho stejnopisu návrhu na vklad věcného předkupního práva do katastru nemovitostí.

8.8 Uplatněním nároku Pronajímatele na úhradu smluvní pokuty dle jakéhokoliv ustanovení článku 8 není dotčen případný nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením příslušné povinnosti Nájemce.

Článek 9

Ujednání o jistotě

9.1 Nájemce složil před uzavřením této nájemní smlouvy v souladu s podmínkami Výběrového řízení na depozitní účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s. pod č.ú.6015 – 2000866399/0800 jistotu ve výši 5.000.000,-Kč. Tato jistota bude deponována na uvedeném depozitním účtu po celou dobu trvání nájmu. Pronajímatel je kdykoliv po dobu nájmu oprávněn, nikoli však povinen, použít deponovanou jistotu k úhradě svých pohledávek za nájemcem vzniklých na základě této smlouvy či v souvislosti s ní, a to včetně pohledávek vzniklých z porušení závazků Nájemce z ní vyplývajících, tedy i případného nároku na úhradu smluvních pokut či nároku na náhradu vzniklé škody. Použití složené jistoty či její části na úhradu pohledávek Pronajímatele za Nájemcem dle tohoto ustanovení je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit.

Na základě dohody smluvních stran připadají úroky z jistoty složené na výše uvedeném účtu Nájemci. Pronajímatel je povinen vždy úrok za období příslušného kalendářního roku vydat Nájemci do 20. února kalendářního roku následujícího, a to formou bezhotovostního převodu na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

9.2 V případě, pokud Pronajímatel nepoužije složenou jistotu k úhradě svých pohledávek za Nájemcem v souladu s ustanovením 9.1 této nájemní smlouvy, je povinen ji vydat Nájemci do 30 dnů od skončení nájmu.

Článek 10

Závěrečná ustanovení

10.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. ledna 2008.

10.2 Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě, vyjma osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám na jejich vyžádání.

10.3 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná; smluvní strany se v takovém případě zavazují nahradit neplatné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného.

10.4 Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou jejích písemných dodatků.

10.5 Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva stejnopisy obdrží Pronajímatel a dva stejnopisy obdrží Nájemce.

10.6 Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem této smlouvy podrobně seznámily s jejím obsahem, který zcela odpovídá jejich pravé vůli. Současně prohlašují, že smlouva nebyla uzavřena v tísni, nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některou smluvní stranu.

V Praze dne 1.3.12. 2007

V Praze dne2007

Městská část Praha 6



DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 63 z. č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
totožnosti s předloženými.

Podpis:
zastupitelstva městského obvodu Praha 6

V Praze dne 18. 17. 2007