

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I.

Smluvní strany

Státní fond kultury České republiky se sídlem Praha 6, Milady Horákové 139, zastoupený ministrem kultury ČR, panem Pavlem Dostálem

IČO: 45 80 69 85

Bankovní spojení: Česká národní banka, centrální pobočka Praha 1, Na příkopě 28
č.ú. 18028 – 001/0710

(dále jen „pronajímatel“)

a

Hybernia, a.s. se sídlem Praha 7, ostrov Štvanice 858, zastoupená členy představenstva pány Stanislavem Aubrechtem a Zdeňkem Kozákem

IČO: 26 13 30 83

Bankovní spojení: Komerční banka, Praha 1, Václavské nám. 42
č.ú. 192769380267/0100

(dále jen „nájemce“)

uzavřely dnešního dne, měsíce a roku, jak je v závěru této smlouvy uvedeno, dle ustanovení § 663 a násl. občanského zákoníku v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nemovitostí:

II.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je právnickou osobou zřízenou zákonem ČNR č. 239/1992 Sb. Je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle A, vložce 6804 a spravuje ho ministerstvo kultury České republiky. Výpis z obchodního rejstříku tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce je obchodní společností, která je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložce 6255 a jejímž předmětem podnikání je mimo jiné provozování divadla, zprostředkovatelská činnost v oblasti kultury a organizování kulturních akcí. Výpis z obchodního rejstříku tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

III.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je příslušný k hospodaření s nemovitostmi ve vlastnictví státu – domu č.p. 3 a pozemku p.č. 484/2 o výměře 1291 m² v k.ú. Nové Město, na kterém se dům

nachází (dům U Hybernů) a to na základě Hospodářské smlouvy ze dne 30.11. 1992. Předmětné nemovitosti (dále jen „předmět nájmu“) jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Praha – město na listu vlastnictví č. 1272 pro k.ú. Nové Město. Výpis z listu vlastnictví č. 1272 tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání předmět nájmu uvedený v čl. III/1 této smlouvy, včetně jeho technického zhodnocení (stavebních úprav) , provedeného nájemcem na jeho náklady na základě předchozí nájemní smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem ze dne 16.12.1999 a technického zhodnocení, které bude provedeno na základě této smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze pro provoz divadla a k účelům zajištění činností podporujících jeho kulturní a společenské využití, přičemž společenským využitím se rozumí pořádání kulturních akcí pro veřejnost. K jiným než uvedeným účelům nelze předmět nájmu užívat. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat účel, ke kterému předmět nájmu užívá nájemce, popř. jeho podnájemci.
4. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu, nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze na základě předchozí písemné dohody o povolení podnájmu s pronajímatelem. Nájemce je při podání návrhu dohody o povolení podnájmu povinen uvést pronajímateli konkrétní a pravdivé informace o účelu, ke kterému bude podnájemce podnajaté prostory užívat. O každém jednotlivém podnájmu předmětu nájmu, nebo jeho části, bude uzavřena samostatná dohoda, ve které budou uvedeny konkrétní podmínky, které je nájemce povinen dodržet při poskytnutí předmětu nájmu, nebo jeho části do podnájmu. V případě, že pronajímatel bude mít zájem poskytnout předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu, který bude svým účelem podporovat jeho kulturní a společenské využití, zavazuje se pronajímatel, že uzavření dohody o povolení podnájmu bezdůvodně neodepře. Pronajímatel v takových případech povolí podnájem bezúplatně a nemá nárok na žádné finanční plnění od nájemce. V ostatních případech je pronajímatel oprávněn odepřít uzavření dohody o povolení podnájmu bez uvedení důvodu. V dohodě o povolení podnájmu, který nebude svým účelem podporovat kulturní a společenské využití předmětu nájmu může být mimo jiné sjednáno, že pronajímatel má nárok na výplatu sjednané části veškerých příjmů, které nájemce získá za předmětný podnájem. Nájemce po odepření souhlasu pronajímatele s uzavřením dohody o povolení podnájmu není oprávněn předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu přenechat. Strany se dále dohodly tak, že pakliže se pronajímatel do 15 dnů od doručení návrhu dohody o povolení podnájmu k předloženému návrhu nevyjádří, platí, že dohoda byla uzavřena ve znění předloženém nájemcem a souhlas s podnájmem byl udělen.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu a že jej v tomto stavu do nájmu přejímá.
6. Nájemce nemá právo předmět nájmu převést na někoho jiného, zastavit jej nebo zatížit jej právem věcného břemene, nebo jakýmkoliv jiným právem a to ani z titulu výkonu funkce správce předmětu nájmu dle čl. VI.9.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou, ode dne podpisu této nájemní smlouvy pronajímatelem a nájemcem do 30.9.2033.

V.

Nájemné a další úhrady

1. Roční nájemné je sjednáno dohodou účastníků ve výši 12,000.000,- Kč (dvanáct milionů korun českých), tj. měsíční nájemné za předmět nájmu činí 1.000.000,- Kč.
2. Nájemné je splatné čtvrtletně dopředu vždy k patnáctému dni prvního měsíce každého čtvrtletí a to převodem na účet pronajimatele, č.ú.: 18028 – 001/0710, Česká národní banka, centrální pobočka Praha 1, Na příkopě 28, nebo jiné číslo účtu, které pronajimatel písemně sdělí nájemci.
3. Vzhledem k probíhajícím stavebním úpravám a rekonstrukci předmětu nájmu, dohodly se smluvní strany, že nájemce je povinen začít platit sjednané nájemné až od okamžiku, kdy začne předmět nájmu fakticky užívat k sjednanému účelu, tj. ode dne první premiéry divadelního (muzikálového, nebo jiného) představení v zrekonstruovaném předmětu nájmu, nejpozději však od měsíce října 2003 včetně. První splátka nájemného ve výši tří měsíčních nájmu je tak splatná nejpozději ke dni 15.10. 2003. Jestliže nájemce začne předmět nájmu dle tohoto odstavce užívat k sjednanému účelu dříve, než v říjnu 2003, je povinen uhradit nejpozději do 30 dní od první premiéry divadelního představení v předmětu nájmu poměrnou část nájmu za část čtvrtletí, ve kterém užívání předmětu nájmu započalo. Dále je povinen hradit nájemné v pravidelných splátkách, jak je uvedeno shora.
4. Náklady za odebrané služby a energie (elektřina, plyn, vodné, stočné), odvoz tuhého domovního odpadu, včetně záloh a telefonní poplatky, hradí nájemce ze svého přímo dodavatelům a je povinen s nimi uzavřít příslušné smlouvy na dodávání těchto služeb a energií vlastním jménem a na vlastní účet. Pronajimatel tak není povinen poskytovat nájemci jakékoliv služby a energie spojené s užíváním předmětu nájmu.
5. Pronajímátemi má právo jednostranně zvýšit nájemné uvedené v čl. V/1 v rozsahu 50% míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem jednostranným písemným oznámením odeslaným nájemci, a to poprvé podle míry inflace takto zjištěné za rok 2004, s účinností od 1.1.2005, a poté vždy s účinností od 1. ledna příslušného kalendářního roku se zohledněním uvedené míry inflace za kalendářní rok předcházející. V případě, že k 1.1. příslušného roku nebude míra inflace za rok předchozí ještě známa, dojde ke zvýšení splatného nájemného dle příslušné míry inflace poprvé měsíc následující po měsíci, ve kterém byla inflační míra za předchozí rok vyhlášena. Pronajimatel poté vyúčtuje nájemci částku, která představuje zvýšení nájemného o část takto vyhlášené inflační míry za předchozí měsíce, za které již bylo nájemné uhrazeno. Nájemce je povinen uhradit takto doúčtovanou částku nejpozději do 14 dní od doručení vyúčtování na č.ú. pronajimatele uvedené v čl. V. 2 výše, popřípadě na jiné číslo účtu, které pronajimatel nájemci písemně oznámí.

6. V případě, že nájemce neuhradí platby sjednané touto smlouvou do 5 pracovních dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení se zaplacením.
7. Veškeré platby dle této smlouvy je nájemce povinen platit k účtu pronajímatele, uvedenému v článku I této smlouvy, pokud pronajímatel písemně neoznámí nájemci požadavek, aby platby byly poukazovány k jinému účtu.

VI.

Povinnosti a práva nájemce

1. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu, tj. dům č.p. 3 v k.ú. Nové Město je kulturní památkou, zapsanou v Ústředním seznamu kulturních památek a zavazuje se tuto skutečnost při veškeré své činnosti v předmětu nájmu respektovat.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat šetrně, pouze k účelu stanovenému touto smlouvou, pečovat o jeho údržbu, provádět opravy, chránit jej před poškozením, zničením, rozkrádáním a zneužíváním. Je odpovědný za škody na předmětu nájmu, způsobené porušením povinností ze strany nájemce a podnájemců.
3. Nájemce je povinen zajistit a provést dokončení přestavby předmětu nájmu na divadlo, a to takovým způsobem, aby provoz divadla mohl být zahájen nejpozději do 30.9.2003, resp. aby celá rekonstrukce a veškeré stavební úpravy předmětu nájmu (dále jen „rekonstrukce“) byly dokončeny a zkolaudovány nejpozději do 30.9. 2003. Rozpočet pro rekonstrukci vyplývající z prováděcího projektu, tvoří přílohu č.4 této nájemní smlouvy. Prováděcí projekt rekonstrukce tvoří přílohu č. 5 této smlouvy. Tento rozpočet a prováděcí projekt vymezuje sjednaný rozsah rekonstrukce, kterou je nájemce dle této smlouvy povinen zajistit a provést. V případě nedodržení termínu dokončení rekonstrukce ze strany nájemce se mezi pronajímatelem a nájemcem sjednává smluvní pokuta ve výši 20.000,- Kč za každý den prodlení splnění povinnosti dokončit rekonstrukci v rozsahu sjednaném touto smlouvou, včetně provedení kolaudace této rekonstrukce nejpozději do 30.9. 2003. Smluvní pokuta je splatná okamžitě každým dnem prodlení. Takto sjednaná smluvní pokuta nemá vliv na případnou náhradu vzniklé škody. V případě prodlení s dokončením rekonstrukce v rozsahu delším 6 měsíců je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.
4. Pronajímatel tímto vyslovuje souhlas s provedením rekonstrukce v rozsahu a za podmínek vymezených prováděcím projektem a rozpočtem. Nájemce se zavazuje provést rekonstrukci v obvyklé kvalitě podle prováděcího projektu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy a dodržovat veškeré podmínky, harmonogramy a postupy vyplývající z prováděného projektu, pokud v odůvodněných případech nedojde mezi smluvními stranami k jiné dohodě. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost kontrolu provádění a postupu rekonstrukce, včetně předložení veškeré související dokumentace. Provádění rekonstrukce bude pronajímatelem průběžně kontrolováno a jednotlivé etapy budou pronajímatelem průběžně odsouhlasovány. Nájemce je povinen zasílat pronajímateli jedenkrát měsíčně, nejpozději vždy do desátého kalendářního dne měsíce soupis provedených prací a doložit vynaložené náklady za minulý kalendářní měsíc. Pokud se pronajímatel

do 5 dnů od doručení tohoto soupisu k němu nevyjádří, má se za to, že byl odsouhlasen. Pokud pronajímatel vznesl k soupisu námitky, je nájemce povinen vstoupit s pronajímatelem v jednání, poskytnout mu všechny příslušné informace a dohodnout případnou změnu předloženého soupisu tak, aby byl uveden do souladu se skutečným stavem. Nájemce se zavazuje umožnit zástupci pronajímatele na jeho požádání do 5 dnů fyzickou kontrolu stavu rekonstrukce a dokladů k rekonstrukci se vztahujících (stavební deník apod.).

5. Jakékoliv vícepráce, nebo odchylky od prováděcího projektu vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Pokud bude dle názoru nájemce nutné provést při provádění rekonstrukce jakoukoliv odchylku či změnu oproti prováděcímu projektu, zašle pronajímateli písemně návrh na změnu postupu prováděné rekonstrukce, ve kterém popíše změnu, nebo odchylku o jejíž odsouhlasení žádá, odůvodní její nutnost, doloží případně související dokumentaci a vyjádří se k dopadu takové změny na celkovou rekonstrukci. Pronajímatel je oprávněn si v odůvodněných případech vyžádat doplnění návrhu o jím požadované údaje a dokumenty. Pokud pronajímatel ve lhůtě 30 dnů od doručení návrhu na změnu nevysloví písemně svůj nesouhlas s navrhovanou změnou, považuje se nájemcem navrhovaná změna za odsouhlasenou. Pokud nedojde k jiné písemné dohodě, má se za to, že jakékoliv provedené odchylky od prováděcího projektu a případné vícepráce nemají vliv na hodnotu rekonstrukce (viz čl. VI.6. níže) a nájemce nemá nárok na úhradu hodnoty takto provedených víceprací a odchylek. To neplatí, jestliže odchylka od prováděcího projektu, nebo provedení víceprací bylo vynuceno změnou platných právních předpisů, nebo autoritativním rozhodnutím státního orgánu.
6. Pronajímatel se nezavázal k úhradě nákladů rekonstrukce, prováděné nájemcem dle této smlouvy, ani dle nájemní smlouvy z 16.12. 1999. Veškeré stavební úpravy prováděné v rámci rekonstrukce se stávají majetkem pronajímatele v okamžiku jejich zabudování, nebo provedení. Smluvní strany se dohodly a tímto prohlašují, že celková hodnota, o kterou se provedením rekonstrukce v rozsahu vymezeném touto smlouvou zvýší hodnota předmětu nájmu je 162.000.000,- Kč, přičemž tato částka zahrnuje jak hodnotu části rekonstrukce provedenou nájemcem na základě nájemní smlouvy z 16.12. 1999, tedy 42.000.000,- Kč, tak hodnotu části rekonstrukce provedenou nájemcem na základě této smlouvy. Tato hodnota zvýšení ceny předmětu nájmu bude nájemci pronajímatelem uhrazena postupem dle čl. VI.8. Nájemce je oprávněn kontrolovat stav a průběh rekonstrukce a tím hodnotu probíhající rekonstrukce postupem dle čl. VI. 4.
7. Smluvní strany se dále dohodly, že po ukončení rekonstrukce provede nájemce vyúčtování nákladů na provedení rekonstrukce, v souladu se soupisy odsouhlasenými pronajímatelem v průběhu rekonstrukce postupem dle čl. VI. 4. výše.
 - 7.1. Pokud takto vyúčtovaná celková suma skutečných nákladů vynaložených na rekonstrukci nedosáhne částky 162.000.000,- Kč, dohodly se smluvní strany tak, že ze strany pronajímatele dojde k úhradě takto vyúčtovaných skutečných nákladů rekonstrukce, namísto úhrady hodnoty rekonstrukce dle čl. VI.6 výše. Postup úhrady těchto skutečných nákladů bude stejný, jako postup úhrady hodnoty rekonstrukce sjednaný v čl. VI. 8. níže.

- 7.2. Pokud takto vyúčtovaná celková suma skutečných nákladů vynaložených na rekonstrukci přesáhne částku 162.000.000,- Kč a pokud zároveň nájemce doloží účelnost a nutnost vynaložení takových nákladů v rámci provádění rekonstrukce, dohodly se smluvní strany, že vstoupí do jednání, zda o tyto náklady byla zvýšena hodnota rekonstrukce a zda bude taková hodnota nájemci uhrazena a to v rozsahu nákladů, o které provedená rekonstrukce převýšila částku 162.000.000,- Kč, maximálně však v rozsahu 20.000.000,- Kč. Pokud mezi stranami dojde k dohodě o úhradě, bude uzavřena samostatná písemná dohoda.
8. Smluvní strany se v souladu s čl. VI.6. dohodly, že pronajímatel je povinen uhradit nájemci hodnotu rekonstrukce. Hodnota rekonstrukce bude nájemci uhrazena ve splátkách a to tak, že počínaje čtvrtým čtvrtletím roku 2003 (včetně) je ke každému patnáctému dni prvního měsíce čtvrtletí splatná splátka ve výši 3.000.000,- Kč. Úhrada bude probíhat formou zápočtů pohledávky pronajímatele na úhradu splátek nájemného a pohledávky nájemce na splátku hodnoty rekonstrukce až do úplné úhrady hodnoty rekonstrukce. Smluvní strany se dohodly, že zápočty budou probíhat pravidelně tím způsobem, že oproti každé splátce nájemného dohodnuté v čl. V.2. se započítává pohledávka nájemce na splátku hodnoty rekonstrukce a to vždy v rozsahu 3.000.000,- Kč oproti každé splátce nájemného, až do úplné úhrady pohledávky nájemce. Nájemce ani pronajímatel nejsou oprávněni provést zápočet pohledávky na splátku nájemného a pohledávky na splátku hodnoty rekonstrukce ve větším rozsahu.
9. Veškeré náklady spojené s rekonstrukcí, údržbou a opravami předmětu nájmu jdou k tíži nájemce. Nájemce se rovněž zavazuje vykonávat po celou dobu nájmu na své náklady bezplatně správu předmětu nájmu, tj. zajišťovat pro pronajímatele plnění povinností vlastníka předmětu nájmu. Rozsah této správy zahrnuje především zajišťování provozu předmětu nájmu, realizace veškerých potřebných oprav a úprav předmětu nájmu včetně jeho vybavení a příslušenství a to na vlastní náklady nájemce, pravidelné revize stavu předmětu nájmu a jeho vybavení a příslušenství, zajišťování správy a ošetření veřejného prostranství před předmětem nájmu, zajištění ostrahy předmětu nájmu, to vše s péčí řádného hospodáře tak, aby bylo zajištěno, že se předmět nájmu a jeho vybavení a příslušenství nebudou zhoršovat nad míru běžného opotřebení. Pronajímatel je oprávněn provádět kdykoliv kontrolu výkonu správy předmětu nájmu. Pokud budou zjištěny nedostatky ve výkonu této funkce vyzve pronajímatel nájemce písemně k jejich nápravě s uvedením konkrétních vytýkaných nedostatků. Pakliže k nápravě nedojde do 15 dní od doručení výzvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení. Smluvní pokuta je splatná uplynutím 15 dní poskytnutých k nápravě dle tohoto odstavce. Pokud bude pronajímateli jako vlastníku předmětu nájmu uložena ze strany příslušných správních orgánů jakákoliv pokuta, nebo sankce, za porušení povinností vlastníka předmětu nájmu, je nájemce povinen takovou pokutu, nebo sankci uhradit ve lhůtě uložené pronajímateli pro její úhradu. Nájemce nemá v takovém případě nárok na úhradu takto vynaložené částky.
10. Nájemce je povinen předmět nájmu na vlastní náklady pojistit, a to jak proti poškození či zničení živelními událostmi, tak proti poškození stavební činností, stejně tak je povinen sjednat pojištění pro případ odpovědnosti za škodu vzniklou jeho činností třetím osobám (včetně pronajímatele) a pojištění svého majetku v předmětu nájmu. Pojistné smlouvy je nájemce oprávněn uzavřít tak, že v případě vzniku pojistné události bude pojistné plnění vyplaceno přímo jemu. V případě, že bude příslušnou

pojišťovnou vyplaceno nájemci pojistné plnění z důvodu výskytu pojistné události, která způsobila škodu na předmětu nájmu, zavazuje se nájemce použít takto získané plnění na odstranění následků působení pojistné události na předmětu nájmu a na jeho uvedení do původního stavu.

11. Pronajimatel zmocňuje nájemce v rámci výkonu správy předmětu nájmu dle čl. 9 výše k plnění povinností daňového subjektu v souvislosti s daní z nemovitostí ohledně předmětu nájmu, tj. k podávání daňového přiznání k dani z nemovitostí a k veškerým souvisejícím jednáním s příslušným správcem daně jménem pronajimatele. Potřebná plná moc k těmto úkonům bude pronajimatelem vystavena na požádání. Nájemce je dále povinen na své náklady hradit vyměřenou daň z nemovitostí z předmětu nájmu jménem pronajimatele. Pokud dojde ze strany správce daně k vyměření jakýchkoliv sankcí z důvodu nesprávného plnění povinností souvisejících s daní z nemovitostí ohledně předmětu nájmu, je nájemce povinen takto vyměřené sankce uhradit na vlastní náklady.
12. Nájemce je povinen při své činnosti v předmětu nájmu dodržovat ustanovení příslušných právních předpisů o požární ochraně a odpovídá za škody způsobené pronajímátemi nebo třetím osobám porušením těchto právních předpisů.
13. Nájemce je povinen na požádání pronajimatele, po předchozí dohodě o termínu kontroly, nejpozději však do 10 dní ode dne, kdy o to pronajimatel požádal, umožnit pronajímátemi přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a kontroly účelů, pro který je předmět nájmu užíván nájemcem a podnájemci. Nájemce je povinen na požádání pronajimatele doložit doklady k jakým účelům předmět nájmu užívá on a případní podnájemci, přičemž je povinen postupovat tak, aby neporušil obchodní tajemství svých obchodních partnerů a případných podnájemců.
14. V případě, že nájemní vztah dle této smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímátemi ke dni skončení nájemního vztahu. V ostatních případech skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímátemi předmět nájmu do dvou měsíců ode dne ukončení nájemního vztahu. Ve všech případech je nájemce povinen předat předmět nájmu vyklizený a ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. Spolu s předmětem nájmu je nájemce povinen pronajímátemi vydat veškeré doklady a dokumenty vztahující se k předmětu nájmu, jejichž dispozici v průběhu trvání nájemního vztahu získal. Povinnost k placení nájemného ze strany nájemce trvá do doby předání předmětu nájmu pronajímátemi. V případě porušení povinností v uvedených termínech předmět nájmu vyklidit a vyklizený pronajímátemi předat spolu s příslušnou dokumentací, sjednávají si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Smluvní pokuta je splatná okamžitě každým dnem prodlení. Takto sjednaná smluvní pokuta nemá vliv na případnou náhradu vzniklé škody.
15. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele jiné stavební úpravy, než stavební úpravy, které jsou součástí rekonstrukce.
16. Nájemce není oprávněn umísťovat na fasádu předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele jakékoliv reklamy, poutače a jiné objekty. Pokud bude umísťovaná reklama, či poutač upozorňovat na kulturní a společenské činnosti

nájemce a příp. podnájemců v předmětu nájmu, popř. pokud bude umíst'ován v rámci sponzoringu kulturních a společenských činností nájemce, popř. podnájemců v předmětu nájmu, zavazuje se pronajímatel, že souhlas s jeho umístěním nebude bezdůvodně odmítnut. Pronajímatel v takových případech udělí souhlas bezúplatně a nemá nárok na žádné finanční plnění od nájemce. V ostatních případech může pronajímatel svůj souhlas odmítnout bez udání důvodu a mezi nájemcem a pronajímatelem může být v těchto případech uzavřena dohoda o umístění reklamy, ze které bude plynout pronajímateli nárok na úhradu dohodnuté části veškerých příjmů, které nájemce získá za umístění takové reklamy, nebo poutače. Nájemce je v takovém případě povinen pravdivě informovat o veškerých plněních, které získá při umístění předmětné reklamy na fasádu předmětu nájmu. Charakter, zpracování, umístění a velikost poutačů a reklam umíst'ovaných nájemcem na fasádě předmětu nájmu musí být v souladu s příslušnými stavebními předpisy, předpisy na ochranu kulturních památek a musí respektovat charakter a umístění předmětu nájmu. Strany se dále dohodly tak, že pakliže se pronajímatel do 15 dnů od doručení žádosti o udělení souhlasu dle tohoto odstavce k této žádosti nevyjádří, platí, že souhlas byl udělen.

17. Nájemce uzavřel smlouvu o zřízení věcných břemen, která budou po jejich zapsání v katastru nemovitostí opravňovat nájemce k užívání dvou místností o celkové výměře 2,50 m x 13,5 m (33,75 metrů čtverečních), které jsou umístěny ve východní části přízemí nemovitosti sousedící s předmětem nájmu, tj. v domě č.p. 1037, na pozemku p.č. 484/5, v k.ú. Nové Město, obec Praha, zapsaném na LV 301 u obvodové stěny přilehlé k předmětu nájmu (dále jen „vrátnice“), a dále k umístění vyústění a užívání požárního únikového schodiště na této nemovitosti. Kopie smlouvy o zřízení věcných břemen je přílohou č. 6 této smlouvy. Prostor vrátnice je nutný k zajištění přístupu do předmětu nájmu. Nájemce je povinen udržovat spolu s předmětem nájmu v rozsahu dle této smlouvy i toto požární schodiště a vrátnici. Veškeré náklady související s věcným břemenem užívání vrátnice a umístění a užívání požárního únikového schodiště po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy nese nájemce.

VII.

Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel zmocňuje nájemce, aby jej zastupoval ve všech jednáních potřebných pro realizaci rekonstrukce se správními orgány a organizacemi dotčenými stavebním řízením. Tato plná moc se uděluje na dobu trvání nájemního vztahu podle této smlouvy s podmínkou, že nájemce bude postupovat podle obecně závazných právních předpisů, zejména dle zákona č. 50/1976 Sb., prováděcích předpisů, stavebního povolení a jiných rozhodnutí a opatření stavebního úřadu. Ustanovení §57 odst. 4 cit. Zákona o úpravách a údržbách kulturních památek zůstává tímto nedotčeno. V této souvislosti se sjednává, že nájemce je povinen předat pronajímateli kopie a po skončení nájemního vztahu originály všech rozhodnutí stavebního úřadu a v průběhu rekonstrukce předávat kopie zápisů z kontrolních dnů. Dále je povinen informovat pronajímatele o všech okolnostech, které jsou mu známy a které by mohly vést k poškození předmětu nájmu.
2. Po skončení doby nájmu je pronajímatel povinen převzít od nájemce předmět nájmu, zrekonstruovaný ve smyslu článku VI/3 této smlouvy, a to ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. O předání a převzetí předmětu nájmu se smluvní strany zavazují

sepsat protokol. Smluvní strany se shodly, že s ohledem na povinnosti nájemce sjednané v odst. VI. 9 výše, se stavem běžného opotřebení předmětu nájmu při ukončení nájemního vztahu rozumí stav, kdy předmět nájmu bude při předání pronajímateli zcela provozuschopný, připravený k okamžitému předání případnému dalšímu uživateli v užívání schopném stavu, připravený bez nutnosti jakýchkoliv nutných oprav, investic a rekonstrukcí k běžnému provozu.

3. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci na jeho žádost veškerou nutnou součinnost při jednání s orgány státní správy a místní samosprávy a příp. dalšími osobami při výkonu povinností nájemce dle této smlouvy a při jednáních potřebných pro realizaci rekonstrukce a při výkonu správy předmětu nájmu, jakož i při jednání nájemce v této věci s příslušnými orgány státní správy.

VIII. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájemní vztah může skončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah skončí odstoupením od smlouvy, v případech dále uvedených.
4. Nájemní vztah končí výpovědí smlouvy, jak dále uvedeno.

IX. Výpověď smlouvy

1. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět, jestliže:
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného;
 - c) bylo autoritativním pravomocným rozhodnutím orgánu státní správy rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání v užívání předmětu nájmu;
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele k jiným účelům, než uvedeným v článku III této smlouvy.

Před výpovědí nájemní smlouvy je pronajímatel povinen zaslat nájemci písemné upozornění na porušování povinností a poskytnout mu 30 denní lhůtu k nápravě. Po marném uplynutí této lhůty je možné smlouvu vypovědět písemným oznámením zaslaným nájemci.

2. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět, jestliže se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
4. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, jestliže

- 4.1. nájemce překročí termín dokončení rekonstrukce o víc jak 6 měsíců, nebo
 - 4.2. nájemce se bez dohody s pronajímatelem významně odchýlí od prováděcího projektu rekonstrukce v rozporu s čl. VI.5.,
 - 4.3. nájemce přeruší prováděnou rekonstrukci na dobu delší 30 dnů a v rekonstrukci nepokračuje ani do 30 dnů po písemné výzvě pronajímatele k pokračování v rekonstrukci, pokud důvodem přerušení není událost vyšší moci nebo
 - 4.4. nájemce postupuje při provádění rekonstrukce tak, že hrozí vznik závažných škod na předmětu nájmu.
5. V případě ukončení nájmu nejsou dotčena práva pronajímatele na plnění z této smlouvy pokud jde o nájemné a další platby, k nimž se nájemce zavázal touto smlouvou za dobu, kdy nájemce předmět nájmu skutečně užíval.

X.

Další ujednání

1. V případě ukončení nájmu je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezapočítanou část hodnoty rekonstrukce ve smyslu předchozích ustanovení této smlouvy, a to do devadesáti dnů od takového ukončení nájmu.
2. V případě ukončení této smlouvy před úplným dokončením rekonstrukce je nájemce povinen učinit veškerá nutná opatření tak, aby na předmětu nájmu nemohla přerušením rekonstrukce vzniknout škoda a dále je povinen poskytnout pronajimateli, nebo jím pověřené osobě veškerou součinnost tak, aby mohla být probíhající rekonstrukce dokončena jiným subjektem. V případě porušení této povinnosti sjednávají si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 10.000.000,- Kč. Sjednaná smluvní pokuta nemá vliv na povinnost nájemce k úhradě veškerých škod vzniklých přerušením rekonstrukce, nebo neposkytnutím potřebné součinnosti.

XI.

Právní nástupnictví

K jakémukoliv převodu práv a povinností dle této smlouvy na jiný subjekt je třeba předchozí písemný souhlas druhé smluvní strany.

XII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti povolením výjimky dle ust. § 27 odst.4 a § 44 odst. 4 zák. č. 219/2000 Sb. v platném znění.

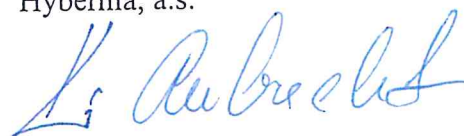
2. Případné změny smlouvy jsou možné jen na základě dohody obou smluvních stran, formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Mezi pronajimatelem a nájemcem byla dne 16.12. 1999 uzavřena nájemní smlouva ohledně předmětu nájmu. Na základě dohody stran byla tato nájemní smlouva z 16.12. 1999 ukončena Dohodou o narovnání a ukončení nájemní smlouvy uzavřenou dnešního dne, tj. 25.9......2001 (dále jen „Dohoda“).
4. Z Dohody vyplynula povinnost pronajimatele uhradit nájemci částku 38.000.000,- Kč. Tato částka bude nájemci uhrazena formou zápočtu proti splatnému nájemnému. Smluvní strany se dohodly, že po úplné úhradě hodnoty rekonstrukce postupem podle čl. VI.8. této smlouvy nastane splatnost částky sjednané v Dohodě a to ve splátkách, ke každému patnáctému dni prvního měsíce čtvrtletí nabude splatnosti splátka ve výši 3.000.000,- Kč. Úhrada bude probíhat formou zápočtů pohledávky pronajimatele na úhradu splátek nájemného a pohledávky nájemce na splátku částky dle Dohody, až do její úplné úhrady.
5. Smluvní strany se dohodly, že doručování písemností v souvislosti s touto smlouvou je účinné dnem doručení druhé smluvní straně nebo dnem, kdy se zásilka odeslaná doporučenou poštou na adresu sídla adresáta dle platného výpisu z obchodního rejstříku vrátila odesílateli jako nevyzvednutá, nebo nedoručitelná z toho důvodu, že se adresát odstěhoval, není znám apod..
6. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí a budou vykládány v souladu s právním řádem České republiky.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že souhlasí s jejím obsahem a že ji uzavřely podle své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a ode dne podpisu smlouvy jsou svými projevy vázány.
8. Tato smlouva je vyhotovena v pěti výtiscích s platností originálu, z nichž každý účastník obdrží dva podepsané výtisky a jeden výtisk Ministerstvo financí.
9. Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy č. 1 – 6 uvedené v textu smlouvy.

V Praze dne 25.9.2001

Státní fond kultury České republiky

Státní fond kultury
České republiky
Milady Horákové 139
160 41 Praha 6

Hybernia, a.s.



MINISTERSTVO FINANCÍ
odbor majetkoprávní

V Praze dne 8. listopadu 2001
Č.j.: 221/96 428/2001

Doložka o povolení výjimky

Ministerstvo financí p o v o l u j e podle § 27 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v ý j i m k u k nájemní smlouvě mezi Státním fondem kultury České republiky se sídlem v Praze 6, Milady Horákové 139, IČ 45 80 69 85 jako pronajímatelem a obchodní společností Hybernia, a.s. se sídlem v Praze 7, ostrov Štvanice 858, IČ 26 13 30 83 jako nájemcem, podepsané dne 25. září 2001, již pronajímatel přenechává nájemci do užívání nemovitosti ve vlastnictví České republiky - dům čp. 3 (dům U Hybernů) na pozemku parc. č. 484/2 a tento pozemek parc. č. 484/2 o výměře 1291 m², vše v k.ú. Nové město a obci Praha, a to

1. z důvodů pro přenechání předmětných nemovitostí do užívání, stanovených v § 27 odst. 1 uvedeného zákona, a
2. z podmínek doby užívání předmětných nemovitostí, stanovených v § 27 odst. 2 uvedeného zákona, t.j. pro dobu užívání v trvání do 30. září 2033.

Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem povolení výjimky, t.j. dnem 8. listopadu 2001 (§ 44 odst. 4 uvedeného zákona).

JUDr. Sylva Dušková

ředitelka majetkoprávního odboru