OPIS

Dodatek č. 2
ke smlouvě o
nájmu nemovitosti ze dne 30.12.1993

[redacted]

Českými drahami, s.o. , nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1,
zast. náměstkem generálního ředitele pro správu majetku
bankovní spojení -
číslo účtu:
IČO: 481 18 664, DIC: 001- 481 18 664
(dále jen pronajímatel)

a

Creseem s.r.o., Celetná 38, 110 00 Praha 1
zast. jednateli
bankovní spojení -
číslo účtu -
IČO: 45312460
DIČ: 001-45312460
(dále jen nájemce)

Smluvní strany na základě předchozích jednání k realizaci smlouvy o nájmu nemovitosti - tzv. paláce Sevastopol, ulice Na příkopě 31 - ze dne 30.12.1993, se dohodly na následujících změnách uvedené nájemní smlouvy:

Část I.

1. *V čl. II. odst. 1 se text nahrazuje tímto novým zněním:*
„Účelem nájmu je užívání předmětné nemovitosti po provedení jejích stavebních oprav a úprav spočívajících v provedení výměny vnitřních rozvodů teplé a studené vody, kanalizace, zařizovacích předmětů, úprav sociálních zařízení, obkladů, dlažby, vnitřních rozvodů elektroinstalace, vnitřních rozvodů plynovodu, přípojky od rozvodu plynu, vnitřních rozvodů ÚT a revize, spravování oken, dveří, kování a nátěry, oprav 3 ks výtahů, malby a úprav stropů a stěn popřípadě dalších pro účel nájmu nutných stavebních prací tak, aby nemovitost mohla být po kolaudaci uvedených stavebních prací užívána následujícím způsobem:

a) Nadzemní podlaží části A, B a C objektu budou užívány jako kancelářské prostory s výjimkou plochy 50 m^2 v posledním podlaží části C, která bude stavebně řešena tak, aby po kolaudaci mohla být užívána jako byt 1+1 I. kategorie.

b) Mezanin části A a B objektu bude užíván pro účely obchodu a služeb.

c) Suterénní část A a C objektu bude užívána jako zázemí nebytových prostor nacházejících se v přízemí objektu, případně v mezaninu jeho částí A a B.

d) Suterénní část B objektu bude nadále zachována jako společenský prostor pro veřejnost s možností využití pro kulturní a společenské účely při zachování současného kolaudačního stavu tj. kina.

e) Přízemí objektu bude využito jako obchodní prostory sloužící k maloobchodnímu prodeji, službám pro veřejnost a pod."

2. *V čl. III. se text nahrazuje tímto novým zněním:*
„Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31.12.2010."

3. V čl. IV, odst. 1 se text nahrazuje tímto zněním:

Výše nájmu je stanovena dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. takto:

„Nájemce zaplatí pronajímateli částku 50 mil. Kč jako předplatbu části nájemného na roky 1994 - 1996, a to v termínu do 30 dnů od podpisu této smlouvy. Tím není dotčena výše placeného nájemného jak je dále uvedeno.

Pronajímatel obdrží od nájemce kromě uvedené předplatby platby nájemného v následujících částkách.

a) za 1. rok 10 mil. Kč, t.j. za rok 1994
b) za 2. rok 10 mil. Kč, t.j. za rok 1995
c) za 3. rok 10,5 mil. Kč a 20% tržeb, t.j. za rok 1996
d) za 4. rok 10% tržeb nájmu a 10 mil. Kč, tj. za rok 1997
e) za 5. rok 11% tržeb nájmu a 11 mil. Kč, tj. za rok 1998
f) za 6. rok 12% tržeb nájmu a 12 mil. Kč, tj. za rok 1999
g) za 7. rok 13% tržeb nájmu a 13 mil. Kč, tj. za rok 2000
h) za 8. rok 14% tržeb nájmu a 14 mil. Kč, tj. za rok 2001
i) za 9.rok 15% tržeb nájmu a 15 mil. Kč, tj. za rok 2002
j) za 10. rok 16% tržeb nájmu a 16 mil. Kč, tj. za rok 2003
k) za 11. rok 17% tržeb nájmu a 17 mil. Kč, tj. za rok 2004
l) za 12. rok 18% tržeb nájmu a 18 mil. Kč, tj. za rok 2005
m) za 13. rok 19% tržeb nájmu a 19 mil. Kč, tj. za rok 2006
n) za 14. rok 22% tržeb nájmu a 20 mil. Kč, tj. za rok 2007
o) za 15. rok 47% tržeb nájmu a 25 mil. Kč, tj. za rok 2008
p) za 16. rok 48% tržeb nájmu a 25 mil. Kč, tj. za rok 2009
q) za 17. rok 49% tržeb nájmu a 25 mil. Kč, tj. za rok 2010."

4. *V čl. IV. ost. 3 se text nahrazuje tímto:*

„Nájemné je splatné čtvrtletně pozadu, a to do 15. dne následujícího čtvrtletí, pokud jde o období do konce roku 1996 a čtvrtletně předem, a to do 5. dne 2. měsíce toho kterého čtvrtletí, pokud jde o období od počátku roku 1997. Platba je splněna připsáním částky na účet pronajímatele, přičemž rozhodující je výpis z jeho účtu. Poukáže-li však nájemce částku nájemného na účet pronajímatele nejpozději 2. dne předmětného 2. měsíce příslušného čtvrtletí, považuje se nájemné za včas zaplacené. Konkrétními částkami nájemného v této smlouvě se rozumí nájemné včetně DPH pro období do konce roku 1996 a bez DPH počínaje rokem 1997."

5. *V čl. IV, odst. 4 se text nahrazuje tímto novým zněním:*

„Tržbami podle této smlouvy se rozumí peněžní částky, které nájemce nasmlouval za příslušný kalendářní rok (daňové období) od svých podnájemců (tj. subjektu, kterým pronajal části objektu, jehož nájem je předmětem nájemní smlouvy). Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli do 5. ledna následujícího roku kopie všech podnájemních smluv platných v průběhu příslušného kalendářního roku. Doplatky nájemného odpovídající procentům tržeb z nájmu za příslušný kalendářní rok budou nájemcem hrazeny v 1. čtvrtletí následujícího roku."

6. *V článku V, bod A, odst. 1 se text nahrazuje tímto novým zněním:*

„Nájemce na svůj náklad provede opravy a stavební úpravy - technická zhodnocení objektu ve smyslu článku II této smlouvy a to v rozsahu vydaného stavebního povolení podle předané dokumentace, odsouhlasené pronajímatelem."

7. *V článku V, bod A, odst. 3 se text nahrazuje tímto novým zněním:*

„Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební práce překračující rámec běžné údržby a vnitřních drobných oprav pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. To nic nemění na oprávnění nájemce podle předcházejícího bodu 1. a následujícího bodu 4."

8. *V článku V, bod A, odst. 4 se text nahrazuje tímto novým zněním:*

„Nájemce je oprávněn činit všechny právní úkony a jednat v zastoupení pronajímatele před orgány veřejné správy a s jinými třetími osobami, za účelem plnění této smlouvy, na základě písemného zmocnění uděleného pronajímatelem."

9. *V článku V, bod B se doplňuje odst. 6a 7 v tomto znění:*

„6. Pronajímatel se zavazuje do 5 dnů po podpisu tohoto dodatku č.2 vybavit nájemce plnou mocí pro účely zastupování pronajímatele v záležitostech týkajících se rekonstrukce objektu."

„7. Pronajímatel je na vyzvání nájemce povinen zúčastnit se všech předávacích zúčastnit se všech předávacích a kolaudačních řízení týkajících se rekonstruovaného objektu, při nichž

v příslušných zápisech a protokolech vyjádří stanovisko zejména ke kvalitě a rozsahu provedených prací.
Pro tyto účely a potřebu účinnější komunikace mezi nájemcem a pronajímatelem ve věcech týkajících se rekonstrukce objektu jmenuje pronajímatel svého konkrétního zástupce v termínu 10 dnů po podpisu tohoto dodatku č. 2."

10. *V čl. VII, odst. 1, se text nahrazuje tímto novým zněním:*
„Po skončení doby nájmu (pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak) se nájemce zavazuje protokolárně předat pronajaté prostory pronajímateli vyklizené, ve stavu odpovídajícímu běžné míře opotřebení a to do 31.12.2010. Při nedodržení této lhůty zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5 násobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení. Tím není dotčen nárok na náhradu škody, která by pronajímateli vznikla nedodržením smlouvy nájemcem, pokud převýší zaplacenou smluvní pokutu."

11. *V čl. VII, odst. 2, se text nahrazuje tímto novým zněním:*
„Všechny opravy pronajatého objektu uvedené v čl. II této smlouvy budou nájemcem provedeny ve lhůtě 12 kalendářních měsíců, přičemž tato lhůta začíná prvním kalendářním měsícem následujícím po podpisu tohoto dodatku 2.
Nebudou-li nájemcem provedeny všechny opravy pronajatého objektu uvedené v čl. II této smlouvy v této lhůtě, čímž se rozumí kolaudace těchto prací a nebo jejich provedení dle stavebního povolení, může pronajímatel uplatnit vůči nájemci smluvní pokutu ve výši hodnoty neprovedených stavebních prací dle projektové dokumentace anebo od smlouvy odstoupit. V případě, že pronajímatel uplatní zmíněnou pokutu místo odstoupení od smlouvy, je nájemce povinen provést zbývající stavební práce do 1 roku od vyměření této pokuty. Pokuta je splatná do 3 měsíců od jejího vyměření. Pokud nájemce zbývající stavební práce do 1 roku od vyměření pokuty neprovede, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy dle tohoto článku je platné dnem jeho písemného doručení druhé smluvní straně s výjimkou zásahu vis maior."

12. *V čl. VII se za odst. 4.2 doplňuje odst. 4.3. v tomto znění:*
„Smluvní strany se na základě předchozích jednání dohodly, že ke dni 1.1.1997 převádí nájemce svá práva a povinnosti vůči pronajímateli vyplývající z nájemní smlouvy a dalším dotčeným osobám na nájemcem 100% vlastněnou společnost Broadway - Creseus, s.r.o., se sídlem Celetná 38, Praha 1, dle zvláštní smlouvy mezi Broadway - Creseus, s.r.o. a nájemcem za předpokladu , že nájemce garantuje pronajímateli plnění závazků, které uvedenou smlouvou na sebe přejímá společnost Broadway - Creseus, s.r.o."

Část II

Ostatní ustanovení nájemní smlouvy se nemění.

Část III

1. Smluvní strany tímto dodatkem č.2 upravují vzájemné vztahy, práva a povinnosti mezi nimi i k objektu nájmu s účinností ode dne podpisu.

2. Smluvní strany prohlašují, že je jim obsah tohoto dodatku dobře znám, že tento dodatek byl před podpisem jejich zástupci přečten, že byl uzavřen po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost tohoto dodatku stvrzují svými podpisy.

3. Tento dodatek č. 2 je proveden v šesti vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží tři vyhotovení.

4. Tento dodatek č.2 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu tohoto dodatku smluvních stran.

V Praze dne 13.12.1996

Za pronajímatele

Za nájemce

ČESKÉ DRÁHY, státní organizace
náměstek generálního ředitele pro správu majetku
nábřeží Ludvíka Svobody 1222/22
110 15 Praha 1