

NÁJEMNÍ SMLOUVA

SMLUVNÍ STRANY

1) obec Hlavní město Praha

Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupená **ing. Filipem Dvořákem**, radním

IČO 064581

jako pronajímatel na straně jedné

(tule jen „pronajímatel“)

2) Pražské komunikační a společenské centrum s.r.o.

se sídlem Praha 3, Husinecká 5

zastoupená Sebastianem Pawlowski, jednatelem společnosti

IČO 61054062

IDIC 003-61054062

jako nájemce na straně druhé

(tule jen „nájemce“)

Tato smlouva je uzavírána na základě a jako výsledek dvoustupňové obchodní veřejné soutěže na výběr nejvhodnějšího investora rekonstrukce a modernizace areálu Slovanského domu a jeho následného provozovatele (dále jen "soutěž"), kterou pronajímatel vyhlásil dne 1.1.1997.

Smluvní strany konstatují, že v rámci soutěže rozhodl pronajímatel, že mu nejlépe vyhovuje návrh této smlouvy; oznámení o tom, že pronajímatel návrh předložený nájemcem přijal s uvedením data, kdy bylo toto oznámení doručeno nájemci, tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

1. PŘEDMĚT PRONÁJMU

1.1. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou tyto nemovitosti nacházející se v obci Praha, katastrální území Nové Město :

- a) pozemek parc.č. 539 s budovou č.p. 859 - Slovanský dům,
- b) pozemek parc.č. 538,
- c) pozemek parc.č. 541,
- d) pozemek parc.č. 540/1 s objektem č.p. 869,
- e) pozemek parc.č. 540/2 s objektem č.p. 1423

a veškeré věci, které budou v den sepsání protokolu podle odst. 1.5. této smlouvy uvedeny jako příslušenství anebo vybavení shora uvedených nemovitostí.

1.2. Nemovitosti, které tvoří předmět nájmu podle této smlouvy (dále jen "areál"), jsou pronajímány jako nedělitelný soubor věcí nemovitých, který může být zúžen nebo omezen jen dodatkem k této smlouvě.

Nedojde-li dodatkem k této smlouvě k jiné dohodě smluvních stran, nelze tuto smlouvu ukončit jen ohledně některé části areálu. Zánik některé části areálu jako součásti předmětu nájmu nemá vliv na trvání smluvních závazků obou smluvních stran ohledně ostatních částí areálu.

1.3. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem všech věcí tvořících předmět nájmu podle této smlouvy a že je oprávněn je pronajmout. Dále prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno jeho příslušnými orgány a že k nabytí platnosti a účinnosti smlouvy není na straně pronajímatele třeba žádného dodatečného schválení (souhlasu, potvrzení) jeho orgánů a/nebo třetích osob (včetně státních orgánů).

Výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy, na němž je areál zakreslen tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

- 1.4. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětu nájmu nevážnou žádná zástavní práva ani restituční nároky či práva třetích osob ani jiné právní vady s výjimkou omezení, která(é) vznikla dle obecně závazných právních předpisů a omezení uvedených v této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje, že na předmětu nájmu nezřídí po celou dobu nájmu bez předchozího písemného souhlasu nájemce žádné zástavní právo, věcné břemeno, či jakékoli jiné právo ve prospěch třetí osoby, ledaže by tuto povinnost ukládal zákon anebo soudní nebo úřední rozhodnutí.
- 1.5. Předání areálu, jako předmětu nájmu, nájemci se uskuteční protokolárně, a to po částech a v termínech stanovených dodatkem k této smlouvě, nejpozději však do konce ledna 1998. Dodatek k této smlouvě upravující postup předávání areálu pronajímatelem nájemci bude uzavřen nejpozději do 31.12. 1997.

V dodatku smluvní strany upraví postup předávání areálu nájemci tak, aby nájemci byly předávány ucelené celky areálu, ohledně kterých bude nájemce moci realizovat opatření sloužící k tomu, aby se předešlo vzniku škody na převzatých věcech.

Protokol, který smluvní strany postupně sepiší o předání a převzetí předmětu nájmu bude obsahovat popis (stav) jednotlivých věcí tvořících předmět nájmu včetně označení, zda se jedná o věc podléhající ochraně o památkové péči podle příslušných právních předpisů. V protokolu uvedou smluvní strany dále stav měřičů spotřeby elektrické energie, plynu a vody.

Spolu s předmětem nájmu předá pronajímatel nájemci i kopie veškeré dokumentace (stavebně technické dokumentace, revizních zpráv a nálezů apod.) a případně další listinné podklady a informace nezbytné pro přípravu rekonstrukce a modernizace areálu, které má pronajímatel k dispozici.

Předávací protokol bude tvořit přílohu č.6 této smlouvy.

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Účelem nájmu je provedení rekonstrukce a modernizace areálu a následný provoz areálu.
- 2.2. Po provedení rekonstrukce a modernizace areálu se areál stane a bude nájemcem provozován jako společensko-zábavní centrum, jehož dominantní funkcí je provoz multikina.
- 2.3. Provozem areálu se rozumí užívání areálu jako :
- multikina
- (tzv. základní, dominantní funkce areálu)
- a jako :
- prostor ke kulturně-společenskému využití
 - prostor ke sportovnímu využití

- prostor k dalšímu zábavnímu využití
- prostor k obchodnímu využití (obchody, restaurační, kavárenské a občerstvovací prostory apod.)
- prostor ke smíšenému (kulturnímu a obchodnímu) využití
- kanceláři
- bytů
- garáží

(tzv. doplňkové funkce areálu).

2.4. Nájemce se zavazuje využívat areál a všechny jeho části po dobu nájmu pouze k účelům stanoveným touto smlouvou, neobdrží-li od pronajímatele písemný souhlas k užití některé části areálu pro jiné účely. Změnit účel nájmu, zejména pokud jde o základní funkci areálu - multikino, lze pouze se souhlasem pronajímatele. Souhlas pronajímatele je rovněž nutný i ke změnám funkcí jednotlivých ploch a prostor, pokud by měly být využívány k účelům, které nejsou v této smlouvě uvedeny.

2.5. Nájemce je oprávněn dát jednotlivé plochy či části areálu do podnájmu pouze k účelům, k nimž má sám areál najat, t.j. k účelu sjednanému v této smlouvě. Nájemce odpovídá za to, že užívání jakékoliv části areálu jeho podnájemci bude vždy pouze v souladu se sjednaným účelem nájmu a je povinen respektování tohoto účelu smluvně vůči podnájemcům zajistit.

Zjistí-li nájemce, že některý z podnájemců užívá některou část areálu v rozporu se sjednaným účelem nájmu, je povinen bez zbytečného prodlení zajistit nápravu nebo ukončit účinnost podnájemní smlouvy s příslušným podnájemcem, a to nejdéle ve lhůtě shodné s výpovědní lhůtou sjednanou pro tento účel mezi pronajímatelem a nájemcem touto nájemní smlouvou.

3. DOBA TRVÁNÍ PRONÁJMU

3.1. Doba trvání nájmu je smluvními stranami stanovena jako doba určitá.

3.2. Nájem se sjednává na 77 (slovy sedmdesát sedm let) ode dne uzavření této smlouvy.

3.3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat (vrátit) pronajímateli areál s veškerým jeho v té době existujícím příslušenstvím. Stejně tak je nájemce povinen odevzdat pronajímateli při skončení doby trvání nájmu i veškeré nově vybudované součásti areálu a veškeré věci, které se v době trvání nájmu staly součástí nebo příslušenstvím areálu. O předání a převzetí areálu sepíší smluvní strany protokol.

4. ZÁKLADNÍ POVINNOSTI NÁJEMCE

4.1. Nájemce se zavazuje :

4.1.1.

vykonávat veškeré činnosti a povinnosti spojené s provozem areálu; nájemce bere na vědomí, že pronajímatel pouze vykonává kontrolu plnění nájemní smlouvy a ve vztahu k areálu neplní žádné povinnosti, pokud je to podle v té době právních předpisů možné. Nájemce se zavazuje, že převezme obdobně i plnění všech povinností uložených vlastníkům nemovitostí budoucími právními předpisy,

4.1.2.

zajistit, aby jakákoliv činnost vykonávaná jím nebo jeho podnájemci v areálu neodporovala dobrým mravům, účelu této smlouvy nebo oprávněným zájmům pronajímatele,

4.1.3.

užívat, během doby nájmu areál tak, aby nedošlo k jeho znehodnocení a pečovat o to, aby na něm nevznikla škoda, chránit areál jako majetek pronajímatele před poškozením, nadměrným opotřebením nebo zničením,

4.1.4.

hradit řádně pronajímateli sjednané nájemné a odepisovat v této smlouvě předepsaným způsobem částku představující technické zhodnocení nemovitosti v důsledku jím provedené rekonstrukce a modernizace areálu,

4.1.5.

zajišťovat na svůj náklad, po dobu běhu doby nájmu veškerou údržbu areálu, běžnou údržbu převzatého zařízení a vybavení; zachovávat jejich čistotu a stav odpovídající účelu nájmu a této smlouvy tak, aby byla bez jakýchkoli omezení zajištěna možnost jeho výkonu práv nájemce dle této smlouvy.

4.1.6.

dodržovat právní předpisy, týkající se užívání areálu resp. jeho jednotlivých prostor, zejm. předpisy požární, bezpečnosti a ochrany zdraví, ochrany životního prostředí, předpisy stavební, hygienické, živnostenské apod. a zavázat k jejich dodržování rovněž osoby, které se budou podílet na přípravných pracích a provádění rekonstrukce a modernizace a následném provozování areálu,

4.1.7.

umožnit pronajímateli v nezbytných případech na požádání vstup na a do nemovitostí tvořících areál za účelem kontroly, zda je areál užíván v souladu s touto smlouvou. V případě, že se nejedná o prostory přístupné veřejnosti, oznámí pronajímatel požadavek vstupu do prostor nájemci písemně alespoň 3 dny předem,

4.1.8.

neprodleně informovat pronajímatele o škodách nebo závadách, které vznikly na a/nebo v nemovitostech a na zařízení, které jsou ve vlastnictví pronajímatele a o okolnostech jejich vzniku; plnit ohlašovací povinnost Policii ČR. Nájemce je povinen zajistit, aby jakákoliv činnost vykonávaná jím nebo jeho podnájemci v areálu neodporovala dobrým mravům, účelu této smlouvy nebo oprávněným zájmům pronajímatele.

- 4.2. Nájemce se rovněž zavazuje, že po celou dobu od zahájení provozu areálu po provedené rekonstrukci a modernizaci (dostavbě) až do skončení trvání nájemní smlouvy, bude provozovat v areálu multikino s kapacitou 2.295 míst; multikinem se rozumí zařízení pro prezentaci filmových děl, které je tvořeno samostatnými promítacími sály soustředěnými v jednom komplexu a provozovanými jedním subjektem tak, že v jednotlivých sálech jsou promítána různá filmová díla v provozní době od dopoledních do pozdních nočních hodin.

V případě, že v průběhu doby trvání nájmu, smluvní strany shodně dospějí k tomu, že provozování multikina v areálu není pro žádnou z nich ekonomicky, kulturně ani jinak přínosné a dohodnou-li se zároveň na jiném vhodném způsobu provozování jeho dotčené části, projednají úpravu dotčených ujednání této smlouvy. V případě, že mezi nimi nebude žádný spor v této věci, uzavřou dodatek k této smlouvě, kterým smlouvu upraví podle obsahu jejich dohody.

- 4.3. Nájemce se dále zavazuje :

4.3.1.

provést rekonstrukci a modernizaci (dostavbu) areálu na základě řádně vypracované projektové dokumentace a příslušných stavebních či jiných úředních povolení,

4.3.2.

navázat při tvorbě všech stupňů projektové dokumentace a při následné rekonstrukci a modernizaci (dostavbě) areálu na základní ideovou koncepci, jak byla obsažena v předběžném návrhu podaném nájemcem do prvního, a upřesněna ve druhém stupni soutěže po provedených doplňcích, opravách a úpravách (příloha č. 2 této smlouvy) a při respektování základních smluvních povinností nájemce,

4.3.3.

respektovat při tvorbě všech stupňů projektové dokumentace předběžná stanoviska dotčených orgánů, popřípadě zajistit pro zamýšlený projektový záměr vydání kladných předběžných stanovisek dotčených orgánů,

4.3.4.

nést veškeré náklady spojené s přípravou a provedením rekonstrukce a modernizace areálu a provést rekonstrukci a modernizaci (dostavbu) areálu v souladu s platnými právními předpisy při respektování všech omezení vyplývajících z obecně závazných právních předpisů i k tomu účelu vydaných správních rozhodnutí,

4.3.5.

investovat do provedení rekonstrukce a modernizace (dostavby) částku ve výši alespoň 1,073,000.000,- Kč (slovy jednamiliardusedmdesáttřimiliony korun českých),

4.3.6.

zachovat v souladu se soutěžními podmínkami a soutěžní dokumentací soutěže provoz mateřské školky v objektu D (č.p. 869), popřípadě zajistit jiné řešení této otázky v souladu se stanoviskem odboru školství OÚ Praha 1,

4.3.7.

zachovat v souladu se soutěžními podmínkami a soutěžní dokumentací soutěže provoz divadla MINOR v objektu č.p.1423, popřípadě zajistit jiné řešení této otázky v souladu se stanoviskem odboru kultury Magistrátu hl.m. Prahy,

4.3.8.

zajistit v palácovém objektu v souladu se soutěžními podmínkami a soutěžní dokumentací soutěže respektování potřeb technického zabezpečení kolektoru Příkopy (podružné řídicí centrum, vývod vzduchotechniky) v rozsahu rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19.8.1996, které tvoří přílohu č. 4 této smlouvy.

4.4. Nájemce se zavazuje uzavřít a po celou dobu trvání nájemní smlouvy udržovat pojištění areálu a všech jeho částí proti všem obvyklým rizikům. Nájemce se zavazuje, že přijaté pojistné plnění přednostně použije k nápravě škody na areálu; v případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši částky představující pojistné placené nájemcem podle pojistné smlouvy (uzavřené ke splnění povinnosti uložené nájemci v první větě tohoto odstavce smlouvy), které je splatné v roce, kdy nájemce porušil uvedenou povinnost.

4.5. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé na areálu nebo jeho částech bez ohledu na to, zda takové škody zavinil, ledaže prokáže, že škodu zavinil pronajímatel. Nájemce je povinen napravit škody na areálu na své vlastní náklady bez nároku na náhradu těchto nákladů ze strany pronajímatele, a to bez ohledu na zavinění. Výjimku tvoří pouze případy, kdy škodu zavinil pronajímatel; v takovém případě má nájemce nárok na náhradu škody, je však jeho povinností zajistit odstranění následků škodní události.

4.6. Smluvní strany konstatují, že pronajímatel žádá, aby škoda, která by vznikla na areálu nebo jeho částech, byla (je-li to možné a účelné) hrazena uvedením do předešlého stavu (t.j. uvedením areálu do stavu shodného se stavem před vznikem škody); ujednání dle předchozí části tohoto odstavce se nepoužije v případě, že pronajímatel v tom kterém případě prohlásí, že tento způsob úhrady škody nepožaduje anebo dohodnou-li smluvní strany jinak.

Pronajímatel je oprávněn provést opravy areálu nebo jeho částí na náklady nájemce v případě, že nájemce v přiměřené lhůtě po vzniku škody na areálu nebo jeho části neuvede areál nebo jeho poškozenou část do stavu před vznikem škody. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškeré účelně vynaložené náklady na provedení takové(ých) oprav(y).

5. PROVEDENÍ REKONSTRUKCE A MODERNIZACE AREÁLU

- 5.1. Nájemce se zavazuje připravit a uskutečnit vlastním nákladem komplexní rekonstrukci a modernizaci areálu, tedy připravit a uskutečnit změny areálu v rozsahu závazné části jeho nabídky (viz. odst. 12.7.2. této smlouvy) a při respektování základních smluvních povinností nájemce. Rekonstrukce a modernizace areálu bude spočívat v rekonstrukci a modernizaci (dostavbě) stávajících budov a úpravě pozemků ve vlastnictví pronajímatele. Smluvní strany dohodly, že veškeré objekty (stávající či nově vybudované) jsou a musí být po celou dobu trvání nájmu vlastnictvím pronajímatele, a to bez ohledu na to, kdo jejich dostavbu (výstavbu) financoval.

Rekonstrukce a modernizace areálu bude provedena v souladu a za podmínek dokumentace (vypracované na základě nabídky nájemce) projednané s dotčenými orgány, organizacemi a osobami ve znění uvedeném v pravomocném/pravomocných rozhodnutí(ch) o umístění stavby a/nebo stavebním/stavebních povolení(ch) při respektování příslušných obecně závazných právních předpisů.

5.2. Doba rekonstrukce a modernizace areálu

5.2.1.

Příprava a následná rekonstrukce a modernizace areálu bude provedena v termínech uvedených v příloze č. 5 této smlouvy - Harmonogram průběhu přípravy a provedení rekonstrukce a modernizace areálu. Uvedený harmonogram obsahuje jednak závazné termíny/lhůty (a to pokud jde o získání stavebního povolení a kolaudaci poslední části areálu) a dále orientační termíny/lhůty (pokud jde o provádění ostatních činností nutných k provedení rekonstrukce a modernizace areálu).

5.2.2.

Nájemce se zavazuje, že pravomocné(á) stavební povolení, na základě kterého/kterých bude možno realizovat komplexní rekonstrukci a modernizaci areálu bude(ou) vydáno(a) do konce roku 1998 a zrekonstruovaný a modernizovaný areál bude zkolaudován do 31.12.2001.

5.3. Ujednání ohledně odepisování vynaložených investic pro účely daňových a účetních předpisů

Pronajímatel souhlasí s tím, aby hodnotu rekonstrukce objektu provedené nájemcem jakožto technické zhodnocení nemovitosti pronajímatele, ve své účetní evidenci vedl po celou dobu trvání nájmu a v souladu s příslušnými účetními a daňovými právními předpisy, odepisoval nájemce. Pronajímatel nebude zvyšovat jím evidovanou vstupní hodnotu areálu o hodnotu technického zhodnocení provedeného nájemcem.

Hodnota investic do rekonstrukce a modernizace areálu není součástí nájemného a nebude započítávána proti platbám, které je nájemce povinen uskutečňovat ve prospěch pronajímatele.

Toto ujednání vychází z možností daných platnými právními předpisy v době uzavírání této smlouvy; v případě jejich zásadní změny strany připouští úpravu tohoto ujednání tak, aby bylo znění tohoto odst. 5.3. této smlouvy uvedeno do souladu se změněnými právními předpisy v duchu zachování vůle smluvních stran jak je výše vyjádřena.

4. Dohlíže

- a) Pronajímatel je oprávněn zvolit si na období do zahájení provozu všech částí areálu po provedení rekonstrukce a modernizace areálu dohlíže nad plněním této smlouvy, jemuž je nájemce povinen předkládat jako zástupci pronajímatele vše, co podle této smlouvy má předkládat pronajímateli a umožnit mu provádění kontroly všeho, co je podle této smlouvy oprávněn kontrolovat pronajímatel.
- b) Nájemce je povinen po dobu přípravy a provádění rekonstrukce a modernizace areálu umožnit dohlížiteli přístup na všechna místa, kde jsou rekonstrukční a modernizační práce prováděny, a ke všem dohodnutým podkladům potřebným pro kontrolu, zda veškeré činnosti nájemce jsou prováděny v souladu s touto smlouvou.
- c) Nájemce se zavazuje :
- konzultovat s pronajímatelem, resp. jím zvoleným dohlížitelem veškeré závažné otázky související s přípravou a realizací rekonstrukce a modernizace areálu,
 - seznámit dohlíže s nájemcem vytvořeným projektovým a dodavatelským systémem zajištění přípravy a provedení rekonstrukce a modernizace areálu, a to nejpozději do 15ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván,
 - seznámit dohlíže na jeho pokyn (výzvu) s členěním vypracovávaných projektů na části a etapy (t.j. rozsahem a obsahem dokumentace), a to nejpozději do 15ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván,
 - předkládat pronajímateli resp. jím zvolenému dohlížiteli veškeré vypracované stupně a etapy projektové dokumentace a další v této smlouvě určené anebo pronajímatelem vyžádané dokumenty, a to ne později než bude tato dokumentace předána orgánům činným ve stavebním řízení k zahájení územního anebo stavebního řízení,
 - předložit dohlížiteli veškerá získaná stanoviska (a to i předběžná) dotčených orgánů státní správy, organizací a osob, obstaraná pro účel získání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro provádění rekonstrukce a modernizace areálu a předat mu jejich kopie vždy do 15ti dnů poté, kdy je obdrží,
 - předložit dohlížiteli veškerá získaná rozhodnutí a povolení příslušných orgánů státní správy vydaná pro účel provádění rekonstrukce a modernizace areálu a předat mu jejich kopie vždy do 15ti dnů poté, kdy je obdrží,
 - seznámit dohlíže s nájemcem zvoleným kontrolním systémem zajištění přípravy a provedení rekonstrukce a modernizace areálu, a to nejpozději do 15ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván,

- seznámit dohlážítele s termíny, ve kterých se budou konat kontrolní dny přípravy a následně realizace rekonstrukce a modernizace areálu event. jiné mimořádné kontrolní dny (a to nejpozději do 15ti dnů poté, kdy k tomu bude vyzván) a umožnit dohlážíiteli, aby se jich účastnil, požadoval na jejich účastnících vysvětlení potřebná k efektivnímu provádění jeho činnosti podle této smlouvy,
- seznámit dohlážítele s termíny, ve kterých se budou konat ústní jednání před orgány státní správy ve věci rekonstrukce a modernizace areálu a umožnit dohlážíiteli, aby se jich účastnil,
- seznámit dohlážítele s termíny, ve kterých se budou konat nájemci předem oznámená místní šetření prováděná orgány státní správy ve věci rekonstrukce a modernizace areálu a umožnit dohlážíiteli, aby se jich účastnil,
- seznámit dohlážítele s termíny, ve kterých se budou konat přejímací řízení ve věci rekonstrukce a modernizace areálu a umožnit dohlážíiteli, aby se jich účastnil,
- seznámit dohlážítele s termíny, ve kterých se bude konat kolaudace rekonstruovaného a modernizovaného areálu a umožnit dohlážíiteli, aby se jich účastnil.

d) Pronajímatel se zavazuje, že zajistí, aby dohlážíitel :

- zachoval mlčenlivost o všech skutečnostech a informacích a dokladech, o kterých se v souvislosti s prováděním své kontrolní činnosti podle této smlouvy dozví, a to po dobu trvání této smlouvy i po jejím skončení,
- poskytoval nájemci potřebnou součinnost při plnění jeho povinností, pokud je to vzhledem k povaze záležitosti nezbytné.
- na výzvu nájemce projednal s nájemcem další postup, zúčastnil se jednání, případně dal stanovisko ve lhůtě, kterou nájemce stanoví přiměřeně povaze věci, ne však kratší 24 hodin.

e) Smluvní strany dohodly, že pronajímatel je prostřednictvím dohlážíitele oprávněn se vyjadřovat k jednotlivým stupňům projektové dokumentace, kterou nájemce pro účel rekonstrukce a modernizace areálu pořizuje. V případě, že dohlážíitel doručí nájemci písemné stanovisko vyjadřující jeho nesouhlas s konkrétní částí takové dokumentace, řádně odůvodněné poukazem na rozpor takové dokumentace s povinnostmi, které na sebe nájemce převzal touto smlouvou, zavazuje se nájemce tuto záležitost s dohlážíitelem neprodleně projednat a v případě, že je stanovisko dohlážíitele oprávněné, provést změny v projektové dokumentaci, kterými takový vadný stav bude odstraněn.

V případě, že nájemce nebude považovat záporné stanovisko dohlážíitele k projektové dokumentaci za oprávněné, zavazuje se pronajímatel, že záležitost s nájemcem projedná bez zbytečného odkladu poté, kdy jej o to nájemce požádá, ne však ve lhůtě kratší 5ti a ne delší 20ti dnů ode dne doručení výzvy nájemce.

- f) Nájemce je povinen hradit náklady na činnost dohlížitele do doby vydání kolaudačního rozhodnutí na rekonstruovaný a modernizovaný areál v rozsahu měsíční paušální odměny ve výši 25.000,- Kč (slovy dvacetpět tisíc korun českých) a náhrady nákladů vynaložených dohlížitelem na provedení odborných posudků, měření, průzkumů a jiných speciálních činností, pokud si řádný výkon kontroly plnění smlouvy dohlížitelem provedení takových činností vyžádá. Náklady na činnost dohlížitele bude nájemce hradit měsíčně, a to vždy do 15. dne měsíce formou bezhotovostního převodu peněžních prostředků na účet pronajímatele, který pronajímatel nájemci písemně oznámí do 10ti dnů po uzavření této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn nájemci kdykoli písemně oznámit jiné bankovní spojení pro účel placení uvedených nákladů, avšak alespoň 30 dnů před sjednaným dnem jejich splatnosti.
- g) Pronajímatel resp. jím zvolený dohlížitel je oprávněn nařídít nájemci zastavení prací na rekonstrukci a modernizaci areálu v případě, že jsou tyto práce prováděny v rozporu s příslušnými orgány státní správy schválenou projektovou dokumentací, stavebním povolením anebo nájemní smlouvou.

6. PROVOZ AREÁLU

- 6.1. Hodnota oprav či jiných stavebních a udržovacích prací provedených nájemcem není součástí nájemného a nebude započítávána proti platbám, které je nájemce povinen uskutečňovat ve prospěch pronajímatele.
- 6.2. Nájemce je povinen zajišťovat přímo nebo nepřímo provoz areálu tak, aby odpovídal účelu této nájemní smlouvy. Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu plnit veškeré povinnosti, které by jinak z titulu vlastnictví areálu měl pronajímatel, pokud lze výkon těchto povinností ve smyslu platných právních předpisů přenést na osobu odlišnou od vlastníka nemovitosti.
- 6.3. Nájemce umožní provoz zahrady areálu jako veřejného prostranství přístupného široké veřejnosti.
- 6.4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady řádnou údržbu areálu a včas provádět veškeré potřebné opravy, jakož i revize a preventivní prohlídky apod.
- 6.5. Nájemce je povinen při provozu areálu zajistit dodržování platných právních předpisů, zejména bezpečnostních, hygienických, protipožárních, ekologických a jiných obdobných norem.
- 6.6. Nájemce je oprávněn dávat areál nebo jeho části do podnájmu i bez dalšího zvláštního souhlasu pronajímatele, není-li takový podnájem v rozporu s jinými ustanoveními této smlouvy.
- 6.7. Pronajímatel je oprávněn uložit nájemci provedení prací (opatření) nutných k zabránění vzniku škod na areálu nebo jeho částech, popřípadě provést tyto práce na účet nájemce.

7. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

Pronajímatel se zavazuje :

- 7.1. nezasahovat do provádění rekonstrukce a modernizace areálu ani do provozu areálu způsobem, který by byl v rozporu s touto smlouvou,
- 7.2. do doby předání a převzetí areálu nájemcem umožnit nájemci a třetím osobám, jejichž prostřednictvím nájemce bude zajišťovat přípravu rekonstrukce a modernizace vstup do areálu za účelem provedení jeho potřebných prohlídek, průzkumů, zpracování dokumentace atp.,
- 7.3. poskytnout nájemci jako vlastník areálu (to jest nikoli jako orgán státní správy) pro přípravu a realizaci rekonstrukce a modernizace areálu a při jeho provozování veškerou nezbytnou součinnost, kterou na něm lze spravedlivě požadovat, jakož i veškeré potřebné souhlasy tam, kde taková povinnost vyplývá ze znění nebo účelu smlouvy, za předpokladu splnění smlouvou stanovených podmínek nájemcem t.j. zejm. :
 - bude-li to zapotřebí, vystavit nájemci potřebnou plnou moc a prohlášení (popř. uzavřít dohodu) umožňující nájemci, aby se stal účastníkem příslušných správních řízení (zejm. územního a/nebo stavebního) a/nebo byl oprávněn v takových řízeních pronajímatele zastupovat,
 - vydat nájemci souhlas vlastníka, který je vyžadován ustanovení § 58 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů (stavební zákon), jakož i jakýkoli další souhlas vlastníka pozemku pro účely vydání rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení popřípadě dalších potřebných povolení pro účel přípravy a realizace rekonstrukce a modernizace areálu na jeho žádost,
 - udělit nájemci potřebné souhlasy tam, kde taková povinnost vyplývá ze znění nebo účelu smlouvy, za předpokladu splnění smlouvou stanovených podmínek nájemcem.

Pronajímatel vydání souhlasu odepře, bude-li se požadovaný souhlas týkat stavby, která není v souladu s účelem nájmu sjednaným v této smlouvě, záměrem využití areálu uvedeným v závazné části nabídky nájemce (viz. odst. 12.7.2. této smlouvy) a regulačními podmínkami platnými pro dané území; jinak souhlas vydá do 30ti dnů ode dne doručení žádosti nájemce.

Nevydá-li pronajímatel svůj souhlas v uvedené lhůtě, vyzve ho nájemce písemně k vydání souhlasu s tím, že v této výzvě pronajímateli určí k vydání souhlasu další lhůtu, ne však kratší 15ti dnů. Závazek pronajímatele dle tohoto bodu smlouvy se považuje za nesplněný, nevydá-li pronajímatel souhlas ani v této další lhůtě, přestože všechny podmínky stanovené touto smlouvou pro jeho vydání, byly splněny,

- 7.4. informovat písemně nájemce do 30ti dnů od uzavření této smlouvy o osobě, kterou zvolil dohlížitelem (odst. 5.4. této smlouvy),

- 7.5. vypořádat nároky třetích osob, budou-li uplatněny vůči nájemci z právních titulů vzniklých před uzavřením této nájemní smlouvy,
- 7.6. převést na nájemce (bude-li k tomu nájemcem vyzván) na základě uzavřeného dodatku k nájemní smlouvě práva a povinnosti vyplývající ze smluv uzavřených s dodavateli médií a služeb poskytovaných pro využití v areálu anebo na základě výzvy nájemce tyto smluvní vztahy ukončit,
- 7.7. nepřijmout žádná právní, technická či jiná opatření, která by nájemce v užívání objektu dle této smlouvy omezovala.

8. NÁJEMNÉ A ÚHRADA SLUŽEB

8.1. Nájemné

Nájemné se stanoví na základě nabídky nájemce zpracované ve struktuře vyplývající ze soutěžní dokumentace a sestává ze součtu dvou částek, a to pevné části nájemného (Část A) a procentuálního podílu ze vstupného v multikinu za příslušný rok provozu (Část B).

Část A - Pevná část nájemného

Výše pevné části nájemného se dohodou smluvních stran stanoví ve výši :

A.1.

pro období od počátku běhu doby nájmu do uplynutí jednoho roku po kolaudaci areálu, nejpozději však do 31.12.2002 ve výši **100.000,- Kč (slovy sto tisíc korun českých)** ročně,

A.2.

pro období od uplynutí jednoho roku po kolaudaci areálu, nejpozději však od 1.1.2003 do skončení desátého roku po kolaudaci nejpozději však do 31.12.2011 ve výši **7,000.000,- Kč (slovy sedmmilionů korun českých)** ročně,

A.3.

pro období od uplynutí deseti let po kolaudaci areálu, nejpozději však od 1.1.2012 do skončení dvacátého roku po kolaudaci nejpozději však do 31.12.2021 ve výši **16,000.000,- Kč (slovy šestnáctmilionů korun českých)** ročně,

A.4.

pro období od uplynutí dvaceti let po kolaudaci areálu, nejpozději však od 1.1.2022 ve výši **22,000.000,- Kč (slovy dvacetdvamiliony korun českých)** ročně.

Část B - Procentuální podíl ze vstupného

Část nájemného - Procentuální podíl ze vstupného v multikinu za příslušný rok provozu náleží pronajímateli počínaje uplynutím jednoho roku po kolaudaci areálu, nejpozději však od 1.1.2003 až do skončení nájmu. Výše procentuálního podílu ze vstupného v multikinu za příslušný rok provozu (dále jen „podíl na vstupném“) se dohodou smluvních stran stanoví ve výši :

B.1.

Počínaje uplynutím jednoho roku po kolaudaci areálu, nejpozději však od 1.1.2003 do skončení desátého roku po kolaudaci nejpozději však do 31.1.2011, činí podíl na vstupném **1% (slovy jedno procento)**,

B.2.

pro období od uplynutí deseti let po kolaudaci areálu, nejpozději však od 1.1.2012 do skončení dvacátého roku po kolaudaci nejpozději však do 31.12.2021, činí podíl na vstupném **2% (slovy dvě procenta)**,

B.3.

pro období od uplynutí dvaceti let po kolaudaci areálu, nejpozději však od 1.1.2022, činí podíl na vstupném **3% (slovy tři procenta)**.

Součástí nájemného není úhrada jakýchkoliv plateb a poplatků spojených s provozem areálu, které je nájemce povinen provádět na své náklady, nepřevěde-li tuto povinnost smluvně přímo na své podnájemce.

8.2. Valorizace pevné části nájemného (část A odst. 8.1. této smlouvy)

Pevné části nájemného uvedené v části A tohoto článku 8 budou ročně upravovány dle ročního průměru příslušného indexu vývoje inflace v České republice oficiálně publikovaného za předchozí rok, a to vždy počínaje druhým rokem období, ve kterém mají být nájemcem placeny a vždy až do skončení tohoto období; to neplatí pro pevnou část nájemného uvedenou v odst. A.1., jejíž valorizace bude zahájena dnem kolaudace, nejpozději však od 1.1.2002. V průběhu každého období se nová výše aktuálně platné pevné části nájemného počítá použitím zjištěného indexu k výši pevné části nájemného splatné za dobu předchozích 12ti měsíců.

8.3. Splatnost nájemného se sjednává dohodou smluvních stran takto :

8.3.1.

pevná část nájemného je splatná čtvrtletně ve čtyřech stejných splátkách, a to vždy k prvnímu dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí (t.j. k 1.1., 1.4., 1.7., 1.10.); doplatek nájemného, který náleží pronajímateli v daném roce z důvodu provedení valorizace (odst. 8.2. této smlouvy), je splatný vždy s dalším nejbližší splatným nájemným, nejdříve však po uplynutí 30ti dnů poté, kdy bude možno jeho výši zjistit.

8.3.2.

procentuální podíl ze vstupného v multikinu je splatný čtvrtletně, a to vždy k patnáctému dni prvního měsíce po uplynutí příslušného čtvrtletí (t.j. k 15.1., 15.4., 15.7., 15.10.).

8.3.3.

Způsob platby nájemného se sjednává formou bankovního převodu na účet pronajímatele, který pronajímatel nájemci písemně oznámí do 30ti dnů po uzavření této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn nájemci kdykoli písemně oznámit jiné bankovní spojení pro účel placení nájemného, avšak alespoň 30 dnů před sjednaným dnem jeho splatnosti.

8.4. Nájemné se má za zaplacené dnem odepsání předmětné částky peněžním ústavem z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.

8.5. Úhrada služeb

8.5.1.

Pronajímatel nebude v souvislosti s pronájmem areálu poskytovat nájemci jakékoliv služby a nebude proto nájemci jejich úhradu účtovat; bude-li však pronajímatel z libovolného důvodu nucen uhradit třetím osobám jakékoliv platby související s dodávkami médií či služeb do areálu, je nájemce povinen mu takto vzniklé náklady nahradit bez zbytečného odkladu po jejich vyúčtování pronajímatelem.

8.5.2.

Pronajímatel se zavazuje, že dodávky médií či služeb do areálu podle předchozího odst. 8.5.1. této smlouvy :

- nebudou poskytovány bez předchozího písemného souhlasu nájemce a dále, že
- nebudou zaplacený třetím osobám bez předchozího uplatnění veškerých nároků pronajímatele, které mohou mít vliv na výši úhrady (úplaty) požadované za poskytnutí médií či služeb do areálu anebo na existenci vzniku nároku na jejich zaplacení; před zaplacením je pronajímatel rovněž povinen uplatnit u třetích osob ty nároky, které mu nájemce oznámí a dále, že
- budou nájemci účtovány ve výši zaplacené pronajímatelem. Nájemce však není povinen hradit platby, které zaplatil pronajímatel z důvodu porušení jeho smluvních povinností podle smluv uzavřených s třetími osobami (např. jako sankci za prodlení se zaplacením); to neplatí pro případ, že porušení těchto povinností pronajímatelem zavinil nájemce.

8.6. V případě, že se areál nebo jeho část stane z libovolného důvodu, který nezavinil pronajímatel, zcela či částečně nezpůsobilý ke smluvenému užívání, nezakládá tato skutečnost právo nájemce na slevu z nájemného.

9. SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

- 9.1. Smluvní strany sjednaly smluvní pokutu pro případ, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného, a to ve výši 3.000,- Kč za každý den prodlení.
- 9.2. Smluvní pokuta je splatná ve lhůtě 14ti dnů ode dne, kdy pronajímatel oprávněně uplatnil u nájemce nárok na její zaplacení.
- 9.3. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na úrok z prodlení a náhradu škody, která pronajímateli vznikla v souvislosti s prodlením nájemce.
- 9.4. Smluvní strany sjednaly smluvní pokutu pro případ, že pronajímatel bude v prodlení s vydáním souhlasu podle odst. 7.3. této smlouvy, a to i přestože jsou splněny podmínky pro jeho vydání. Smluvní pokuta se sjednává ve výši 3.000,- Kč, a to za každý den prodlení a pro každý případ zvlášť.

Stejně nároky, jako má pronajímatel podle ujednání dle odst. 9.2. a 9.3. tohoto článku může uplatnit i nájemci vůči pronajímateli.

10. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ NÁJMU

- 10.1. Před uplynutím doby nájmu nájem skončí z důvodů stanovených zákonem nebo z důvodů stanovených touto smlouvou.
- 10.2. Smluvní strany ujednaly, že každá ze smluvních stran je oprávněna vypovědět tuto smlouvu v případě, že druhá smluvní strana podstatným způsobem porušila své důležité smluvní povinnosti a přes písemné upozornění nezajistila v přiměřené lhůtě nápravu.

10.2.1.

Za porušení důležité smluvní povinnosti na straně nájemce se považuje zejména:

- a) neprovedení rekonstrukce a modernizace areálu podle podmínek této smlouvy,
- b) užívání areálu v rozporu s účelem nájmu sjednaným touto smlouvou,
- c) prodlení s úhradou splatného nájemného po dobu delší než šest měsíců,
- d) převedení práv a povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy na třetí osobu bez výslovného písemného předchozího souhlasu pronajímatele.

10.2.2.

Za porušení důležité smluvní povinnosti na straně pronajímatele se považuje zejména odmítnutí pronajímatel bez vážného důvodu udělit souhlas dle odst. 7.3. této smlouvy anebo případ, kdy pronajímatel resp. jím zvolený dohlížitel nařídí nájemci zastavení prací na rekonstrukci a modernizaci areálu.

10.2.3.

Výpověď musí být podána písemně a musí v ní být uveden důvod jejího podání. S výjimkou výpovědi podané podle odst. 10.2.1. písm. c) této smlouvy činí výpovědní lhůta 12 měsíců; pro případ výpovědi podané podle odst. 10.2.1. písm. c) této smlouvy se sjednává výpovědní lhůta v délce 6ti měsíců. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

10.3. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že:

- a) bez jeho zavinění nedojde k vydání stavebního povolení do 18ti (osmnácti) měsíců ode dne uzavření této smlouvy,
- b) z důvodů průzkumů prováděných na základě stanoviska anebo rozhodnutí dotčených orgánů, organizací a osob dojde k přerušení provádění rekonstrukce a modernizace areálu na dobu delší než 12 (dvanáct) kalendářních měsíců.

10.4. Žádná ze smluvních stran není oprávněna tuto smlouvu vypovědět anebo od této smlouvy odstoupit z důvodu porušení smluvní povinnosti druhou smluvní stranou bez toho, aby doručila druhé smluvní straně výstrahu (výzvu), ve které jí poskytne přiměřenou lhůtu k odstranění skutečností, které jí k takovému právnímu úkonu opravňují.

10.5. V případě, že smluvní strana během této lhůty započne alespoň s částečným plněním dotčené povinnosti (závazku), avšak i nadále budou trvat skutečnosti zakládající práva druhé smluvní strany tuto smlouvu vypovědět anebo od této smlouvy odstoupit, je tato smluvní strana povinna poskytnout druhé smluvní straně další přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy ne kratší 60ti kalendářních dnů ode dne uplynutí první lhůty.

10.6. Jakákoli změna ve vlastnictví areálu neopravňuje nájemce k výpovědi této smlouvy; použití ustanovení § 680 odst. (3) občanského zákoníku je tímto výslovně vyloučeno.

10.7. Dojde-li k ukončení nájemní smlouvy výpovědí pronajímatele z důvodů zaviněných nájemcem, nemá nájemce nárok na náhradu nákladů vynaložených na rekonstrukci a modernizaci areálu; tím nejsou dotčena jiná zákonná práva nájemce.

10.8. Ke dni skončení nájmu, resp. zrušení této smlouvy zanikají veškerá práva a povinnosti stran z této smlouvy s výjimkou těch závazků obsažených v jejích ustanoveních, z jejichž povahy vyplývá, že mají trvat i nadále nebo u kterých tak stanoví zákon.

11. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

11.1. Spory mezi účastníky ve věcech této smlouvy, pokud by se je nepodařilo vyřešit smírnou cestou, budou rozhodovány podle platného práva v místě, kde se nemovitosti nacházejí, a to soudem, v jehož obvodu nemovitosti jsou.

3. Nájemce není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu bez výslovného písemného předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani v případě, že taková možnost převodu práv a povinností vyplývá z právních předpisů; toto ustanovení se nevztahuje na případy přechodu práv a povinností nájemce na jeho právního nástupce v případě zániku osoby nájemce.
3. K vydávání souhlasů pronajímatele podle této smlouvy, jakož i k provedení s tím souvisejících potřebných právních úkonů, pronajímatel pověřuje (zmocňuje) vedoucího odboru hospodářské politiky MHMP. V případě organizačních změn na straně pronajímatele, pronajímatel nájemci písemně oznámí jméno jiné osoby, kterou takovými právními úkony pověřil.
4. Úkony, které mají být podle této smlouvy provedeny písemně, jsou platné a účinné pouze v případě, že listiny, které obsahují tyto úkony, byly doručeny protistraně doporučeným dopisem nebo předány osobně proti písemnému potvrzení. Pro účely doručování písemností oběma stranám se použijí adresy jejich sídel uvedené v záhlaví této smlouvy, nepožádá-li některá ze smluvních stran o doručování na jinou adresu. Každá smluvní strana je povinna písemně informovat druhou smluvní stranu o změně svého sídla.

Následky nedoručitelnosti písemností určených některé smluvní straně na adresu, na kterou ji má být doručováno, jdou k tíži této smluvní strany. Je-li doporučená zásilka určená druhé smluvní straně vrácena odesílateli jako nedoručitelná nebo nevyzvednutá, je odesílatel povinen učinit opakovaný pokus o doručení takové zásilky. Není-li zásilka doručena ani na druhý pokus, nastávají účinky doručení této zásilky dnem, kdy byla zásilka vrácena odesílateli při prvním pokusu o její doručení. Účinky doručení však nenastanou v případě, že smluvní strana, které bylo doručováno, prokáže, že nedoručení anebo nevyzvednutí zásilky nezavinila.

12. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy jí založené příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Smluvní strany prohlašují, že v případě, že by kdykoliv v budoucnu bylo shledáno některé ustanovení této smlouvy nebo dodatku(ů) k ní neplatným, platnost ostatních ujednání smlouvy tím není dotčena. Pro postup smluvních stran upravený takto neplatným ustanovením se použijí příslušná ustanovení zákona, která jsou povaze neplatného ustanovení nejbližší.
3. Pokud by z jakéhokoli důvodu, na který účastníci při uzavírání této smlouvy nepomysleli nebo nemohli pomyslet, mohl být její účel zmařen, jsou účastníci povinni neprodleně, nejpozději však do 14ti dnů ode dne, kdy taková skutečnost vyjde najevo, sjednat písemný dodatek, jímž účelu této smlouvy bude dosaženo. Nesplní-li některý účastník povinnost uzavřít dodatek ke smlouvě, může se kterýkoliv účastník obrátit na soud s návrhem na určení obsahu tohoto dodatku.

Za nesplnění povinnosti uzavřít dodatek ke smlouvě se považuje též, je-li účastník sice ochoten dodatek uzavřít, avšak za podmínek, které by jej oproti původnímu ujednání nespravedlivě zvýhodňovaly.

- 12.4. Jakékoliv další dodatky tuto smlouvu měnící, rozšiřující nebo doplňující její ustanovení musí být uzavřeny písemně a podepsány oprávněnými zástupci smluvních stran. Pokud některá ze stran předloží návrh dodatku ke smlouvě, zavazuje se druhá strana vyjádřit se k tomuto návrhu do 30ti dnů od jeho odeslání. Po tutéž dobu je návrhem vázána strana, která jej podala.
- 12.5. V případě sporů o obsah a plnění této smlouvy jsou účastníci povinni vynaložit veškeré úsilí, které lze na nich spravedlivě požadovat, aby tyto spory byly řešeny smírnou cestou, zejména, aby byly odstraněny okolnosti vedoucí ke vzniku práva tuto smlouvu vypovědět, od této smlouvy odstoupit nebo způsobující její neplatnost. V případě pochybností o autentičnosti textu platí, že povinnosti účastníka nesmí být menší a právo nesmí být větší, než je ve vyhotovení smlouvy, které má v držení druhý účastník. Jakékoliv opravy textu platí jen, byly-li oběma účastníky parafovány.
- 12.6. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných překážek, nároků třetích osob ani jiných právních vad, které by uzavření této smlouvy bránily, nebo způsobovaly její neplatnost.
- 12.7. nedílnou součástí této smlouvy jsou její přílohy č. 1 - 6.

12.7.1.

Přílohy č. 1 až 5 je ke smlouvě přikládána při jejím podpisu. Příloha č. 6 bude ke smlouvě přiložena po sepsání předávacího protokolu.

12.7.2.

V příloze č. 2 se za závaznou součást smluvních ujednání považuje :

- nabídka nájemce do 1. stupně soutěže (příloha 2a této smlouvy) v rozsahu, v jakém nebyla změněna nabídkou do 2. stupně soutěže (příloha 2b této smlouvy) nebo jejími doplňky, opravami a úpravami (příloha 2c této smlouvy),
- všechny ostatní součásti nabídky do druhého stupně soutěže (příloha 2b této smlouvy) vyjma návrhu smlouvy, v rozsahu v jakém nebyla tato nabídka změněna následnými doplňky, opravami a úpravami (příloha 2c této smlouvy),
- poslední znění doplňků, oprav a úprav nabídky do druhého stupně soutěže (příloha 2c této smlouvy).

- 12.8. V případě rozporu mezi údaji uvedenými ve smlouvě a jejích přílohách se vždy přednostně použijí údaje obsažené ve vlastním textu smlouvy. Pro případ rozporů mezi materiály, které jsou přílohou smlouvy, budou mít vždy přednost materiály, které byly v rámci soutěže předloženy později.

12.9. Na důkaz, že tato smlouva byla uzavřena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona a že celý text této smlouvy včetně jejích příloh je smluvním stranám jasný a srozumitelný, a dále na důkaz toho, že je obsah smlouvy projevem pravé a svobodné vůle smluvních stran, a že smlouva byla uzavřena určitě a vážně, nikoli v tísní nebo pod nátlakem či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, dohodly smluvní strany, že vyhotoví 7 výtisků této smlouvy opatřených podpisy jejich statutárních zástupců, z nichž pět výtisků obdrží pronajímatel a dva výtisky nájemce.

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

Přílohy :

- č. 1 - Oznámení o tom, že pronajímatel přijal návrh předložený nájemcem
- č. 2- 2a - Nabídka nájemce do 1. stupně soutěže
2b - Nabídka nájemce do 2. stupně soutěže
2c - Doplnění, opravy a úpravy nabídky
- č. 3 - Výpis z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy, na němž je areál zakreslen
- č. 4 - Rozhodnutí o umístění stavby ze dne 19.8.1996
- č. 5 - Harmonogram průběhu přípravy a provedení rekonstrukce a modernizace areálu
- č. 6 - Předávací protokol (bude přiložen po jeho sepsání)

V Praze dne 18 pros. 1997

za pronajímatele :

obec Hlavní město Praha

za nájemce :

Pražské komunikační a společenské centrum s.r.o.

Podle ověřovací knihy poř. č. 600/1994
vlastnoručně podepsal
Ing. Filip Dvořák
rodné číslo 67 10 10 / 1915
trvalý pobyt Praha 1, Provaznická 385/3
jehož totožnost byla zjištěna podle
občanského průkazu č. LN 494 880
V Praze 1 dne 18. 12. 1994



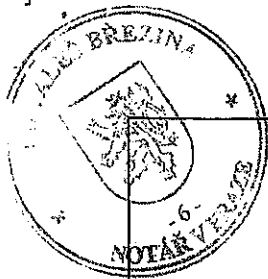
[Handwritten signature]

Podle ověřovací knihy poř. č. 601/1994
vlastnoručně podepsal - uznal podpis za svůj vlastní
Sebastian Georg Pawlowski
jméno a příjmení
r.č. (datum narození) 24. 4. 1964
trvalý pobyt Praha 2, Belogorská 20
jehož totožnost byla zjištěna podle:
Varov. k pobytu po ciz. AA 174049
V Praze 1 dne 18. 12. 1994



[Handwritten signature]

D/59/2505/06



OPIS

DODATEK č. 1
K
NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

o nájmu areálu Slovanského domu uzavřené dne 18.12.1997

uzavíraný níže psaného dne, měsíce a roku
mezi
dále uvedenými smluvními stranami

SMLUVNÍ STRANY

1) obec Hlavní město Praha

Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupená ing. Filipem Dvořákem, radním

IČO 064581

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

2) Pražské komunikační a společenské centrum s.r.o.

se sídlem Praha 3, Husinecká 5

zastoupená Sebastianem Pawlowski, jednatelem společnosti

IČO 61054062

DIČ 003-61054062

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

I.
Předmět dodatku č. 1

Smluvní strany ujednaly, že odst. 1.5. první alinea nájemní smlouvy ze dne 18. 12. 1997 se mění následujícím způsobem:

„Předání areálu, jako předmětu nájmu, nájemci se uskuteční protokolárně, a to po částech a v termínech stanovených dodatkem k této smlouvě, nejpozději však do konce března 1998. Dodatek k této smlouvě upravující postup předávání areálu pronajímatelem nájemci bude uzavřen nejpozději do 20. 2. 1998.“

II.
Závěrečná ujednání

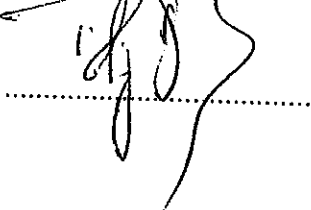
Tento dodatek je vyhotoven v sedmi výtiscích s platností originálu, z nichž pět výtisků obdrží pronajímatel a dva výtisky obdrží nájemce.

Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.

V Praze dne 30. 1. 98.

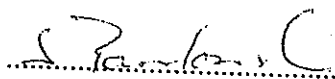
za pronajímatele :

obec Hlavní město Praha



za nájemce :

Pražské komunikační a společenské centrum s.r.o.



Pražské komunikační a společenské
centrum s.r.o.
Husinecká 5
Praha 3, 130 00
IČO: 61054062 DIČ: 003-61054062

ověřuji, že tento opis souhlasí doslovně s listinou
o níž byl užit, a obsahuje 2 listy, v níž byly
převáženy dopisy, dopisky, vsuvky nebo škrty,
které by mohly zeslabit její věrohodnost.
Tento opis je úplný a obsahuje 2 listy.

V Praze dne 23. 9. 2008

Mgr. Váňa

Mgr. Váňa
rozhodčí
pověřený soudem

DODATEK č. 2

K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

uzavřené dne 18.12.1997 ve znění jeho dodatku č. 1 ze dne 30.1.1998

(dále jen „smlouva“)

uzavíraný níže uvedeného dne, měsíce a roku
mezi níže uvedenými smluvními stranami

1) obcí Hlavní město Praha

Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupenou **Ing. Filipem Dvořákem**, členem rady Zastupitelstva hlavního města Prahy
IČO 064581

jako pronajímatelem na straně jedné

a

2) obchodní společnosti Pražské komunikační a společenské centrum s.r.o.

se sídlem Praha 3, Husinecká 5

zastoupenou **Sebastianem Pawlowski**, jednatelem společnosti

IČO 61054062

DIČ 003-61054062

jako nájemcem na straně druhé

Smluvní strany konstatují, že nájemce dohodl s odborem kultury Magistrátu hl.m. Prahy přemístění divadla MINOR do prostoru bývalého kina Skaut ve Vodičkově ul. 674/6 V Praze 1. S tímto záměrem dne 4.5.1999 vyslovila souhlas Rada Zastupitelstva hlavního města Prahy (RZHMP). Usnesení RZHMP č. 480 ze dne 4.5.1999 tvoří přílohu č. 1 tohoto dodatku.

Smluvní strany uzavírají tento dodatek ke smlouvě za účelem

- a) doplnění rozsahu komplexní rekonstrukce a modernizace areálu s ohledem na přemístění divadla MINOR z nemovitostí (objektu č.p. 1423 umístěného na pozemku č.parc. 540/2), které jsou nájemci již pronajaty smlouvou, jakož i za účelem
- b) úpravy nájemného a dalších souvisejících ujednání smlouvy.

t a k t o :

Článek I.**1. Článek 5, odst. 5.2.2. se mění a jeho text zní:**

„Nájemce se zavazuje, že pravomocné(á) stavební povolení, na základě kterého/kterých bude možno realizovat komplexní rekonstrukci a modernizaci areálu bude(ou) vydáno(a) do 30.6.2000 a zrekonstruovaný a modernizovaný areál bude zkolaudován do 31.12.2001.“

2. Článek 8, odst. 8.1.A.1. se mění a jeho text zní:

„Pro období od počátku běhu doby nájmu do uplynutí jednoho roku po kolaudaci areálu, nejpozději však do 31.12.2002 ve výši 100.000,- Kč (slovy sto tisíc korun českých) ročně s tím, že z důvodu změny komplexní rekonstrukce a modernizace areálu se nájemné za toto období zvyšuje o dalších 20.000.000,- Kč (dvacet milionů korun českých),“

3. Článek 8, odst. 8.2. se doplňuje o text tohoto znění :

„Pokud se týká částky 20.000.000,- Kč představující zvýšení nájemného podle odst. A.1. tohoto článku smlouvy, nepodléhá úpravě podle vývoje inflace.“

4. Článek 8, odst. 8.3.1 se doplňuje o text tohoto znění :

„Pokud se týká částky 20.000.000,- Kč představující zvýšení nájemného podle odst. A.1. tohoto článku smlouvy, je splatná do 60ti dnů poté, kdy divadlo Minor řádně vyklidí a nájemci předá veškeré prostory užívané divadlem Minor v areálu Slovanského domu.“

Discimint

5. Příloha 2c se doplňuje o text tohoto znění :

Pokud se týká objektu č.p. 1423 nájemce provede jeho demolici a na jeho místě vybuduje novou budovu (tzv. objekt „E“) takto :

- bude se jednat o pěti podlažní administrativní objekt s „věží“, která bude sedmi podlažní. Základní půdorysná stopa bude do tvaru písmene „L“. Typické patro bude mít dispozici trojtraktu, který bude na straně k budově OMNIPOLu prosvětlen oboustranně (volný prostor dvora u administrativní budovy OMNIPOLu),
- v kontaktu s objektem C bude vybudována nástavba s možností výstupu na úroveň střechy. Přízemí bude využito pro obchodní jednotky, nástupní prostor centrální haly se dvěma výtahy, požárním schodištěm a recepcí se sociálním zařízením,
- suterén objektu bude navazovat na suterénní garáže pod objektem B+C v identických výškových úrovních,

- z konstrukčního hlediska se bude jednat o betonový monolitický skelet s bezprůvlakovými stropními deskami. Obvodový plášť bude monolitický s okenními otvory v kombinaci se skleněnou fasádou věže a nástavby s přechodovým prvkem v kontaktu s objektem C. Základy objektu E budou na základové desce.

Předpokládaná výše investičních nákladů na vybudování objektu „E“ je 96,925.638,- Kč + 5% rezerva.

6. Text přílohy č. 5 - „Harmonogram průběhu přípravy a provedení rekonstrukce a modernizace areálu“ se nahrazuje novým zněním, které tvoří přílohu č. 2 tohoto dodatku.

Článek II.

Ostatní ujednání smlouvy se nemění.

Článek III.

1. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tento dodatek byl vyhotoven v 8 výtiscích opatřených podpisy jejich statutárních zástupců, z nichž šest výtisků obdrží pronajímatel a dva výtisky nájemce.
3. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných překážek, nároků třetích osob ani jiných právních vad, které by uzavření smlouvy a tohoto dodatku bránily, nebo způsobovaly jejich neplatnost.

Přílohy : č. 1 - usnesení RZHMP č. 480 ze dne 4.5.1999

č. 2 - nové (upravené) znění harmonogramu

V Praze dne

za pronajímatele :

za nájemce :

obec Hlavní město Praha

Pražské komunikační a společenské centrum
s.r.o.

- 7. září 1999



- 9. 9. 99

[Handwritten signature]

RADA ZASTUPITELSTVA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY USNESENÍ

rady Zastupitelstva hlavního města Prahy
 číslo 480

ze dne 4.5.1999

k přemístění divadla Minor do bývalého kina Skaut Vodičkova ul. 674/6, Praha 1
 Rada Zastupitelstva hlavního města Prahy

I. souhlasí

1. se záměrem přemístění divadla Minor do prostor bývalého kina Skaut ve Vodičkově ul. 674/6 v Praze 1

2. s rekonstrukcí bývalého kina Skaut

II. schvaluje

1. snížení investičního příspěvku divadlu Minor o 5 mil.Kč - kap.0607, § 3311, pol. 6351 - č.akce 5399

2. zvýšení kapitálových výdajů převedením finančních prostředků ve výši 5 mil.Kč na investiční akci 5399 kap. 0623, § 3311 pro OOM MHMP, který bude zajišťovat rekonstrukci

III. ukládá

1. vedoucímu OOM MHMP

1. ve spolupráci s vedoucími KUL MHMP a OHP MHMP zajistit podmínky pro realizaci bodu I. tohoto usnesení

Kontrolní termín: 15. 9.1999

2. vedoucímu FIN MHMP

1. provést úpravu rozpočtu ve smyslu bodu II. tohoto usnesení

Termín: 31. 5.1999

3. vedoucímu OHP MHMP

1. předložit radě ZHMP návrh na úpravu smluvních vztahů se společností PKSC, s.r.o. v souvislosti s přemístěním divadla Minor

Termín: 15. 6.1999

Ing. arch. Jan Kasl

primátor hl.m. Prahy

Ing. Petr Švec

náměstek primátora hl.m. Prahy

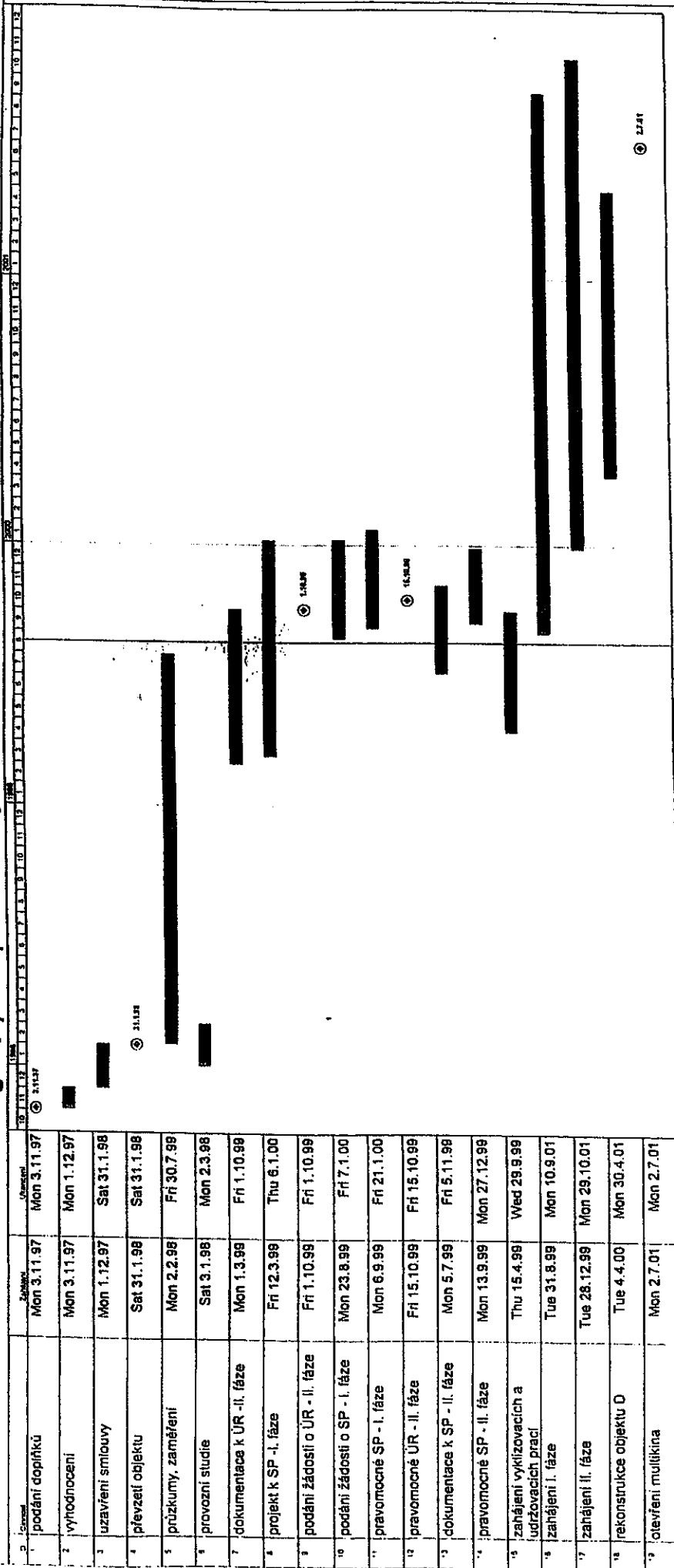
Předkladatel: radní Němec

Tisk: 2916

Provede: vedoucí OOM MHMP, vedoucí FIN MHMP, vedoucí OHP MHMP

Na vědomí: odbory MHMP

Harmonogram postupu stavby a rekonstrukce Slovanského domu



Magistrát hl. m. Prahy
 Mariánské nám. 2
 Praha 1
 /99/



OPIS

DODATEK č. 3

K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ

uzavřené dne 18.12.1997

ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 30.1.1998 a dodatku č. 2 ze dne 9.9.1999

(dále jen „smlouva„)

uzavíraný níže uvedeného dne, měsíce a roku
mezi níže uvedenými smluvními stranami



obce **Hlavní město Praha**

Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

zastoupenou **Ing. Filipem Dvořákem**, členem rady Zastupitelstva hlavního města Prahy
IČO 064581

jako pronajímatelem na straně jedné

a

2) obchodní společností **Pražské komunikační a společenské centrum s.r.o.**

se sídlem Praha 3, Husinecká 5

zastoupenou **Sebastianem Pawlowski**, jednatelem společnosti

IČO 61054062

DIČ 003-61054062

jako nájemcem na straně druhé

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany dále shodně konstatují, že za součinnosti a se souhlasem pronajímatelem zvoleného dohlázele (OMI MHMP) nájemce v průběhu doby trvání smlouvy obstaral pro účel provedení rekonstrukce a modernizace areálu pravomocná územní rozhodnutí, jejichž kopie je v příloze č. 1 tohoto dodatku a na základě těchto rozhodnutí obstaral a obstarává příslušná stavební a další potřebná povolení.
2. Tento dodatek ke smlouvě je uzavírán zejm. za účelem změny ujednání smlouvy podle výsledků dosavadní projektové a inženýrské přípravy rekonstrukce a modernizace areálu.

I.

1. Článek 4, odst. 4.2. se mění takto:

číslice „2.295,“ se nahrazuje číslicí „1.830,“.

2. Článek 4, odst. 4.3.2. se mění a jeho text zní :

4.3.2.

dodržet při tvorbě projektové dokumentace a při rekonstrukci a modernizaci (dostavbě) areálu koncepci dokumentace ověřené jako součást povolení uvedených v příloze č. 2 této smlouvy a při respektování základních smluvních povinností nájemce.

3. Článek 5, odst. 5.1. se mění a jeho text zní:

5.1. Nájemce se zavazuje uskutečnit vlastním nákladem komplexní rekonstrukci a modernizaci areálu, tedy uskutečnit změny areálu v souladu s ověřenou dokumentací jako součást povolení uvedených v příloze č. 2 této smlouvy. Rekonstrukce a modernizace areálu bude spočívat v rekonstrukci a modernizaci (dostavbě) stávajících budov a úpravě pozemků ve vlastnictví pronajímatele. Smluvní strany dohodly, že veškeré objekty stávající či nově vybudované jsou a budou po celou dobu trvání nájmu vlastnictvím pronajímatele, bez ohledu na to, kdo jejich rekonstrukci, dostavbu, příp. výstavbu financoval.

4. Článek 6, odst. 6.6. se doplňuje a doplněný text zní :

Smluvní strany dohodly, že v případě kdy dojde ke změně podnájemce jako provozovatele multikina, nájemce tuto skutečnost písemně oznámí pronajímateli. Nájemce současně pronajímateli doloží reference o odbornosti podnájemce k provozování multikina.

5. Článek 7, odst. 7.3., předposlední odstavec se mění a jeho text zní :

Pronajímatel vydání souhlasu odepře, bude-li se požadovaný souhlas týkat stavby, která není v souladu s účelem nájmu sjednaným v této smlouvě, dokumentací ověřenou jako součást povolení uvedených v příloze č. 2 této smlouvy a regulačními podmínkami platnými pro dané území; jinak souhlas vydá do 30ti dnů ode dne doručení žádosti nájemce.

6. Článek 7, se doplňuje o nový odst. 7.8. a jeho text zní :

7.8. Z důvodů prevence sporů postupovat tak, že nastane-li stav, kdy nájemce podle pronajímatele porušuje smlouvu, bez zbytečného odkladu nájemce na takovou skutečnost písemně upozorní a v upozornění uvede v čem spatřuje porušení smlouvy a vyzve nájemce ke zjednání nápravy.

Takové oznámení pronajímatele však není považováno za právní úkon, který činí pronajímatel podle jiných ujednání této smlouvy. Lhůta, kterou by pronajímatel v upozornění nájemci případně stanovil, není považována za přiměřenou lhůtu podle jiných ujednání této smlouvy. Taková ujednání zůstávají zněním tohoto odstavce 7.8. nedotčena.

7. Článek 10, se doplňuje o nový odst. 10.9. a jeho text zní :

10.9. V souladu s ustanovením § 679 občanského zákoníku a pro účely této smlouvy se bude mít za to, že k nezaplacení splatného nájemného došlo pouze v případě, kdy uplynulo více jak 90 dnů ode dne, kdy nájemce obdržel písemně upozornění od pronajímatele o tom, že nájemce je v prodlení s platbou nájemného, a nájemce neprovedl nápravu takového prodlení. V souladu s ustanovením § 679 občanského zákoníku a pro účely této smlouvy se bude mít za to, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda pouze, uplynulo-li 180 dnů ode dne, kdy nájemce obdržel písemně upozornění od pronajímatele o tom, že nájemce užívá areál způsobem, který způsobuje škodu na areálu, nebo který hrozí způsobením značné škody na areálu, a nájemce pokračuje v takovémto užívání areálu, aniž by došlo během této lhůty 180 dnů ze strany nájemce k nápravě.

8. V článku 12 se vypouští odst. 12.7.2.

9. Článek 12, odst. 12.9. se upravuje a jeho text zní:

12.9. Na důkaz, že tato smlouva byla uzavřena v souladu s příslušnými ustanoveními zákona a že celý text této smlouvy včetně jejích příloh je smluvním stranám jasný a srozumitelný, a dále na důkaz toho, že je obsah smlouvy projevem pravé a svobodné vůle smluvních stran a že smlouva byla uzavřena určitě a vážně, nikoli v tísní nebo pod nátlakem, či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, dohodly smluvní strany, že vyhotoví sedm výtisků této smlouvy opatřených podpisy jejich oprávněných zástupců, z nichž pět výtisků obdrží pronajímatel a dva výtisky nájemce.

10. Příloha č. 2 se nahrazuje novou přílohou č. 2 – územní rozhodnutí a schématická dokumentace ve znění uvedeném v příloze č. 1 tohoto dodatku.

II.

1. Ostatní ujednání smlouvy se nemění. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
2. Zároveň s uzavřením tohoto dodatku pronajímatel vydává nájemci prohlášení určené bance, která má nájemci poskytnout úvěr na financování dalších prací na rekonstrukci a modernizaci areálu. Kopie prohlášení pronajímatele tvoří přílohu č.2 tohoto dodatku a tvoří nedílnou součást smlouvy.
3. Tento dodatek byl vyhotoven v 7 výtiscích opatřených podpisy jejich oprávněných zástupců, z nichž pět výtisků obdrží pronajímatel a dva výtisky nájemce.
4. Smluvní strany dohodly, že bez zbytečného odkladu po uzavření tohoto dodatku, vyhotoví a podepíší z důvodu přehlednosti smlouvy úplné znění nájemní smlouvy uzavřené dne 18.12.1997, jak vyplývá z jejich pozdějších změn.
5. Smluvní strany prohlašují, že si nejsou vědomy žádných překážek, nároků třetích osob ani jiných právních vad, které by uzavření smlouvy a tohoto dodatku bránily, nebo způsobovaly jejich neplatnost.

Příloha : č. 1 - nová příloha č. 2 smlouvy – územní rozhodnutí a schématická dokumentace
č. 2 - prohlášení

V Praze dne 1. VI. 2000

za pronajímatele :

obec Hlavní město Praha



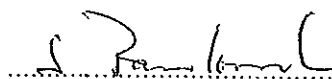
Ing. Filip Dvořák
člen rady

Zastupitelstva hlavního města Prahy



za nájemce :

Pražské komunikační a společenské centrum
s.r.o.



Sebastian Pawlowski
jednatel společnosti

Příloha č. 1

Nová příloha č. 2 smlouvy – územní rozhodnutí a schématická dokumentace

Magistrát
hlavního města Prahy
odbor územního rozhodování



Toto rozhodnutí nabylo podle
URBIA s.r.o. § 52 odst. 1 zák. č. 71/1937 Sb. právní moc dnem:
Došlo dne: 25. 2. 1999
Č. 46

Adresáti dle rozdělovníku

Vaše zn. datum

Náše značka
132335/98
OUR/C/Ca

Vyřizuje/linka
Ing. arch. J. Cach
1.4800 / 6.

Datum
27. 1. 1999

ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

Navrhovatel Pražské kulturní a společenské centrum spol. s r.o. Praha 3, Husinecká 5, (IČO 6105 4062) zastoupený spol. URBIA s.r.o., V jámě 12, Praha 1 (IČO 4968 7514) podal dne 29.10.1998 u Magistrátu hl. m. Prahy - odboru územního rozhodování návrh na vydání rozhodnutí o umístění stavby „Přestavba a přístavba areálu Slovanského domu“.

Magistrát hl.m.Prahy - odbor územního rozhodování, příslušný podle § 117 odst.1 písm. b) zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zák. č. 103/1990 Sb., zák. č. 262/1992 Sb., zák. č. 43/1994 Sb., zák.č. 19/1997 Sb. a zák. č. 83/1998 Sb. a zák. č. 418/1990 Sb., o hl.m. Praze, ve znění změn a doplňků, posoudil návrh podle § 37 a 38 stav. zák. a na základě tohoto posouzení vydává podle § 39 stav. zák. a § 4 vyhl. č. 132/1998 Sb. toto

rozhodnutí :

Na pozemcích č. parc. 538, 539, 540/1, 540/2, 541, 2330/1, 2373 k.ú. Nové Město - Praha 1 při ulici Na příkopě a Senovážném náměstí se umísťuje stavba, spočívající v přestavbě, nástavbě a přístavbě objektů areálu Slovanského domu včetně podzemních garáží, komunikací, sadových úprav a připojení na inženýrské sítě, jak je zakresleno v potvrzených situačních výkresech v měřítku 1:1000 a 1:500, které jsou grafickou přílohou tohoto rozhodnutí.

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví tyto podmínky:

1/ Stavba bude umístěna v souladu s tím, jak je v grafické příloze tohoto rozhodnutí v měřítku 1:1000 vyznačeno území dotčené stavbou (ohraničeno zelenou plnou čarou) a plocha zastavěná jednotlivými nadzemními objekty areálu (ohraničena červenou plnou čarou).

Návba se bude skládat z následujících stavebních objektů :

- a) stávající objekt čp. 859 (palácový objekt a novodobá část A, A1)
- b) přístavba objektu B
- c) přístavba objektu C
- d) přestavba objektu čp.869 (D)
- e) podzemní garáže
- f) zpevněné plochy a komunikace
- g) rekonstrukce kanalizačních přípojek
- h) rekonstrukce STL přípojky
- i) TS a kabely 22 kV

3/ Stávající palácový objekt (součást čp. 859) při ulici Na příkopě bude v rámci svého stávajícího objemu přestavěn v souladu s rozhodnutím OPP MHMP čj. OPP 7171/98 ze dne 31.8.1998. Výška hřebene stávající mansardové střechy objektu (+20,78 m) se nezmění. Vnitřní dvorek objektu může být zastřešen na úrovni stropu prvního nadzemního podlaží.

4/ Novodobá část objektu čp. 859 (označena A) bude vnitřně přestavěna v souladu s výše uvedeným rozhodnutím orgánu památkové péče a dále půdorysně rozšířena směrem jihozápadním až ke štítu sousedního objektu čp. 858. V místě stávajících oken sousedního objektu čp. 858 bude vytvořen světlík širě 1,5-2 m.

Nástavba objektu A, obsahující tři kinosály, bude rozčleněna tak, že mezi hmotou severovýchodního sálu (č.1) a hmotou zbývajících dvou sálů (č.2-3) bude ponechán odstup minimálně 4 m. Oproti rovině stávajících průčelí objektu A bude nástavba kinosálů půdorysně ustoupena - v případě dvorního JV průčelí minimálně o 1,5 m. Objekt čp. 859 bude mít ve své části A nanejvýše dvě podzemní podlaží.

5/ Severovýchodní křídlo novodobé části objektu čp. 859 (označeno A1) bude nastavěno o jedno podlaží. Jeho segmentová střecha nepřekročí výšku 25 m. Hmotu nastavěného podlaží bude ustoupena za rovinu JZ průčelí budovy tak, jako je tomu u předchozích dvou pater. Prostory nastavěného podlaží budou sloužit administrativním účelům.

6/ Obě dvorní průčelí (JV, JZ) novodobé části objektu čp. 859 (tj. části A s křídlem A1) mohou být v přízemí lemována odlehčenou, prosklenou jednopodlažní hmotou zimní zahrady, představující před rovinu fasády o cca 5 m.

7/ Dvorní přístavba - objekt B bude mít šest běžných a sedmé ustoupené nadzemní podlaží. Šířka objektu nepřekročí v běžných podlažích 12 m, jeho poslední podlaží ustoupí za rovinu SV fasády minimálně o 8 m, takže v 7.NP vznikne nástřešní terasa. Část B bude mít nanejvýše dvě podzemní podlaží. Průčelí objektu B bude mít - v kontrastu k ostatním budovám - výrazně odlehčený charakter, při jeho návrhu se v maximální možné míře uplatní sklo.

Dvorní přístavba - objekt C bude mít šest běžných a sedmé ustoupené nadzemní podlaží. Poslední podlaží bude půdorysně ustoupeno o minimálně 2 m za rovinu severovýchodní fasády. Šířka objektu v běžných podlažích nepřekročí 13 m, s výjimkou možného lokálního předstoupení v místě styku s částí B (cca o 1 m).

V úseku 6 - 8 m směrem od svého jižního šítu bude přístavba C snížena o jedno podlaží, tj. na šest NP (atika - zábradlí terasy sedmého NP ve výši max. +23 m). Tímto snížením budou minimalizovány negativní vlivy stavby na úroveň denního osvětlení přilehlého domu čp.881.

9/ Objekt D (čp.869) při Senovážném náměstí bude přestavěn v souladu s rozhodnutím OPP MHMP čj. OPP 7171/98 ze dne 31.8.1998. Výška hřebene stávající šikmé střechy (+27,80 m) se nezmění. Střešní plášť bude na své dvorní straně doplněn o dva samostatné vikýře (nikoli průběžný vikýř) s pultovou střechou, jejíž spodní hrana se bude nacházet na úrovni cca + 26,9 m. V rámci střechy lze vybudovat dvě drobné terasy, z nichž plošně rozsáhlejší terasa na úrovni +24,5 m bude v pohledech ze zahrady kryta hřebenem stávajícího dvorního křídla objektu čp. 869.

S výjimkou suterénu a přízemí (průjezd, obchod) bude objekt D využit pro obytnou funkci.

10/ Podzemní dvoupodlažní garáže budou umístěny v souladu s tím, jak je vyznačeno v grafické příloze tohoto rozhodnutí v měřítku 1:1000 červenou přerušovanou čarou, tj. v jihozápadní části areálu - při přístavěném objektu C a pod tímto objektem.

11/ Budou respektovány následující výškové kóty, uvedené v grafické příloze tohoto územního rozhodnutí :

- výchozí kóta - vstup do 1.NP objektu čp. 859	± 0,000	= 195,46 mm (Bpv)
- plochá střecha nástavby nad částí A	+ 26 m,	tj.221,46 mm
- horní hrana segmentové střechy křídla A1	+ 25 m,	tj.220,46 mm
- terasa části B	+ 22,2 m,	tj.217,66 mm
- max. výšková úroveň střech částí B,C	+ 25,64 m,	tj.221,10 mm
- 2. PP podzemních garáží	- 7,8 m	tj.187,66 mm

12/ Na ploché střechy - resp.části střech - jednotlivých objektů areálu nebudou umístěna žádná volná technologická zařízení, strojovny vzduchotechniky, výtahu apod.

13/ Plochá střecha nástavby objektu A bude, vzhledem k poloze stavby v centru Pražské památkové rezervace a její pohledové exponovanosti z přilehlých vyhlídkových míst, výrazně architektonicky členěna.

14/ Dvorní průčelí objektu A v části nástavby bude architektonizováno výrazným členěním v horizontálním nebo vertikálním směru, popřípadě doplněno pnoucí zelení.

Průčelí přistavovaných objektů B,C budou řešena ve vzájemném kontrastu. Objekt B bude mít průčelí řešeno jako prosklenou plochu, u objektu C se uplatní okenní otvory v pevné zdi.

16/ Areál Slovanského domu bude z hlediska funkčního využití určen zejména pro funkci multikina (část A, A1) a dále pro funkci administrativní a obchodní (A1, B,C). Bude obsahovat též obytnou funkci, soustředěnou do objektu D.

17/ Součástí projektu stavby bude návrh ochrany stávající zeleně a nového ozelenění nezastavěných ploch. Stávající zeleň bude zachována v rozsahu dle situačního plánu v měřítku 1: 500, který je grafickou přílohou tohoto rozhodnutí. Veškeré dřeviny, zejména platany nacházející se v těsném dotyku s přístavbou B (stromy č. 3 a 8) budou chráněny a odborně ošetřeny dle popisu v příslušné části dokumentace k územnímu řízení (Ing. Švamberková 12/98). Nově navrhované terasy budou v maximální možné míře doplněny pnoucí nebo mobilní zelení.

18/ Dopravní obsluha areálu Slovanského domu bude zajištěna stávajícím průjezdem v domě čp. 859 směrem z ulice Na příkopě.

19/ Pro dopravní obsluhu umísťované stavby nebude využíván stávající průjezd v objektu čp. 866 (Plodinová burza).

20/ V 1.a 2.PP podzemní hromadné garáže budou vybudována stání pro 83 osobních automobilů. Vjezd a výjezd z garáží bude pro 68 parkovacích stání zajištěn jednosměrnou rampou, průjezdem v objektu čp. 869 a chodníkovým přejezdem do Senovážného náměstí. Vjezd a výjezd z oddělené části garáží pro 15 os. automobilů, umístěných v 2.PP garáží, bude orientován do sousedního objektu na poz.č.parc. 536 a bude řešen výtahem do jeho stávajícího průjezdu s chodníkovým přejezdem do ulice Nekázanka. Výtah a navazující stavební úpravy v sousedním objektu na poz.č.parc. 536 nejsou předmětem umísťované stavby.

21/ Z celkového počtu parkovacích stání budou přinejmenším 2 stání prostorově upravena pro vozidla osob se sníženou pohyblivostí.

22/ Při realizaci stavby musí být investorem respektovány „Obecné podmínky pro přípravu a realizaci staveb v ochranném pásmu metra“, zpracované DP - Metro, o.z. Stavba, její užívání a údržba musí být prováděna tak, aby konstrukce, bezpečnost a provoz metra nebyly ohroženy a inženýrské sítě ve správě DP - Metro, o.z. poškozeny stavební činností.

23/ Dokumentace ke stavebnímu povolení bude obsahovat statické posouzení vlivů na objekty metra, způsobených stavební činností při výstavbě, včetně zabezpečení stavební jámy.

24/ Projekt ke stavebnímu povolení bude obsahovat dopravně inženýrská opatření po dobu výstavby, projednaná s orgány Policie ČR a příslušným silničním správním úřadem.

Zásobování areálu vodou bude zajištěno rekonstruovanými stávajícími přípojkami, spojenými na vodovodní řady v ulici Na příkopě a Senovážném náměstí. Rekonstrukce přípojek se realizuje, nebude součástí umísťované stavby.

26/ Odkanalizování dešťových a splaškových vod bude zajištěno následovně :

- a) Dům čp. 859 včetně navržených přístaveb bude připojen do stávající jednotné kanalizace v ulici Na příkopě dvěma rekonstruovanými přípojkami DN 200.
- b) Dům čp. 869 bude rekonstruovanou přípojkou DN 200 připojen do stávající jednotné kanalizace na Senovážném náměstí.

27/ Zásobování areálu plynem bude zajištěno rekonstruovanou STL přípojkou D 90, připojenou na stávající STL plynovod D 160 na Senovážném náměstí. Touto přípojkou budou zásobeny veškeré objekty v areálu Slovanského domu. Stávající NTL přípojka z ulice Na příkopě bude zrušena.

28/ Zásobování elektrickou energií bude zajištěno vybudováním nových trafostanic 22/0,4 kV.

- a) Bude vybudována společná TS 630 kVA, situovaná do suterénu objektu D (čp. 869), která bude novou kabelovou smyčkou 22 kV napojena na stávající kabely 22 kV mezi TS 4805 a TS 3442 (namísto rušené TS 2765) na Senovážném náměstí.
- b) V objektu A bude vybudována TS 2 x 1000 kVA propojená novou kabelovou smyčkou 22 kV s rozvaděčem v TS uvnitř objektu čp. 869.

Z nových trafostanic budou vyvedeny nové kabely 1 kV, jež budou rozvedeny v prostoru stavby.

29/ Telefonizace veškerých objektů areálu bude zajištěna jako samostatná akce SPT TELECOM a.s., není součástí umísťované stavby.

30/ Realizaci stavby nesmí být nepříznivě ovlivněn provoz žádného ze sousedních objektů, využívaných jako banky, ani snížena míra jejich ochrany před vniknutím nepovolaných osob. Projekt stavby bude proto obsahovat návrh příslušných technických opatření a řešení způsobu rozmístění mechanických zábran.

31/ Stavba bude koncepčně připravena a prováděna tak, aby po celou dobu výstavby zůstal zachován pro veškeré vlastníky, uživatele, požární a záchrannou službu příjezd a přístup k přilehlým objektům a plochám i jejich dopravní obsluha.

32/ Stavba bude prostorově a časově koordinována s veškerou stavební činností v přilehlém území, zejména se stavbami KOLEKTOR CENTRUM I, KOLEKTOR PŘÍKOPY.

33/ Stavba bude projekčně připravena a technicky zajištěna tak, aby nedošlo ke statickému narušení žádného ze sousedních objektů.

Během doby výstavby nebudou vlivem prachu, hluku atd. nad přijatelnou mez zhoršeny podmínky užívání sousedních budov ani protilehlých objektů.

35/ Stavba bude projekčně připravena tak, aby byla v rozsahu, odpovídajícím ustanovení vyhlášky č. 174/1994 Sb., přístupná osobám se sníženou pohyblivostí.

36/ Investor je povinen zajistit plnění vyhlášky č. 8/1986 Sb. NVP o jednotné evidenci technického vybavení hl. m. Prahy a digitální technické mapě Prahy.

37/ Před vydáním stavebního povolení předloží investor MHMP OÚR k posouzení podrobnější podklady podle § 39 stavebního zákona, a to :

- a) zastavovací plán stavby (1:500) ve čtyřech vyhotoveních s barevným vyznačením pozemků dotčených stavbou a ploch zastavěných vlastním objektem
- b) pohledy na fasády stavby s dořešením materiálového a barevného provedení, ve dvou vyhotoveních, v měřítku 1:100
- c) podrobnost řešení obvodového pláště nástavby v jednom vyhotovení
- d) výkres sadových úprav v měřítku 1:200 (1:100)

Připomínám České národní banky jako účastníka řízení se vyhovuje zčásti - v rozsahu, v němž se týká zajištění bezpečnosti při provádění stavby a vybavení stavby z hlediska ochrany sousedních objektů (podmínka č.30), a dále možnosti používání průjezdu v objektu čp. 866 (podmínka č. 19)

O d ů v o d n ě n í

Navrhovatel Pražské kulturní a společenské centrum spol. s r.o. Praha 3, Husinecká 5, zastoupený spol. URBIA s.r.o., V jámě 12, Praha 1, podal dne 29.10.1998 u Magistrátu hl. m. Prahy - odboru územního rozhodování návrh na umístění stavby uvedené ve výrokové části.

Stručná charakteristika stavby:

Funkce a kapacita stavby :	polyfunkční komplex se základní funkcí multikina
	kapacita multikina cca 1830 míst
	užitná plocha bytů cca 1780 m ²
	plocha administrativní části cca 5700 m ²
	plocha obchodní části cca 4800 m ²
	podzemní garáže 68 + 15 stání

aktant :

A - projekt s.r.o., Václavské nám. 15, Praha 1
Ing.arch.Pavel Boček, autorizovaný architekt ČKA 00 672

Navrhované umístění je v souladu s územním plánem hl.m. Prahy - plánem využití ploch, schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 37/1 ze dne 24.2.1994 a vyhláškou č. 19/1994 Sb. hl.m.Prahy, o závazných částech územního plánu hl.m.Prahy, ve znění změn a doplňků, neboť plocha, na kterou se stavba umísťuje, je součástí smíšeného území městského jádra.

Umístění stavby vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu v hl.m. Praze stanoveným vyhláškou č. 5/1979 Sb. NVP, ve znění pozdějších předpisů.

Podle sdělení Katastrálního úřadu Praha - město nejsou pozemky č. parc. 538, 539, 540/1, 540/2, 541, 2330/1, 2373 k.ú. Nové Město součástí ZPF.

Návrh byl doložen následujícími doklady:

Vyjádření hygienika - MH Praha 1	čj. ŽP / 2867/98	ze dne 3.9.1998
a dále	čj. ŽP / 4557/98	ze dne 16.12.1998
Vyjádření orgánu požár.dozoru -HZS	čj. PO 12559/1823/98/OPST	ze dne 20.8.1998
Vyjádření org.dopravy-OD OÚ Praha 1	čj. DOP/4570/98	ze dne 21.9.1998
Rozhodnutí orgánu pam.péče-OPP MHMP	čj. OPP 7171/98	ze dne 31.8.1998
Vyjádření vodohosp.orgánu - OV MHMP	čj. VYS/3-7373/98/To	ze dne 9.9.1998
Vyjádření orgánu ochrany ovzduší-OŽP OÚ P1	čj. OŽP/1292,1500/98	ze dne 4.11.1998
Vyjádření orgánu posuzujícího vliv na živ.prostředí včetně odpadového hospodářství, orgánu ochr. přírody - OŽP MHMP	čj. OŽP-VI-14599/98	ze dne 14.9.1998
Vyjádření orgánu CO-OO MHMP	čj. 3602/98	ze dne 3.9.1998
Vyjádření orgánu spojů - SPT TELECOM	čj. OS/Fx 38667/98	ze dne 2.9.1998
Vyjádření orgánu vojenské správy - razítkem		ze dne 12.10.1998

Návrh byl dále doložen stanovisky těchto správců rozvodných sítí a kanalizace:

PVaK	čj. BAR 10728/98	ze dne 26.8.1998
a dále	čj. 10729/482/98	ze dne 11.8.1998
Praž.plynárenská	čj. 1834/CH/OŘP/98	ze dne 1.9.1998
TSK	čj. 220/1093/98/Su	ze dne 1.9.1998
SVO	čj. SVO 1219/98	ze dne 26.8.1998
Potrubní pošta	razítkem	ze dne 13.10.1998

TELECOM - potrubní pošta čj. 11350/98-MTP2 13.10.1998
 E čj. 112-Ov/61-St/55-177/3 ze dne 21.8.1998
 V ČR čj. SSI-190/2-076-98 ze dne 22.7.1998

Další vyjádření :

OMI MHMP	čj. OMI/4197/3262/3136/98	ze dne	26.10.1998
a INGUTIS s.r.o.	stanoviskem bez čj.	ze dne	14.9.1998
České radiokomunikace	čj. ÚTV 4654/98/PI	ze dne	9.11.1998
ČIŽP	čj. 1/00/2117/98/Kr	ze dne	21.8.1998
DATTEL a.s.	razítkem	ze dne	22.10.1998
Souhlas DOP MHMP se stavbou v OPM	čj. DOP-R2/19242/98	ze dne	25.9.1998

Souhlas vlastníků pozemků podle § 38 stav. zák.

- a) pro pozemky č.parc. 538, 539, 540/1, 540/2, 541, 2373 je součástí vyjádření OOM MHMP čj. OOM 9727/T3755/98 ze dne 29.10.1998
 b) pro pozemek č.parc.2330/1 je součástí vyjádření TSK čj.220/1093/98/Su ze dne 1.9.1998

Zahájení územního řízení bylo dne 2.11.1998 oznámeno všem dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům a bylo nařízeno ústní jednání na den 24.11.1998. Současně byli účastníci upozorněni, že své námítky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Jelikož z výsledků ústního jednání vyplynula potřeba doložení podrobnějších podkladů OÚR MHMP dne 26.11.1998 řízení přerušil. Po doplnění návrhu, k němuž došlo dne 20.1.1998, bylo v řízení pokračováno.

Ve stanovené lhůtě (při ústním jednání) nesdělil své stanovisko žádný z dotčených orgánů státní správy.

Ve stanovené lhůtě (při ústním jednání) uplatnil své připomínky účastník řízení - Česká národní banka jako vlastník objektů čp. 866 a čp.860 při ul. Na příkopě a Senovážném náměstí v Praze 1.

Česká národní banka požaduje

a) - aby součástí umísťované stavby bylo vybudování mechanických zábran, znesnadňujících případné proniknutí nepovolaných osob do sousedních objektů ČNB čp.860, 866

b) - aby se investor projednávané stavby podílel na vybudování elektronické ochrany pláště budovy ČNB, přiléhající ke komplexu Slovanský dům

c) - aby investor při realizaci stavby zajistil dodržování bezpečnostních požadavků ČNB

d) - aby České národní bance byly následně předloženy vybrané části podrobnější projektové dokumentace

e) - aby byla dořešena otázka užívání průjezdu v objektu čp. 866 pro potřeby údržby areálu Slovanského domu.

MHMP OÚR připomínkám účastníka řízení - ČNB - vyhověl v té části, kterou je možno řešit v rámci územního řízení :

a) Požadavek, aby součásti umístované stavby bylo vybudování mechanických zábran, znesnadňujících případné proniknutí nepovolaných osob do sousedního objektu ČNB, posoudil OÚR MHMP jako oprávněný. Stavba musí být navržena tak, aby jejím umístěním nedošlo ke zhoršení podmínek užívání sousedních objektů, tj. ani ke snížení jejich ochrany. Požadavku bylo vyhověno podmínkou č.30 tohoto rozhodnutí.

ad b) Případný podíl investora na vybudování elektronické ochrany pláště sousední budovy je záležitostí vzájemné dohody mezi vlastníky, v územním řízení jej nelze navrhovateli uložit.

ad c) Požadavek, aby investor při realizaci stavby zajistil dodržování bezpečnostních nároků banky, uznal OÚR MHMP za oprávněný. Plán organizace výstavby musí být zpracován tak, aby realizací stavby nedošlo ke zhoršení podmínek užívání sousedního objektu včetně snížení míry jeho ochrany. Požadavku bylo vyhověno podmínkou č. 30 tohoto rozhodnutí.

ad d) Požadavku, aby České národní bance byly následně předloženy vybrané části podrobnější projektové dokumentace se nevyhovuje, neboť jej nelze zařadit mezi podmínky pro umístění a projektování stavby. ČNB bude účastníkem stavebního řízení, v němž bude mít možnost se s podrobnou projektovou dokumentací stavby seznámit.

ad e) Požadavku, aby byla dořešena otázka užívání průjezdu v objektu čp. 866 pro potřeby údržby areálu Slovanského domu, OÚR MHMP vyhověl a vyžádal si od navrhovatele podrobnější podklady. Navrhovatel dodatečně doplnil dokumentaci o prohlášení, podle něhož průjezd nebude využívat, OÚR MHMP tuto skutečnost promítl do podmínky č. 19 tohoto rozhodnutí.

OÚR MHMP obdržel rovněž písemný podmíněčný souhlas se stavbou od majitelky sousedního objektu čp. 881 MUDr. E.Domorázkové (zástupce JUDr.P.Čížkovský). V textu jsou vyjádřeny dílčí požadavky účastnice řízení, týkající se finančních kompenzací a provedení stavebních úprav na objektu čp. 881, který je v jejím vlastnictví.

OÚR MHMP neřešil požadavky finančních kompenzací, které překračují rámec územního řízení. Rovněž stavební úpravy objektu čp. 881 nelze navrhovateli uložit, a proto je OÚR MHMP nepromítl do textu územního rozhodnutí.

Správní orgán ovšem pro potřeby územního rozhodování prověřil přípustnost, reálnost a účinnost těch úprav fasády objektu čp. 881, na něž se sám navrhovatel stavby odvolává v řešení prostorového uspořádání přístavby C. OÚR MHMP shledal tyto úpravy jako přípustné z hlediska památkové péče a účinné z hlediska zachování potřebné hladiny denního osvětlení (viz PÚPP - zápis z konzultace dne 2.12.1998 / Dr. Ambrožová a stanovisko Městské hygienické stanice čj. ŽP 4557/98 ze dne 16.12.1998).

OÚR MHMP posoudil předložený návrh jako přijatelné architektonické zpracování kapacitních a provozních požadavků, vyplývajících z nájemní smlouvy mezi hl.m. Prahou a investorem. Předpokládá se detailní propracování navržených hmot a další členění rozsáhlých plochých střech a stěn kinosálů.

S přihlédnutím k výsledkům územního řízení Magistrát hl.m. Prahy - odbor územního rozhodování rozhodl, jak je uvedeno ve výrokové části.

Před vydáním stavebního povolení na umístěvanou stavbu nebo její část, pro kterou je k vydání stavebního povolení příslušný speciální stavební úřad, musí odbor územního rozhodování Magistrátu hl. m. Prahy v souladu s § 120 odst.2 stavebního zákona ověřit dodržení podmínek tohoto územního rozhodnutí.

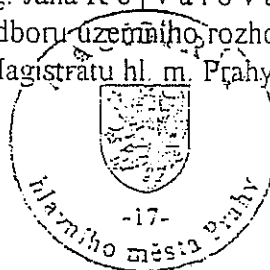
Toto rozhodnutí platí ve smyslu § 40 odst. 1 stav. zákona dva roky ode dne, kdy nabylo právní moci, nepozbývá však platnosti, pokud bylo v této lhůtě požádáno o stavební povolení.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Ministerstvu* pro místní rozvoj, podáním u Magistrátu hl.m.Prahy - odboru územního rozhodování, Pařížská 26, Praha 1.

Příloha: 1x potvrzený sit. výkres 1:1000
1x potvrzený sit. výkres 1:500

Kejvalová
Ing. Jana Kejvalová
vedoucí odboru územního rozhodování
Magistrátu hl. m. Prahy



Rozdělovník:

A. Navrhovatel (na doručení):

- 1) URBIA spol. s r.o., V jámě 12, 110 00 Praha 1

+ příloha

B. Účastníci řízení (na doručení):

- 2) Hl. m. Praha, Ing. Zdeněk Kovařík, radní, Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1
3) MHMP - odb. obecního majetku, Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1
4) TSK, Štefánikova 23, 150 00 Praha 5
5) OMNIPOL a.s., Nekázanka 11, 110 00 Praha 1
6) MUDr. Domorázková Eva, Ostrovní 17, 110 00 Praha 1
7) Živnostenská banka, Na příkopě 20, 110 00 Praha 1
8) Česká národní banka, Na příkopě 28, 110 00 Praha 1
9) IMOBILIA s.r.o., Senovážné nám. 27, 110 00 Praha 1

C. ostatní (doporučeně):

- 10) MČ P1, zast. OÚR - Ak. arch. Eismannovou, Vodičkova 18, 110 00 Praha 1 + příloha
11) ÚRM, Hradčanské nám. 8, 110 00 Praha 1 + příloha
12) Pražské kulturní a společenské centrum spol. s r.o., Husinecká 5, 130 00 Praha 3

D. MHMP :

- 13) OMI

+ příloha

- 14) OUR - evidence rozhodnutí

+ příloha

- 15, 16) OUR/C

+ příloha

- 17) - spisovna + příloha + spis vč. dokumentace

Magistrát

hlavního města Prahy

odbor územního
rozhodování



Toto rozhodnutí nabylo podle
§ 52 odst. 1 zák. č. 71/1967 Sb. právní moc dne:

8.9.1999 RW

Adresáti dle rozdělovníku

Vaše zn. datum

Naše značka

Vyřizuje / linka

Datum

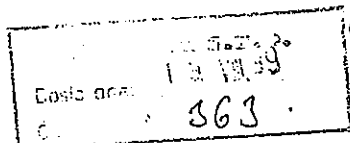
127284/99

Ing. arch. J. Cach

7. srpna 1999

OUR/C/Ca

1.4800 / 1.



ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

Navrhovatel Pražské kulturní a společenské centrum spol. s r.o. Praha 3, Husinecká 5, (IČO 6105 4062) zastoupený spol. URBIA s.r.o., V jámě 12, Praha 1 (IČO 4968 7514) podal dne 2.7.1999 u Magistrátu hl. m. Prahy - odboru územního rozhodování návrh na vydání rozhodnutí o umístění stavby „Slovanský dům - objekt E“.

Magistrát hl.m.Prahy - odbor územního rozhodování, příslušný podle § 117 odst.1 písm. b) zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zák. č. 103/1990 Sb., zák. č. 262/1992 Sb., zák. č. 43/1994 Sb., zák.č. 19/1997 Sb. a zák. č. 83/1998 Sb. a zák. č. 418/1990 Sb., o hl.m. Praze, ve znění změn a doplňků, posoudil návrh podle § 37 a 38 stav. zák. a na základě tohoto posouzení vydává podle § 39 stav. zák. a § 4 vyhl. č. 132/1998 Sb. toto

rozhodnutí :

Na pozemcích č. parc. 538, 540/1, 540/2 k.ú. Nové Město - Praha 1 při Senovážném náměstí se umísťuje novostavba objektu „E“ v areálu Slovanského domu včetně podzemních garáží tak, jak je zakresleno v potvrzených situačních výkresech v měřítku 1:1000 a 1:500, které jsou grafickou přílohou tohoto rozhodnutí.

Pro umístění a projektovou přípravu stavby se stanoví tyto podmínky:

I/ Stavba bude umístěna v souladu s tím, jak je v grafické příloze tohoto rozhodnutí v měřítku 1:500 vyznačeno území dotčené stavbou (ohraničeno zelenou plnou čarou) a plocha zastavěná nadzemním objektem (ohraničena červenou plnou čarou).

Adresa:	Telefon:	Fax:	IČO:	Bankovní spojení:
Pařížská 26	(*)2448 1111	232 0767	064581	První městská banka
110 01 Praha 1	2448 + linka			Malé nám. 11
P.O.Box 243				110 00 Praha 1

avba se bude skládat z následujících stavebních objektů a činností :

- A) demolice domu čp. 1423
- B) novostavba objektu „E“ v areálu Slovanského domu
- C) přeložka sdělovacích kabelů

3/ Objekt „E“ bude mít půdorysný tvar písmene L, ve své nejnižší části bude mít pět nadzemních podlaží. Návaznost na přilehlou vyšší budovu čp. 869 bude řešena vertikální prosklenou hmotou („věž“ cca 8 x 12 m) o sedmi podlažích, v místě styku s křídlem „C“ areálu Slovanského domu bude mít novostavba šest nadzemních podlaží. Všechny uvedené části budou zastřešeny plochými střechami. Objekt bude mít dvě podzemní podlaží.

4/ Budova bude mít převážně administrativní funkci, přízemí bude využito pro obchod.

5/ Budou respektovány následující výškové kóty, uvedené v grafické příloze v měř. 1:500 tohoto územního rozhodnutí :

- výchozí kóta (1.NP obj. čp. 859 - Slovan. dům) $\pm 0,000 = 195,46$ mm (Bpv)
- úroveň přízemí vlastního objektu E - 0,46 m
- úroveň ploché střechy při styku s obj. čp.869 („věž “) + 23,14 m
- úroveň ploché střechy pětipodlažní části + 17,14 m
- úroveň ploché střechy při styku s objektem C + 20,54 m

6/ Na plochou střechu objektu E nebudou umístěna žádná volná technologická zařízení, strojovny vzduchotechniky, výtahu apod. Střecha bude pohledově upravena.

7/ Průčelí novostavby směrem do zahrady budou opticky rozčleněna, mj. pomocí kontrastu rozsáhlejších prosklených ploch (vertikální část - „věž“, další vertikální pásy na fasádě) s omítanými - případně obkládanými - stěnami.

8/ Jihozápadní průčelí novostavby směrem k objektu čp. 880 bude mít světlou barvu, minimalizující účinky zastínění.

9/ Dopravní obsluha objektu E bude zajištěna v rámci dopravního řešení celého areálu Slovanského domu stávajícím průjezdem v domě čp. 859 směrem z ulice Na příkopě. Pro dopravní obsluhu této budovy nebude využíván stávající průjezd v objektu čp. 866 (Plodínová burza).

10/ Doprava v klidu pro objekt E bude řešena rozšířením podzemních garáží areálu Slovanského domu (viz. pravomocné územní rozhodnutí čj. 132335/98 ze dne 27.1.1999) do 1. a 2. podzemí objektu E. Kapacitní nárůst bude představovat 42 nových parkovacích stání. Nový parking bude přístupný přes dříve umístěné garáže Slovanského domu, jejichž vjezdová rampa ústí do Senovážného náměstí.

11/ Stavba bude prostorově a časově koordinována s veškerou stavební činností v přilehlém území, zejména se stavbou KOLEKTOR CENTRUM I.

Technické vybavení novostavby bude připojeno na vnitřní rozvody přilehlého objektu čp. 869, jehož napojení na inženýrské sítě je součástí pravomocného územního rozhodnutí čj. 132335/98 ze dne 27.1.1999.

- 13/ Součástí stavby bude provizorní a definitivní přeložka metalického a optického sdělovacího kabelu, vedeného po fasádě objektu stávajícího domu čp. 1423 v zahradě Slovanského domu.
- 14/ Další stupeň projektové dokumentace bude mj. projednán s SPT TELECOM.
- 15/ Během doby výstavby nebudou vlivem prachu, hluku atd. nad přijatelnou mez zhoršeny podmínky užívání okolních budov, jmenovitě objektů čp. 870, 866, 880.
- 16 / Realizací stavby ani demolici stávajícího domu čp. 1423 nesmí být ohrožen provoz žádného ze sousedních objektů ani snížena míra jejich ochrany před vniknutím nepovolaných osob. Projekt stavby bude obsahovat návrh příslušných technických opatření - ve vztahu k objektu čp. 870 konkrétně návrh rozmístění mechanických zábran.
- 17/ Projekt stavby bude obsahovat vyhodnocení případných negativních vlivů provozu nového objektu, na užívání budov ve vlastnictví ČNB a IMOBILIA s.r.o. (čp. 870, 866).
- 18/ Stavba bude projekčně připravena a technicky zajištěna tak, aby nedošlo ke statickému narušení žádného ze sousedních objektů.
- 19/ Projekt požárního zabezpečení novostavby bude zpracován s přihlédnutím k námitce ČNB, týkající se únosnosti podlahy průjezdu v sousedním domě čp. 866 a nočního uzavírání tohoto průjezdu. Před vydáním stavebního povolení bude projekt projednán s Hasičským záchranným sborem.
- 20/ Stavba bude koncepčně připravena a prováděna tak, aby po celou dobu výstavby zůstal zachován pro veškeré vlastníky, uživatele, požární a záchrannou službu příjezd a přístup k přilehlým objektům a plochám i jejich dopravní obsluha.
- 21/ Po dobu výstavby budou účinně chráněny vzrostlé stromy v zahradě Slovanského domu - jmenovitě stromy v bezprostřední blízkosti stavby, označené v sit. plánu čísly 18, 19.
- 22/ Stavba bude projekčně připravena tak, aby byla v rozsahu, odpovídajícím ustanovení vyhlášky č. 174/1994 Sb., přístupná osobám se sníženou pohyblivostí.
- 23/ Před vydáním stavebního povolení předloží investor MHMP OÚR k posouzení podrobnější podklady podle § 39 stavebního zákona, a to :

- a) zastavovací plán stavby (1 : 500) ve čtyřech vyhotoveních s barevným vyznačením pozemků dotčených stavbou a ploch zastavěných objektem E
- b) pohledy na fasády objektu E s dořešením materiálového a barevného provedení, ve dvou vyhotoveních, v měřítku 1 : 100

Námitkám vlastníka přilehlého objektu čp. 866 při Senovážném náměstí v Praze 1 - České národní banky se vyhovuje zčásti - tj. v částech, které lze řešit v rámci územního řízení. (viz podmínky č. 15, 16, 17, 19)

Námitkám vlastníka přilehlého objektu čp. 870 při Senovážném náměstí v Praze 1 - IMOBILIA s.r.o., zastoupeného Investiční a poštovní bankou a.s., se vyhovuje zčásti (viz podmínky č. 6, 16, 18)

Námitkám vlastníka přilehlého objektu čp. 880 při ul. Nekázanka v Praze 1 - OMNIPOL a.s. se vyhovuje plně (viz podmínky č. 8, 15, 16, 18)

O d ů v o d n ě n í

Navrhovatel Pražské kulturní a společenské centrum spol. s r.o. Praha 3, Husinecká 5, zastoupený spol. URBIA s.r.o., V jámě 12, Praha 1, podal dne 2.7.1999 u Magistrátu hl. m. Prahy - odboru územního rozhodování návrh na umístění stavby uvedené ve výrokové části.

Stručná charakteristika stavby :

Funkce a kapacita stavby : administrativní budova s obchodní funkcí v parteru
administrativacca 3000 m²
obchodní plochycca 680 m²

Projektant : A - projekt s.r.o., Václavské nám. 15, Praha 1
Ing.arch.Pavel Boček, autorizovaný architekt ČKA 00 672

Navrhované umístění je v souladu s územním plánem hl.m. Prahy - plánem využití ploch, schváleným usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 37/1 ze dne 24.2.1994 a vyhláškou č. 19/1994 Sb. hl.m.Prahy, o závazných částech územního plánu hl.m.Prahy, ve znění změn a doplňků, neboť plocha, na kterou se stavba umísťuje, je součástí smíšeného území městského jádra.

Umístění stavby vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu v hl.m. Praze stanoveným vyhláškou č. 5/1979 Sb. NVP, ve znění pozdějších předpisů.

Podle sdělení Katastrálního úřadu Praha - město nejsou pozemky č.parc.538, 540/1, 540/2, k.ú. Nové Město součástí ZPF.

Návrh byl doložen následujícími doklady:

Vyjádření hygienika - MH Praha I	čj. ŽP 1893/99	ze dne	1.7.1999
Vyjádření orgánu požár.dozoru -HZS	čj. PO-8550/1543/99 OPST	ze dne	10.6.1999
Vyjádření org.dopravy-OD OÚ Praha I	čj. DOP/4129/99	ze dne	7.6.1999
Rozhodnutí orgánu pam.péče-OPP MHMP	čj. OPP 41101/99	ze dne	12.7.1999
Vyjádření vodohosp.orgánu - OV MHMP	čj. 51308/1999/VYS/Rů	ze dne	16.7.1999
Vyjádření orgánu ochrany ovzduší-OŽP OÚ P1	čj. OŽP/901/99	ze dne	31.5.1999
Vyjádření orgánu posuzujícího vliv na živ.prostředí včetně odpadového hospodářství, orgánu ochr. přírody - OŽP MHMP	čj. OŽP-VI-41084/99	ze dne	15.6.1999
Vyjádření orgánu CO-OO MHMP	čj. 3602/98	ze dne	9.9.1998
Vyjádření orgánu spojů - SPT TELECOM	čj. Os/Gš 18458/3/99	ze dne	9.6.1999
Vyjádření orgánu vojenské správy - razítkem		ze dne	12.10.1998

Návrh byl dále doložen stanovisky těchto správců rozvodných sítí a kanalizace:

PVaK	čj. 7842/2762/4482/99	ze dne	17. 5.1999
a dále	čj. 7843/99	ze dne	2.6.1999
Praž.plynárenská	čj. 917/CH/OŘP/99	ze dne	19.5.1999
PRE	čj. ST/ham/2411099 99	ze dne	4.6.1999
MV ČR	razítkem	ze dne	12.10.1998

Souhlas vlastníků pozemků podle § 38 stav. zák. pro pozemky č.parc. 538, 540/1, 540/2 je součástí vyjádření OOM MHMP čj. OOM 41215/T2673/99 ze dne 27.7.1999.

Zahájení územního řízení bylo dne 7.7.1999 oznámeno všem dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům a bylo nařízeno ústní jednání na den 27.7.1999. Současně byli účastníci upozorněni, že své námítky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto.

Ve stanovené lhůtě (při ústním jednání) nesdělil své stanovisko žádný z dotčených orgánů státní správy.

Ve stanovené lhůtě (při ústním jednání) uplatnili své námítky a připomínky následující účastníci řízení :

vlastník přilehlého objektu čp. 866 při Senovážném náměstí v Praze 1 - Česká národní banka - sdělil následující námítky a připomínky :

Nesouhlasí s požárním řešením, předloženým v dokumentaci k územnímu řízení. Připomíná nedostatečnou únosnost podlahy v průjezdu domu čp.866 (Plodinová burza) při jeho noční uzavírání.

A2) Upozorňuje na nesoulad v dokumentaci, týkající se návrhu chlazení novostavby.

A3) Doporučuje užití klasického hromosvodu.

A4,5) Nesouhlasí s takovou organizací výstavby, při níž se výložník jeřábů s naloženým břemenem pohybuje i nad objekty České národní banky a která předpokládá i případné použití průjezdu v Plodinové burze čp. 866.

A6) Požaduje zajištění ochrany budov ČNB před negativním vlivem výstavby.

A7) Požaduje do dalšího stupně dokumentace zahrnout vyhodnocení případných negativních vlivů provozu nového objektu na užívání budov ve vlastnictví ČNB.

A8) Požaduje upravit situační výkres - z ploch dotčených zástavbou vyjmout pozemek č.parc. 546, který je ve vlastnictví ČNB.

MHMP OÚR námítkám a připomínkám účastníka řízení vyhověl v těch částech, které lze řešit v rámci územního řízení :

Ad A1) Připomínka, týkající se využívání průjezdu v domě čp. 866 při protipožárním zásahu, je oprávněná a bylo jí vyhověno podmínkou č. 19 tohoto rozhodnutí.

Ad A2,3) Technickými doporučeními a poznámkami se OÚR MHMP nezabýval - předpokládá se že, projekt stavby bude v otázkách chlazení, ochrany před bleskem apod. obsahovat optimální řešení, odpovídající platným předpisům.

Ad A4,5,6,) Plán organizace výstavby musí být zpracován tak, aby nedošlo k ohrožení provozu sousedních objektů a byly minimalizovány případné negativní vlivy výstavby na užívání těchto objektů - připomínce ČNB bylo vyhověno podmínkami č. 15, 16' tohoto rozhodnutí.

Ad A7) Požadavku, aby další stupeň dokumentace obsahoval vyhodnocení případných negativních vlivů provozu nového objektu na užívání budov ve vlastnictví ČNB, bylo vyhověno podmínkou č. 17.

Ad A8) Po prohlídce podaných situačních výkresů OÚR MHMP konstatuje, že neobsahují část pozemku č.parc. 546, který je ve vlastnictví ČNB.

B) Vlastník přilehlého objektu čp. 870 při Senovážném náměstí v Praze 1 - IMOBILIA s.r.o., zastoupený Investiční a poštovní bankou a.s., sdělil následující námítky a připomínky :

B1) Nesouhlasí se s výškou novostavby a její navrhovanou plochou střechou. Tímto řešením údajně vzniká nedostatečný požární odstup, je snížena bezpečnost vnitřních prostorů objektu čp. 870 z hlediska vniknutí cizích osob a zhoršena kvalita výhledu.

B2) Požaduje se zpracovat projekt statického zabezpečení domu čp. 870 po celou dobu demolice a nové výstavby. Dále se požaduje zajišťovat stavební dozor tak, aby během výstavby nedošlo k vniknutí cizích osob do tohoto objektu ve vlastnictví IMOBILIA s.r.o..

MHMP OÚR námítkám a připomínkám účastníka řízení IMOBILIA s.r.o. vyhověl zčásti :

Ad B1) Požadavku na snížení navrhovaného objektu a na změnu způsobu jeho zastřešení OÚR MHMP nevyhověl. Navržené řešení je z hlediska urbanistického přijatelné, koresponduje s výškou okolní zástavby. Požární odstup budov posoudil dotčený orgán státní správy - HZS

mostatečný (viz. kladné stanovisko k územnímu řízení čj. PO-8550/1543/99 OPST ze 10.6.1999).

Snížení kvality výhledu je subjektivním pojmem, proto se v rámci územního řízení pravidla neřeší. V daném případě se správní orgán problémem výhledu z oken objektu MOBILIA s.r.o. zabýval a podmínkou č. 6 tohoto rozhodnutí předepsal povrchovou úpravu přilehlé ploché střechy novostavby.

Pokud se týká možnosti vniknutí cizích osob do objektu ve vlastnictví IMOBILIA s.r.o., dospěl správní orgán k závěru, že tomuto nebezpečí lze čelit využitím technických zařízení nebo mechanických zábran (viz. též podmínka č. 16 tohoto rozhodnutí) Z uvedeného důvodu není tedy nutno měnit hmotové uspořádání novostavby.

Ad B2) Požadavek statického zajištění sousedních budov a jejich zabezpečení před vniknutím cizích osob je oprávněný, OÚR MHMP jej proto plně zohlednil v podmínkách č. 18 a 16 .

C) Vlastník přilehlého objektu čp. 880 při ulici Nekázanka v Praze 1 - OMNIPOL a.s. požaduje :

C 1,2,3) Pro novostavbu bude zpracován statický výpočet, s nímž bude tento účastník řízení seznámen. Novostavba bude založena tak, aby byly vyloučeny negativní vlivy na statiku sousedního objektu čp. 880.

C 4) Demoliční práce nebudou mít negativní vliv na budovu čp. 880.

C 5) Fasáda novostavby směrem k objektu čp. 880 bude mít světlou barvu.

C 6) Při realizaci stavby budou respektovány bezpečnostní požadavky OMNIPOLU a.s.

MHMP OÚR námitkám - resp. požadavkům - účastníka řízení OMNIPOL a.s. vyhověl plně, neboť je považuje za oprávněné :

Ad C1,2,3) Statické zabezpečení sousedních staveb a jejich ochranu před negativními vlivy výstavby zajišťují podmínky č. 15, 16, 18 tohoto rozhodnutí.

Ad C4) Zabezpečení sousedních staveb během demolic je zahrnuto v podmínce č. 15,16.

Ad C5) Zastínění objektu čp. 880 bude minimalizováno pomocí světlého nátěru jihozápadního průčelí novostavby - viz podmínka č.8.

Ad C6) Požadavek, aby při realizaci stavby nebyla snížena bezpečnost sousedních budov, obsahuje podmínka č. 16 tohoto rozhodnutí.

OÚR MHMP posoudil předložený návrh jako přijatelné architektonické zpracování kapacitních a provozních požadavků, vyplývajících z nájemní smlouvy mezi hl.m. Prahou a investorem.

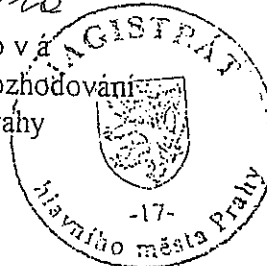
S přihlédnutím k výsledkům územního řízení Magistrát hl.m. Prahy - odbor územního rozhodování rozhodl, jak je uvedeno ve výrokové části.

Toto rozhodnutí platí ve smyslu § 40 odst. 1 stav. zákona dva roky ode dne, kdy nabylo právní moci, nepozbývá však platnosti, pokud bylo v této lhůtě požádáno o stavební povolení.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Ministerstvu pro místní rozvoj, podáním u Magistrátu hl.m.Prahy - odboru územního rozhodování, Pařížská 26, Praha 1.

Kejvalová
Ing. Jana Kejvalová
vedoucí odboru územního rozhodování
Magistrátu hl. m. Prahy



Příloha: 1x potvrzený sit. výkres 1:1000
1x potvrzený sit. výkres 1:500

Rozdělovník:

A. Navrhovatel (na doručence)

1) URBIA spol. s r.o., V jámě 12, 110 00 Praha 1

+ příloha

B. Účastníci řízení (na doručence):

2) Hl. m. Praha, Ing. Zdeněk Kovařík, radní, Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

3) MHMP - odb. obecního majetku, Mariánské nám. 2, 110 00 Praha 1

4) OMNIPOL a.s., Nekázanka 11, 110 00 Praha 1

5) Česká národní banka, Na příkopě 28, 110 00 Praha 1

6) IMOBILIA s.r.o., Senovážné nám. 27, 110 00 Praha 1

C. ostatní (doporučeně):

7) MČ P1, zast. OÚR - Ak. arch. Eismannovou, Vodičkova 18, 110 00 Praha 1

+ příloha

8) ÚRM, Hradčanské nám. 8, 110 00 Praha 1

+ příloha

9) Pražské kulturní a společenské centrum spol. s r.o., Husinecká 5, 130 00 Praha 3

D. MHMP :

10) OMI

+ příloha

11) OÚR - evidence rozhodnutí

+ příloha

12,13) OÚR/C

+ příloha

14) - spisovna + příloha + spis vč. dokumentace

loha č. 2
ohlášení

PROHLÁŠENÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY (dále jen „Prohlášení“)

K datu uvedenému níže

Obec Hlavní město Praha
Mariánské nám. 2
Praha 1
IČO: 06 45 81

učinila toto Prohlášení:

ÚVODNÍ ČÁST

- A. Obec Hlavní město Praha (dále jen „Město“) podepsala dne 18.12.1997 se společností Pražské komunikační a společenské centrum s.r.o. (dále jen „Nájemce“) nájemní smlouvu, která byla následně doplněna dodatkem č.1 uzavřeným dne 30.1.1998, dodatkem č.2 uzavřeným dne 9.9.1999 a dodatkem č.3 uzavřeným dnešního dne (dále společně jen „Nájemní smlouva“). Nájemní smlouvou Město jako pronajímatel pronajalo Nájemci dále uvedené nemovitosti ve vlastnictví Města, které jsou v současné době zapsány na LV č. 1143 pro katastrální území Nové Město, obec hl. město Praha, vedeném u Katastrálního úřadu Praha. Předmět nájmu podle Nájemní smlouvy tvoří pozemek parc.č. 539 s budovou č.p. 859 – Slovanský dům, dále pozemky parc.č. 538 a 541, dále pozemek parc.č. 540/1 s budovou č.p. 869 a pozemek parc.č. 540/2 s budovou č.p. 1423, a to spolu s jejich příslušenstvím a vybavením (dále společně jen „Nemovitost“). V Nájemní smlouvě Město a Nájemce označili Nemovitost jako „areál“.
- B. Nájemce požádal HypoVereinsbank CZ a.s. (dále jen „Banka“) o poskytnutí úvěru pro účel provedení rekonstrukce Nemovitosti. Banka má zájem Nájemci takový úvěr poskytnout a uzavřít s ním smlouvu o poskytnutí úvěru (dále jen „Smlouva o úvěru“), mimo jiné za podmínky, že Město učiní toto Prohlášení, bez kterého by Banka jinak úvěr neposkytla.

Z VÝŠE UVEDENÝCH DŮVODŮ Město činí toto Prohlášení a konstatuje ke dni podpisu tohoto Prohlášení následující :

1. Nájemní smlouva je ke dni podpisu tohoto Prohlášení plně platná a účinná, nedošlo k žádným jejím změnám, s výjimkami uvedenými výše v úvodní části, a neexistuje žádné porušení povinností Nájemní smlouvy některou smluvní stranou.

2. Město souhlasí s tím, že pojistná plnění, která budou případně vyplacena v souvislosti s Nemovitostí, budou uložena na účet v Bance a použijí se na rekonstrukci a odstranění škod způsobených na Nemovitosti, v rozsahu a za podmínek stanovených Smlouvou o úvěru.
3. Město souhlasí s tím, že pokud bude vymáhat na Nájemci splnění některé povinnosti z Nájemní smlouvy Nájemcem, Bance takovou skutečnost oznámí a umožní Bance zjednat nápravu neplnění v souladu s Nájemní smlouvou ve stejných lhůtách pro zjednání nápravy, jaké má Nájemce v souladu s ustanoveními Článku 10 Nájemní smlouvy, v žádném případě však ne méně než ve lhůtě 60 dnů.
4. Pokud bude Nájemní smlouva ukončena z důvodu prohlášení konkurzu na majetek Nájemce nebo z jakéhokoli jiného důvodu, Město souhlasí s tím, že tuto skutečnost neprodleně oznámí Bance a Banka má možnost do 90 dnů po doručení tohoto oznámení o ukončení Nájemní smlouvy doručit Městu oznámení o tom, že má zájem o uzavření nové nájemní smlouvy. Město se v takovém případě zavazuje uzavřít s Bankou resp. osobou určenou Bankou novou nájemní smlouvu na Nemovitost za stejných podmínek, jaké jsou v Nájemní smlouvě se zohledněním povinností, které do té doby byly Nájemcem splněny a doby nájmu, která uplynula. Taková nová nájemní smlouva bude uzavřena poté, kdy Město oznámení Banky obdrží, za podmínky, že uzavření takové nájemní smlouvy bude v souladu se zák. č. 367/1990 Sb., zákona o obcích, v platném znění a dalšími právními předpisy.
5. Město výslovně souhlasí s tím, že v případě, že Banka, doručí Městu prohlášení, že využívá svého práva vstoupit do Nájemcových práv a povinností z Nájemní smlouvy, stane se Banka nájemcem Nájemní smlouvy v celém rozsahu práv a povinností, které jsou tam pro Nájemce uvedeny, a to za podmínky, že vstup do práv a povinností Nájemce bude v souladu se zák. č. 367/1990 Sb., zákona o obcích, v platném znění a dalšími právními předpisy.
6. V návaznosti na výše uvedené, Město přijme od Banky nebo osoby určené bankou plnění z titulu závazků Nájemce z Nájemní smlouvy a v případě potřeby Město vydá potvrzení či jiný obdobný dokument, který bude Banka nebo osoba Bankou určená v této souvislosti v rozumné míře požadovat.
7. Město potvrzuje, že poskytuje souhlas s uzavřením smlouvy umožňující zástavu práv vyplývajících pro Nájemce z Nájemní smlouvy a smlouvy o podmíněném postoupení práv a převodu povinností vyplývajících pro Nájemce z Nájemní smlouvy, před uzavřením těchto smluv.
8. Jakékoli oznámení, nárok, souhlas a vzájemná další korespondence Města a Banky v souvislosti s tímto Prohlášením, budou učiněny resp. uplatněny v písemné formě a zaslány na:

Adresu Města:

Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2
110 01 P r a h a 1
Na vědomí: Ing. Filip Dvořák
Fax: + 420 2 2329234

Adresu Banky:

Náměstí Republiky 3a
110 00 Praha 1

Na vědomí: Walter Hampel
Fax: + 420 2 2225 0821

Kopie pro:

Weil, Gotshal & Manges, v.o.s.
Křižovnické nám. 1
110 00 Praha 1

Na vědomí : pan Evan Z. Lazar
Fax: + 420 2 2140 7360

nebo na takovou jinou adresu, která bude písemně oznámena některou stranou ostatním stranám.

v Praze 31.5. 2000

obec Hlavní město Praha

podpis: _____

funkce _____

Přijato a schváleno
HypoVereinsbank CZ a.s.

podpis: _____
funkce _____

Potvrzeno a schváleno

Pražské komunikační a společenské centrum s.r.o.

podpis: _____

funkce _____

Ověřeno, že tento výpis je správně doslovně

4 listů,

4 listy

V Praze dne 23.9.2008

Přílohy neověřeny.

mgr. Váňa

Mgr. Vít Váňa
notář
Právní zástupce





SLOVANSKÝ DŮM



MHMPXOSDN186

Stejnopis č. 1

DODATEK č. 4

k nájemní smlouvě o nájmu areálu Slovanského domu č. D/39/2505/06,
ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.1.1998, dodatku č. 2 ze dne 9.9.1999
a dodatku č. 3 ze dne 1.6.2000, uzavřené mezi společností Pražské komunikační a
společenské centrum, v.o.s., dne 18.12.1997

uzavřený níže uvedeného dne, měsíce a roku podle zákona č. 40/1964 Sb.,
občanský zákoník v platném znění

Smluvní strany

Hlavní město Praha, se sídlem v Praze 1, Mariánské nám. 2
zastoupené RNDr. Peterem Ďuricou, ředitelem odboru obchodních aktivit Magistrátu
hl.m. Prahy
IČ: 00064 581
DIČ: CZ00064581
(dále jen „pronajímatel“)

a

Pražské komunikační a společenské centrum, v.o.s.
se sídlem v Praze 1, Olivova 4/2096, PSČ 110 00
IČ: 61054062
DIČ: CZ61054062

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 48284
jednající svým statutárním orgánem – společníkem - CERP Czech Republic 1, s.r.o., se sídlem
Praha 1, Olivova 4/2096, PSČ 110 00, IČ: 275 96 931, tato zapsaná v obchodním rejstříku
vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka C 117819,
tato jednající svým jednatelem panem Tomášem Fialou, r.č. 690905/0555, Praha 4, Bělehradská
201/1, PSČ 140 00
(dále jen „nájemce“)

se dohodly takto:

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1 Smluvní strany se dohodly na znění tohoto dodatku č. 4 ke smlouvě (dále jen „dodatek“), neboť chtějí upravit a doplnit některá práva a povinnosti vyplývající pro ně ze smlouvy, a to zejména s plánovanou změnou funkčního využití, rekonstrukcí a modernizací a modernizací přízemní části areálu (dále jen „modernizace“) ve smyslu usnesení Rady hl.m. Prahy č. 223 ze dne 3.3.2009. Tento dodatek je uzavírán mezi smluvními stranami výhradně za účelem úpravy práv a povinností smluvních stran

vyplývající z plánované modernizace části areálu a netýká se jiných částí anebo součástí areálu.

- 1.2 Veškeré pojmy a definice používané v tomto dodatku je třeba vykládat (včetně jejich významu) v plném souladu se smlouvou, pokud v tomto dodatku není výslovně uvedeno jinak.
- 1.3 V případě rozporu mezi zněním tohoto dodatku a smlouvou platí ustanovení tohoto dodatku. Veškerá ostatní ustanovení smlouvy zůstávají tímto dodatkem nedotčena a v plné platnosti a účinnosti.

II. Předmět dodatku

- 2.1 **Text nadpisu článku 4 se mění a jeho text zní:**

„4. Práva a povinnosti smluvních stran“

- 2.2 **Článek 4.3.1. se mění a jeho text zní:**

„Nájemce je oprávněn na své náklady a nebezpečí provést modernizaci části areálu v souladu s plány a popisem, které tvoří přílohu č. 1 jakožto nedílnou součást tohoto dodatku (dále jen „**plány**“). Nájemce je oprávněn se odchýlit od plánů pouze po předchozím písemném souhlasu ze strany pronajímatele. Na základě plánů bude připravena projektová dokumentace pro vydání příslušného stavebního povolení (stavebních povolení), které/á může/ou upravit a doplnit předpokládanou modernizaci části areálu (dále jen „**stavební povolení**“).“

- 2.3 **Článek 4.3.2. se mění a jeho text zní:**

„Za účelem provedení modernizace části areálu je nájemce oprávněn přizpůsobit a vybavit prostory tvořící část areálu, a to na své náklady a nebezpečí.“

- 2.4 **Článek 4.3.3. se mění a jeho text zní:**

„Nájemce je povinen postupovat při provádění prací při modernizaci části areálu, jakož i při případném přizpůsobení a vybavení prostor části areálu v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy a správními rozhodnutími, jakož i ustanoveními smlouvy, pokud v tomto dodatku není výslovně stanoveno jinak.“

- 2.5 **Článek 4.3.4. se mění a jeho text zní:**

„Nájemce je povinen postupovat při provádění prací při modernizaci části areálu, jakož i při případné přizpůsobení a vybavení prostor části areálu v souladu s harmonogramem, který jakožto příloha č. 2 tvoří nedílnou součást této smlouvy.“

- 2.6 **Článek 4.3.5. se mění a jeho text zní:**

„Nájemce je povinen na své náklady obstarat veškerá povolení (zejména stavební povolení), souhlasy a rozhodnutí potřebná k provedení modernizace části areálu v souladu s harmonogramem. Nájemce je odpovědný také za obstarání veškerých dokumentů, souhlasů a prohlášení nezbytných pro účely vydání těchto rozhodnutí.“

V případě potřeby poskytne pronajímatel nájemci veškerou potřebnou součinnost, pomoc a podporu.“

2.7 Článek 4.3.6. se mění a jeho text zní:

„Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a osobám pronajímatelem pověřeným kdykoliv provést kontrolu provádění prací při modernizaci části areálu v souladu s plány a následně vydaným stavebním povolením.“

2.8 Článek 4.3.7. se mění a jeho text zní:

„Nájemce je povinen pronajímateli na vyžádání poskytovat informace o průběhu modernizace části areálu.“

2.9 Článek 4.3.8. se mění a jeho text zní:

„Pronajímatel je povinen na každou žádost nájemce o souhlas či stanovisko pronajímatele odpovědět nejpozději do 15 ti dní ode dne doručení žádosti nájemce. Pokud souhlas pronajímatele nebude udělen anebo stanovisko pronajímatele k žádosti nájemce bude negativní, jsou smluvní strany bez odkladu, nejpozději však do 5ti dní zahájit jednání za účelem nalezení vzájemného konsenzu.“

2.10 Článek 4.4. se mění a jeho text zní:

„Jakékoliv modernizace části areálu (případně přizpůsobení a vybavení prostor části areálu) dle tohoto dodatku provedené nájemcem během trvání nájemního vztahu může nájemce v případě předčasného ukončení nájemního vztahu na svůj náklad a nebezpečí odstranit, pokud to je možné a účelné. Smluvní strany tímto v každém případě sjednávají, že nájemci za tyto modernizace části areálu (případně přizpůsobení a vybavení prostor části areálu) dle tohoto dodatku v případě předčasného ukončení nájemního vztahu nenáleží žádná náhrada vynaložených nákladů. Tímto ustanovením ovšem nejsou nikterak dotčena jiná zákonná práva nájemce.“

2.11 Článek 4.5. se mění a jeho text zní:

„Pronajímatel ani jiný budoucí vlastník areálu (což se pronajímatel v případě budoucího prodeje areálu zavazuje tímto zajistit) nezvýší o hodnotu nájemcem provedených modernizací části areálu (případně o přizpůsobení a vybavení prostor části areálu) vstupní cenu areálu ani nebudou tyto náklady odepisovat jako technické zhodnocení.“

2.12 Článek 4.6. se mění a jeho text zní:

„Nájemce je oprávněn hodnotu modernizace části areálu (případně přizpůsobení a vybavení prostor části areálu), provedené nájemcem dle tohoto dodatku jakožto technické zhodnocení areálu pronajímatele, vést ve své účetní evidenci po celou dobu trvání nájemního vztahu a v souladu s příslušnými účetními a daňovými předpisy řádně odepisovat.“

2.13 Článek 4.7. se doplňuje a jeho text zní:

„Smluvní strany tímto výslovně sjednávají, že se pro potřeby tohoto dodatku neuplatní ustanovení článku 5, odst. 5.4, písm. f) smlouvy.“

2.14 Za článek 8.1. odst. 8.1.A.2 se doplňuje nový odstavec 8.1.A.2a) a jeho text zní:

„Ke dni uzavření tohoto dodatku činí celková výše pevné části nájemného (část A) celkem 7.734.217,80 Kč. Smluvní strany se tímto dohodly, že poté, co bude vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí (rozhodnutí o užívání stavby) ohledně provedené a dokončené celé modernizace části areálu dle tohoto dodatku, bude celková roční výše pevné části nájemného (část A) činit celkem 8.734.217,80 Kč (slovy osm milionů sedm set třicet čtyři tisíce dvě stě sedmnáct korun českých a osmdesát haléřů), a to až do 31.12.2011. Následně v každém dalším období se pevná část nájemného stanovená v odst. A.3. a A.4. článku 8. navyšuje o 1.000.000 Kč (slovy jeden milion korun českých) a takto stanovené nájemné se nájemce zavazuje platit v dohodnutých termínech. Na základě ujednání v novém odstavci 8.1. A.2. se v odst. A.3. mění část věty „ve výši 16.000.000 Kč“ na „ve výši 17.000.000 Kč (slovy sedmnáct milionů korun českých) a v odst. A.4. „ve výši 22.000.000 Kč na „23.000.000 Kč (slovy dvacet tři milionů korun českých) ročně.“

**III.
Doručování**

Veškerá oznámení, žádosti a další sdělení týkající se smlouvy budou od dne účinnosti tohoto dodatku doručena druhé straně v písemné podobě, a to buď osobně nebo doporučenou poštovní zásilkou na adresy uvedené níže nebo písemně oznámené druhou smluvní stranou.

Pronajímatel:

Obec Hlavní město Praha

Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha 1

K rukám ředitele odboru obchodních aktivit Magistrátu hl.m. Prahy

tel.: 236002764

fax: 236007079

s kopií:

K rukám vedoucího oddělení obchodního využití objektů

tel.: 236003186

fax: 236007078

Nájemce:

Pražské komunikační a společenské centrum, v.o.s.

Praha 1, Olivova 4/2096, PSČ 110 00

CERP Czech Republic 1, s.r.o.

K rukám pana Tomáše Fialy

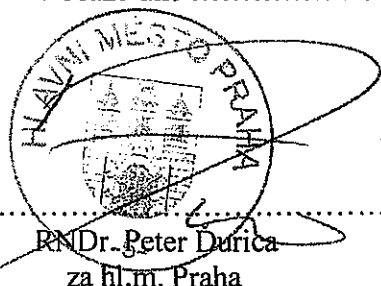
tel.: 227 202 420

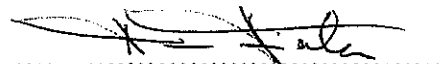
fax: 227 202 430

IV. Závěrečná ustanovení

- 3.1 Tento dodatek a právní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění.
- 3.2 Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami.
- 3.3 V případě, že je nebo se stane některé z ustanovení tohoto dodatku neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních ustanovení dodatku. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením.
- 3.4 Tento dodatek je sepsán v osmi vyhotoveních v českém jazyce, z nichž pronajímatel obdrží šest vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení. Všechny strany textu dodatku a příloh budou parafovány oběma smluvními stranami.
- 3.5 Nedílnou součástí tohoto dodatku jsou následující přílohy:
- 1) plány a popis modernizace části areálu
 - 2) orientační harmonogram
- 3.6 Pronajímatel a nájemce tímto prohlašují a uznávají, že dodatek byl podepsán na základě jejich vzájemné dohody a svobodné vůle, vážně a určitě a nikoliv v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož strany níže připojují své podpisy.

V Praze dne 14. 6. 2009


RNDr. Peter Durica
za hl.m. Praha


Tomáš Fiala
za Pražské komunikační a
společenské centrum, v.o.s.

DOLOŽKA
Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
totožného právního úkonu.

Ing. Pavel KLEGA JUDr. František HOFFMAN

Pověření členové
zastupitelského hlavního města Prahy

03-06-2009
V Praze dne