

Nájemní smlouva

č.

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 2000866399/0800,
(dále jen „Pronajímatel“)

a

Vítězné náměstí a.s.

jejímž jménem jedná Ing. Tomáš Krones, předseda představenstva a Ing. Jan Ascherl, místopředseda představenstva
se sídlem Evropská 2690/17, 160 00 Praha 6
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14955,
identifikační číslo: 28511441
DIČ: CZ 28511441
bankovní spojení : UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
č. účtu 515273008/2700
(dále jen „Nájemce“)

uzavírají ve smyslu ustanovení §663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, následující nájemní smlouvu:

Článek 1 Úvodní ustanovení

1.1 Tato nájemní smlouva je uzavírána smluvními stranami k realizaci závazků vyplývajících Pronajímateli z ustanovení 8.3. Akcionářské smlouvy, uzavřené mezi Pronajímatelem a společností PPF a.s., se sídlem Evropská 2690/17, 160 00 Praha 6, identifikační číslo 25099345, jako akcionáři Nájemce, dne 2009.

1.2. Tato nájemní smlouva je uzavírána na základě a v souladu s usnesením Rady městské části Praha 6 č. ze dne 2009 v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění.

Článek 2 Předmět nájmu

2.1 Obec hlavní město Praha je výlučným vlastníkem níže uvedených pozemků:

pozemek parc.č.	výměra v m ²
1104/1	4126
1104/2	242
1104/3	3

zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 877, vše v katastrálním území Bubeneč, obec Praha (dále jen „Předmět nájmu“).

2.2 Vlastnické právo k Předmětu nájmu nabyla 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 a ve smyslu § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, je Pronajímatel z tohoto titulu oprávněn nakládat s Předmětem nájmu způsobem a v rozsahu uvedeném v této smlouvě.

2.4 Pronajímatel prohlašuje, že k okamžiku uzavření této smlouvy:

- a) mu není známo, že by Pronajímateli bránila nějaká překážka v tom, aby Pronajímatel tuto smlouvu platně uzavřel a aby Nájemce získal Předmět nájmu do užívání způsobem a v rozsahu uvedeném touto smlouvou;
- b) je Pronajímatel oprávněn v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění uzavřít tuto smlouvu za podmínek v ní uvedených. Dále Pronajímatel výslovně prohlašuje, že záměr pronájmu Předmětu nájmu byl řádně zveřejněn na úřední desce Úřadu Městské části Praha 6 a poté schválen Radou Městské části Praha 6 dne usnesením č.;
- c) je Předmět nájmu prost práv třetích osob, které by bránily výkonu práv Nájemce dle této smlouvy, zejména k němu není zřízeno žádné zástavní právo, věcné břemeno, věcné předkupní právo ani právo nájemní, a že Pronajímatel před podpisem této smlouvy neuzavřel žádné smlouvy či neučinil jiné úkony směřující ke vzniku takových práv;
- d) mu nejsou známy žádné skutečnosti důvodně svědčící tomu, že by Předmět nájmu či jeho část byla předmětem nedořešených restitučních nároků;
- e) mu nejsou známy žádné skutečnosti důvodně svědčící tomu, že by Předmět nájmu či jeho část byla předmětem soudního, správního, konkursního nebo jiného obdobného řízení, nebo řízení o výkon soudního nebo správního rozhodnutí, v jehož důsledku by k Předmětu nájmu mohlo vzniknout právo svědčící třetí osobě.

Článek 3

Dohoda o nájmu a jeho účelu

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

3.2 Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci do užívání za účelem vybudování polyfunkční komerční budovy s příslušenstvím (dále jen „Objekt“), tedy za účelem jejího umístění na Předmětu nájmu a jejího provozu po celou dobu nájmu. Do doby započetí s výstavbou Objektu je Nájemce oprávněn Předmět nájmu užívat ke komerčním aktivitám nevyžadujícím úpravy Předmětu nájmu, například k provozu střeženého parkoviště pro veřejnost.

Článek 4

Doba nájmu

4.1 Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu do užívání na dobu určitou, a to dobu čtyřiceti let, počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy.

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 8.000.000,-Kč (slovy: osmmilionů korun českých) ročně, a to po dobu počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy do dne, v němž bude vydán pro Objekt příslušným stavebním úřadem kolaudační souhlas ve smyslu §122 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, na jehož základě vznikne právní možnost užívání Objektu či alespoň nebytových a bytových prostor v Objektu, jejichž plošná výměra bude celkem představovat více jak polovinu celkové výměry všech nebytových a bytových prostor v Objektu se nacházejících.

5.2 Počínaje dnem následujícím po dni, v němž bude vydán pro Objekt příslušným stavebním úřadem kolaudační souhlas ve smyslu §122 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, na jehož základě vznikne právní možnost užívání Objektu či alespoň nebytových a bytových prostor v Objektu, jejichž plošná výměra bude celkem představovat více jak polovinu celkové výměry všech nebytových a bytových prostor v Objektu se nacházejících, bude roční nájemné za užívání Předmětu nájmu činit 9.000.000,-Kč (slovy: devětmilionů korun českých).

5.3. V případě, pokud by v důsledku budoucích legislativních změn byl institut kolaudačního souhlasu nahrazen jiným aktem stavebního úřadu, na jehož základě vznikne právní možnost užívání stavby, bude v takovém případě pro okamžik navýšení nájemného dle ustanovení 5.2 výše určující den následující po dni, kdy Nájemci na základě takového aktu stavebního úřadu vznikne právní možnost užívání Objektu či alespoň nebytových a bytových prostor v Objektu, jejichž plošná výměra bude celkem představovat více jak polovinu celkové výměry všech nebytových a bytových prostor v Objektu se nacházejících.

5.4 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.

5.5 Nájemné bude hrazeno v rovnoměrných čtvrtletních splátkách, jejichž výše tedy bude rovna jedné čtvrtině sjednaného ročního nájemného. Tyto čtvrtletní úhrady nájemného budou splatné vždy k poslednímu dni každého kalendářního čtvrtletí, za které přísluší, a to formou bezhotovostní platby na účet Pronajímatele specifikovaný v záhlaví této smlouvy.

5.6 Výše nájemného v každém příslušném kalendářním roce bude vždy s účinností od 1.1. příslušného kalendářního roku 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 2010.

5.7 V případě prodlení Nájemce s úhradou nájemného či jeho části je Nájemce povinen hradit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den takového prodlení. Tím není dotčen případný nárok Pronajímatele na náhradu škody.

5.8 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.

5.9 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 5.6 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.

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, 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 Nájemcem 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 osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušením tohoto závazku však není umožnění vstupu jakýmkoliv osobám na Předmět nájmu v souvislosti s jeho užitím ke komerčním aktivitám dle ustanovení 3.2 výše, realizací výstavby Objektu, přístupem a příjezdem jakýchkoliv osob do Objektu.

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.

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, s výjimkou právním předpisem stanovených výjimek. Tento souhlas nebude Pronajímatelem bezdůvodně odepřen pro účely zhotovení a provozu inženýrských sítí, kterými se pro účely této smlouvy rozumí, nikoliv však výlučně, zhotovení a provoz energetických, vodovodních, kanalizačních a plynových zařízení ve vlastnictví třetích osob, nezbytných k realizaci výstavby Objektu a provozu Objektu, pokud by v určitém rozsahu měly charakter nemovitých věcí.

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

6.10 Smluvní strany se výslovně dohodly, že Pronajímatel nesmí bez předchozí písemného souhlasu Nájemce smluvně zřídit k Předmětu nájmu žádné věcné břemeno, s výjimkou právním předpisem stanovených výjimek.

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 tří měsíců,
- 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 nezajistí pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby Objektu nejpozději do 3 let od podání žádosti o vydání územního rozhodnutí příslušnému orgánu státní správy,
- h) Nájemce nezajistí pravomocné stavební povolení na stavbu Objektu nejpozději do 3 let od podání žádosti o vydání stavebního povolení příslušnému orgánu státní správy,
- i) Nájemce nezajistí vydání kolaudačního souhlasu k zajištění možnosti užívání Objektu či alespoň nebytových a bytových prostor v Objektu, jejichž plošná výměra bude celkem představovat více jak polovinu celkové výměry všech nebytových a bytových prostor v Objektu se nacházejících nejpozději do 3 let od podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu příslušnému orgánu státní správy.

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 některého z výpovědních důvodů uvedených v ustanovení 7.2 této smlouvy 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 Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu z níže uvedených důvodů:

- a) ukáže-li se kterékoli z prohlášení Pronajímatele uvedené v ustanovení 2.4 jako nepravdivé, neúplné či pravdu zkreslující a v důsledku toho bude znemožněn či podstatně omezen výkon práv Nájemce dle této smlouvy po dobu delší 90 dnů,
- b) odepře-li Pronajímatel k písemné žádosti Nájemce bezdůvodně souhlas s umístěním, zhotovením a/nebo provozem inženýrských sítí ve smyslu ustanovení 6.8 této smlouvy, nezbytných k realizaci a/nebo provozu Objektu.

7.6 V případě podání výpovědi ze strany Nájemce skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí šest měsíců, a jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Pronajímateli.

7.7 Smluvní strany konstatují, že zánikem nájmu zaniká oprávnění vlastníka Objektu k umístění, a provozu Objektu na Předmětu nájmu. Smluvní strany však deklarují svůj zájem sjednat v budoucnosti v souvislosti s ukončením nájmu takové uspořádání právních vztahů k Objektu (včetně jeho součástí a příslušenství) a Předmětu nájmu (včetně jeho součástí a příslušenství) v souladu s aktuálně platnou právní úpravou, které by nevyžadovalo odstranění Objektu z Předmětu nájmu. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností o obsahu tohoto ujednání, však smluvní strany konstatují, že toto ujednání nelze interpretovat jako založení kontraktační povinnosti Pronajímatele, resp. obce hlavní město Praha, k budoucímu převodu vlastnického práva k Předmětu nájmu na Nájemce.

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 bez předchozího souhlasu Pronajímatele jakýkoliv právní úkon, v jehož důsledku by došlo ke změně osoby nájemce, a to ve výši 1.000.000,-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 bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele třetím osobám, aby na Předmětu nájmu umístily jakékoliv nemovité věci, které by nebyly ve vlastnictví Nájemce, a to ve výši 1.000.000,-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 bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele vlastnické právo Nájemce k jakýmkoliv jeho nemovitým věcem, které by se nacházely na Předmětu nájmu, na třetí osobu, a to ve výši 1.000.000,-Kč za každý jednotlivý případ porušení uvedené povinnosti.

8.7 Uplatněním nároku Pronajímatele na úhradu smluvní pokuty dle jakéhokoliv ustanovení článku 8 a jeho uhrazením ze strany Nájemce není dotčen případný nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením příslušné povinnosti Nájemce, a to v rozsahu celé výše vzniklé škody.

8.8 Smluvními stranami byla sjednána smluvní pokuta k tíži Pronajímatele v případě, že se ukáže kterékoliv prohlášení Pronajímatele uvedené v ustanovení 2.4 této smlouvy jako nepravdivé, neúplné či pravdu zkreslující, v důsledku čehož bude znemožněn či podstatně omezen výkon práv Nájemce dle této smlouvy po dobu delší 90 dnů, a to ve výši 1.000.000,-Kč za každý jednotlivý případ.

8.9 Uplatněním nároku Nájemce na úhradu smluvní pokuty dle ustanovení 8.8 a jeho uhrazením ze strany Pronajímatele není dotčen případný nárok Nájemce na náhradu škody způsobené v důsledku toho, že kterékoliv prohlášení uvedené v ustanovení 2.4 této smlouvy

se ukáže jako nepravdivé, neúplné či pravdu zkreslující, a to v rozsahu celé výše vzniklé škody.

Článek 9 **Závěrečná ustanovení**

9.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 2009.

9.2 Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je subjektem povinným poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění. V této souvislosti proto smluvní strany společně prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za důvěrné a netvoří předmět obchodního tajemství ve smyslu § 17 obchodního zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

9.3 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.

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

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

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

V Praze dne 2009

V Praze dne2009

Za Pronajímatele:

Za Nájemce:

.....
Městská část Praha 6
Mgr. Tomáš Chalupa
Starosta

.....
Vítězné náměstí a.s.
Ing. Tomáš Krones
předseda představenstva

.....
Vítězné náměstí a.s.
Ing. Jan Ascherl
místopředseda představenstva