

# Smlouva o nájmu nemovitosti

Uzavřená mezi

1. Českými drahami, státní organizací, nábrž. Ludvíka Svobody  
1222, 110 15 Praha 1,  
zastoupené generálním ředitelem

Bankovní spojení  
číslo účtu  
variabilní symbol  
IČO 481 18 664  
DIČ 001-481 18 664

a

2. Creseus, spol. s r.o., Jerusalémská 1, 110 00 Praha 1  
zastoupená jednatelem  
Bankovní spojení  
číslo účtu  
IČO 45312460  
DIČ 001-45312460

## Čl. I.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel má podle hospodářské smlouvy o převodu správy národního majetku č. 11946/69 z 31. 3. 1969 právo hospodaření k domu čp. 988 se stav. parcelou č. 585 o výměře 2 254 m<sup>2</sup> v ulici Na příkopě 31 zapsaných na LV č. 130 pro obec Praha, k.ú. Staré Město (dále jen "objekt") a je oprávněn jej přenechat a přenechává touto smlouvou objekt na základě jemu svěřeného práva hospodaření do nájmu nájemci v souladu s platnými právními předpisy a nájemce s přenecháním do pronájmu souhlasí.

2. Pronajímatel prohlašuje, že objekt je prost všech závazků a věcných břemen.
3. Předmětem nájmu jsou nemovitosti uvedené v bodě 1 čl. I této smlouvy.

## Čl. II.

### Účel nájmu

1. 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 B 3, přípojky od rozvodu plynu, vnitřních rozvodů ÚT B 1, B 2 a revize B 3, 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<sup>2</sup>, 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 jako kavárna a prostory pro činnost zájmových sdružení, společenských organizací apod.
- c) Suterénní část A, C objektu bude užívána zčásti jako jednateleství peněžního ústavu a zčásti bude využita pro umístění bezpečnostních schránek.

- 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 prodeji oděvů, obuvi, potravin, jednatelství penežních ústavů apod.
2. Pronajímatel se zavazuje po dobu nájmu ponechat objekt se všemi součástmi a příslušenstvím i nadále prost všech břemen a závazků.

### Čl. III.

#### Doba nájmu

Tato smlouva se uzavírá na dobu 11 let, a to ode dne účinnosti této smlouvy.

### Čl. IV.

#### Cena nájmu

1. 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.

7

pronajímatel obdrží od nájemce kromě uvedené předplatby platby nájemného v následujících částkách:

- a) za 1. rok nájmu 10 mil. Kč,
  - b) za 2. rok nájmu 25 % tržeb, nejméně však 10 mil. Kč,
  - c) za 3. rok nájmu 25 % tržeb, nejméně však 10 mil. Kč,
  - d) za 4. rok nájmu 35 % tržeb, nejméně však 12 mil. Kč,
  - e) za 5. rok nájmu 40 % tržeb, nejméně však 16 mil. Kč,
  - f) za 6. a následující roky nájmu 55 % tržeb, nejméně však 22,25 mil. Kč.
2. Součástí výnosu pro pronajímatele je vedle nájemného uvedeného v odstavci 1. (i) majetkový výnos ze stavebně technického zhodnocení provedeného na objektu nájemcem ve smyslu čl. II. této smlouvy.
3. Nájemné je splatné čtvrtletně pozadu, a to do 15. dne následujícího čtvrtletí. Platba je splněna odepsáním z účtu plátce. Konkrétními částkami nájemného v této smlouvě se rozumí nájemné včetně DPH.
4. Podle této smlouvy se rozumí tržbami z nájemného vyfakturované nájemné v daném roce (daňové období) z pronajatého objektu.
5. V případě prodlení nájemce s placením nájemného podle bodu 1 této smlouvy, zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Pevně stanovené minimální částky ve smyslu bodu 1 je nájemce povinen pronajímateli zaplatit bez ohledu na výši tržeb nebo jejich existenci.
7. Náklady za el. energii, vodné, stočné, dodávku plynu a odvoz pevného domovního odpadu, nejsou součástí nájemného. Nájemce je proto povinen tyto náklady hradit na základě samostatně uzavřených smluv s příslušnými dodavateli. Částky zaplacené jako náklady za uvedené služby budou vypořádány mezi nájemcem a pronajímatelem podle skutečného využití příslušných dodávek (služeb).



Čl. V  
Ostatní ujednání

A) *Práva a povinnosti nájemce*

- 1) Nájemce na svůj náklad provede opravy a stavební úpravy - technická zhodnocení objektu ve smyslu článku II této smlouvy, jimiž se zvýší pořizovací (vstupní) cena pronajímaného objektu.
- 2) Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s běžným udržováním objektu včetně úklidu chodníku, malování místností atd.
- 3) Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební práce překračující rámec běžné údržby a vnitřních drobných oprav pouze s předchozím souhlasem pronajímatele. To ničeho nemění na oprávnění nájemce podle následujícího bodu 4.
- 4) Nájemce je oprávněn vystupovat jako stavebník před orgány státní správy v řízeních ve smyslu stavebního zákona a předpisů souvisejících o stavební činnosti ve smyslu čl. II této smlouvy.
- 5) Pronajímatel uděluje nájemci souhlas k uzavírání podnájemních smluv s tím, že doba a účel podnájmu budou v souladu s touto nájemní smlouvou.
- 6) Nájemce vstupuje touto smlouvou po dobu nájmu na místo pronajímatele do přímých vztahů s dodavateli elektr. energie, plynu, vody, se správou kanalizací, s odvozcem odpadu a spoji. Náklady s tímto spojené nese nájemce.

7) Nájemce je oprávněn umožnit propagační činnost sobě a svým podnájemcům na vnějším plášti objektu a uvnitř pasáže za předpokladu, že:

- a) pro zařízení na reklamu a inzerci budou využity plochy o maximálních výměrách 2 m<sup>2</sup>.
- b) budou dodrženy všechny podmínky pro její umístění stanovené právními předpisy.

Nájemce je povinen obdobné podmínky zapracovat do podnájemních smluv.

8) Nájemce umožní pronajímateli vstup do objektu

- a) v průběhu provádění stavebních oprav a úprav kdykoliv po předchozím oznámení nájemci,
- b) po skončení stavebních prací v průběhu trvání doby nájmu v přiměřené denní době na základě předchozího oznámení pronajímatele.

9) Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatého objektu z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a způsobu využívání.

10) Nájemce zajistí nejpozději do 15 dnů od účinnosti této smlouvy pojištění objektu na vlastní náklady podle obvyklých kritérií, které se dělí v poměru 50 : 50 mezi nájemce a pronajímatele. Úhradu 50% částky připadající na pronajímatele uhradí pronajímatel na základě fakturace a to každoročně po dobu trvání pojištění. Toto pojištění nezahrnuje vnitřní vybavení nebytových prostor.

11) Nájemce se zavazuje v případě zájmu vyčlenit pro zahraniční železniční zastoupení ÖBB a PKP nebytové prostory v rozsahu 300 m<sup>2</sup>, odděleně a samostatně funkční za nájemné sjednané pozdější dohodou. Tento závazek platí, bude-li takový zájem projeven do 31. 1. 1994.

12) Nájemce bude po dobu trvání nájemní smlouvy odepisovat pronajatý objekt (§ 28 odst. 2 zákona o dani z příjmu). Odepisovat se bude ze vstupní (pořizovací) ceny, po skončení oprav a stavebních úprav - technických zhodnocení, ze zvýšené vstupní (pořizovací) ceny tj. objekt jako celek se bude odepisovat ze zvýšené vstupní (pořizovací) ceny. Vstupní (pořizovací) cena pronajímaného objektu ke dni podpisu nájemní smlouvy činí 29 421 030,51 Kč.

*B. Práva a povinnosti pronajímatele:*

- 1) Pronajímatel se zavazuje předat nájemci nejpozději v den podpisu této smlouvy stavebně technickou dokumentaci k objektu. Tuto dokumentaci předá nájemci účelová výkonná jednotka pronajímatele - Správa domovního majetku, která tudíž zajistí fyzické předání celého objektu nájemci po nabytí účinnosti této smlouvy.
- 2) Přesto, že objekt není zařazen do privatizace, se pronajímatel zavazuje předložit ministru dopravy ČR nejpozději do 15. ledna 1994 návrh pro vládu ČR na nezařazení pronajímaného objektu do privatizace po dobu sjednaného nájmu.
- 3) V případě zamítavého rozhodnutí vlády ČR o návrhu ve smyslu odstavce druhého tohoto článku nebo v případě, že se do 15. 3. 1994 vláda ČR k tomuto návrhu nevyjádří, zavazuje se pronajímatel uzavřít do 28. 3. 1994 s nájemcem smlouvu o zřízení věcného břemene nájmu k objektu na dobu nájmu sjednanou v této smlouvě.
- 4) Pronajímatel se zavazuje ukončit nájemní vztahy a užívání k nebytovým prostorům předmětu nájmu do 31. 12. 1993 a předat protokolárně objekt nájemci v průběhu prvního týdne měsíce ledna 1994.



- 5) Pronajímatel se zavazuje, že do 15 dnů od účinnosti této smlouvy oznámí dodavatelům elektrické energie, plynu, vody, správci kanalizací a odvozci odpadků, že přestal být odběratelem uvedených služeb v předmětném objektu.

## Čl. VI.

### Výpovědní důvody

1. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu před uplynutím doby nájmu písemně pouze z těchto důvodů:
  - a) bylo-li rozhodnuto ve stavebním řízení odstranit stavbu, což brání dalšímu užívání pronajatých prostor,
  - b) nájemce užívá objekt v rozporu s účelem nájmu,
  - c) bude-li nájemce více než 3 měsíce v prodlení s plněním finančních závazků vůči pronajímateli uvedených ve smlouvě.
- 2) Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu před uplynutím doby nájmu písemně pouze z důvodu, že se pronajatý objekt stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým k dalšímu užívání, nebo že pronajímatel brání svémocí - násilnými prostředky řádnému užívání pronajatého prostoru.
- 3) Výpovědní lhůta v případě uvedeném pod bodem 1 a) je totožná se lhůtou stanovenou příslušným správním orgánem k odstranění stavby. V ostatních případech je tříměsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Zanikne-li nájemní poměr na základě výpovědi pronajímatele před uplynutím dohodnuté doby nájmu, provede pronajímatel a nájemce vyrovnání nájemcem skutečně vynaložených nákladů na zhodnocení objektu ve smyslu čl. II této smlouvy.



- 4) Pokud by pronajímatel vzdor důvodům uvedeným v bodě 1) vypověděl tuto nájemní smlouvu z jiných důvodů, než které jsou uvedeny v této smlouvě, zaplatí nájemci smluvní pokutu ve výši 300 mil. Kč do 15 dnů ode dne výpovědi. Tím není dotčen nárok na náhradu škody, která by nájemci vznikla nedodržením nájemní smlouvy pronajímatelem, pokud převýší zaplacenou smluvní pokutu. Bez zaplacení smluvní pokuty není výpověď účinná.
- 5) V případě, že pronajímatel brání nájemci v řádném užívání pronajatého objektu podle bodu 2 tohoto článku, zaplatí nájemci smluvní pokutu ve výši 8 milionů Kč za každý i započatý měsíc do 15 dnů po výzvě nájemce k úhradě této platby. Tím není dotčen nárok na náhradu škody, která by nájemci vznikla nedodržením nájemní smlouvy pronajímatelem, pokud převýší zaplacenou smluvní pokutu.

#### Čl. VII.

#### Závěrečné ustanovení

- 1) Po skončení doby nájmu se nájemce zavazuje protokolárně předat pronajaté prostory pronajímateli vyklizené, ve stavu odpovídajícím běžné míře opotřebení. 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.
- 2) Nebudou-li nájemcem provedeny všechny opravy pronajatého objektu, uvedené v čl. II této smlouvy, do 1 roku od vyklizení objektu, může pronajímatel od smlouvy odstoupit.
- 3) Nebude-li do 60 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy uhrazena celá předplatba nájemného uvedená v čl. IV této smlouvy, může pronajímatel od smlouvy okamžitě odstoupit.

- 7
- 4) Nebude-li tato smlouva některou ze smluvních stran v mezidobí vypovězena, zavazují se smluvní strany zahájit 4 roky před uplynutím doby nájmu jednání o podmínkách pokračování nájmu.
  - 5) Smluvní strany prohlašují, že je jim obsah této smlouvy dobře znám, že tato smlouva byla před jejím podpisem jejich zástupci přečtena, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy stvrzují podpisy svých zástupců.
  - 6) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu.
  - 6) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. 1. 1994.
  - 7) Tato smlouva je provedena v šesti vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží tři paré.

V Praze dne 30.12.1993

České dráhy, s.o.

Cræseus, s.r.o.