

(17)

Smlouva o nájmu nebytových prostor
číslo: A/39/1224/01

uzavřena a byla uvedena dne 31.3.1994 a platí
podle zák. č. 116/1990 Sb. v platném znění

mezi

Hlavní město Praha
se sídlem v Praze 1, Mariánské nám. č. 2,
zastoupené radním Ing. Filipem Dvořákem
IČO: 064 581
DIČ: 001-00064581
dále jen "pronajímatel"

a

Hotel U Sixtů, a.s.
se sídlem Karlova 21, Praha 1, PSČ 110 00
Zastoupená:
Stevem Millerem, předsedou představenstva
U Strže 7, Praha 4

a

Ing. Jitkou Čihákovou, členem představenstva
Saveljevova 22, Praha 4
IČO: 60197099
Bankovní spojení: GiroCredit Banka Praha, a.s.
Václavské nám. 56, Praha 1
č.ú.: 340244001/4400

dále jen "nájemce"

I.
Předmět nájmu

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti sestávající z objektu č.p. 556, ulice Celetná, orient. č. 8, Praha 1, k.ú. Staré Město, neboť mu svědčí nabývací titul podle zákona č. 172/91 Sb., § 6, odst. 1.

Správcem objektu je na základě smlouvy o správě nemovitostí mezi Hlavním městem Prahou a firmou Liga-Servis s.r.o. ze dne 31.3.1994 tato firma. Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v uvedeném objektu sestávající z:

| | |
|---|-----------------------|
| - nebytových prostor ve 2. podlaží o výměře | 127,16 m ² |
| - nebytových prostor ve 3. podlaží o výměře | 205,68 m ² |
| - nebytových prostor ve 4. podlaží o výměře | 184,71 m ² |

Celková výměra pronajatých nebytových prostor činí 517,55 m².

Bližší specifikace nebytových prostor je uvedena v situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II. Účel nájmu

Nájemce bude nebytové prostory užívat k účelům pro něž jsou určeny, tj. jako sklad, technické zařízení, případně kanceláře a po jejich rekonstrukci jako součást hotelového a obchodního komplexu.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. března 1996 do 31. prosince 2035.
2. Smlouva může být před uplynutím této doby vypovězena z důvodů uvedených v § 9 odst. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
3. Výpovědní lhůta je 3 měsíční a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu či od ní odstoupit kdykoliv během prvních dvou let její doby s jednoměsíční výpovědní lhůtou ode dne doručení, jestliže podle jeho uvážení nebude schopen pokračovat s rozvojem projektu.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nebytové prostory uvedené v čl. I. za dohodnuté nájemné ve výši 5.500,- Kč za 1 m² ročně, tj. celkové roční nájemné činí 2.846.525,- Kč (slovy dva miliony osmsetčtyřicetšesttisíc pětsetdvacetpět korun českých).
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli měsíčně v částce 237.210,- Kč (slovy: dvě stě třicet sedm tisíc dvě stě šest korun českých) splatné vždy do pátého dne kalendářního měsíce za něž je nájemné hrazeno, a to formou bezhotovostního převodu na účet správce vedený u První městské banky, a.s., Malé nám. 11, Praha 1, č.ú. 169025-5157-998/6000.
3. Nesplnění povinnosti nájemce platit nájemné řádně a včas je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 0,4% z ročního nájmu za každý den prodlení. Za den úhrady nájmu se považuje den odpisu z účtu nájemce ve prospěch pronajímatele.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výměrem nájemného výši nájemného a to od roku 1996 a dále každý následující rok o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vykázané za běžný rok ČSÚ. Zvýšení nemůže po dobu prvních 10 let překročit míru 5 % ročně.

Tento výměr nájemného musí být doručen nájemci nejpozději do 15. 2. každého roku. Výměr nájemného bude tvořit přílohu k této smlouvě a stane se její nedílnou součástí.

Poplatek nájemného se rovná vypočtenému nájemnému a nájemným zvýšeným podle bodu IV.4. této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby poskytnutí nájmu. Výměra nájemného uhradí nájemce bezhotovostním převodem ze prospěchu účtu správce při nejbližším řádném termínu úhrady nájemného.

6. Nájemce se zavazuje zvýšene nájemné a doplatek nájemného upraveného podle bodu IV.4 a IV.5 této smlouvy uhradit v dohodnutých termínech.

V.

Úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním nebytových prostor (zejm. vodné, stočné, dodávku tepla, odvoz odpadků, odběr el. energie ve společných prostorách, jejich úklid) a uvedené ve výpočtovém listu paušální zálohovou částkou. Paušální zálohová částka bude uvedena ve výpočtovém listu vystaveném správcem do 15 dnů po uzavření nájemní smlouvy. Výpočtový list se stane přílohou nájemní smlouvy. Částky uvedené ve výpočtovém listu jsou závazným podkladem pro fakturaci úhrad služeb nájemci.
2. Poplatky za služby podle výpočtového listu jsou splatné vždy společně s termínem platby nájemného. Vyúčtování zálohových plateb za služby provede správce do 15 dnů poté, co obdrží vyúčtování skutečných nákladů služeb dodavateli.
3. Nájemce se zavazuje přistoupit na zvýšení zálohy uvedené ve výpočtovém listu.
4. Úhrady za služby, které nejsou uvedené ve výpočtovém listu, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto služeb.

VI.

Společná ujednání

Nájemce je povinen:

- a) provádět běžnou údržbu pronajatých nebytových prostor svým nákladem
- b) odstranit závady a poškození v pronajatých nebytových prostorách, které způsobil on, jeho pracovníci, nebo ostatní osoby prodávající v nich s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu

d) umožnit pronajímateli a spřízněným osobám přístup ke všem částem předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání. Takovýto vstup pronajímatele je možný pouze po předchozím, alespoň 24 hodinovém písemném oznámení nájemci a pouze v doprovodu nájemce, vyjma případů havarie

d) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovi na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení

e) ke dni skončení nájmu předat pronajímateli nebytové prostory vyklizeny a ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nesplnění této povinnosti je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 3% z ročního nájemného, minimálně však 3.000,- Kč (slovy třítisíckorunčeských) za každý započatý den prodlení

f) nepřenechat nebytové prostory nebo jejich část do užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který jej nebude bezdůvodně odpírat či zdržovat

g) neprovádět stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který jej nebude bezdůvodně odpírat či zdržovat.

VII.

Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel přiznává nájemci právo přednostního pronájmu předmětu nájmu na období dalších 40 let. Toto právo musí nájemce vůči pronajímateli uplatnit nejpozději do 3 měsíců před skončením doby nájmu, jinak zanikne. Pokud nájemce alespoň vyrovná nejlepší nabídku jiné třetí osoby, pronajímatel prodlouží nájemní smlouvu s nájemcem.
2. Nájemce prohlašuje, že mu správce odevzdal předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
3. Zhodnotí-li nájemce nebytové prostory vlastním nákladem, nebude ke dni ukončení nájmu či při znovuoobnovení předmětu nájmu na pronajímateli požadovat uhrazení tohoto zhodnocení. Toto neplatí v případě, že práva a povinnosti z této smlouvy zaniknou zaviněním pronajímatele či v případě, že předmět nájmu bude poškozen či zničen bez zavinění nájemce.
4. Nájemce bude mít právo používat jméno a adresu a vyobrazení části nemovitosti, ve které se nacházejí nebytové prostory, ve všech propagačních materiálech, reklamních, komerčních podkladech a pod., které může vytvářet, aby propagoval komerční činnosti, které bude provozovat v nebytových prostorách.
5. Pronajímatel souhlasí s tím, aby po dobu nájemního vztahu byly náklady na technické zhodnocení odpisovány nájemcem tj. a.s. Hotel U Sixtů v souladu s platnou právní úpravou.

6. Pronajímatel souhlasí s tím, aby si nájemce na svoje vlastní náklady sjednal jakékoli pojistění nebytových prostor a částí nemovitosti, ve které se nebytové prostory nacházejí. Pojistné plnění musí být použito především ke krytí nákladů spojených s odstraněním následků pojistné události. V případě, že nemovitost bude zničena, při jejím znovuoobnovení tato smlouva nezaniká, ale pokračuje s plnou platností a účinností.
7. Smluvní strany se dohodly, že po uzavření této smlouvy projednají v dobré víře doplnění této smlouvy o možnost pronájmu celé části objektu, ve kterém se nebytové prostory nacházejí, a jehož obvodové zdi jsou určeny v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 2 k této smlouvě, a jeho rekonstrukce.
8. Práva a povinnosti smluvních stran, jakož i právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně-závaznými právními předpisy.
9. S výjimkou věcí uvedených v této smlouvě se nájemce obrací v ostatním na správce objektu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Majetkové sankce sjednané v této smlouvě se nijak netýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.
2. Změny a doplňky této smlouvy s výjimkou čl.IV.,odst.4.mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. března 1996.
4. Smlouva se vyhotovuje v šesti autorizovaných stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží čtyři a nájemce dvě vyhotovení. Každý stejnopis sestává ze šesti stran textu smlouvy a 2 příloh.
5. Autorizace se provede připojením otisku úředního razítka Magistrátu hl.m. Prahy v pravém horním rohu každé strany textu stejnopisu.

Přílohy: 1. - Emiseva - správa nemovitostí, měst: Plzeňský městský
+ firma: Liga-Berona, a.s.

c.2. - situacní plánec porizeny ve smyslu čl. I této smlouvy
za účelem bližší specifikace předmětu nájmu a části
nemovitosti, ve které se nebytové prostory nachazejí

V Praze dne 11/7/96

V Praze dne 11/7/96

.....
pronajímatel
Ing. Filip Dvořák,
radní hl.m. Prahy

.....
nájemce
Steven Miller,
předseda představenstva
Hotel U Sixtů, a.s.

.....
nájemce
ing. Jitka Čiháková,
člen představenstva
Hotel U Sixtů, a.s.

Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci

Správce je zejména oprávněn a povinen:

- předávat a přejímat předmět nájmu
- stanovovat výši záloh na úhradu za plnění poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení a seluzních pokut, a to i soudně
- vymáhat, a to i soudně na nájemcích (příp. jejich právních nástupcích) splnění povinnosti odstranit škody na předmětu nájmu a ve společných prostorách domu, v nichž se předmět nájmu nachází, za něž nájemce odpovídá a plnění povinností provádět běžnou údržbu
- po předchozím upozornění vyrozumět do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly slavu a způsobu jejich užívání
- veškerá podání, žádosti a návrhy činí nájemce pronajímateli prostřednictvím správce
- zajišťovat a provádět opravy předmětu nájmu, které jsou povinností pronajímatele.

PRAHA 1, CELETNÁ 8

1. PATRO

| ČÍSLO | MÍSTNOST | PLOCHA (m2) |
|-------|----------|---------------|
|-------|----------|---------------|

| | | |
|-----|-------------------|-------|
| 201 | SCHODIŠTĚ | 20,62 |
| 202 | KOTELNA | 17,09 |
| 203 | PŘEDSÍŇ | 6,30 |
| 204 | STROJOVNA VZT | 40,81 |
| 205 | SKLAD | 48,88 |
| 206 | SKLAD | 7,44 |
| 207 | SKLAD | 6,64 |
| 208 | PAVLAČ | 16,86 |
| 209 | SCHODIŠTĚ | 5,76 |
| 210 | PŘEDSÍŇ | 0,92 |
| 211 | HALA | 6,03 |
| 212 | KUCHYŇ | 7,67 |
| 213 | SOCIÁLNÍ ZAŘÍZENÍ | 3,80 |
| 214 | POKOJ | 18,24 |
| 215 | POKOJ | 34,80 |
| 216 | KOMORA | 24,71 |
| 217 | STROJOVNA VZT | 53,10 |
| 218 | PODKROVÍ | 2,04 |

1. PATRO



PRAHA 1, CELETNÁ 8

2. PATRO

| ČÍSLO | MÍSTNOST | PLOCHA (m2) |
|-------|----------|---------------|
|-------|----------|---------------|

| | | |
|-----|-----------|-------|
| 301 | SCHODIŠTĚ | 12,68 |
| 302 | CHODBA | 7,25 |
| 303 | CHODBA | 9,18 |
| 304 | PŘEDSÍŇ | 17,46 |
| 305 | KOMORA | 1,50 |
| 306 | KANCELÁŘ | 13,63 |
| 307 | KANCELÁŘ | 21,56 |
| 308 | KANCELÁŘ | 29,44 |
| 309 | KANCELÁŘ | 20,29 |
| 310 | KANCELÁŘ | 19,97 |
| 311 | KANCELÁŘ | 13,85 |
| 312 | SKLAD | 20,78 |
| 313 | WC | 1,73 |
| 314 | SKLAD | 3,91 |
| 315 | CHODBA | 2,35 |
| 316 | SKLAD | 4,03 |
| 317 | PAVLAČ | 12,55 |
| 318 | PŘEDSÍŇ | 8,51 |
| 319 | KUCHYŇ | 6,62 |
| 320 | KOMORA | 3,64 |
| 321 | WC | 0,69 |
| 322 | POKOJ | 18,33 |
| 323 | POKOJ | 34,47 |
| 324 | SPÍŽ | 8,48 |

2. PATRO



PRAHA 1, CELETNÁ 8

3. PATRO

| ČÍSLO | MÍSTNOST | PLOCHA (m2) |
|-------|----------|---------------|
|-------|----------|---------------|

| | | |
|-----|-------------------|-------|
| 401 | SCHODIŠTĚ | 8,70 |
| 402 | CHODBA | 7,20 |
| 403 | WC | 2,20 |
| 404 | PŘEDSÍŇ | 8,96 |
| 405 | KANCELÁŘ | 29,63 |
| 406 | KANCELÁŘ | 27,60 |
| 407 | KANCELÁŘ | 29,95 |
| 408 | KANCELÁŘ | 23,48 |
| 409 | KANCELÁŘ | 14,48 |
| 410 | KANCELÁŘ | 21,46 |
| 411 | KOMORA | 19,75 |
| 412 | PAVLAČ | 16,20 |
| 413 | PŘEDSÍŇ | 4,32 |
| 414 | KUCHYŇ SE SPRCHOU | 10,30 |
| 415 | WC | 0,78 |
| 416 | POKOJ | 24,15 |
| 417 | POKOJ | 26,20 |
| 418 | KOMORA | 9,30 |
| 419 | PŘEDSÍŇ | 15,20 |
| 420 | WC | 1,65 |
| 421 | KUCHYŇ S VANOU | 13,54 |
| 422 | POKOJ | 27,16 |
| 423 | KUCHYŇ | 8,79 |
| 424 | POKOJ | 25,92 |

3. PATRO



PRAHA 1, CELETNÁ 8

PŮDORYS 1.PATRA = PŘEDNÍ BUDOVA

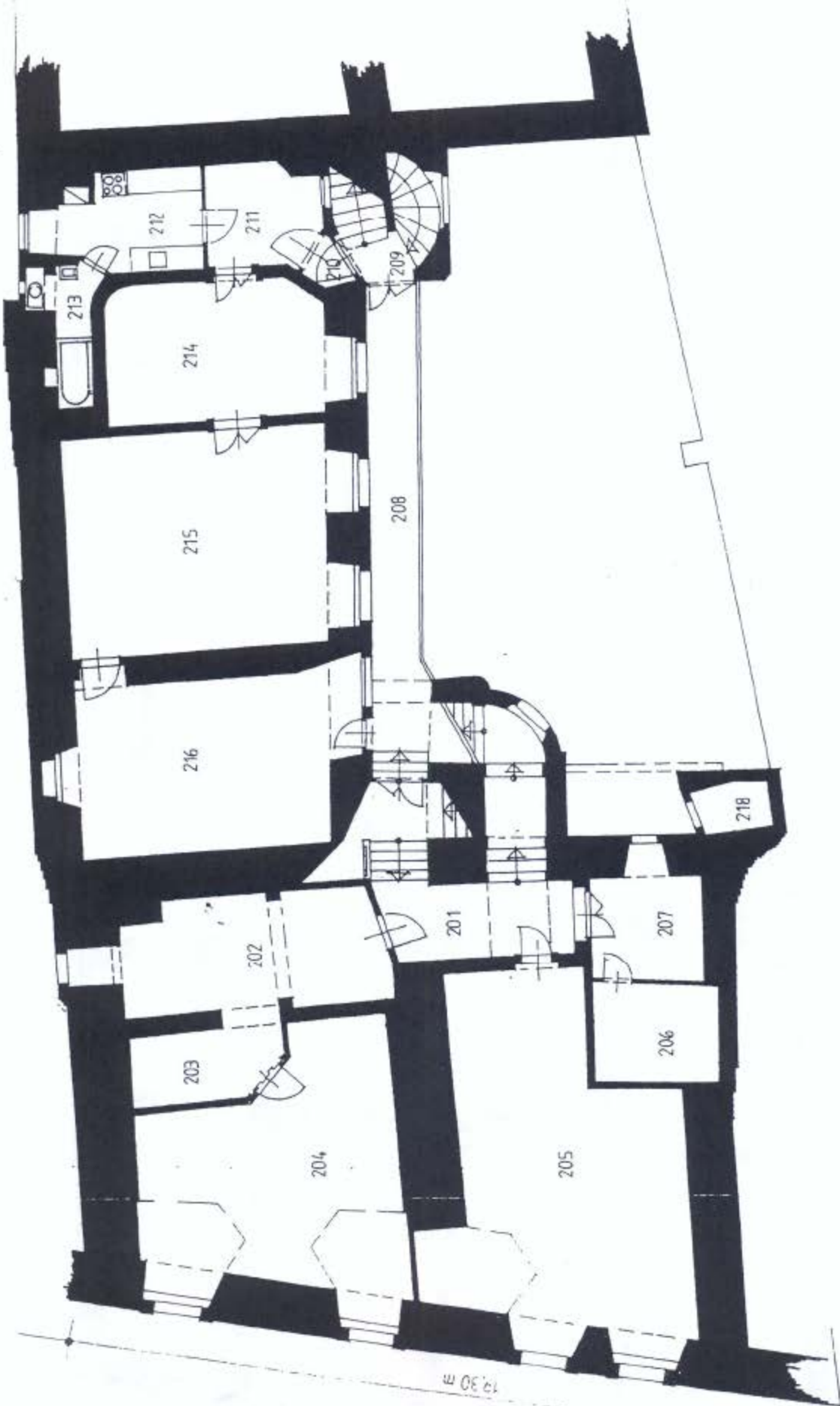
= DVORNÍ BUDOVA

= ZADNÍ BUDOVA + PŘÍSLUŠENSTVÍ

18,40m

13,60m

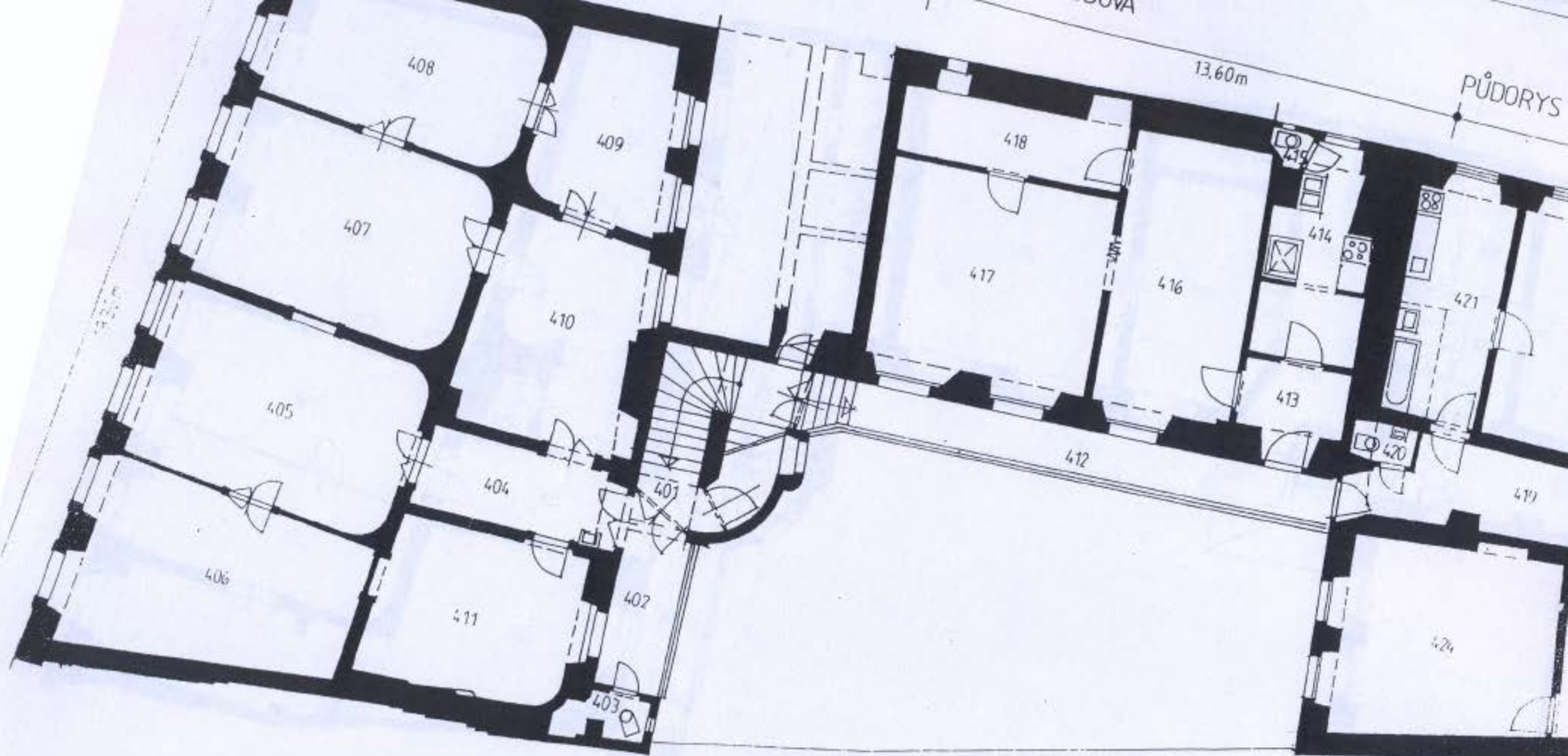
12,30m



SOVA

13,60m

PŪDORYS



PRAHA 1, CELETNÁ 8

PŮDORYS 2. PATRA = PŘEDNÍ BUDOVA

= DVORNÍ BUDOVA

PŮDORYS 1. PATRA = ZADNÍ BUDOVA

18,40 m

13,60 m

