

OPIS

Dodatek č. 8

ke smlouvě o nájmu č. 6/03 ze dne 30.12.1993, ve znění dodatků č. 1 až 7 na pronájem objektu č. p. 988 (Palác Sevastopol) s pozemkovou parcelou č. 585 v ulici Na Příkopě 31, Praha 1
(úplné znění smlouvy)

upřesnění
Pražská 8 - Karlín, Prvního pluku
DIČ: CZ70994234
(38)

Jarmila Humpolcova
Smluvní strany

Nájemce:

M.J.C.C. Prague, s.r.o.

se sídlem Praha 3, Vinohradská 151/2828, PSČ 130 00

zastoupené jednatelem společnosti, kterými jsou

IČ: 25158783 DIČ: CZ25158783

zapsané v Obchodním rejstříku Městským soudem v Praze, pod značkou oddíl C, vložka 54258

Bankovní spojení:

(dále jen nájemce)

Pronajímatel:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

se sídlem: Praha 8, Karlín. Prvního pluku 367/5, PSČ 186 00

jednající:

generálním ředitelem

IČ: 70994234

DIČ: CZ70994234

bankovní spojení:

(dále jen pronajímatel)

variabilní symbol:

I.

Preamble

Na základě zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění dle § 28, odst. 1 (dále jen „zákon“), hmotný majetek odpisuje státní organizace příslušná hospodařit s majetkem státu. Podle článku II. zákona č. 492/2000 Sb., „Přechodná ustanovení“, u smlouvy o pronájmu movitých a nemovitých věcí zároveň, sjednané před 1. lednem 2001, podle které za příslušných podmínek uvedených v § 28, odst. 2 zákona, ve znění platném do 31.12.2000, uplatňuje daňové odpisy nájemce, může nájemce v odpisování pokračovat za stejných podmínek nejpozději do 31.12.2005.

Na základě shora uvedeného se smluvní strany dohodly na úpravě smlouvy o nájmu ze dne 30.12.1993 ve znění dodatků č. 1 až 7 a sjednání tohoto dodatku č. 8, který obsahuje úplné znění smlouvy o nájmu a nahrazuje ji v plném rozsahu, včetně všech jejích pozdějších dodatků.

Smluvní strany se dohodly na novém znění smlouvy o nájmu, jak následuje:

1. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že dle zákona č. 77/2002 Sb. ve znění zákona č. 293/2004 Sb., má právo hospodařit s nemovitostmi v obci Praha, městské části Praha 1, k.ú. Staré Město, a to domu čp. 988 na pozemkové parcele č. 585 o výměře 2.254 m², zapsaných Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha v katastru nemovitostí na LV č. 130 a je oprávněn předmětné nemovitosti přenechat do nájmu.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani práva třetích osob, která by měla vliv na výkon práv nájemce dle této smlouvy.
- 1.3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do užívání:
 - a) objekt č.p. 988 (Palác Sevastopol) v ulici Na Příkopě 31, Praha 1 (dále jen „pronajatý objekt“),
 - b) pozemkovou parcelu č. 585, v katastrálním území Staré Město, ČSÚ 727024 o výměře 2 254 m²,
 - c) dále movitý majetek, kterým je „Náhradní zdroj elektrické energie“,a nájemce takto určené nemovitosti a movitý majetek za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá.
- 1.4. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájemní smlouvy nezatíží nemovitosti, specifikované v prvním odstavci tohoto bodu žádnými věcnými břemeny, zástavními právy ani jinými právními závazky.
- 1.5. Pro účely této smlouvy bude pojem „právo hospodařit s majetkem státu“ nahrazován též pojmem „vlastnictví“.

2. Účel nájmu

- 2.1. Účelem nájmu je užívání a provozování pronajatého objektu dle kolaudačního rozhodnutí v souladu s podnikatelským oprávněním nájemce.
- 2.2. Provozováním objektu se rozumí zajištění jeho obchodního využití (obchody, prostory restaurační), kulturního využití, využití jako administrativní prostory,
- 2.3. Nájemce se zavázal a provedl rekonstrukci a modernizaci pronajatého objektu v souladu s vydaným stavebním povolením.
- 2.4. Změny nebo doplnění nájemcových aktivit a činností v pronajatém objektu jsou možné pouze po písemné dohodě formou dodatku k této smlouvě.
- 2.5. Nájemce je oprávněn části pronajatého objektu dávat do podnájmu, a to bez dalšího písemného souhlasu pronajímatele, s tím, že zajistí dodržení účelu nájmu stanoveného

touto smlouvou.

3. Doba nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou na 50 let, a to od 27. 3. 1998 do 31. 3. 2048.

3.2. Před ukončením sjednané doby nájmu, je nájemce oprávněn požádat pronajímatele, pro případ opětovného pronajímání objektu, o prodloužení doby nájmu. Spolu s žádostí předloží nájemce i návrh nové nájemní smlouvy. Pronajímatel je povinen se k tomuto návrhu písemně vyjádřit do dvou měsíců od doručení žádosti.

4. Nájemné

4.1. Za pronájem nemovitostí dle článku 1. se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné stanovené dohodou takto:

Od 1. 1. 1998 do konce kalendářního roku, v němž bude provedena poslední kolaudace nejdéle však do konce roku 2000 bude placeno nájemcem roční nájemné ve výši Kč 10.000 000,- Kč (slovy: deset miliónů korun českých). V průběhu této doby bude provedena rekonstrukce pronajatého objektu s předpokládanými náklady převyšujícími 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých).

V roce 2001 nebo v případě, že poslední kolaudace bude provedena dříve než v roce 2000, v kalendářním roce následujícím po dni poslední kolaudace, se zavazuje nájemce uhradit nájemné ve výši 15.000 000,-Kč (slovy: patnáct miliónů korun českých) - tzv. základní nájemné.

V každém z následujících roků bude základní nájemné zvýšeno vždy o 1.000 000,-Kč (slovy: jeden milión korun českých) - výše základního nájemného bude tedy činit 15.000 000,-Kč, následující rok 16.000 000,-Kč, poté 17.000 000,-Kč atd. až do jeho maximální výše 25.000 000,-Kč (slovy: dvacet pět miliónů korun českých) - a bude upravováno v souladu s ustanovením 4.7. této smlouvy. Výše nájemného za pronájem nemovitostí dle článku 1., odst. 1.3, písm. a) a b) pro každý následující rok se tedy bude skládat ze:

- a) základního nájemného předcházejícího roku
- b) jeho navýšení o Kč 1.000 000,- až do konečné roční výše 25.000 000,-Kč (slovy: dvacet pět miliónů korun českých)
- c) jednostranně pronajímatelem provedené úpravy o každoročně dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr), dle bodu 4.7.

Roční nájemné dle odst. 4.1 a) b) c) činilo ke dni podpisu tohoto dodatku (pro rok 2005) 19 504 484,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši.

Pokud nájemce v průběhu doby nájmu na základě dohody smluvních stran provede na svůj náklad novou rekonstrukci pronajatého objektu (předpoklad kolem dvacátého roku nájmu), sníží se roční nájemné placené nájemcem v roce zahájení rekonstrukce na 12.000 000,-Kč (slovy: dvanáct milionů korun českých), jestliže předpokládané náklady na rekonstrukci překročí 90 mil. Kč (slovy: devadesát milionů korun českých). V následujícím kalendářním roce zaplatí nájemce nájemné ve výši 15.000 000,-Kč (slovy: patnáct milionů korun českých), a tato částka se bude zvyšovat v každém následujícím kalendářním roce o 1.000 000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých) opět do maximální výše 25.000 000,-Kč (slovy: dvacet pět milionů korun českých) a dále bude upravována dle ustanovení 4.7.

Za pronájem movitého majetku dle článku 1., odst. 1.3, písm. c) se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné ve výši 10 475,51 Kč ročně + DPH v zákonem stanovené výši

4.2. Pronajímatel má právo jednostranně rozhodnout, že k nájemnému bude účtována DPH. V tomto případě se nájemné zvýší o tolik procent kolik činí sazba DPH stanovená zákonem.

4.3. V takto dohodnutém nájemném nejsou zahrnuty náklady na elektrickou energii, vodné, stočné, dodávku plynu a odvoz domovního odpadu, popř. další platby spojené s užíváním pronajatého objektu.

4.4. Nájemce uzavřel na odběr těchto služeb samostatné smlouvy s příslušnými dodavateli, kopie těchto smluv předložil pronajímateli a náklady hradí na základě fakturace jednotlivými dodavateli.

4.5. Nájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních splátkách na účet pronajímatele č. to
vždy 15. dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí dle splátkového kalendáře, který je přílohou dodatku a nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

4.6. Pronajímatel se zavazuje případnou změnu účtu ohlásit písemně nájemci nejpozději do 14-ti dnů od jejího uskutečnění.

4.7. Sjednaná výše ročního nájemného bude pronajímatelem každoročně upravována. Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- Consumer Price Index) za předchozí rok uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené výše uvedeným způsobem. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného, jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavec 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit podle termínů dohodnutých ve splátkovém kalendáři. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna a do plateb bude promítána od 2. čtvrtletí příslušného roku s doplatkem rozdílu způsobeného vlivem nepromítnuté úpravy výše nájemného indexem inflace v 1. čtvrtletí. Pronajímatel má právo po posouzení všech okolností sjednanou výši nájemného indexem inflace neupravit.

- 4.8. Upravenou výši nájemného oznamuje a dokládá pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Nájemné nelze upravovat se zpětnou platností.
- 4.9. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného o více než tři měsíce, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského. Úhrada úroku z prodlení se stanoví ode dne následujícího po stanoveném dni splatnosti.
- 4.10. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, zavazuje se pronajímatel o tomto prodlení nájemce písemně informovat a pokusit se písemně informovat i Österreichische Volksbanken - AG, Peregringasse 3, A-1090 Vienna, (dále jen Volksbank), která je majetkově spřízněnou společností jediného společníka nájemce. Volksbank nebo kterákoliv z jejích dceřinných společností, je oprávněna dlužnou částku nájemného uhradit místo nájemce, čímž bude povinnost nájemce uhradit dlužné nájemné splněna. Volksbank nebo kterákoliv její dceřinné společnosti, která provede úhradu dlužného nájemného, však nevzniká z tohoto titulu žádné právo vůči pronajímateli.
- 4.11. V případě, že dojde k zániku měnové jednotky CZK (české koruny) během tohoto nájemního vztahu, bude výše nájemného v českých korunách dle této smlouvy přepočtena na jednotnou evropskou měnu EURO, případně na jinou oficiální měnu, kterou bude CZK nahrazena, a to dle oficiálně vyhlášeného kursu v poslední den platnosti jednotky CZK. V případě, že by se nová výše nájemného (po přepočtu na EURO) podstatně odchylovala od původního ujednání smluvních stran o výši nájemného a způsobu jeho valorizace, zavazují se smluvní strany jednat o spravedlivém určení výše nájemného, které by nejlépe odpovídalo původnímu ujednání smluvních stran.

5. Práva a povinnosti nájemce

- 5.1. Nájemce provedl na svůj náklad rekonstrukci pronajatého objektu dle článku 2. této smlouvy, na základě řádně vypracované a pronajímatelem odsouhlasené projektové dokumentace, v souladu s příslušnými povoleními dle stavebního zákona a úředními rozhodnutími, při respektování platných právních předpisů. Nájemce nesl veškeré náklady spojené s přípravou a realizací rekonstrukčních prací.
- 5.2. Nájemce je povinen a oprávněn užívat pronajatý objekt pouze v souladu s účelem, pro který mu byl pronajat.
- 5.3. Nájemce je oprávněn přenechat části předmětného objektu do podnájmu třetím osobám, a to za podmínek neodporujících zákonu a ustanovením této smlouvy. Nájemce je povinen zajistit, aby uplynutím doby nájmu dle této smlouvy, byly ukončeny i veškeré podnájemní vztahy. Nájemce zajistí, aby veškerá činnost prováděná jím nebo jeho podnájemci v pronajímaném objektu neodporovala účelu této nájemní smlouvy a zájmům pronajímatele.
- 5.4. Nájemce se zavazuje zajistit po celou dobu nájmu komplexní pojištění pronajatého objektu proti všem živelným pohromám a event. nahodilým událostem. Nájemce je povinen pojistit pronajatý objekt do jednoho měsíce od účinnosti této smlouvy a je povinen po celou dobu nájmu předkládat pronajímateli doklady, dokumentující

zaplacení pojistného.

- 5.5. Nájemce je povinen hradit místní poplatky dle zákona č. 565/1990 Sb. v platném znění.
- 5.6. Nájemce je povinen zajistit na své náklady obvyklou údržbu pronajatého objektu (např. drobné opravy zařizovacích předmětů sanitárních, elektro, plynu, opravy zámků, klik, kování oken, malování místností provozního zázemí apod.) a provádět včas veškeré nezbytné opravy, preventivní kontroly, revize a jiné činnosti, nezbytné pro zajištění provozuschopnosti pronajatého objektu a zabránění vzniku škod na pronajatém objektu. Jakékoli další úpravy je nájemce oprávněn provádět výlučně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Tyto případy řeší pronajímatelem určený správce objektu.
- 5.7. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady úklid chodníků, včetně přiléhajících prostor dvorů, odstraňovat sníh a provádět jejich posyp v souladu s platnými právními předpisy a vyhláškami.
- 5.8. Nájemce je povinen na vlastní náklady zabezpečit kontrolní a bezpečnostní službu uvnitř objektu.
- 5.9. Po dobu trvání této smlouvy má nájemce právo dle svého uvážení na své vlastní náklady v pronajatém objektu instalovat doplňky a vybavení a provádět práce, nevyžadující stavební povolení ani ohlášení příslušného stavebního úřadu.
- 5.10. Nájemce je oprávněn provádět stavební změny pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

V případě, že se v průběhu rekonstrukčních prací vyskytne technická komplikace, kterou je potřeba řešit odchylně od předem odsouhlasené dokumentace rekonstrukce, aniž by tímto řešením došlo k podstatné změně, nájemce uvedené odchýlení pronajímateli oznámí. V případě úmyslu nájemce provést v průběhu rekonstrukce podstatné změny v odsouhlasené dokumentaci, je nájemce povinen tyto oznámit pronajímateli a pronajímatel je povinen se v průběhu třiceti dnů od doručení oznámení k navrhovaným změnám vyjádřit. Pro případ nedodržení uvedené lhůty je pronajímatel povinen nahradit nájemci veškerou škodu, vzniklou v důsledku tohoto prodlžení.

Podstatnou změnou se rozumí změna dispozic pronajatého objektu, změna účelu užívání objektu, či vedení inženýrských sítí, v rozporu s projektovou dokumentací, která vychází z volného uvážení nájemce a která není vyvolána nutností řešit aktuální technické komplikace.

V případě havárie zařízení tvořícího stavební podstatu předmětné nemovitosti, tedy zejména v případě havárie topné soustavy, elektrických a plynových rozvodů, vodoinstalace, je nájemce oprávněn provést veškeré potřebné zásahy (včetně stavebních úprav), zabráňující dalšímu poškození, či zmírňující rozsah škod, bez souhlasu pronajímatele. S rozsahem provedených zásahů nájemce neprodleně seznámí správce objektu a pronajímatele.

- 5.11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu a na vlastní náklady odstranit veškeré škody, ke kterým došlo jeho zaviněním nebo neodvratitelnou událostí mající vztah k

jeho činnosti v pronajatém objektu, včetně škod způsobených jeho zákazníky a je povinen hradit z toho plynoucí pokuty, uložené ve správním a jiném řízení.

- 5.12. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání pronajatého objektu a zajišťovat za pronajímatele včasné a řádné provedení všech předepsaných revizí, zejména revize elektroinstalace, hromosvodů, plynového vedení, hasicích přístrojů a výtahů. Nájemce je povinen zabránit všem negativním vlivům a účinkům na životní prostředí, dodržovat platné předpisy o ochraně životního prostředí, zejména řídit se při provozování zdroje znečišťujícího ovzduší zákonem č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a je povinen učinit veškerá potřebná a vhodná opatření s ohledem na to, co je pro něj po ekonomické stránce představitelné a technicky proveditelné, aby vyloučil přímé či nepřímé negativní účinky své činnosti v pronajatém objektu. Nájemce hradí poplatky za znečištění ovzduší.

Nájemce je povinen umožnit provedení kontroly odpovědným pracovníkům pronajímatele, hygienické a hasičské služby, kteří se prokáží řádným dokladem a jejich pokyny respektovat.

- 5.13. Nájemce odpovídá za škody vzniklé porušením ustanovení této smlouvy a obecně závazných právních předpisů a je povinen uhradit veškeré případné sankce vyměřené státními orgány a orgány samosprávy.

- 5.14. Nájemce je oprávněn u vchodu do objektu vyvěsit firemní štíty nájemce nebo případných podnájemců, každý o maximální ploše 2m², při respektování požadavků místně příslušného stavebního úřadu. Veškeré náklady vynaložené na jejich umístění a odstranění po ukončení nájemního vztahu hradí nájemce.

- 5.15. Výsledky veškerých stavebních úprav provedených nájemcem které jsou pevně spojeny s pronajatým prostorem přecházejí po ukončení nájmu této smlouvy do vlastnictví pronajímatele. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu uplynutím doby dle čl. 3 této smlouvy nebo později, zavazuje se nájemce po skončení nájmu převést úplatně na pronajímatele zůstatkovou hodnotu veškerého technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, které nájemce odepisoval, za 1.000,- Kč. Kupní smlouvou uzavřenou na základě tohoto ustanovení uspokojí nájemce všechna svoje práva vyplývající z § 667 Občanského zákoníku.

- 5.16. Pronajímatel vede od 01.01.2006 pronajatý nemovitý a movitý majetek ve své účetní evidenci v souladu s § 28 odst. 1 zákona č. 586/92 Sb., v platném znění a odepisuje od tohoto data hodnotu pronajatého nemovitého majetku před rekonstrukcemi.

Zůstatková hodnota objektu pro účely odepisování, t.j. před provedenými rekonstrukcemi, činí k 31.12.2005 částku 12 513 258,00 Kč.

Zůstatková hodnota náhradního zdroje el. energie pro účely odepisování činí k 31.12.2005 částku 237 750,00 Kč.

Nájemce je oprávněn po dobu trvání nájmu vést ve své účetní evidenci v souladu s § 28, odst. 3 zákona č. 586/92 Sb., v platném znění hodnotu rekonstrukce budovy provedenou jako technické zhodnocení a toto technické zhodnocení odepisovat v souladu s uvedeným zákonem.

- 5.17. Hodnota rekonstrukčních prací prováděných nájemcem není v případě první i druhé rekonstrukce součástí nájemného a není započítána na platby, které bude nájemce dle této smlouvy hradit ve prospěch pronajímatele.
- 5.18. Úhrada vzájemně odsouhlasených vynaložených nákladů na opravy vyjma bodu 5.6. neinvestičního charakteru bude započtena oproti nájemnému, popřípadě bude vyrovnána jiným vhodným způsobem na základě dohody obou smluvních stran.. V případě uzavření dohody se smluvní strany zavazují uzavřít tuto dohodu do 15. dne měsíce, na který připadá pravidelná platba nájemného.
- Před každým zahájením smluvených prací musí být písemně určen rozsah a cena těchto prací a odsouhlasena správcem objektu. Výjimku tvoří práce na odstranění havárií, kdy jakékoli prodlení by znamenalo vznik, respektive zvýšení již vzniklých škod, popřípadě by znamenalo významné omezení provozu (havárie vody, plynu, elektroinstalace, topení apod.)
- 5.19. Veškeré změny, které se týkají osoby nájemce, zejména změny v právní formě společnosti, osobách jejich statutárních zástupců, předmětu činnosti atd., je nájemce povinen pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu.
- 5.20. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn převést práva a závazky z této smlouvy na jinou osobu.

6. Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajatého objektu za účelem zjištění způsobu jeho využívání, a to čtyřikrát ročně po předchozím upozornění. Kontrolu pronajatého objektu bude za pronajímatele vykonávat správce objektu, kterým jsou České dráhy, a.s., Správa dopravní cesty Praha, Nádražní 3113, PSČ 154 00 Praha 5.
- 6.2. Pronajímatel po dobu přípravy a provádění rekonstrukčních prací má právo přístupu na všechna místa, na kterých probíhá rekonstrukce a ke všem podkladům které jsou nezbytné pro kontrolu toho, zda je činnost nájemce prováděna v souladu s podmínkami této smlouvy. Po dobu provádění rekonstrukce umožní nájemce pronajímatelem jmenovanému správci objektu kontrolu ve vyhlášené kontrolní dny dle stavebního deníku.
- 6.3. V případě, že nájemce provádí svévolně rekonstrukci v rozporu se schválenou projektovou dokumentací, stavebním povolením nebo podmínkami této smlouvy, aniž by si vyžádal souhlas pronajímatele s prováděnými změnami a na písemné upozornění pronajímatele nijak nereaguje, je pronajímatel oprávněn uložit mu smluvní pokutu ve výši 100.000,00 Kč. Tuto smluvní pokutu lze uložit opakovaně avšak vždy po dalším předchozím písemném upozornění. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.
- 6.4. Pronajímatel se zavazuje udělit nájemci písemnou plnou moc k jednání při stavebním řízení, získávání veškerých povolení, souhlasů a rozhodnutí státních orgánů v průběhu rekonstrukce a modernizace pronajatého objektu.

6.5. V případě, že se pronajímatel rozhodne pronajatý objekt prodat, zavazuje se pronajímatel poskytnout nájemci první a přednostní nabídku na koupi tohoto objektu za cenu stanovenou na základě obecně závazných předpisů s výjimkou případu, kdy o ceně rozhodne zástupce státu. V případě, že nájemce nabídku akceptuje do šesti měsíců od jejího doručení, je pronajímatel povinen kupní smlouvu s nájemcem uzavřít. Pronajímatel je povinen, neakceptuje-li nájemce jeho nabídku, nabídnout ostatním zájemcům o koupi objekt za stejnou cenu, jakou navrhl nájemci. V případě snižování navrhované kupní ceny je pronajímatel povinen učinit nájemci novou přednostní nabídku na koupi. V případě uzavření kupní smlouvy s nájemcem jako kupujícím nemá nájemce nárok na úhradu ušlého zisku dle bodu 7.5.

7. Ukončení nájmu

- 7.1. Před uplynutím sjednané doby nájmu může být platnost smlouvy ukončena dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že nájemce užívá pronajatý objekt v rozporu s účelem nájmu sjednaný v této smlouvě a způsobuje tak pronajímateli škodu, nachází se i přes písemné upozornění pronajímatele v prodlení s placením nájemného po dobu delší než tři měsíce od tohoto upozornění, převede práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu v rozporu s touto smlouvou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nesplní ani přes dodatečnou písemnou výzvu pronajímatele v dodatečně stanovené lhůtě ne kratší než 90 dnů povinnost stanovenou mu v č. 5. 4. této smlouvy (zajištění pojištění).
- 7.3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že pronajatý objekt se stane bez jeho zavinění nezpůsobilým k dalšímu užívání, nebo že pronajímatel brání nájemci v řádném užívání pronajatého objektu.
- 7.4. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena
- 7.5. V případě, že dojde k předčasnému ukončení nájmu z důvodů, které neleží na straně nájemce, a které nebyly způsobeny vyšší mocí, má nájemce právo na úhradu poměrné výše investic vložených do pronajatého objektu v souladu s ustanovením § 667 občanského zákoníku a právo na náhradu ušlého zisku za prvních deset let pronájmu. Výše hodnoty vložených investic, na kterou bude mít nájemce v tomto případě nárok, bude stanovena průměrem hodnot stanovených ve znaleckých posudcích dvou nezávislých znalců, kdy každá ze smluvních stran určí jednoho. Toto určení znalce smluvní stranou není zpochybnitelné a nepodléhá dalšímu přezkoumání. V případě, že dojde k předčasnému ukončení nájmu před uplynutím doby nájmu z důvodů způsobených vyšší mocí a událost vyšší moci je zároveň pojistnou událostí dle pojistné smlouvy dle čl. 5.4. této smlouvy, má nájemce právo na poměrnou úhradu investic vložených do pronajatého objektu. Poměrná výše investic bude nájemci vyplacena z částky pojistného plnění na základě pojistné smlouvy dle čl. 5.4. této smlouvy, a to s ohledem na původní hodnotu pronajatého objektu a jeho následné zhodnocení. V případě, že nebude pojistná smlouva na předmětnou nemovitost uzavřena

s plněním ve prospěch pronajímatele, zavazuje se nájemce vypořádat s pronajímatelem podobným způsobem, jak je výše uvedeno v předchozí větě tohoto článku.

7.6. Po ukončení nájmu je nájemce povinen pronajatý objekt vyklidit a předat pronajímateli, včetně všech věcí, které se staly za dobu trvání nájmu jeho součástí nebo příslušenstvím, ke dni skončení nájmu ve stavu odpovídajícímu míře běžného opotřebení. O předání pronajatého objektu po ukončení nájmu bude sepsán mezi pronajímatelem a nájemcem protokol.

7.7. V případě, že nájemce poruší svou povinnost vyklidit a předat pronajímateli objekt ve lhůtě stanovené touto smlouvou, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5 násobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení.

8. Vyšší moc

8.1. Vyšší moc znamená pro účely této smlouvy jakoukoliv událost, za niž není nájemce odpovědný, jež nastala nezávisle na jeho vůli a která podstatným způsobem omezuje nebo ohrožuje průběh rekonstrukčních prací nebo provoz pronajímané nemovitosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by nájemce tuto událost nebo její následky odvrátil nebo překonal a že by, v době uzavření této nájemní smlouvy takovou událost předvídal.

8.2. V případě, že se během doby nájmu vyskytne jakákoliv událost vyšší moci, doba nájmu se automaticky prodlužuje o dobu, odpovídající době trvání události, znamenající vyšší moc. Zároveň po dobu trvání události vyšší moci bude upravena výše nájemného tak, aby zohlednila omezení nájemce při výkonu práv a povinností dle této nájemní smlouvy.

9. Obecná ustanovení

9.1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se právní vztahy jejich účastníků ustanoveními občanského zákoníku a jiných obecně závazných předpisů.

9.2. Pokud by se některá z ustanovení této smlouvy stala zcela nebo částečně právně neúčinná nebo neproveditelná, není tímto dotčena platnost ostatních ustanovení smlouvy. To samé platí, ukáže-li se, že smlouva obsahuje nějakou mezeru. Na místě právně neúčinného nebo neproveditelného ustanovení nebo k vyplnění mezery, se použije přiměřeně ustanovení, které stojí nejbližší tomu, co smluvní strany chtěly nebo podle účelu této smlouvy zamýšlely.

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

9.4. Tento dodatek č. 8, kterým se mění Smlouva o nájmu uzavřená mezi smluvními stranami dne 30. 12. 1993 ve znění dodatku č. 1 ze dne 2.7. 1994, dodatku č. 2 ze dne 13.12. 1996, dodatku č. 3 ze dne 27.3. 1998, dodatku č. 4 ze dne 2.2.2000, dodatku č. 5 ze dne 18.8.2003, dodatku č. 6 ze dne 8.9.2003 a dodatku č. 7 ze dne 27.10.2005 je zároveň úplným zněním této nájemní smlouvy.

9.5. Změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze dohodou smluvních stran a písemnou formou.

9.6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou.

Smluvní strany podepsaly tuto smlouvu bez jakéhokoliv nátlaku a na základě svobodné vůle, na základě čehož připojují své podpisy.

20 -12- 2005

V Praze dne2005

20 -12- 2005

V Praze dne 2005

Pronajímatel
Správa železniční dopravní cesty,
státní organizace

.....
generální ředitel

Nájemce
M.I.C.C. Prague, s.r.o.

.....
jednatel