

Dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

COPA Retail, s.r.o.

se sídlem: Na Příkopě 22, čp. 859, 110 00 Praha 1

IČ: 262 11 700

DIČ: CZ 26211700

bankovní spojení: HVB Bank, a.s.

číslo účtu: 802698009/2700

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 80103

jejímž jménem jedná Sebastian Georg Pawlowski, jednatel

dále též jen jako „Uchazeč“ nebo též jen jako „smluvní strana“ na straně jedné

a

Hlavní město Praha

se sídlem: Mariánské náměstí 2, 110 01 Praha 1

IČ: 000 64 581

DIČ: CZ 00064581

bankovní spojení: PPF banka, a.s.

číslo účtu: 6015-5157998/6000

zastoupené: Ing. Martinem Trnkou, ředitelem Magistrátu hlavního města Prahy

dále též jen jako „Zadavatel“ nebo též jen jako „smluvní strana“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne tento

dodatek č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

(dále též jen jako „Dodatek č. 2“)

Článek 1.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Dne 27. ledna 2006 byla mezi Uchazečem a Zadavatelem uzavřena *Smlouva o nájmu objektu a o poskytování facility managementu* č. INO/66/01/000195/2006, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 27. ledna 2006, (dále též jen jako „Smlouva“).

- 1.2. Dne 24. března 2006 Zadavatel ve smyslu sub-odst. 3.2.1. Smlouvy vyzval Uchazeče k uzavření Dodatku č. 2, kterým by došlo mimo jiné i k provedení úprav a konkretizací v obsahu Přílohy č. 2 Smlouvy.
- 1.3. Smluvní strany se dohodly na úpravách a doplnění Smlouvy, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v článku 2. tohoto Dodatku č. 2.

Článek 2.

Předmět Dodatku č. 2

- 2.1. V článku 1. Smlouvy se doplňuje nový odst. 1.4. následujícího znění:
- 1.4. Právní vztahy k Objektu** – Ke dni uzavření Dodatku č. 2 se k Objektu váží tato práva třetích osob (dle specifikace uvedené v příslušném výpisu z katastru nemovitostí, jež tvoří přílohu č. 1 Dodatku č. 2):
- 1.4.1. Právo Aareal Bank AG, které vyplývá ze *Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem* uzavřené dne 6. prosince 2005 mezi Uchazečem a Aareal Bank AG a které je zapsáno v katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 16. prosince 2005. Toto zástavní právo zajišťuje pohledávku Aareal Bank AG za Uchazečem na splacení úvěrové částky ve výši 1.540.000.000,- Kč s příslušenstvím, všechny pohledávky případně vzniklé na základě možného odstoupení od úvěrové smlouvy a zároveň všechny současné i budoucí peněžité pohledávky Aareal Bank AG za Uchazečem související s úvěrovou smlouvou, které případně vzniknou ve sjednané době ode dne uzavření úvěrové smlouvy až do sjednané výše 3.000.000.000,- Kč, zejména na úhradu budoucích pohledávek na zaplacení smluvních pokut, náhradu škody, poplatků a výdajů, bezdůvodného obohacení a případných pohledávek splatných Aareal Bank AG dle úvěrové smlouvy nebo v souvislosti s ní, jakož i všech zákonných pohledávek, které případně vzniknou z důvodu ukončení úvěrové smlouvy či její neplatnosti, a dále všechny pohledávky případně vzniklé v souvislosti s realizací zástavního práva dle zástavní smlouvy.
- 1.4.2. Právo odpovídající věcnému břemenu spočívajícím v povinnosti vlastníka Objektu umožnit vlastníkově administrativní budovy č.p. 37 nacházející se na pozemku parc. č. 723, zapsané na listu vlastnictví č. 1457 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální obec Praha, katastrální území Nové Město, (dále též jen jako „Budova č.p. 37“), volné a ničím nerušené užívání průjezdu v Objektu (resp. průjezdu v budově č.p. 41), jako vjezdu do garáží nacházejících se v Budově č.p. 37. Toto věcné břemeno vzniklo na základě *Smlouvy o zřízení věcného břemene* uzavřené dne 16. června 2003 mezi společností ČEZ, a.s., se sídlem Praha 4, Duhová 2/1444, PSČ 14053, IČ: 45274649 jako původním vlastníkem Objektu (dále též jen jako „ČEZ“) a společností Pražská plynárenská, a.s., se sídlem Praha 4, U Plynárny 500, 7PSČ 14508, IČ: 60193492 jako vlastníkem Budovy č.p. 37 (dále též jen jako „Pražská plynárenská“), a je zapsáno v katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 4. srpna 2003.
- 2.2. V článku 1. Smlouvy se doplňuje nový odst. 1.5. následujícího znění:
- 1.5. Práva zřízená ve prospěch vlastníka Objektu** – Ke dni uzavření Dodatku č. 2 je ve prospěch vlastníka Objektu zřízeno právo odpovídající

věcnému břemenu spočívající v právu vlastníka Objektu volně a ničím nerušeně užívat pět garážových stání umístěných v Budově č.p. 37. Toto věcné břemeno vzniklo na základě *Smlouvy o zřízení věcného břemene* uzavřené dne 16. června 2003 mezi společnostmi ČEZ a Pražská plynárenská a je zapsáno v katastru nemovitostí s právními účinky vkladu ke dni 4. srpna 2003.

- 2.3. V článku 1. Smlouvy se doplňuje nový odst. 1.6. následujícího znění:

1.6. Právní vztahy k pozemkům pod Objektem – Objekt se nachází na pozemcích parc. č. 718 – zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 3.962 m²) a parc. č. 719 – zastavěná plocha a nádvoří (o výměře 1.046 m²), zapsaných na listu vlastnictví č. 84 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro katastrální obec Praha, katastrální území Nové Město (dále též jen jako „Pozemky“), přičemž Pozemky jsou ke dni uzavření této Smlouvy ve vlastnictví Uchazeče. Ke dni uzavření Dodatku č. 2 se k Pozemkům váží práva třetích osob vzniklá na základě smluv uvedených v sub-odst. 1.4.1. a 1.4.2. této Smlouvy.

- 2.4. V článku 5. Smlouvy se doplňuje nový sub-odst. 5.6.7. následujícího znění:

5.6.7. Uchazeč se zavazuje, že nájemné dle článku 5. této Smlouvy (s výjimkou části nájemného ve výši pokrývající nájem garáží v Objektu) bude Zadavateli vždy fakturovat bez DPH, a to pokud mu to budou umožňovat aktuálně platné a účinné obecně závazné právní předpisy upravující DPH. V případě, že faktura – daňový doklad doručená Zadavateli nebude odpovídat tomuto ujednání, je Zadavatel oprávněn vrátit takovou fakturu – daňový doklad Uchazeči. Lhůta splatnosti se v tomto případě přerušuje a počíná znovu běžet až od vystavení opravené faktury – daňového dokladu. Je sjednáno, že pro účely kalkulace dle sub-odst. 5.6.7. této Smlouvy bude za část nájemného pokrývající nájem garáží v Objektu určena částka 2.000.000,- Kč (slovy: dvě miliony korun českých) ročně. Je sjednáno, že ustanovení odst. 5.10. této Smlouvy se nepoužijí (a nájemné bude tedy hrazeno v plné výši) ve vztahu k těm kalendářním rokům trvání Smlouvy, v nichž Uchazeč nebude ani jednou ve smyslu sub-odst. 5.6.7. této Smlouvy fakturovat k nájemnému DPH. Bude-li postupováno dle sub-odst. 5.6.7. této Smlouvy, pak se pro tento případ částky uvedené v odst. 5.1. až 5.3. této Smlouvy mění takto:

- částka DPH v sub-odst. 5.1.3. bude činit 117.800.000,- Kč (slovy: jedenáct milionů osm settisíc korun českých);
- částka celkové ceny včetně DPH v sub-odst. 5.1.4. bude činit 4.137.800.000,- Kč (slovy: čtyři miliardy jedno set třicet sedm milionů osm settisíc korun českých);
- částka DPH v sub-odst. 5.2.3. bude činit 7.600.000,- Kč (slovy: sedm milionů šest settisíc korun českých);
- částka celkové výše nájemného včetně DPH v sub-odst. 5.2.4. bude činit 3.447.600.000,- Kč (slovy: tři miliardy čtyř set třicet sedm milionů šest settisíc korun českých);
- částka DPH v sub-odst. 5.3.3. bude činit 95.000,- Kč (slovy: devadesát pět tisic korun českých);

- částka čtvrtletní splátky nájemného v sub-odst. 5.3.4. bude činit 43.095.000,- Kč (slovy: čtyřicetřímilionydevadesátpět tisíc korun českých).

- 2.5. V článku 5. Smlouvy se mění odst. 5.10., a to tak, že nově zní takto:

5.10. Sleva z nájemného pro případ řádného a včasného plnění finančních závazků Zadavatelem – Nestanoví-li tato Smlouva jinak, pak v případě, že Zadavatel bude během každého jednotlivého kalendářního roku doby nájmu plnit řádně a včas veškeré své finanční závazky vyplývající z této Smlouvy vztahující se k tomuto příslušnému kalendářnímu roku, vznikne Zadavateli ve vztahu k tomuto příslušnému kalendářnímu roku právo na slevu z nájemného ve výši 7.500.000,- Kč (slovy: sedmmilionůpětset tisíc korun českých) včetně DPH. Sleva dle odst. 5.10. této Smlouvy bude poskytnuta vždy v rámci poslední čtvrtletní splátky nájemného za příslušný kalendářní rok. Ujednání obsažené v sub-odst. 5.6.5. této Smlouvy se na výpočet poměrné výše slevy použije obdobně, přičemž je sjednáno, že pro rok 2006 by výše slevy činila částku 1.875.000,- Kč (slovy: jedenmilionosmsetšedesátpět tisíc korun českých). V případě vzniku nároku na poskytnutí slevy bude Zadavatel oprávněn o částku odpovídající výši slevy ponížit platbu příslušné čtvrtletní splátky. Uchazeč se zavazuje k tomu, že v případě vzniku nároku na poskytnutí slevy bude Uchazečem vystavený daňový doklad dle odst. 5.6. této Smlouvy týkající se příslušné čtvrtletní splátky existenci nároku na poskytnutí slevy zohledňovat.

- 2.6. V článku 6. Smlouvy se mění odst. 6.1., a to tak, že nově zní takto:

6.1. Přednostní (předkupní) právo Zadavatele na odkoupení Objektu a Pozemků – V případě, že se Uchazeč rozhodne kdykoliv v průběhu trvání Smlouvy Objekt a/nebo Pozemky prodat, je povinen oslovit přednostně Zadavatele a nabídnout mu Objekt spolu s Pozemky ke koupi za cenu v dané době a v daném místě obvyklou, přičemž tato cena nebude splatná dříve než po zápisu takového případného převodu v katastru nemovitostí. Tato povinnost Uchazeče bude řádně splněna jen tehdy, bude-li jeho nabídka učiněna ve formě předložení návrhu kupní smlouvy nejméně v šesti stejnopisech, přičemž takový návrh bude obsahovat všechny podstatné náležitosti smluvního typu kupní smlouvy, bude dostatečně určitý a srozumitelný, bude učiněn vážně a svobodně a bude v něm uvedena lhůta pro jeho akceptaci ne kratší než 90 dní ode dne jeho doručení. Zadavatel je oprávněn takový návrh neakceptovat. Smluvní strany sjednávají, že předkupní právo Zadavatele k Objektu a Pozemkům sjednané dle odst. 6.1. této Smlouvy má povahu práva věcného sjednaného po dobu trvání této Smlouvy (tj. smlouvy o nájmu objektu a o poskytování facility managementu). Věcně právní účinky takto sjednaného předkupního práva nastanou ke dni zápisu vkladu tohoto předkupního práva Zadavatele k Objektu a Pozemkům do katastru nemovitostí. Uchazeč a Zadavatel se zavazují poskytnout si vzájemnou součinnost při podávání návrhu na zápis vkladu tohoto předkupního práva Zadavatele k Objektu a Pozemkům do katastru nemovitostí.

- 2.7. V článku 6. Smlouvy se mění odst. 6.2., a to tak, že nově zní takto:

6.2. Povinnost uzavření kupní smlouvy na Objekt a Pozemky – Uchazeč je povinen uzavřít se Zadavatelem kdykoliv v průběhu pěti let před skončením sjednané doby nájmu kupní smlouvu na Objekt spolu s Pozemky, a to na základě písemné výzvy Zadavatele, přičemž kupní cena bude stanovena jako

cena obvyklá v místě a čase prodeje a nebude splatná dříve než po zápisu takového případného převodu v katastru nemovitostí. Zadavatel je oprávněn takovou výzvu učinit kdykoliv v období od 15. roku doby nájmu do 19. roku doby nájmu a Uchazeč je povinen splnit tuto povinnost nejpozději do šesti měsíců od okamžiku doručení takové výzvy. Zadavatel je oprávněn toto své právo nevyužít. Smluvní strany činí nesporným, že tato povinnost Uchazeče má povahu smlouvy o uzavření budoucí smlouvy dle ustanovení § 289 až 292 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, přičemž řádně splněna bude jediné tehdy, budou-li Objekt a Pozemky v okamžiku uzavření kupní smlouvy prosty jakýchkoli právních zatížení (kromě existence této Smlouvy) a věcných práv třetích osob (kromě existence předkupního práva dle odst. 6.1. této Smlouvy), a to zejména zástavních práv či práv odpovídajících věcnému břemenu (kromě existence věcného břemena dle sub-odst. 1.4.2. této Smlouvy), a zároveň nebudou-li Objekt a Pozemky předmětem exekuce, dražby či výkonu rozhodnutí.

- 2.8. V článku 6. Smlouvy se v odst. 6.3. a rovněž v článku 7. Smlouvy se v sub-odst. 7.1.4. všechny odkazy na ustanovení Smlouvy označené jako „odst. 6.2. a 6.3“ mění na „odst. 6.1. a 6.2.“ a všechny odkazy na ustanovení Smlouvy označené jako „odst. 6.2. nebo odst. 6.3.“ mění na „odst. 6.1. nebo odst. 6.2.“.

- 2.9. V článku 6. Smlouvy se doplňuje nový odst. 6.4. následujícího znění:

6.4. Zatěžování Objektu a Pozemků právy třetích osob – Uchazeč se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy bez souhlasu Zadavatele nezatíží Objekt a/nebo Pozemky nájemním nebo jiným užívacím právem třetí osoby nebo věcným právem třetí osoby (zejména zástavním právem či právem odpovídajícím věcnému břemenu) nad rámec zatížení váznoucích na Objektu a/nebo Pozemcích dle specifikace uvedené v odst. 1.4. této Smlouvy, avšak s výjimkou zřízení případného náhradního zástavního práva v souvislosti s případným refinancováním stávající úvěrové angažovanosti (dle specifikace uvedené v sub-odst. 1.4.1. této Smlouvy) v ekvivalentní či nižší výši, a dále s výjimkou zatížení vyplývajících z technického provozu Objektu (např. umístění antén na střeše Objektu) či vedení inženýrských sítí (včetně případného umístění technického zařízení inženýrských sítí).

- 2.10. V článku 6. Smlouvy se doplňuje nový odst. 6.5. následujícího znění:

6.5. Zcizování Objektu a Pozemků – Uchazeč se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy bez souhlasu Zadavatele nepřevéde Objekt a/nebo Pozemky na třetí osobu, a to zejména prodejem, darem či vložním v podobě nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti či družstva.

- 2.11. V článku 8. Smlouvy se doplňuje nový odst. 8.6. následujícího znění:

8.6. Další prohlášení Uchazeče – Uchazeč prohlašuje, že ke dni uzavření Dodatku č. 2 nemá s výjimkou stávající úvěrové angažovanosti s Aareal Bank AG (dle specifikace uvedené v sub-odst. 1.4.1. této Smlouvy) a stávající interní úvěrové angažovanosti se svými společníky žádné závazky, jejichž hodnota převyšuje částku 20.000.000,- Kč (kromě těch, které existují v souvislosti s rekonstrukcí Objektu či vyplývají z této Smlouvy). Uchazeč dále prohlašuje, že ke dni uzavření Dodatku č. 2 nevyvíjí žádnou podnikatelskou činnost, která by nebyla v souvislosti s rekonstrukcí Objektu či plněním této

Smlouvy a zavazuje se, že toto prohlášení bude platné po celou dobu trvání této Smlouvy.

2.12. V článku 9. Smlouvy se mění sub-odst. 9.4.1., a to tak, že nově zní takto:

9.4.1. Zadavatel je oprávněn vypovědět Smlouvu, dojde-li ke změně vlastnictví k Objektu či Pozemkům v rozporu s touto Smlouvou. Zadavatel je oprávněn podat v takovémto případě výpověď nejpozději do jednoho roku od okamžiku, kdy se o změně vlastnictví Objektu či Pozemků prokazatelně dozví. Po uplynutí této lhůty nebude Zadavatel oprávněn Smlouvu z důvodu změny vlastnictví k Objektu či Pozemkům vypovědět. Výpovědní lhůta pro tento případ činí jeden rok, přičemž počne běžet dnem doručení výpovědi vlastníkovu Objektu. Výpověď Smlouvy musí mít písemnou formu, přičemž písemný projev vůle vypovědět Smlouvu musí být Uchazeči doručen za podmínek stanovených v odst. 10.3. této Smlouvy.

2.13. V článku 10. Smlouvy se v sub-odst. 10.8.2. stávající Příloha č. 2 – Uchazečem nabídnuté parametry Objektu – specifikace Objektu – nahrazuje novou Přílohou č. 2 – Konkretizace parametrů Objektu, která je uvedena jako Příloha č. 2 tohoto Dodatku č. 2.

2.14. Smluvní strany shodně prohlašují, že v ostatním zůstává obsah Smlouvy nezměněn.

Článek 3.

Závěrečná ustanovení

3.1. Uchazeč v souvislosti s uzavřením tohoto Dodatku č. 2 informuje Zadavatele, a to s ohledem na informační povinnost vyplývající z odst. 8.1. Smlouvy, o tom, že zamýšlí zajistit korporátní změny (s čímž Zadavatel souhlasí), na základě kterých bude jediným společníkem Uchazeče zcela nově založená společnost (popřípadě dvě takové společnosti za účelem zamezení zákonem případně vyloučeného řetězení obchodních společností s ručením omezeným) bez jakýchkoliv existujících obchodních aktivit a zavazuje se zároveň zajistit, že tato společnost (popřípadě společnosti) po celou dobu trvání této Smlouvy ani žádné obchodní aktivity, které by nebyly v souvislosti s vlastnictvím obchodního podílu Uchazeče a/nebo financováním Uchazeče, vyvíjet nebude.

3.2. Smluvní strany konstatují, že uzavřením tohoto Dodatku č. 2 došlo ke splnění povinnosti Uchazeče uzavřít se Zadavatelem dodatek ke Smlouvě ve smyslu sub-odst. 3.2.1. Smlouvy.

3.3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tento Dodatek č. 2 byl uveden v centrální evidenci smluv vedené Zadavatelem, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu Dodatku č. 2, číselné označení Dodatku č. 2 a datum jeho podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v Dodatku č. 2 nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

3.4. Tento Dodatek č. 2 je vyhotoven v osmi stejnopisech, přičemž Zadavatel obdrží šest z nich a Uchazeč obdrží dva z nich.

3.5. Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 2 tvoří tyto jeho přílohy:

- 3.3.1. Příloha č. 1 Dodatku č. 2 – Výpis z katastru nemovitostí vztahující se k listu vlastnictví č. 84, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Nové Město, aktuální ke dni [•]. května 2006;
- 3.3.2. Příloha č. 2 Dodatku č. 2 – Příloha č. 2 Smlouvy – Konkretizace parametrů Objektu.
- 3.6. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že tento Dodatek č. 2 uzavírá svobodně a vážně, že považuje obsah tohoto Dodatku č. 2 za určitý a srozumitelný a že jsou jí známy všechny skutečnosti, jež jsou pro uzavření tohoto Dodatku č. 2 rozhodující. Smluvní strany prohlašují, že všechny výrazy obsažené v tomto Dodatku č. 2 při jednáních o uzavření tohoto Dodatku č. 2 použily poprvé společně.

V Praze dne _____

V Praze dne _____

COPA Retail, s.r.o.
Sebastian Georg Pawlowski
jednatel

Hlavní město Praha
Ing. Martin Trnka
ředitel Magistrátu hlavního města Prahy