

# OPIS

## DOHODA O NAROVNÁNÍ

1) **CRESEUS, s.r.o.** se sídlem Celetná 38, 110 00 Praha 1, zast. jednatelem

ICO : 45312460  
(dále jen Creseus)

2) **BROADWAY - CRESEUS s.r.o.** se sídlem Celetná 38, 110 00 Praha 1, zast. jednatelkou

ICO : 49682342  
(dále jen Broadway)

jako právní nástupce společnosti CRESEUS, s.r.o. v nájemní smlouvě sjednané mezi společnostmi CRESEUS s.r.o. a Českými drahami s.o. ze dne 30.12.1993 ve znění dodatků č. 1 a 2

na straně jedné

a

České dráhy, státní organizace se sídlem nábr. L. Svobody 1222, 110 00 Praha 1, zast. generálním ředitelem  
IČO: 48118664  
(dále jen Dráhy)

na straně druhé

v souladu s ust. § 585 občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

## dohodu o narovnání

### I.

#### Smluvní a skutková východiska, definice

1.1 Smluvní strany činí nepochybným, že mezi společnostmi CRESEUS s.r.o. a Českými drahami s.o. dne 30.12.1993 ve znění dodatků č. 1 ze dne 2.7.1996 a č. 2 ze dne 13.12.1996 byla uzavřena nájemní smlouva na palác Sevastopol - domu č.p. 988 se stav. parc. 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.

1.2. Dále smluvní strany činí nepochybným, že smlouvou ze dne 22.12. 1994 uzavřené mezi společností CRESEUS, s.r.o. a Českými drahami s.o. bylo zřízeno věcné břemeno nájmu k nemovitosti specifikované v čl. 1.1. ve prospěch společnosti CRESEUS, s.r.o.

1.3. Smlouvou o úplatném převodu nájemní smlouvy uvedené v čl. 1.1. a všech nákladů, investic, závazků a pohledávek souvisejících s uvedenou smlouvou byla za souhlasu Českých drah s.o. veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy převedena s účinností od 1.1.1997 na společnost BROADWAY - CRESEUS s.r.o., která do všech těchto práv a povinností v plném rozsahu vstoupila.

1.4. Přípisem ze dne 3.6.1997, doručeném dne 13.6.1997, byla vypovězena ze strany Českých drah s.o. nájemní smlouva ke dni 30.9.1997.

Podáním ze dne 28.9.1997 společnost BROADWAY - CRESEUS s.r.o. podala návrh na určení neplatnosti výpovědi z nájemní smlouvy.

Podáním ze dne 5.6.1997 České dráhy podaly návrh na zaplacení částky 24.400.424,- Kč s příslušenstvím a podáním ze dne 29.10.1997 se domáhaly žalobou vyklizení předmětné nemovitosti.

Zároveň byl podán návrh na zrušení věcného břemene nájmu svědčícího ve prospěch společnosti CRESEUS, s.r.o.

## II.

### Předmět narovnání

2.1. Předmětem narovnání jsou veškerá vzájemná práva a povinnosti vyplývající z ujednání a převodů specifikovaných v bodě I. této dohody, jež jsou mezi stranami pochybná a sporná a pohledávky, jejichž samotná existence i případná výše jsou též mezi stranami dohody sporné a jsou narovnány s konečnou platností touto dohodou (dále jen Dohoda).

## III.

### Závazky stran

Touto Dohodu se zavazují účastníci učinit následující kroky:

3.1. Účastníci činí nespornou pohledávku Českých drah s.o. vyplývající z nájemní smlouvy sjednané dne 30.12.1993 ve výši 32.500.000, Kč (slovy třicetdvámiliony pětsettisíc Kč) s tím, že její úhradou budou vyrovnány veškeré vzájemné finanční nároky uplatňované z titulu uvedené nájemní smlouvy a to až do okamžiku podpisu této Dohody.

3.2. Úhrada nákladů spojených s podáním žaloby a vedením soudního sporu včetně nákladů právního zastoupení je zahrnuta v částce specifikované v bodě 3.1.

3.3. Účastníci sjednávají, že k datu účinnosti Dohody si navzájem předloží i doklady o zpětvzetí výpovědi z nájmu, všech žalob a podání navzájem podaných z důvodů nájemní smlouvy, její výpovědi a sjednání věcného břemene.

3.4. BROADWAY - CRESEUS s.r.o. se zavazuje uhradit pohledávku specifikovanou v čl. 3.1. Dohody.

3.5. Společnost CRESEUS, s.r.o. souhlasí se zrušením věcného břemene sjednaného smlouvou ze dne 22.12.1994 a písemný návrh dohody se souhlasem obou stran pro potřeby podání návrhu na zrušení věcného břemene je uveden v příloze č. 2 dohody. CRESEUS se zavazuje do tří dnů od podpisu této Dohody předložit Drahám pro potřeby podání návrhu Katastrálnímu úřadu Praha - město na výmaz věcného břemene pět výtisků tohoto dokumentu opatřených ověřeným podpisem statutárního zástupce CRESEA, s.r.o. .

3.6. Účastníci Dohody společným dokumentem oznámí všem podnájemníkům v předmětné nemovitosti, že sporná práva a povinnosti vyplývající z těchto ujednání byla mezi smluvními stranami narovnána a jsou nadále vůči všem třetím osobám nepochybná a nesporná, nájemní vztah sjednaný nájemní smlouvou ze dne 30.12.1993 kontinuálně pokračuje. Dodatkem č. 3 k nájemní smlouvě ze dne 30.12.1993 sjednají účastníci nové podmínky nájemní smlouvy uvedené v příloze č. 1. s platností od data podpisu této Dohody.

#### IV. Platební podmínky

4.1 Společnost BROADWAY-CRESEUS s.r.o. uhradí pohledávky specifikované v čl. 3.1. smlouvy takto :

BROADWAY - CRESEUS s.r.o. se zavazuje do tří pracovních dnů od okamžiku podpisu této Dohody dát Komerční bance a.s. Praha 1, Na příkopě 33 příkaz k otevření Tuzemského neodvolatelného dokumentárního akreditivu (TNDA) ve výši odpovídající dlužné částce s platností od data vystavení do devadesáti dnů od otevření ve prospěch pronajímatele - Českých drah s.o. . Výše uvedená banka vydá písemné sdělení o otevření akreditivu ve prospěch oprávněného. Dlužná částka bude Českým drahám s.o. vyplacena převodem na účet č. 20001-38309011/0100 vedený u Komerční banky a.s., pobočka Praha 1 do třiceti dnů po předložení originálů dokladů opatřených ověřenými podpisy osob oprávněných jednat za účastníky Dohody, kterými jsou :

- Dohoda

- úplné znění nájemní smlouvy ve znění dodatku č. 3 , jež je přílohou č. 1 této Dohody.

4.2. Účastníci Dohody sjednávají, že osobou oprávněnou k přijetí dokladů o otevření akreditivu dle čl. 4.1. a k předložení akreditivních dokumentů bance je Ing. Jiří Kešner, vedoucí oddělení pronájmů odboru majetkového podnikání a privatizace generálního ředitelství Českých drah s.o. .

4.3. Za úhradu se považuje den připsání uvedené částky na účet Českých drah s.o. . Marné uplynutí třídní lhůty pro otevření akreditivu dle čl. 4.1. je důvodem pro okamžité odstoupení od této Dohody ze strany Českých drah.

4.4. Započtení případných vzájemných závazků není možné.



## **V. Záruky**

5.1. V případě prodlení s plněním peněžitého závazku ze strany BROADWAY-CRESEUS může oprávněná strana požadovat i úrok z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby vyhlášené ČNB.

5.2. Každý z účastníků této Dohody o narovnání, kterou byla a do budoucna jsou narovnána sporná a pochybná práva ze smluv a úkonů uvedených v čl. I této dohody má právo od této Dohody odstoupit z důvodu hrubého porušení závazků kterýmkoliv dalším účastníkem této dohody písemným oznámením doručeným všem ostatním účastníkům Dohody způsobem a na adresy dle čl. 6.3. Účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení všem účastníkům této Dohody.

## **VI. Ostatní ujednání**

6.1. Všichni účastníci této Dohody se zavazují, že budou vystupovat v souladu s oprávněnými zájmy ostatních účastníků této Dohody ve věci jež je předmětem tohoto narovnání a že skuteční veškeré právní i jiné úkony, které na nich lze spravedlivě požadovat, jestliže dotčená strana prokáže, že jsou nezbytné pro dosažení účelu této Dohody.

6.2. Tato dohoda, veškeré informace a písemné podklady s ní související mají důvěrný charakter a všichni účastníci se zavazují zachovávat o nich naprostou mlčenlivost. Žádný z účastníků této Dohody není oprávněn bez souhlasu ostatních oprávněn zpřístupnit tyto informace a dokumenty třetím osobám s výjimkou případů, kdy je jejich zpřístupnění vyžadováno právními předpisy nebo příslušnými orgány na základě právních předpisů nebo jedná-li se o informace již veřejně přístupné.

6.3. Oznámení. Pokud není stanoveno jinak, každé oznámení, pokyn, výzva, sdělení, potvrzení nebo jakékoliv jiné oznámení, jež má být podle této dohody učiněno, se bude považovat za řádně učiněné, jestliže bude učiněno písemně, podepsáno oprávněnou osobou odesílatele a doručeno osobně, kurýrem nebo odesláno doporučenou poštou s doručenkou a zasláno na adresy uvedené v záhlaví této dohody nebo čísla, nebo na jiné adresy či čísla, jež každý účastník může ve formě oznámení podle tohoto odstavce oznámit druhé straně.

## **VII. Závěrečná ujednání**

7.1. Touto Dohodou jsou s konečnou platností mezi všemi účastníky narovnány veškeré vzájemné nároky včetně penále, sankcí, škod, úroků, pokut či náhrad nákladů řízení a jsou vyrovnány tak, aby ani jedna ze stran Dohody je v budoucnu nemohla pochybnými či spornými učinit.

7.2. Všichni účastníci tímto prohlašují, že jsou oprávněnými osobami vzhledem k právům a povinnostem, které jsou předmětem této Dohody o narovnání.

7.3. Tato Dohoda tvoří plnou dohodu mezi účastníky v záležitostech touto Dohodou upravených a nahrazuje ve vztahu k těmto záležitostem veškerá předchozí ústní a písemná ujednání a dohody. Jakékoliv změny nebo dodatky Dohody musí být učiněny písemnou formou a podepsány všemi účastníky této Dohody. Přílohy Dohody jsou její nedílnou součástí.

7.4. Účastníci Dohody potvrzují, že tato Dohoda je projevem jejich pravé a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísní, pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek. Platnosti nabývá Dohoda okamžikem podepsání všemi účastníky, účinnosti nabývá okamžikem připsání částky specifikované v čl. IV na účet Českých drah s.o.

7.5. Dohoda je vyhotovena v šesti výtiscích, každá ze smluvních stran obdrží po dvou exemplářích s platností originálu.

27. 03. 1998  
V Praze dne .....

**CRÉSEUS s.r.o.**  
Cetná 38  
110 00 Praha 1 ②

České dráhy s.o.

~~BROADWAY - CRÉSEUS s.r.o.~~

Příloha č. 2

Smluvní strany :

CRESEUS, s. r. o. se sídlem Celetná 38, 110 00 Praha 1, zast.  
IČO : 45312460  
(dále jen Creseus)

..., jednatelem

a

České dráhy státní organizace se sídlem nář. L. Svobody 12, 110 00 Praha 1, zast.  
generálním ředitelem  
IČO: 48118664  
(dále jen Dráhy)  
na straně druhé

uzavřely níže uvedeného dne , měsíce a roku tuto

**dohodu:**

Smluvní strany sjednávají, že touto dohodou zruší věcné břemeno nájmu sjednané mezi společností CRESEUS, s.r.o. a Českými drahami s.o. dne 22.12.1994 na palác Sevastopol - domu č.p. 988 se stav. parc. 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.

Shodně navrhuji, aby toto věcné břemeno nájmu bylo z LV č. 130 pro obec Praha , k.ú. Staré - Město vymazáno.

CRESEUS, s.r.o. tímto zároveň zmocňuje České dráhy s.o. k podání návrhu na výmaz věcného břemene podle této dohody a ke všem úkonům, které s tímto krokem souvisejí.

V Praze dne 27. 03. 1999

CRESEUS, s.r.o.  
**CRESEUS** s.r.o.  
Celetná 38  
110 00 Praha 1 ②

České dráhy s.o.

### **DODATEK č. 3**

ke smlouvě o nájmu ze dne 30. 12. 1993, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 7. 1994 a dodatku č. 2 ze dne 13. 12. 1996

(Úplné znění smlouvy)

uzavřený níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi :

**Českými drahami, s. o.**

se sídlem: nábr. Ludvíka Svobody 1222

Praha 1

IČ 48118664

DIČ 001-48118664

bankovní spojení:

zastoupenou

(dále jen pronajímatel)

generálním ředitelem

a

**BROADWAY – CRESEUS s.r.o.**

se sídlem : Celetná 38

Praha 1

IČ: 49682342

DIČ: 001-49682342

zastoupenou na základě plné moci

(dále jen nájemce)



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

## **1. Předmět nájmu**

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že má dle hospodářské smlouvy o převodu správy národního majetku č. 11946/69 z 31. 3. 1969 právo hospodaření k nemovitostem 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 m<sup>2</sup>, zapsaných Katastrálním úřadem Praha – město v katastru nemovitostí na LV č. 130 a je oprávněn je v souladu s výkonem práva hospodaření přenechat do nájmu.

1.2. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětných nemovitostech nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, s výjimkou věcného břemene užívání do 31.12. 2005 ve prospěch Creseus s. r. o., IČ 45312460, 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 výše jmenovaný objekt čp. 988 (Palác Sevastopol) s pozemkovou parcelou č. 585, v ulici Na příkopě 31, Praha 1 (dále jen „pronajatý objekt“), dále movitý majetek dle předávacího protokolu a nájemce takto určené nemovitosti a movitý majetek za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá. O stavu předávané nemovitosti bude sepsán předávací protokol do 1 měsíce od podpisu smlouvy.

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.

## **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, byty.

2.3. Nájemce se zavazuje provést rekonstrukci a modernizaci pronajatého objektu v souladu se stávajícím stavebním povolením nebo novým stavebním povolením, s možností aktuálních změn, provedených se souhlasem pronajímatele, vždy však v souladu s projektovou dokumentací. Předpokládaný termín dokončení rekonstrukce je 24 měsíců od účinnosti Dodatku č. 3.

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 dále pronajímat, 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 na dobu od účinnosti této smlouvy do posledního dne kalendářního měsíce, v němž doba nájmu dovrší padesát let.

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 I. se nájemce zavazuje platit 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,- (slovy desetmilionů). V průběhu této doby bude provedena rekonstrukce pronajatého objektu s předpokládanými náklady převyšujícími Kč 100 mil.

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 Kč 15,000.000,- (slovy patnáctmilionů) – tzv. základní nájemné.

V každém z následujících roků bude základní nájemné zvýšeno vždy o Kč 1,000.000,- (slovy jedenmilion) – výše základního nájemného bude tedy činit Kč 15,000.000,-, následující rok 16,000.000,-, poté 17,000.000,- atd. až do jeho maximální roční výše Kč 25,000.000,- (slovy dvacetpětmilionů) - a bude upravováno v souladu s ustanovením 4.8. této smlouvy. Výše nájemného 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 Kč 25,000.000,- (slovy dvacetpětmilionů)
- c) úpravy o každoročně dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku), dle bodu 4.8..

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 Kč 12,000.000,-, jestliže předpokládané náklady na rekonstrukci překročí 90 mil. Kč. V následujícím kalendářním roce zaplatí nájemce nájemné ve výši Kč 15,000.000,- a tato částka se bude zvyšovat v každém následujícím kalendářním roce o Kč 1,000.000,- opět do maximální výše Kč 25,000.000,- a dále bude upravována dle ustanovení 4.8.

4.2. Pronajímatel má právo jednostranně rozhodnout, že k nájemnému bude účtována DPH. V tom případě se nájemné zvýší o tolik %, 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 je povinen na odběr těchto služeb uzavřít samostatné smlouvy s příslušnými dodavateli a náklady hradit na základě fakturace jednotlivými dodavateli.

4.5. Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách, vždy za tři měsíce předem, ve lhůtách dle splátkového kalendáře předloženého pronajímatelem, bezhotovostně přímo na účet pronajímatele

4.6. Za pronájem movitého majetku si smluvní strany dohodly nájemné ve výši Kč 10.000,- ročně plus 22% DPH, které bude dále upravováno rovněž dle ustanovení ods. 4.8.

Nájemné za movitý majetek bude poukazováno:

**Správa dopravní cesty Praha**

**Nádraží 3113 – severní nástupiště**

**Praha 5 – Smíchov**

**Bankovní spojení:**

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

4.8. Výše nájemného, uvedená v této smlouvě, bude upravována každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Základem pro úpravu výše nájemného je nájemné za rok, za který je index spotřebitelských cen vyhlášen; o rozdíl mezi takto upraveným nájemným a nájemným, které byl nájemce v minulém roce povinen uhradit, se zvyšuje nájemné stanovené pro následující rok. Nájemné bude upravováno vždy nejpozději do 31. března příslušného roku.

4.9. Upravenou výši nájemného doporučeným dopisem oznamuje a dokládá nájemci pronajímatel. Nájemné nelze upravovat se zpětnou platností.

4.10. V případě prodloužení nájmu s placením nájemného o více než 3 měsíce, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši dvojnásobku diskontní sazby, stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodloužení, ročně. Úhrada úroku z prodloužení se stanoví ode dne následujícího po stanoveném dni splatnosti.

## **5. Práva a povinnosti nájemce**

5.1. Nájemce se zavazuje na svůj náklad provést rekonstrukci pronajatého objektu dle článku II. této smlouvy a 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 nese 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 nájmu, popř. užívání třetím osobám, a to za podmínek neodporujících ustanovením této smlouvy. Nájemce je povinen zajistit, aby uplynutím doby nájmu dle této smlouvy, byly ukončeny i veškeré podnájemní a uživatelské vztahy. Nájemce zajistí, aby veškerá činnost prováděná jím nebo jeho podnájemci v pronájemném 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 živelním 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 běžnou 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 (s výjimkou v této smlouvě popsané a pronajímatelem odsouhlasené rekonstrukce objektu) pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě, že se v průběhu rekonstrukčních prací vyskytne technická komplikace, kterou je potřeba řešit odchýlně 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 prodlení.

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 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. 309/1991 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 zaměstnancům 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.

5.14. Nájemce je oprávněn u vchodu do objektu vyvěsit firemní štít o maximální ploše 2 m<sup>2</sup>, při respektování požadavků místně příslušného stavebního úřadu a je povinen umožnit vyvěsit velikostně shodné firemní štíty i svým podnájemcům. Veškeré náklady vynaložené na jeho umístění a jeho odstranění po ukončení nájemního vztahu hradí nájemce.

5.15. Stavební úpravy provedené nákladem nájemce a pevně spojené s pronajatým prostorem přecházejí po ukončení nájmu do vlastnictví pronajímatele. Po skončení nájemní smlouvy se nájemce zavazuje převést úplatně na pronajímatele zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, které nájemce odepisoval, za Kč 1.000,-. Kupní smlouvou uzavřenou na základě tohoto ustanovení uspokojí nájemce všechna svoje práva vyplývající z § 667 Občanského zákoníku..

5.16. Nájemce je oprávněn po dobu trvání nájmu vést ve své účetní evidenci pronajatou budovu v souladu s § 28 odst. 2 zák. 586/92a hodnotu rekonstrukce této budovy, provedené jako technické zhodnocení a odepisovat je v souladu s uvedeným zákonem. Hodnota objektu pro účely odepisování činila k 30.12.1993 (k datu uzavření původní smlouvy o pronájmu) 29.421.030,51 Kč. Tuto hodnotu odepisoval nájemce a bude v odepisování pokračovat. Dále bude nájemce pravidelně čtvrtletně spolu s nájemným provádět finanční převod účetních odpisů budovy tak, aby po ukončení nájmu byly vyrovnány vzájemné závazky a pohledávky. Shodným způsobem bude postupováno i u movitého majetku, kde hodnota bude stanovena v předávacím protokolu.

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 kompenzována nájemným, popřípadě jiným vhodným způsobem na základě dohody obou smluvních stran. Tuto dohodu se smluvní strany zavazují uzavřít do 5. 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 znamenaly 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. Nájemce je oprávněn převést veškerá práva a závazky, z této smlouvy (Dodatku č. 3) vyplývající, přímo pouze na společnost M.I.C.C. Prague, s. r. o., IČ 25158783, Štupartská 9, Praha 1, v ostatních případech je nájemce povinen vyžádat si souhlas pronajímatele.

## **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, s. o., Správa dopravní cesty Praha, Severní nástupiště, 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 Kč 100.000,-. Tuto smluvní pokutu lze uložit opakovaně avšak vždy po dalším předchozím písemném upozornění. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.

6.4. Pronajímatel touto smlouvou uděluje souhlas s rekonstrukcí a stavebními úpravami dle této smlouvy a schválené projektové dokumentace a zavazuje se poskytnout nájemci veškerou součinnost, nezbytnou pro získání všech povolení, stanovisek a rozhodnutí potřebných pro provedení rekonstrukce a provoz nemovitosti.

6.5. 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.

6.6. 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 právních předpisů. 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 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 sjednaným 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 bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.3. Výpovědní lhůta pro tyto případy činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

7.4. 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.

7.5. 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 a ušlého případného 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.

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 právních 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 dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem otevření Tuzemského neodvolatelného dokumentárního akreditivu (TNDA) z příkazu BROADWAY-CRESEUS, s. r. o. ve prospěch Českých drah, s. o. dle smlouvy o narovnání ze dne 27. 03. 1999. V případě, že TNDA ve prospěch Českých drah, s. o. nebude otevřen ve lhůtě stanovené smlouvou o narovnání, jsou České dráhy, s. o. oprávněny od této smlouvy odstoupit.

9.4. Na základě dohody smluvních stran nahrazuje tato smlouva Smlouvu o nájmu, uzavřenou mezi smluvními stranami dne 30. 12. 1993 ve znění všech jejích dodatků, ze které pro smluvní strany neplynou žádná práva a závazky.

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.

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

V Praze, dne 27. 03. 1999

pronajímatel

nájemce

**OVĚŘENÍ - VIDIMACE**

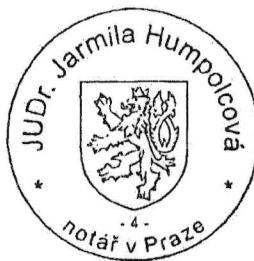
Ověřuji, že tento opis složený z <sup>15</sup>.....  
listů doslovně souhlasí s listinou,  
z níž byl pořízen, složenou z <sup>15</sup>.....listů.

V Praze dne 05. 02. 2016

*Alena Bašistová*

**Alena BAŠISTOVÁ**  
notářská tajemnice  
pověřená

JUDr. Jarmilou Humpolcovou  
notářkou se sídlem v Praze



ČESKÉ DRÁHY, státní organizace  
Generální ředitelství  
Odbor veřejného spojení  
a privátního  
Národního svazu  
110 15 Praha 1