

Tisk: 1888A

k Alokaci pracovišť MHMP

Obsah materiálu:

1. Návrh usnesení
2. Důvodová zpráva a její přílohy

Předklad na základě:

Projednáno s:

ředitelem LEG MHMP 

Přizvat:

AK Jansta, Kostka a spol.
AK Weil, Gotshal a Manges v.o.s.

Zpracoval:

ředitel RED MHMP 

Předáno k připomínkování dne:

Předkládá:

ředitel MHMP 

Zpracováno dne:

30.5.2006

Hlavní město Praha
RADA HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

U S N E S E N Í

Rady hlavního města Prahy

číslo
ze dne

k Alokaci pracovišť MHMP

Rada hlavního města Prahy

I. b e r e n a v ě d o m í

zpracovaná právní stanoviska k návrhu Dodatku č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu uzavřené mezi Hlavním městem Prahou a společností COPA Retail, s.r.o., která tvoří přílohu č. 1 důvodové zprávy

II. s o u h l a s í

se zněním Dodatku č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a poskytování facility managementu uzavřené mezi Hlavním městem Prahou a společností COPA Retail, s.r.o. dne 27.1.2006, který tvoří přílohu č. 2 důvodové zprávy

III. u k l á d á

1. řediteli MHMP

1. uzavřít se společností COPA Retail, s.r.o. Dodatek č. 2 dle bodu II. tohoto usnesení

Kontrolní termín: 15. 6.2006

MUDr. Pavel Bém
primátor hl.m. Prahy

Ing. Jan Bürgermeister
náměstek primátora hl.m. Prahy

Předkladatel: ředitel MHMP

Tisk: 1888A

Provede: ředitel MHMP

Na vědomí: odbory MHMP

Důvodová zpráva

Tento materiál je Radě HMP předkládán na základě usnesení Rady HMP č. 0313 ze dne 28. února 2006, kterým Rada HMP vzala na vědomí informaci o problematice zástavního práva váznuocího na objektu a současně uložila řediteli Magistrátu HMP předložit Radě HMP návrh dalšího postupu, přičemž dle záznamu z jednání Rady HMP mělo dojít ke smluvnímu zakotvení zejména tohoto okruhu otázek:

- konkretizace požadovaných stavebně-technických parametrů objektu;
- bližší specifikace již sjednaného předkupního práva k objektu;
- zamezení dalších dispozic s objektem;
- řešení otázky dispozic s obchodními podíly na společnosti COPA Retail, s.r.o.

Na základě výše uvedeného usnesení Rady HMP pak ředitel MHMP učinil dne 24. března 2006 výzvu směrem ke společnosti COPA Retail, s.r.o. k uzavření dodatku č. 2 ke Smlouvě o nájmu a poskytování facility managementu, kterým by došlo ke smluvnímu zakotvení tohoto okruhu otázek:

- konkretizace požadovaných stavebně-technických parametrů objektu;
- bližší specifikace již sjednaného předkupního práva k objektu, a to zejména pokud jde o sjednání jeho věcně-právního rozměru s ambicí jeho zápisu do katastru nemovitostí;
- zamezení možnosti zatěžovat objekt včetně pozemků právy třetích osob bez souhlasu HMP (pod sankcí smluvní pokuty);
- zamezení možnosti převést objekt nebo pozemky bez souhlasu HMP (pod sankcí smluvní pokuty);
- rozšíření rozsahu již sjednané informační povinnosti, a to zejména pokud jde o informace týkající se vztahu mezi COPA Retail, s.r.o. a Areal Bank AG;
- rozšíření záruk týkajících se obchodních poměrů ve společnosti COPA Retail, s.r.o.;
- závazek COPA Retail, s.r.o. neúčtovat DPH k nájemnému (s výjimkou nájemného do výše 2 mil. Kč ročně vztahujícího se ke garážím),
- vyřešení problematiky s obchodními podíly.

K uvedeným požadavkům Hlavního města Prahy následně proběhla řada jednání, jejichž výsledek je zahrnut do obsahu návrhu dodatku č. 2, který tvoří přílohou č. 2 této důvodové zprávy. Z obsahu návrhu dodatku č. 2 je zřejmé, že tento obsah reflekтуje na všechny požadavky vyplývající ze shora uvedeného záznamu z jednání Rady HMP. Tyto požadavky jsou v návrhu dodatku č. 2 promítnuty v těchto jeho ustanoveních:

- konkretizace požadovaných stavebně-technických parametrů objektu – viz odst. 2.13. dodatku č. 2 (včetně jeho přílohy č. 2)
- otázka předkupního práva – viz odst. 2.6. dodatku č. 2
- zamezení dispozic s objektem – viz odst. 2.9. a 2.10. dodatku č. 2
- řešení otázky obchodních podílů – viz odst. 3.1. dodatku č. 2.

Skutečnost, že návrh dodatku č. 2 je způsobilý vylepšit postavení Hlavního města Prahy v rámci Smlouvy o nájmu, dokládají 3 právní stanoviska (AK Jansta, Kostka

a spol., AK Weil, Gotshal a Manges a AK JUDr. Miloše Fiedlera), která tvoří přílohu č. 1a – 1c této důvodové zprávy.

Na základě výše uvedených skutečností je Radě HMP předkládán návrh dodatku č. 2 k odsouhlasení.



J A N S T A
K O S T K A
— & —
S P O L .

MHMPP03LRUA4

Příloha č. 1 k DV

Magistrát hlavního města Prahy
Mariánské náměstí 2
110 00 Praha 1

k rukám Ing. Martina Trnky, ředitele

MAGISTRÁT hlavního města PRAHY	
Hlavní podatelna - Nová radnice 1	
Hlavní Č.j. uvedené na samolepicím štítku pod čárovým kódem	
DOŠLO dne: 15 -05- 2006	
Identifikační údaje zpracovatele	Počet listů
	Počet příloh

Vaše zn.:

Naše zn.: 26/458/7

V Praze dne 15. května 2006

Věc: Veřejná zakázka „Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy“

Stanovisko k návrhu Dodatku č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

Vážený pane řediteli,

v návaznosti na Váš předchozí pokyn si Vám dovoluji poskytnout toto právní stanovisko k návrhu Dodatku č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu (dále jen „Smlouva o nájmu“), která byla uzavřena pod č. INO/66/01/000195/2006 mezi společností COPA Retail, s.r.o. a hlavním městem Prahou dne 27. ledna 2006 (ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. ledna 2006). Text návrhu tohoto dodatku č. 2 (dále jen „Dodatek č. 2“), k němuž se vztahuje toto právní stanovisko, je bez obou jeho příloh uveden jako příloha tohoto dopisu, přičemž se jedná o znění, které jsem Vám rovněž zaslal e-mailem dne 4. května 2006.

Z hlediska obsahu Dodatku č. 2 lze uvést, že se dotýká tohoto okruhu otázek:

- a) Konkretizace požadovaných stavebně-technických parametrů objektu – Dle ujednání obsaženého v sub-odst. 3.2.1. Smlouvy o nájmu bylo hlavní město Praha oprávněno vyzvat společnost COPA Retail, s.r.o. k uzavření dodatku ke Smlouvě o nájmu, prostřednictvím kterého by došlo ke konkretizaci požadovaných stavebně-technických parametrů objektu. Hlavní město Praha takovouto výzvu učinilo písemně dne 24. března 2006. Text Dodatku č. 2 počítá s tím, že Dodatek č. 2 bude obsahovat přílohu, v níž budou uvedeny konkretizované požadované stavebně-technické parametry objektu. Obsah této přílohy byl projednán a připraven odbornými zástupci obou smluvních stran. Advokátní kancelář Jansta, Kostka & spol. se na přípravě této přílohy nepodílela a z tohoto důvodu se k jejímu obsahu nevyjadřuje, přičemž předpokládám, že její obsah plně koresponduje s představami a zájmy hlavního města Prahy.

Advokátní kancelář
Těšnov 1, 110 00 Praha 1
E-mail: kancelar@jansta-kostka.cz
Tel.: (++420) 221 875 402-9, Fax: (++420) 221 875 401

- b) Identifikace aktuálního stavu právních zatížení objektu a pozemků – Dodatek č. 2 obsahuje detailní identifikaci aktuálního stavu právních zatížení vztahujících se k objektu a pozemkům, a to s přihlédnutím k aktuálnímu stavu zápisu v katastru nemovitostí a rovněž s přihlédnutím k dalším známým skutečnostem¹, přičemž text Dodatku č. 2 počítá s tím, že příslušný výpis z katastru nemovitostí bude tvořit přílohu Dodatku č. 2.
- c) Bližší specifikace již sjednaného předkupního práva k objektu – Dodatek č. 2 obsahuje ujednání, dle kterého předkupní právo již sjednané ve Smlouvě o nájmu získá tzv. věcně-právní účinky a bude zapsáno do katastru nemovitostí, přičemž navíc bude vztaženo i na pozemky, na nichž se objekt nachází. Z hlediska posílení právní jistoty hlavního města Prahy lze toto ujednání obsažené v Dodatku č. 2 vnímat jako nejvýznamnější. Tím, že sjednané předkupní právo získá tzv. věcně-právní účinky, bude zachována jeho existence i v případě změny vlastníka objektu a/nebo pozemků pod objektem.²
- d) Omezení dalších dispozic s objektem – Dodatek č. 2 obsahuje závazek společnosti COPA Retail, s.r.o. spočívající v tom, že po dobu trvání Smlouvy o nájmu bez souhlasu hlavního města Prahy nezatíží objekt a/nebo pozemky pod objektem 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. Smlouvy o nájmu (s výjimkou zřízení případného náhradního zástavního práva v souvislosti s případným refinancováním stávající úvěrové angažovanosti (dle specifikace uvedené v sub-odst. 1.4.1. Smlouvy o nájmu) 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). Dodatek č. 2 dále obsahuje závazek společnosti COPA Retail, s.r.o. spočívající v tom, že po dobu trvání Smlouvy o nájmu bez souhlasu hlavního města Prahy nepřevede objekt a/nebo pozemky pod objektem na třetí osobu, a to zejména prodejem, darem či vložením v podobě nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti či družstva. Uvedená ujednání omezující dispozici s objektem a pozemky jsou do určité míry posílením postavení hlavního města Prahy v rámci smluvního vztahu se společností COPA Retail, s.r.o., a to zejména díky provázanosti těchto omezujících ujednání na sjednaný systém smluvních pokut. Zároveň je třeba ovšem upozornit, že se nejdá o smluvní instrumenty, které jsou schopny zcela zamezit případným shora popsaným dispozicím s objektem a/nebo pozemky. Je tomu tak zejména proto, že tohoto cíle smluvně dosáhnout v podstatě nelze. Každopádně však s případným porušením uvedených omezení může být spojen

¹ Z aktuálního výpisu z katastru nemovitostí je prozatím patrný i zápis zástavního práva k objektu a pozemkům vzniklého na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 8. října 2004. Dne 27. dubna 2006 byl však podán návrh na výmaz tohoto zástavního práva, a to z důvodů jeho zániku, ke kterému došlo v souvislosti s jeho nahrazením novým zástavním právem k objektu a pozemkům vzniklého na základě smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 6. prosince 2005. Toto nové zástavní právo k objektu a pozemkům již v katastru nemovitostí zapsáno je. Aktuální stav, kdy obě dvě shora uvedená zástavní práva jsou současně zapsána v katastru nemovitostí vedle sebe, je tedy třeba vnímat jako stav přechodný.

² S ohledem na existenci smluvních vztahů mezi společností COPA Retail, s.r.o. a Areal Bank AG týkajících se poskytnutého úvěru je třeba ke sjednání předkupního práva s věcně právními účinky a k jeho rozšíření i na pozemky pod objektem předchozí souhlas banky. V rámci zákonné 30-ti denní lhůty pro uzavření Smlouvy o nájmu, jakožto smlouvy vzešlé z otevřeného zadávacího řízení, nebyl tento souhlas k dispozici. A tedy z tohoto důvodu je toto téma řešeno až Dodatkem č. 2.

vznik nároku na zaplacení smluvní pokuty, vznik nároku na náhradu škody a vznik nároku na odstoupení od Smlouvy o nájmu. Vždy samozřejmě bude záležet na konkrétních okolnostech dané situace.

- e) Prohlášení společnosti COPA Retail, s.r.o. – Dodatek č. 2 obsahuje prohlášení společnosti COPA Retail, s.r.o. o tom, 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. Smlouvy o nájmu) 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 ze Smlouvy o nájmu), a že ke dni uzavření Dodatku č. 2 nevyvíjí žádnou podnikatelskou činnost, která by nebyla v souvislosti s rekonstrukcí objektu či plněním Smlouvy o nájmu, přičemž se zavazuje, že toto prohlášení bude platné po celou dobu trvání Smlouvy o nájmu. Uvedená prohlášení sice nejsou zcela zásadního významu, avšak mohou přispět k posílení jistoty hlavního města Prahy ohledně interních ekonomických poměrů ve společnosti COPA Retail, s.r.o., neboť i tyto poměry mohou mít sekundární vliv na zájmy hlavního města Prahy, a to zejména na zájem na řádném a včasnému plnění Smlouvy o nájmu.
- f) Rozšíření možnosti vypovězení smlouvy – Dodatek č. 2 obsahuje ujednání, dle kterého se rozšiřuje možnost hlavního města Prahy vypovědět Smlouvou o nájmu i v případě, že dojde ke změně vlastnictví k pozemkům pod objektem.
- g) Otzáka účtování DPH – Dodatek č. 2 zavádí závazek společnosti COPA Retail, s.r.o. fakturovat hlavnímu městu Praze nájemné bez DPH, budou-li to umožňovat platné právní předpisy. Tento závazek se nepoužije ve vztahu k části nájemného za nájem garáží v objektu, kterému odpovídá částka 2.000.000,- Kč ročně. Bude-li tento princip fakturace nájemného bez DPH uplatněn, dojde k úpravě částek nájemného uvedených ve Smlouvě o nájmu, a to způsobem a ve výši stanovené v Dodatku č. 2., a zároveň nedojde k uplatnění slevy z nájemného sjednané na základě dodatku č. 1 ke Smlouvě o nájmu. V této souvislosti lze doporučit prověřit obchodní, daňové a účetní aspekty spojené s tímto ujednáním.

V návaznosti na shora uvedené skutečnosti lze konstatovat tato závěrečná obecná shrnutí:

1. **Dodatek č. 2 odpovídá výsledkům dosud uskutečněných jednání mezi hlavním městem Prahou a společností COPA Retail, s.r.o.³**
2. **Dodatek č. 2 je způsobilý založit platné a vymahatelné⁴ závazky mezi smluvními stranami, přičemž není v rozporu s platným právním řádem České republiky.⁵**

³ To platí s vědomím toho, že společnost COPA Retail, s.r.o. podmiňuje svoji ochotu uzavřít Dodatek č. 2 tím, že k takovému kroku obdrží písemný souhlas od Aareal Bank AG. Dle dostupných informací již bylo o udělení tohoto souhlasu požádáno. Právní zástupce banky se rovněž účastnil jednání ohledně Dodatku č. 2, přičemž s jeho obsahem vyslovil předběžný souhlas.

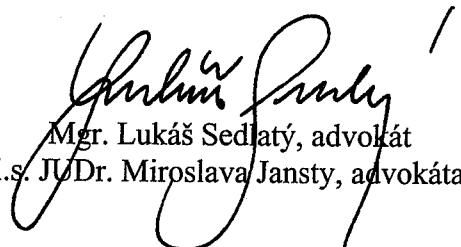
⁴ Ohledně vymahatelnosti závazků sjednaných Dodatkem č. 2 je třeba vnímat výhradu uvedenou shora pod písm. d) tohoto právního stanoviska k otázce omezení dalších dispozic s objektem.

⁵ To platí za předpokladu toho, že Dodatek č. 2 bude projednán, schválen a podepsán při respektování všech pravidel (včetně interních) vztahujících se na hlavní město Prahu. Posouzení tohoto právního aspektu nebylo předmětem tohoto právního stanoviska.

3. Dodatek č. 2 je způsobilý vylepšit postavení hlavního města Prahy v rámci Smlouvy o nájmu, přičemž toto vylepšení se týká jak aspektů právních (rozšíření předkupního práva, omezení dalších dispozic s objektem, prohlášení společnosti COPA Retail, s.r.o. a rozšíření možnosti výpovědi), tak i aspektů obchodních a věcných (konkretizace stavebně-technických parametrů objektu a otázka účtování DPH).

V případě jakýchkoliv dotazů mne, prosím, kontaktujte.

S úctou


Mgr. Lukáš Sedlatý, advokát
i.s. JUDr. Miroslava Jansty, advokáta

Příloha: Dodatek č. 2 (bez příloh)

WEIL, GOTSHAL & MANGES v.o.s.
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
MEMORANDUM

15. května 2006

Pro: Hlavní město Praha

Od: WEIL, GOTSHAL & MANGES v.o.s.

Věc: Posouzení dopadů navrhovaného Dodatku č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu

I. Úvod

1. V návaznosti na Vaši žádost jsme se zabývali posouzením dopadů případného uzavření návrhu Dodatku č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu ze dne 27. ledna 2006 (dále jen „**Dodatek č. 2**“ a „**Smlouva o nájmu**“), a to s důrazem na naplnění stanoveného cíle posílit postavení hlavního města Prahy (dále jen „**HMP**“) jakožto nájemce. Zabývali jsme se rovněž otázkou, zda uzavřením Dodatku č. 2 může ze strany HMP dojít k porušení obecně závazných právních předpisů.
2. Ohledně podrobnějšího posouzení stávající Smlouvy o nájmu si dovolujeme odkázat na naše předešlé memorandum ze dne 27. února 2006 ve věci: „**Vybrané právní aspekty Smlouvy o nájmu objektu a poskytování facility managementu, uzavřené na základě veřejné zakázky Alokace pracovišť Magistrátu hlavního města Prahy**“ (dále jen „**Předchozí memorandum**“). Není-li dále výslovně uvedeno jinak, podléhá toto memorandum stejným obecným předpokladům a kvalifikacím jako Předchozí memorandum.¹ Kromě navrženého textu Dodatku č. 2² jsme neměli pro účely vypracování tohoto memoranda k dispozici žádné jiné dokumenty než pro účely vypracování Předchozího memoranda.
3. V souladu s Vaší žádostí není toto memorandum méněno jako vyčerpávající analýza všech právních otázek potenciálně souvisejících s Dodatkem č. 2 či se Smlouvou o nájmu, ale pouze jako shrnutí základních právních skutečností relevantních pro posouzení dopadů navrhovaného Dodatku č. 2 na postavení HMP jakožto nájemce a souladu Dodatku č. 2 s obecně závaznými právními předpisy, a to výhradně z pohledu kogentních ustanovení právní úpravy zadávání veřejných zakázek, zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění (dále jen „**ZHMP**“), právní úpravy vztahů

¹ S přiměřeným zohledněním skutečnosti, že Dodatek č. 2 má být uzavřen v budoucnu, tzn. např. pro účely tohoto memoranda předpokládáme, že Dodatek č. 2 bude podepsán osobami oprávněnými jednat za příslušné smluvní strany, rádně přijat a schválen veškerými příslušnými orgány smluvních stran, orgány veřejné moci či třetími osobami, jimž na základě právních předpisů, statutů, stanov či jiných organizačních, smluvních či interních dokumentů stran má být přijat či schválen, a to včetně postupu předpokládaných ZHMP.

² Vycházíme z textu Dodatku č. 2 poskytnutého nám dne 9.5.2006, a to bez příloh, ve verzi, která je přiložena a označena jako „**Pracovní verze ze dne 4.5.2006 – neupraveno**“.

souvisejících s nájmem a zástavou nemovitostí a právní úpravy konkursu a vyrovnání.³ Dále jsme nezkoumali obchodní a technickou stránku Smlouvy o nájmu, Dodatku č. 2 ani jiných dokumentů a nevyjadřujeme se k otázkám ekonomické výhodnosti Dodatku č. 2 pro jeho strany,⁴ ani k věcné správnosti faktických údajů uvedených v Dodatku č. 2.

II. Shrnutí závěrů

4. V návaznosti na výše popsané skutečnosti a při zohlednění příslušných obecných předpokladů a kvalifikací se domníváme, že Dodatek č. 2 obecně představuje posílení postavení HMP jakožto nájemce v rámci vztahů daných Smlouvou o nájmu a je v souladu se zkoumanými právními předpisy. Na posílení postavení HMP mají zejména vliv následující ujednání obsažená v Dodatku č. 2: (i) rozšíření předkupního práva k Objektu i na Pozemky⁵ a sjednání jeho věcněprávní povahy, (ii) zákaz převodu Objektu a Pozemků bez souhlasu HMP, (iii) specifikace stávajících práv třetích osob k Objektu a Pozemkům a zákaz dalšího zatěžování Objektu a Pozemků bez souhlasu HMP (se stanovenými výjimkami) a (iv) rozšíření některých smluvních ustanovení o Pozemky.

III. Vybrané právní aspekty Dodatku č. 2

5. Předkupní právo. Předkupní právo původně obsažené v čl. 6.1. Smlouvy o nájmu je Dodatkem č. 2 rozšířeno tak, že se použije i v případě rozhodnutí Pronajímatele⁶ o samostatném prodeji Pozemků a že je Pronajímatel povinen nabídnout HMP Objekt spolu s Pozemky. Dále je stanoveno, že předkupní právo má povahu práva věcného, sjednaného po dobu trvání Smlouvy o nájmu. Toto ujednání významně zlepšuje postavení HMP jakožto osoby oprávněné, neboť věcné předkupní právo na rozdíl od závazkového předkupního práva působí vůči třetím osobám. V případě, že Pronajímatel poruší povinnost nabídnout Objekt a Pozemky ke koupì HMP, může se HMP na nabyvateli domáhat, aby jí Objekt a Pozemky následně nabídlo ke koupì, nebo zůstane předkupní právo HMP zachováno.⁷ Případy, kdy z důvodů na straně Pronajímatele nedojde k

³ V této souvislosti si dovolujeme upozornit, že ve Sbírce zákonů byl nedávno publikován zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), jež s účinností od 1.7.2007 nahradí stávající právní úpravu konkursu a vyrovnání. V tomto memorandu se zmíněnou novou právní normou nezabýváme, neboť by to přesahovalo rámec našeho zadání, na Vaši žádost jsme však připraveni naše memorandum kdykoliv přiměřeně doplnit.

⁴ Zejména se nevyjadřujeme k úpravě uplatňování slevy z nájmu dle čl. 5.10 Smlouvy o nájmu v návaznosti na (ne)placení DPH ze strany HMP dle čl. 5.6.7. Smlouvy o nájmu, obě cit. ustanovení ve znění Dodatku č. 2, která primárně odráží ekonomické vztahy mezi stranami. Obecně lze podotknout, že soulad Dodatku č. 2 s některými podmínkami ZHMP je otázkou především ekonomickou; srov. např. § 35 odst. 1 ZHMP: „Majetek hlavního města Prahy musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajicími ze zákonem vymezené působnosti.“

⁵ Pojmy „Objekt“ a „Pozemky“ mají v tomto memorandu stejný význam jako ve Smlouvě o nájmu ve znění Dodatku č. 2.

⁶ Pojem „Pronajímatel“ má v tomto memorandu stejný význam jako v Předchozím memorandu, tj. jde o společnost COPA Retail, s.r.o.

⁷ Srov. k tomu § 603 odst. 2 a 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. Srov. též např. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol, *Občanský zákoník komentář*. 7. vydání, Praha: C.H.Beck, 2002, 1173 str.752: „Jestliže povinná osoba věc zcizí bez toho, že by ji nabídla oprávněnému, nemá to sice za následek neplatnost smlouvy, na jejímž základě nabyvatel věc získal, ovšem oprávněný se může domáhat, aby mu věc nabídlo ke koupì.“ K možnosti úpravy předkupního práva v jiné smlouvě než ve smlouvě kupní

uzavření kupní smlouvy na Objekt spolu s Pozemky přesto, že Pronajímatel bude k uzavření takové kupní smlouvy povinen za podmínek stanovených čl. 6.1 Smlouvy o nájmu ve znění Dodatku č. 2, jsou dále nově sankcionovány smluvní pokutou ve výši 100 mil. Kč dle čl. 7.1.4. Smlouvy o nájmu ve znění Dodatku č. 2.

6. Jak jsme již upozorňovali v Předchozím memorandu, ani věcný charakter předkupního práva nezajistí HMP přednostní nabytí Objektu v případě realizace zástavního práva; předkupní právo totiž zvýhodňuje postavení osoby oprávněné z něj při dražbě.⁸ Správce konkurzní podstaty při přímém prodeji Objektu (či Pozemků) pravděpodobně nebude vázán ani věcným předkupním právem.⁹ Tyto nevýhody ale vyplývají z kogentních ustanovení právních předpisů, která nelze smluvním ujednáním stran změnit. Za určitý nedostatek Dodatku č. 2 lze ovšem označit skutečnost, že v něm není specifikována lhůta, do kdy musí být věcné předkupní právo zapsáno v katastru nemovitostí, ani která ze smluvních stran je primárně povinna k podání návrhu na zápis vkladu, či zda půjde o návrh společný (strany si pouze mají poskytnout vzájemnou součinnost). V této souvislosti lze současně uvést, že nic nebrání HMP, aby návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí podalo neprodleně po uzavření Dodatku č. 2 a samostatně.
7. Zákaz převodu Objektu a Pozemků bez souhlasu HMP. Dodatek č. 2 nově podmiňuje převod Objektu a Pozemků souhlasem HMP. Zejména ve spojení s věcným předkupním právem zmínovaným výše jde opět o ujednání posilující právní postavení HMP.
8. Doporučujeme však mít při na paměti, že zákoný přechod nájemního vztahu na nového vlastníka Objektu (nového pronajímatele) dle § 680 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“) by se pravděpodobně netýkal těch částí Smlouvy o nájmu, které se netýkají vlastního nájemního vztahu, tj. zejm. ustanovení o facility managementu a smlouvy o smlouvě budoucí dle čl. 6.2 Smlouvy o nájmu. Může být sporné, zda na nového pronajímatele přejdou práva a povinnosti Pronajímatele týkající se závazků, jež nejsou podstatnou ani zcela obvyklou náležitostí nájemního vztahu, avšak nejsou Smlouvou o nájmu označovány za zvláštní smluvní typ – jde především o Dodatkem č. 2 zaváděný zákaz převodu Objektu a Pozemků bez souhlasu HMP (a obdobně i níže popisovaný zákaz dalšího zatěžování Objektu a

viz rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě č.j. 22 Ca 148/95: „*Předkupní právo může být sjednáno nejen jako vedlejší ujednání kupní smlouvy, ale i zcela samostatně úmluvou nepřipojenou k žádné předchozí smlouvě,*“ a rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 31 Ca 109/98: „...žádné ustanovení občanského zákoníku nevylučuje, aby se předkupní právo sjednalo i při jiných vlastnických dispozicích.“

* Jak při dražbě postupem podle zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění tak i při nedobrovolné dražbě ve smyslu zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění, platí, že bude-li se HMP účastnit dražby a učiní-li podání ve stejně výši jako jiný dražitel, bude HMP udělen příklep. Před HMP má ovšem přednost spoluvlastník předmětu dražby, učiní-li stejně nejvyšší podání. Předkupní právo HMP jinak zaniká k okamžiku udělení příklepu. Srov. body 13. a 18. Předchozího memoranda.

** v smyslu § 27 odst. 2 a 7 zákona č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání, v platném znění (dále jen „OZ“), platí, že: „*Smluvními předkupními právy není správce vázán.*“ Výraz „smluvními“ může označovat určité pochybnosti, neboť může označovat předkupní právo závazkové. Domníváme se však, že uvedené ustanovení § 27 odst. 7 rozlišující předkupní práva smluvní oproti právům zákoným je pod výrazem „smluvní“ možné podřadit i právo věcné, pokud bylo založeno smlouvou.

Pozemků právy třetích osob).¹⁰ Obecně lze proto doporučit, aby otázky převodu (či zachování) práv a povinností stran ze Smlouvy o nájmu byly v případě budoucího převodu Objektu a/nebo Pozemků řešeny výslovnou dohodou všech zúčastněných osob s HMP.

9. Rovněž si dovolujeme upozornit, že za současného právního stavu by převod práv a povinností Pronajímatele ze Smlouvy o nájmu na třetí osobu mohl být zpochybňován s ohledem na to, že Smlouva o nájmu je smlouvou na plnění veřejné zakázky a Pronajímatel je dodavatelem, vybraným v příslušném zadávacím řízení. Právní úprava v této oblasti je ovšem neustálená a rozhodovací praxe Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže nejednotná;¹¹ i vzhledem k charakteru a délce Smlouvy o nájmu nelze do budoucna vyloučit, že za určitých okolností může být převod Objektu na třetí osobu přípustný. Pronajímatel ale může plnit většinu svých povinností převzatých Smlouvou o nájmu pouze pokud zůstane vlastníkem Objektu; s ohledem na tuto skutečnost doporučujeme věnovat v případě převodu Objektu a/nebo Pozemků zvýšenou pozornost analýze v té době aktuální právní úpravy zde nastíněných otázek.
10. S ohledem na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 21 Cdo 296/2003¹² mohou být ujednání zcela zakazující převod, další zastavení či jiné zatištění Objektu (a/nebo Pozemků) spojená s určitým stupněm právního rizika. Nicméně, citované rozhodnutí bylo přijato v kontextu posouzení účelu zástavního práva a jeho extenze na čistě obligační nájemní právo lze dle našeho názoru považovat za nepřiměřenou. Nájemní právo má totiž zcela odlišný hospodářský účel než právo zástavní a z povahy věci omezuje užívací právo vlastníka nemovitosti jiným způsobem a výrazněji než zástavní právo. Lze též zmínit rozhodnutí Krajského soudu v Brně č.j. 35 Ca 31/94, které konstatuje, že platná právní úprava „neumožňuje sjednat (včeněprávní) zákaz zcizení nebo zatištění věci s účinky vůči třetím osobám“; a contrario lze usuzovat, že čistě smluvní ujednání tohoto charakteru působící pouze mezi stranami je možné, protože v případě absolutní neplatnosti takového ujednání by se soud vůbec nemohl zabývat otázkou, zda může mít věcnou povahu. S ohledem na výše uvedené považujeme právní riziko spojené se zákazem převodu Objektu a Pozemků bez souhlasu HMP za nízké.
11. Zákaz dalšího zatěžování Objektu a Pozemků právy třetích osob bez souhlasu HMP. Dodatek č. 2 specifikuje současná práva třetích osob váznoucí na Objektu a Pozemcích, a zakazuje jejich další zatěžování právy třetích osob bez souhlasu HMP. Tento zákaz je ale

¹⁰ Ačkoliv dle převažující interpretace by měl nový pronajímatel vstoupit do práv a povinností předchozího v neztenčeném rozsahu, některá ujednání mohou mít samostatný právní režim daný právním důvodem jejich vzniku. Podrobně jsou tyto otázky diskutovány v bodech 15 a 16 Předchozího memoranda, na které si tímto dovolujeme odkázat.

¹¹ V rozhodnutí č.j. S93/550-991/140/EŠ uvedl Úřad pro ochranu hospodářské soutěže, že: „Postoupení veřejné zakázky na třetí osobu je nepřípustné.“ Nicméně, v pozdějších rozhodnutích č.j. S 56/03-153/2999/03/Fu a 3R50/01-Ku Úřad pro ochranu hospodářské soutěže pouze konstatoval, že došlo k postoupení smlouvy o plnění veřejné zakázky na straně dodavatele, aniž by v této souvislosti zkoumal porušení zákona. Dne 1.7.2006 navíc nabude účinnosti nový zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, jehož interpretaci ze strany Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže a příslušných soudů není možné předem přesně předvídat.

¹² V tomto rozsudku se mj. uvádí: „Zástavní právo zásadně nebrání vlastníku zástavy nakládat se zástagou. Nestanoví-li zákon něco jiného, může zástavní dlužník zástavu zcizit, znova ji zastavit... dát ji do jiného nebo do jiného užívání, apod. ... Případná ujednání, kterými by byl zástavní dlužník v rozporu se zákonem vyloučen nebo omezen v takovém nakládání se zástagou... jsou neplatnými právními úkony.“

oslaben výjimkami, jimiž jsou zatížení zástavními právy v souvislosti s případným refinancováním stávající úvěrové angažovanosti Pronajímatele a zatížení jinými právy vyplývajícími z technického provozu Objektu či vedení inženýrských sítí (lze očekávat, že v této souvislosti půjde především o věcná břemena). Ačkoliv výše popsané ujednání samozřejmě není schopno odstranit rizika plynoucí z možnosti realizace stávajících zástavních práv na Objektu či případně z realizace zástavních práv tato práva nahrazujících,¹³ do budoucna přesto významně omezuje možnost nekontrolovatelného zatěžování, příp. znehodnocování Objektu ze strany Pronajímatele a tedy posiluje postavení HMP.¹⁴

12. **Rozšíření některých smluvních ustanovení o Pozemky.** Povinnosti Pronajímatele ze smlouvy o smlouvě budoucí obsažené v čl. 6.2 Smlouvy o nájmu (ve znění Dodatku č. 2) byly rozšířeny. Dodatek č. 2 specifikuje, že povinnost Pronajímatele uzavřít kupní smlouvu s HMP se vztahuje i na Pozemky (společně s Objektem), a kromě Objektu nesmějí být právy třetích osob zatíženy v okamžiku uzavření kupní smlouvy ani Pozemky. Za posílení právní jistoty stran lze rovněž označit výslovné vypočtení práv, na které se toto omezení nevztahuje (zahrnující nájemní a předkupní právo HMP a právo odpovídající věcnému břemu užívání průjezdu v Objektu vlastníkem blízké budovy¹⁵). Dodatek č. 2 dále zavádí právo HMP Smlouvu o nájmu vypovědět, i pokud dojde ke změně vlastnictví k Pozemkům (nejen k Objektu) v rozporu se Smlouvou o nájmu. Veškeré výše uvedené změny lze označit za prospěšné pro HMP.
13. **Některé další otázky.** Dodatek č. 2 obsahuje prohlášení, dle kterého Pronajímatel nemá ke dni uzavření Dodatku č. 2 s výjimkou stávající úvěrové angažovanosti s Aareal Bank AG a se svými společníky žádné závazky, jejichž hodnota převyšuje částku 20 mil. Kč, ovšem kromě závazků existujících v souvislosti s rekonstrukcí Objektu či vyplývajících ze Smlouvy o nájmu. Pronajímatel dále prohlašuje, že ke dni uzavření Dodatku č. 2 nevyvíjí žádnou podnikatelskou činnost, která by nebyla v souvislosti s rekonstrukcí Objektu či plněním Smlouvy o nájmu, a zavazuje se, že toto prohlášení bude platné po celou dobu trvání této Smlouvy. Ačkoliv účelem uvedených prohlášení je zřejmě omezení rizika, že se Pronajímatel ocitne v době plnění Smlouvy o nájmu v úpadku, prohlášení sama o sobě toto nezajistí (zejména upozorňujeme, že první z prohlášení je formulováno relativně volně a je platné pouze ke dni uzavření Dodatku č. 2). Obdobně lze vnímat informaci obsaženou v Dodatku č. 2, že obchodní podíly v Pronajímateli zamýšlejí jeho společníci převést do společnosti (či společností), které nebudou vyvíjet žádné obchodní aktivity kromě vlastnictví a/nebo financování Pronajímatele.¹⁶ Nevylučujeme však, že v důsledku omezení podnikatelské činnosti Pronajímatele a

¹³ Především jde o riziko, že nájemní právo HMP k Objektu může za určitých okolností zaniknout i bez souhlasu HMP. Srov. k tomu body 12. a 14. Předchozího memoranda.

¹⁴ I ve vztahu k výše popsanému ujednání ovšem může být sporné, zda v případě převodu Objektu přejdou povinnosti z něj přímo ze zákona na nového pronajímatele; jde také o ujednání z povahy věci spojené s určitou mírou právního rizika, kterou však nepovažujeme za významnou; srov. k tomu body 8 a 10 tohoto memoranda.

¹⁵ Viz čl. 1.4.2. Smlouvy o nájmu ve znění Dodatku č. 2.

¹⁶ Upozorňujeme, že závazek (dceřiné) společnosti zajistit, že její společníci nebudou vyvíjet žádný druh podobných aktivit kromě shora uvedených, může být z právního pohledu obtížně vynutitelný, neboť jedna společnost nemá zpravidla významné právní možnosti, jak ovlivnit jednání svých mateřských společností.

převodu obchodních podílů v něm do společnosti holdingového typu může dojít k faktickému omezení rizika úpadku Pronajímatele z ekonomických důvodů.

14. Dovolujeme si upozornit, že právo smluvních stran měnit dodatky smlouvu na plnění veřejné zakázky není zcela neomezené. V případě, že by dodatek ke Smlouvě o nájmu významně měnil její základní parametry stanovené v zadávacím řízení na příslušnou veřejnou zakázku, zejména pokud by došlo k rozšíření předmětu plnění, resp. k navýšení úplaty poskytované dodavateli, jež byla předmětem hodnocení, bylo by pravděpodobně nezbytné takový dodatek zadat jako novou veřejnou zakázku.¹⁷ ¹⁸ Z hlediska obsahu Dodatku č. 2 lze ovšem argumentovat, že nemusel být uzavřen v zadávacím řízení, neboť Dodatkem č. 2 dochází pouze k bližší konkretizaci některých vedlejších ujednání Smlouvy o nájmu, přičemž rozsah Pronajímatelem poskytovaných služeb zůstává nedotčen a Dodatkem č. 2 zaváděné změny dotýkající se nájemného souvisejí s platbami DPH, nezvyšuje se částka nájemného bez DPH. Přijetí Dodatku č. 2 bylo také původní Smlouvou o nájmu do jisté míry anticipováno (viz její čl. 3.2.1. a čl. 3.2. Dodatku č. 2), ovšem pouze co do provedení úprav přílohy č. 2 Smlouvy o nájmu.
15. Závěrem, prosím, vezměte na vědomí, že v tomto memorandu se, obdobně jako v Předchozím memorandu, nevyjadřujeme k případným procedurálním vadám uzavření Dodatku č. 2 z pohledu právní úpravy zadávání veřejných zakázek, neboť o této proceduře nemáme dostatek informací.

* * *

V případě jakýchkoliv dotazů či potřeby bližšího rozpracování kteréhokoliv ze shora uvedených východisek se na nás prosím neváhejte obrátit.

WEIL, GOTSHAL & MANGES v.o.s.

Příloha

- návrh Dodatku č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu ze dne 27. ledna 2006

¹⁷ Srov. např. rozhodnutí Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže č.j. VZ/S 101/02-151/3796/02-Jak: „Každé rozšíření předmětu plnění původní veřejné zakázky (změna zadávací dokumentace) a tím i navýšení původní nabídkové (hodnocené) ceny je v podstatě tedy novou veřejnou zakázkou, u které musí zadavatel opět postupovat podle příslušného způsobu zadání podle zákona. Byť bylo citované rozhodnutí přijato v době účinnosti předcházejícího zákona č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v tehdy platném znění, máme za to, že princip v něm uvedený je aplikovatelný i v současnosti.“

¹⁸ V takovém případě by mělo být zejména zkoumáno, zda mohou být splněny podmínky pro zadání zakázky Pronajímateli v rámci tzv. jednacího řízení bez uveřejnění, neboť z povahy věci může být některé změny související s nájmem Objektu poskytováno pouze Pronajímatelem nebo s jeho souhlasem. Současně tak upozorňujeme, že dne 1.7.2006 nabude účinnosti nový zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, které podmínky použití jednacího řízení bez uveřejnění upravuje do jisté míry odlišně než stávající zákon č. 40/2004 Sb., o veřejných zakázkách, v platném znění.



MHMPP03RLDG

JUDr. Miloš Fiedler Ph.D.
advokát

MAGISTRÁT hlavního města PRAHY

Hlavní podatelna - Nová radnice 1

Hlavní Č.j. uvedené na samolepicím štítku pod čárovým kódem

DOŠLO dne: 15 -05- 2006

Identifikační údaje zpracovatele Počet listů

Počet příloh

Vážený pan
Ing. Martin Trnka,
ředitel Magistrátu hlavního města Prahy
Mariánské náměstí 2
110 01 Praha 1

V Praze dne 9. května 2006

Věc: Právní posouzení návrhu dodatku č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu uzavřené dne 27. ledna 2006 mezi Hlavním městem Prahou a společností COPA Retail, s.r.o.

Vážený pane řediteli,

na základě žádosti advokátní kanceláře Jansta, Kostka & spol., se kterou s Vaším vědomím substitučně spolupracuji, si dovoluji Vám zaslat posouzení návrhu dodatku č. 2 ke shora uvedené smlouvě.

V souvislosti s posouzením návrhu smluvního dodatku mi byly předloženy následující materiály :

- (i) Smlouva o nájmu objektu a o poskytování facility managementu uzavřená dne 27. ledna 2006 včetně dodatku č. 1,
- (ii) návrh dodatku č. 2 ke Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu uzavřené dne 27. ledna 2006,
- (iii) výpis z listu vlastnictví z katastru nemovitostí č. 84 pro k.ú. Nové Město, obec Praha ke dni 2.3.2006,
- (iv) Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 6. října 2004 mezi COPA Retail, s.r.o. a Areal Bank AG,
- (v) Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem ze dne 6. prosince 2005 mezi COPA Retail, s.r.o. a Areal Bank AG ,
- (vi) Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 16. června 2003 mezi Pražskou plynárenskou , a.s. jako povinným a a ČEZ a.s. jako oprávněným,
- (vii) Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 16. června 2003 mezi Pražskou plynárenskou, a.s. jako oprávněným a ČEZ a.s. jako povinným,
- (viii) návrh na výmaz zástavního práva dle zástavní smlouvy ze dne 8.10.2004 k budovám č.p. 35 a 41 včetně pozemků v k.ú. Nové Město (doručeno na podatelnu katastr. úřadu dne 27.4.2006).

Revoluční 1, 110 15 Praha 1, Czech Republic

IČO: 66 23 32 75, DIČ CZ7008040996, Tel.: 00420234 005 222, Fax: 234 005 557, e-mail: m.fiedler@volny.cz
zapsán v seznamu advokátů pod č. 8170

Při zpracování tohoto posouzení byly především aplikovány tyto právní předpisy:

- (ii) zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník v platném znění,
- (iii) zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění,
- (iv) zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze v platném znění.

Použité termíny :

„Uchazeč“, „Zadavatel“, „Objekt“ mají význam uvedený ve Smlouvě o nájmu objektu a o poskytování facility managementu uzavřené dne 27. ledna 2006 mezi Hlavním městem Prahou a společností COPA Retail, s.r.o. (dále též jen jako „Nájemní smlouva“),

„nájemce“ a „pronajímatel“ má význam, který odpovídá shora uvedené Nájemní smlouvě, „Pozemky“ znamenají parcely č. 718 a 719, katastrální území Nové Město, obec Praha, „dodatek“ má význam Dodatku č. 2 k Nájemní smlouvě.

Tento právní posudek zpracovává výhradně otázku změny právního postavení nájemce dle Nájemní smlouvy a nedotýká se okolnosti při uzavření této smlouvy samotné.

1. Návrh dodatku č. 2 je dle mého názoru svým obsahem spíše technickým a věcným upřesněním předmětu nájemní smlouvy (viz. čl. 1 a 3.2 dodatku č. 2).
2. K článku 2 dodatku uvádím, že vymezení právních vztahů k Objektu ne zcela přesně odráží stav zapsaný v katastru nemovitostí, když na budovách č.p. 35 a 41 v KÚ Nové Město vázne ještě zástavní právo dle smlouvy ze dne 8.10.2004. Lze však předpokládat, že tento stav bude změněn v souvislosti s podaným návrhem na výmaz zástavního práva, který byl pronajímatelem doručen dne 27.4.2006 na podatelnu Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Poznamenávám, že jsem neměl k dispozici přílohy návrhu, zejm. tzv. kvitanci.
3. S ohledem na díkci ust. § 163 odst. 1 občanského zákoníku a především s ohledem na event. smluvní možnost akcelerace úvěru, který přijal pronajímatel od své banky, doporučuji, aby banka, která je zde v postavení zástavního věřitele, udělila souhlas se zřízením předkupního práva s věcně právními účinky.
4. Za přínos k transparentnosti právních pozic smluvních stran považuji uvedení právních vztahů k pozemkům pod budovami č.p. 35 a 41 v KÚ Nové Město (viz. čl. 2.3 dodatku).
5. Právní postavení nájemce posiluje nové ustanovení čl. 6.1. nájemní smlouvy (viz. čl. 2.6 dodatku), přičemž zásadní změnou oproti původnímu znění Nájemní smlouvy je zřízení předkupního práva k Objektu s věcně právními účinky, přičemž se předkupní právo nově vztahuje i k pozemkům pod budovami č.p. 35 a 41 v KÚ Nové Město. Zahrnutí pozemků do rozsahu předkupního práva považuji za velmi důležité pro nájemce, a to s ohledem na připravovanou rekodifikaci občanského práva, podle které bude znova zavedena stará občanskoprávní zásada „superficies solo cedit“ (tzn. stavba je součástí pozemku). S rekodifikací se podle dostupných informací počítá do roku 2010.
6. Obdobně jako v předcházejícím odstavci uvádím k novému ustanovení čl. 6.2 Nájemní smlouvy (viz čl. 2.7 dodatku). Pokud jde o samotnou smlouvu o

smlouvě budoucí kupní, upozorňuji, že na právní vztahy z ní plynoucí se mj. použije ustanovení §292 obch. zákoníku (takzvaná klausule změněných okolností). Smluvní vyloučení aplikace cit. ustanovení zákon umožňuje, dodatek však tuto záležitost neřeší. Nutno však dodat, že tím není zásadně dotčena vynutitelnost závazku pronajímatele v budoucnu kupní smlouvou za sjednaných podmínek uzavřít. Jako obtížně soudně vymahatelný považuji závazek pronajímatele spočívající v odstranění právních závad Objektů s Pozemky (zástavní práva, věcná břemena atd.). Tuto otázku však nejde objektivně jinak právně upravit. Pro posílení právní jistoty nájemce je sjednána za porušení závazku pronajímatele v budoucnu uzavřít kupní smlouvou smluvní pokuta (viz čl. 7.1.4 Nájemní smlouvy).

7. K čl. 2.9. dodatku - upozorňuji, že omezení vlastníka dosazené do čl 6.4 a 6.5 Smlouvy o nájmu nemá věcně právní účinky a je tudíž vůči třetím osobám neúčinné. Nájemce však může podle mého názoru žádat pro případ porušení závazku pronajímatele náhradu škody. Věcně právní účinky má sjednané právo předkupní. Omezení převodu vlastnického práva formou věcného břemene ani jinak (s věcně právními účinky) platně sjednat dle českého práva nelze.
8. K čl. 3.1. dodatku uvádím, že pronajímatel plní svou oznamovací povinnost vyplývající z čl. 8.1 Nájemní smlouvy. S avizovanými korporátními změnami je třeba do budoucna počítat, neměly by však zásadně změnit postavení nájemce.
9. K čl. 2.4. dodatku uvádím, že jde o obchodní věc. Z ekonomického a daňového hlediska mi nepřísluší ji jakkoliv posuzovat.

Závěrem upozorňuji na úpravu fikce doručení dle čl. 10.3 nájemní smlouvy. S ohledem na judikaturu Nejvyššího ČR doporučuji na toto ujednání příliš nespolehat a raději vše doručit rádně tak, aby se návrhy a jiné písemnosti dostaly skutečně do sféry vlivu adresáta.

Z předložených listin vyplývá, že návrhem dodatku č. 2 lze platně změnit příslušná ustanovení Nájemní smlouvy, a to za předpokladu, že dodatek č. 2 bude podepsán v souladu s předpisy hl. m. Prahy. Tyto interní předpisy jsem neměl dispozici a tudíž jsem z jejich hlediska návrh dodatku neposuzoval.

Rovněž se domnívám, že uzavřením dodatku č. 2 nedojde k porušení platných obecně závazných právních předpisů. Z právního pohledu dojde k posílení právního postavení a jistoty nájemce (zejm. v důsledku předkupního práva k Objektu a Pozemkům s věcně právními účinky).

V případě jakýchkoliv dalších dotazů se neváhejte na mne obrátit.

S úctou

Dr. Miloš Fiedler

advokát



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
jejmž 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 vlastníkovi 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*

Pokladna, kancelář DP

Plná plášťová a prostorová ochrana prostředky EZS; bezdrátové a tlačítkové tísňové hlásiče; otřesový detektor na trezor; detektor poslední bankovky; ACS pouze karta, elektromechanický či elektromotorický zámek; interakce EZS – ACS požadována; garance zastřezení EZS v době nepřítomnosti personálu – provádí ACS; CCTV dohled – klient; bankovní přepážka doporučena; na straně pokladni plochý monitor s obzorem před pokladnou; v rámci JBS autonomní skupina.

Služebna MP

Plná plášťová a prostorová ochrana prostředky EZS; bezdrátové a tlačítkové tísňové hlásiče; otřesový detektor na trezor; ACS pouze karta, elektromechanický či elektromotorický zámek; interakce EZS – ACS požadována; garance zastřezení EZS v době nepřítomnosti personálu – provádí ACS; CCTV dohled – klient; v rámci JBS autonomní skupina.

Archivy a sklady v 1. a 2. PP

Přístup do suterénů pouze na kartu elektromechanické zámky na dveřích z 1.NP do 1.PP, čtečky karet ve výtazích, Ezs plášťová ochrana dle dispozice objektu, CCTV dohled není vyžadován – monitoring vstupu osob přes dveře z 1.NP, interakce EZS – ACS požadována, garance zastřezení EZS v době nepřítomnosti personálu – provádí ACS; EPS, detekce zaplavení v systému EZS doporučena; v rámci JBS autonomní skupiny dle využití archivů.

Ostraha

Minimálně prostorová ochrana prostředky EZS; požadovány detektory s funkcí antimasking; v rámci JBS autonomní skupina – ovládání ACS; implementován klient JBS – plná ovladatelnost na úrovni ostraha všech bezpečnostních aplikací (EZS, ACS, CCTV, EPS) v dané lokalitě; poplachové analogové video výstupy; bezdrátový tísňový hlásič.

Společné prostory a komunikace uvnitř objektu mimo 1.NP

Prostorová ochrana v mimopracovní době prostorovými detektory; schodiště a prostory před výtahy zůstávají nestřežené, instalace po sekcích od dveří jednoho výtahu ke dveřím druhého výtahu; požadován funkce antimasking; ACS na všechny chodbové dveře, které tvoří sekci EZS v provedení „koule-klika“; CCTV – uzlová místa vnitřních komunikací – před výtahy; v mimopracovní době vyžadována interakce EZS – CCTV na dohledové centrum JBS; 24 hodin osvětlení pro CCTV v úrovni minimálně nouzové osvětlení; EPS – minimálně ruční tlačítkové hlásiče; evakuační rozhlas s možností rozdělení na sekce dle dispozice objektu.

Ředitelé – sekretariát

kanceláře vybavit prostorovou ochranou prostředky EZS; ACS pouze karta, interakce EZS – ACS požadována; garance zastřezení EZS v době nepřítomnosti; v rámci JBS autonomní skupina.

Garáže

Systém automatické kontroly SPZ (RZ) vjíždějícího a odjíždějícího vozidla s přenosem na JBS; blokace odjezdu; komunikační prostředky na ostrahu; signalizace vjezdu a odjezdu; CCTV dohled – zakladač a průjezd, EPS automatické hlásiče, tlačítkové hlásiče.

Výtahové šachty a strojovny

Automatické EPS hlásiče.

Kuchyňky

Teplotní hlásiče EPS.

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: sedmmilionů pětset 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: jeden milion osm set sedmdesát pět 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 nekratší 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 rádně splněna bude jedině 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 nepřevede Objekt a/nebo Pozemky na třetí osobu, a to zejména prodejem, darem či vložením 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 Areal 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 vlastníkovi 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 výslově 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 součást 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

Okres: 3100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 84

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo COPA Retail, s.r.o., Na Příkopě 859/22, Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 1	26211700	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 718	3962	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, nemovitá kulturní památka
P 719	1046	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území, chráněná značka geodetického bodu

Budovy

Typ budovy

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
P Nové Město, č.p. 35	prům. obj	památkově chráněné území	718
P Nové Město, č.p. 41	jiná st.	památkově chráněné území	719

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro	Povinnost k
● Věcné břemeno (podle listiny) užívání pěti garážových stání v budově čp.37	
Budova: Nové Město, č.p. 41	Budova: Nové Město, č.p. 37
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2003.	V-30741/2003-101
	V-30741/2003-101

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro	Povinnost k
● Věcné břemeno (podle listiny) právo průjezdu do garáží v domě čp.37	
Budova: Nové Město, č.p. 37	Budova: Nové Město, č.p. 41
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 16.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2003.	V-30742/2003-101
	V-30742/2003-101

● Zástavní právo smluvní

pohl. ve výši 780 000 000,- Kč s příslušenstvím
budoucí pohl. do výše 780 000 000,- Kč

Aareal Bank AG, Paulinenstrasse 15, 651 89 Wiesbaden,, Německo	Budova: Nové Město, č.p. 35	V-11050/2005-101
	Budova: Nové Město, č.p. 41	V-11050/2005-101
	Parcela: 718	V-11050/2005-101
	Parcela: 719	V-11050/2005-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.03.2005.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 30.05.2006 10:40

Okres: 3100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 727181 Nové Město

List vlastnictví: 84

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-11050/2005-101

● Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 1 540 000 000,- Kč s příslušenstvím

Budoucí pohledávky do výše 3 000 000 000,- Kč

Areal Bank AG, Paulinenstrasse 15, Budova: Nové Město, č.p. 35 V-53238/2005-101
651 89 Wiesbaden,, Německo Budova: Nové Město, č.p. 41 V-53238/2005-101

Parcela: 718 V-53238/2005-101

Parcela: 719 V-53238/2005-101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.12.2005.

V-53238/2005-101

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

● Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 719

Z-71383/2004-101

Parcela: 718

Z-71383/2004-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

● Smlouva kupní ze dne 18.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.11.2004.

V-43678/2004-101

Pro: COPA Retail, s.r.o., Na Příkopě 859/22, Praha 1, Nové Město, RČ/IČO: 26211700
110 00 Praha 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: Z-30799/2006-101

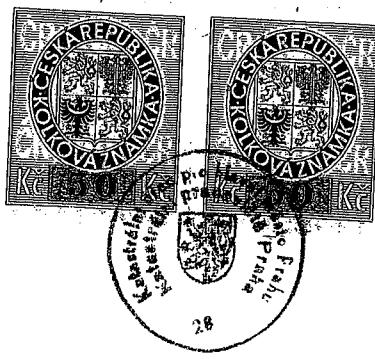
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu,
Katastrální pracoviště Praha

Vyhodoven: 30.05.2006 10:40:50

Vyhodobil: Hradiláková Petra

Řízení PÚ: ...11685/2004....

Podpis, razítko:



Obecné požadavky

- Vybavenost všech prostor bude koncipována tak, aby dodávkou nájemce byly pouze PC, telefonní přístroje, drobné kancelářské a kuchyňské elektrospotřebiče, stoly, židle a křesla a mobilní nábytek.
- Příčky budou provedeny sádrokartonové. Pouze tam, kde to bude z technických důvodů nezbytné, budou zděné.
- Kanceláře ve všech podlažích a archiv (vč. alespoň jedné přístupové cesty) budou řešeny jako bezbariérové.
- Odpadové hospodářství bude koncipováno pro nakládání s tříděným odpadem. Třídění odpadů bude probíhat v místě zdroje odpadu.
- Ve vhodném místě budou zajištěny odstavná místa pro jízdní kola. Pro návštěvníky co největší počet stojanů při vstupu z Jungmannovy, pro pracovníky 15 stojanů v prostoru manipulačního dvora při parkovacím zakladači.
- V běžně přístupných komunikačních prostorech bude osvětlení ovládáno centrálním časovým spínačem. Prostory budou střeženy kamerovým systémem.
- Před začátkem stěhováním úředníků musí být v budově plně funkční veškeré technologie, jedná se především o datovou a telefonní síť včetně aktivních prvků (dodávka MHMP), telefonní ústředny a vnějšího připojení budovy ke stávajícím systémům MHMP.
- Pracovní místa musí splňovat požadavky hygienických předpisů, předpisů bezpečnosti práce a příslušných ČSN. Rozmístění pracovních míst bude provedeno dle požadavku MHMP.
- Objekt bude vybaven certifikovaným systémem generálního klíče. Organigram bude zpracován dodavatelem systému v koordinaci s MHMP.
- Veřejně přístupné prostory budou řešeny tak, aby bylo možné instalovat kopírky, stojany s občerstvením, nápojové automaty a provádět údržbu. Každých 15 metrů (resp. dle tozmístění odborů) bude osazena 1 dvojzásvuka 230V + 1 datový port strukturované kabeláže. Přesné rozmístění dle grafické přílohy.
- Ve 3 patrových rozvaděčích silnoproudů bude osazena 1 zásuvka 400V.
- Okna budou tam, kde to nebude v rozporu s památkovou ochranou, vybavena interiérovými žaluziemi (vertikální nebo horizontální, resp. jiné zastínění dle výběru).
- Jako koncové prvky soustavy vytápění budou použity radiátory s profilovanou čelní stěnou. Regulace systémem termostatických hlavic, pokud to nevylučuje požadavky na VZT.
- Historické obklady (travertin, dýha...) budou v místech po vybouraných konstrukcích doplněny dle požadavků památkové ochrany.
- Bude zřízena vzorková místnost kde bude nájemník odsouhlasovat především:
 - o Standarty povrchových úprav, zařizovacích předmětů a doplňků na toaletách a v kuchyňkách.
 - o Veškeré barevnosti povrchových úprav a prvků interiéru.

- Ukončovací a krycí interiérové prvky elektro.
 - Prosklené příčky a polopříčky včetně prosklených dveří - typ prosklení, materiál a povrch rámů, detaily osazení a návazností na ostatní konstrukce.
 - Veškeré další neuvedené pohledové prvky interiéru, které nebudou předvedeny ve vzorové místnosti budou odsouhlaseny formou vizualizace.
- Dispozice jednotlivých podlaží a rozmístění prvků zařízení interiéru (vyzývací systém, jednotný čas, napojové automaty, kopírky, atd.) bude provedena dle dokumentace vydané 30.5.2006 pod názvem „Podklad k uzavření dodatku smlouvy – Příloha k technické zprávě TAK – varianta B“ ateliérem TAK.

○ **Vstupní dvorana Charvátova**

Povrchové úpravy

Podlaha - Vzhled bude odsouhlasen nájemníkem

○ **Infocentrum**

Bude řešeno samostatným projektem, který bude vypracován generálním projektantem ve spolupráci s architektem určeným nájemníkem. V prostoru infocentra bude v maximální možné míře využito stávající zařízení z infocentra na Řásnovce. Termín zpracování projektu a realizace bude upřesněn samostatně.

○ **Přepážkové pracoviště**

Součástí dodávky stavby budou přepážky a recepční pult (vč. jejich připojení na strukturovanou kabeláž). Dále budou osazeny prosklené dělící stěny vč. otvíravých částí.

○ **Gastroprovoz**

Bude řešen formou bufetu. Rozsah gastroprovozu viz. výkresová příloha. Pevně zabudované zařízení gastroprovozu bude součástí dodávky stavby.

○ **Ostraha**

Hlavní vstup Jungmannova bude s trvalým dohledem a přítomností ostrahy. Vstup Charvátova bude realizován jako denní.

○ **Garáže**

Podjezdová výška v garážích nebude snižována pod stávající světlou výšku v garážích.

○ **Chodby**

Povrchové úpravy

Podlaha - marmoleum - Vzhled bude odsouhlasen nájemníkem

○ **Místnosti patrových rozvaděčů - slaboproud**

Patrové rozvaděče slaboproudou budou napájeny ze zálohovaného okruhu.

Povrchové úpravy

Podlaha - zdvojená, nášlapná vrstva PVC s antistatickou úpravou

○ **Výtahy**

Přístup do 2.pp bude zajištěn pomocí výtahu jedoucího do místnosti CH.-227. Je třeba zajistit dispoziční propojení místnosti CH.-227a a CH.-219. Propojení musí umožňovat průjezd vozíku.

Vybudování nového výtahu na spisy s nosností 100 kg mezi pracovištěm DSA v 1NP a 2 NP

○ **Prostory archivů**

Budou řešeny tak, aby splňovaly požadavky Zákona o archivnictví (především opatření proti zatopení).

Součástí dodávky jsou:

posuvné regály včetně potřebné stavební připravenosti v místnostech:

J.-122, J.-125, J.-128, J.-132, J.-133, J.-136, CH.-204, CH.-205, CH.-208, J.-225, J.-233, CH.-112b

pevné regály v místnostech:

J.-122, J.-125, J.-128, J.-129, J.-132, J.-134, J.-136, J.-203, CH.-204, CH.-205, J.-205, J.-206, J.-207, CH.-209, J.-210, J.-211, J.-212, J.-213, J.-218, J.-219, J.-223, J.-224, J.-231, J.-232, J.-233, CH.-234, CH.-112b, J.-116a, J.-116b, J.-1Ch-C, J.-1Ch-C, J.-1X10, J.-1X9

○ **Sociální zařízení**

Povrchové úpravy – Vzhled bude odsouhlasen nájemníkem

Podlaha - keramická dlažba

Stěny - keramický obklad v. 2200 mm

○ **Kanceláře**

1. Obecné požadavky

Kanceláře budou vybaveny vestavěnými skříněmi na celou šířku dělicí příčky směrem do chodby.

Hloubka uzavíratelného prostoru vestavěné skříně dle dispozic stavby. Předpokládá se kotvení závěsných policových stěn do příček. Příčky nebudou pro tento účel speciálně upravovány.

Požadavek na hodnoty osvětlenosti kanceláří je min. 500lx.

Ve velkoprostorových kancelářích bude provedena příprava rozvodů silno- i slaboproudých v podlaze nebo parapetních žlabech dle rozmístění stolů v grafické příloze.

Kanceláře budou vybaveny klimatizací dle grafické přílohy.

Obsazení kanceláří osobami a velikost jednotlivých kanceláří viz. výkresová příloha.

- **Kancelář pro referenty**

Dveře mezi kanceláří a chodbou (kromě památkově chráněných) budou prosklené ze 2/3 výšky

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Kancelář a pracovna" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Ovládání osvětlení ve velkoprostorových kancelářích bude rozděleno na zóny, tak aby počet příslušných pracovních míst v 1 zóně byl max. 4.

Povrchové úpravy

Podlaha - Koberec v roličích

Stěny - Omítka resp. stěrka + otěruodolný nátěr

- **Kancelář vedoucího oddělení**

Dveře mezi kanceláří a chodbou (kromě památkově chráněných) budou prosklené ze 2/3 výšky

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Pracovna se zvýšenými nároky na ochranu před hlukem" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat Kanceláře budou vybaveny klimatizací dle grafické přílohy a zásuvkou STA.

Povrchové úpravy

Podlaha - koberec (výběr dle požadavku architekta po předložení vzorků)

- **Kancelář ředitele odboru**

Dveře plné.

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Pracovna se zvýšenými nároky na ochranu před hlukem" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Kancelář bude vybavena zásuvkou STA.

Kanceláře vyznačené v grafické části budou vybaveny klimatizací.

Kancelář bude dveřmi přímo propojena se sekretariátem.

Povrchové úpravy

Podlaha - koberec (výběr dle požadavku architekta po předložení vzorků)

- **Kancelář ředitele MhmP**

Dveře plné.

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Pracovna se zvýšenými nároky na ochranu před hlukem" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Kancelář je třeba vybavit samostatným sociálním zařízením (sprcha, WC).

Kancelář bude vybavena klimatizací, a zásuvkou STA.

Kancelář bude dveřmi přímo propojena se sekretariátem.

Povrchové úpravy

Podlaha - výběr dle požadavku architekta po předložení vzorků

- **Sekretariáty ředitelů**

Dveře mezi jednací místností a chodbou (kromě památkově chráněných) budou prosklené ze 2/3 výšky

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Kancelář a pracovna" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Sekretariáty je třeba vybavit samostatným kuchyňským koutem (dřez,).

- Jednací místnosti

Kanceláře budou vybaveny klimatizací dle grafické přílohy

Z hlediska zvukové izolace bude prostor posuzován jako "Pracovna se zvýšenými nároky na ochranu před hlukem" ve smyslu ČSN 73 05 32, jejíž požadavky na zvukovou izolaci všech konstrukcí bude splňovat.

Budou vybaveny zásuvkou STA.

Silnoproud

Vybavení pracoviště

2 x zásuvka pro PC stanici s přepěťovou ochranou typu C, bez napojení na zálohovaný okruh.

2 x standardní zásuvka.

Do každé kanceláře osadit 3 až 6 pomocných zásuvek pro další spotřebiče.

Slaboproud

Vybavení pracoviště

Počet dvouportových zásuvek 2xRJ45 – dvojnásobek počtu uživatelů, tzn. 4 porty na jednoho uživatele

- **Strukturovaná kabeláž**

2. Horizontální systém

Metalická horizontální strukturovaná kabeláž UTP Cat 6 systém PANDUIT.

Počet rozvodních místností v závislosti na velikosti objektu musí být navržen tak, aby max.délka horizontálního segmentu nepřekročila délku 90 m.

Rozvodné místnosti musí mít plochu min.2x4m, zdvojenou antistatickou podlahu, klimatizaci o min.chladícím výkonu 5 kW, samostatně jištěný přívod 220V/20A, samostatný a zabezpečený vchod.

Ukončení horizontální metalické kabeláže bude provedeno na straně jednotlivých místností účastnickou zásuvkou Cat 6 s dvěma porty RJ45 pod úhlem 45 stupňů a na straně rozvodních místností propojovacími panely Cat 6 s konektory RJ 45.

3. Vertikální (páteřní) systém

Pro datové přenosy musí být každá rozvodná místnost propojena s centrální servrovou jedním optickým kabelem s 24 vlákny MM 50/125 a jedním optickým kabelem s 24 vlákny SM 9/125 ukončenými na obou koncích optickými konektory typu SC v optických rozvaděčích rackového provedení.

Dále musí být každá rozvodná místnost propojena s telefonní ústřednou (centrální servrovou) jedním metalickým mnohožilovým kabelem Cat 3, který bude na obou koncích ukončen propojovacími panely Cat 3 s konektory RJ45

4. Plocha centrálního dat. sálu a další informace

Odhad plochy potřebné pro sál počítá s umístěním aktivních prvků sítě budovy, služebních serverů budovy, telefonní ústředny a v budoucnu i centra celoměstské sítě.

Potřeba podlahové plochy je 120m² s nutností uchazení tepelných ztrát 65 kW.
V 1PP, 2NP a nejvyšším podlaží (pod střechou) je nutno uvažovat minimálně jednu technologickou místnost větší, z důvodu umístění dalších uzamykatelných stojanů samostatných oddělených sítí např. MV-PČR, TSK, DP, veřejnost, pojítka apod. Polohy a velikosti místnosti dle dokumentace pro výběr dodavatele.
Pro síť MV – PČR je třeba počítat s oddělenou kabeláží, její rozsah bude upřesněn.

○ **Telefony**

V budově bude navíc radiotelefonní síť DECT. Pro pokrytí objektu signálem Dect bude objekt vybaven anténami. Antény se připojují do telefonní ústředny třemi páry telefonního kabelu, po kterých je zajištěno i napájení. V první etapě bude instalováno 37 antén. Dále je nutné počítat se zavedením IP telefonie. Plánované telekomunikační rozvody budou využívat společnou strukturovanou kabeláž CAT 6 s daty. Telekomunikační část v paláci Škoda bude vzdáleným modulem pobočkové ústředny MD110, která je v současnosti používána v MHMP a tvoří jednotnou hlasovou platformu.

Tento nový vzdálený modul pobočkové ústředny MD110 bude vystrojen hardware pro IP telefonii. Pro IP telefonii je nutné navrhnout datové prvky - SWITCHe, které podporují IP telefonii a napájení po ethernetu IEEE802.3af (Power over LAN - PoE). Aktivní prvky budou dodávkou MHMP, který následně zajistí jejich správu a provoz.

○ **EZS, EPS, ACS, CCTV**

Plášťová ochrana EZS

Pokrývá 1.NP a částečně 1.PP, 2.PP objektu, vnitřní průchody do dalších objektů, technologické a manipulační vstupy do objektu, vstupy na střechu, rozsáhlé prosklené plochy, nouzové úniky a chráněné únikové cesty. Při realizaci plášťové ochrany vyšších podlaží se přihlídí k dalším rizikovým faktorům (přilehlé objekty, sloupy, hromosvodná soustava, atd.); dále plně pokrývá nejvyšší podlaží 7.NP, protože objekt je dostupný po střeše z okolní zástavby.

Plášťová ochrana CCTV

Pokrývá na úrovni 2.NP celý obvod objektu včetně vnitrobloků; dále detaily na vstupech a vjezdech;

Prostorová ochrana EZS

Vytípovalé kanceláře a místnosti mimo níže uvedený seznam a to v závislosti na zpracovávané agendě, vybavení, nutné ochraně uložených dat či jiných aktiv. Jedná se především o prostory DSA (1.NP), jednací kanceláře odborů v 1.NP, prostory MP a DP.

Technologické místnosti informačních systémů (1.PP)

Plná plášťová a prostorová ochrana prostředky EZS; ACS minimálně na bázi karty, dveřní zámek elektromechanický či elektromotorický, elektromagnetický není přípustný; signalizace překročení doby otevření dveří; interakce EZS – ACS požadována, garance zastřelení EZS v době nepřítomnosti personálu; CCTV monitoruje plošně pohyb oprávněných osob, je vyloučeno monitoring a záznam zpracovávaných dat; EPS. GSM komunikátor doporučen; detekce zaplavení, překročení povolené teploty v systému EZS doporučena; dálkové otevírání dveří pouze s věrohodnou identifikací vstupujícího (dohledové centrum JBS); samostatné napájení; v rámci JBS autonomní skupina;

Místnosti datových rozvodů

Shodné zabezpečení jako v případě technologických místností informačních systémů, monitoring prostřednictvím CCTV není vyžadován;

Telefoni ústředna

Prostorová ochrana EZS, ACS pouze na kartu, interakce EZS – ACS požadována, garance zastřelení EZS v době nepřítomnosti personálu – provádí ACS; EPS povinná; v rámci JBS autonomní skupina;

Pokladna, kancelář DP

Plná plášťová a prostorová ochrana prostředky EZS; bezdrátové a tlačítkové tísňové hlásiče; otřesový detektor na trezor; detektor poslední bankovky; ACS pouze karta, elektromechanický či elektromotorický zámek; interakce EZS – ACS požadována; garance zastřezení EZS v době nepřítomnosti personálu – provádí ACS; CCTV dohled – klient; bankovní přepážka doporučena; na straně pokladni plochý monitor s obzorem před pokladnou; v rámci JBS autonomní skupina.

Služebna MP

Plná plášťová a prostorová ochrana prostředky EZS; bezdrátové a tlačítkové tísňové hlásiče; otřesový detektor na trezor; ACS pouze karta, elektromechanický či elektromotorický zámek; interakce EZS – ACS požadována; garance zastřezení EZS v době nepřítomnosti personálu – provádí ACS; CCTV dohled – klient; v rámci JBS autonomní skupina.

Archivy a sklady v 1. a 2. PP

Přístup do suterénů pouze na kartu elektromechanické zámky na dveřích z 1.NP do 1.PP, čtečky karet ve výtazích, Ezs plášťová ochrana dle dispozice objektu, CCTV dohled není vyžadován – monitoring vstupu osob přes dveře z 1.NP, interakce EZS – ACS požadována, garance zastřezení EZS v době nepřítomnosti personálu – provádí ACS; EPS, detekce zaplavení v systému EZS doporučena; v rámci JBS autonomní skupiny dle využití archivů.

Ostraha

Minimálně prostorová ochrana prostředky EZS; požadovány detektory s funkcí antimasking; v rámci JBS autonomní skupina – ovládání ACS; implementován klient JBS – plná ovladatelnost na úrovni ostraha všech bezpečnostních aplikací (EZS, ACS, CCTV, EPS) v dané lokalitě; poplachové analogové video výstupy; bezdrátový tísňový hlásič.

Společné prostory a komunikace uvnitř objektu mimo 1.NP

Prostorová ochrana v mimopracovní době prostorovými detektory; schodiště a prostory před výtahy zůstávají nestřežené, instalace po sekcích od dveří jednoho výtahu ke dveřím druhého výtahu; požadován funkce antimasking; ACS na všechny chodbové dveře, které tvoří sekci EZS v provedení „koule-klika“; CCTV – uzlová místa vnitřních komunikací – před výtahy; v mimopracovní době vyžadována interakce EZS – CCTV na dohledové centrum JBS; 24 hodin osvětlení pro CCTV v úrovni minimálně nouzové osvětlení; EPS – minimálně ruční tlačítkové hlásiče; evakuační rozhlas s možností rozdělení na sekce dle dispozice objektu.

Ředitelé – sekretariát

kanceláře vybavit prostorovou ochranou prostředky EZS; ACS pouze karta, interakce EZS – ACS požadována; garance zastřezení EZS v době nepřítomnosti; v rámci JBS autonomní skupina.

Garáže

Systém automatické kontroly SPZ (RZ) vjíždějícího a odjíždějícího vozidla s přenosem na JBS; blokace odjezdu; komunikační prostředky na ostrahu; signalizace vjezdu a odjezdu; CCTV dohled – zakladač a průjezd, EPS automatické hlásiče, tlačítkové hlásiče.

Výtahové šachty a strojovny

Automatické EPS hlásiče.

Kuchyňky

Teplotní hlásiče EPS.

Docházkový systém

4x terminál pro zadávání důvodů (2 / vstup)

Dohledové pracoviště

1/ klient ABI, základní instalace na NR, Mariánské nám. 2, Praha 1

Obsahuje plány celé lokality (objekty), definovány všechny prvky, k dispozici adresa, mapa podoblastí (sekce), nápočeda, obousměrná komunikace s každým jednotlivým prvkem, Policy manager, definice atributů dle základní instalace, management definovaných provozních režimů JBS a jejich správa

2/ klient – správce ostrahy, správa uživatelů pro ostrahu.

3/ PC monitory – klient implementovaných DVR, analogové monitory

4/ EPS ústředna

5/ EZS základní kontrolér

6/ ER základní sestava

7/ stojan s technologií

8/ bezpečnostní pult

9/ autonomní signalizace

10/ tiskárna protokolu

11/ klíčové hospodářství

12/ trezor

HW a SW kompatibilita

Požadována kompatibilita s HW a SW řešením pro stávající objekty MHMP, především jednotnou správou uživatelů. Pro veškerou instalovanou technologii musí být k dispozici DDE servery.



STA

STA bude zavedena především do těchto místností:

V 1.np

J.1Ch-X, J.1Ch-I, J.1X8,CH.106, CH.148, CH.149, CH.136, J.1X30

Ve 2.np

CH.205,CH243,CH207,CH209,J247,J245,J244,J239,J238,J227,J226,J225,J224,J222,J219,J209,J221,J218,J259,J261,J268,MÍSTNOST MEZI J268 A J262,J201

Ve 3.np

CH332,CH306,CH307,J350,J347,J343,J342,J359,J301,J331,J314,J313,J307,J308,J309

Ve 4.np

CH432,CH433,CH405,CH406,CH408,J445,J443,J452,J453,J455,J457,J458,J459,J401,J405,J408,J424,J416,J418,J420

V 5.np

CH531,CH535,CH505,CH506,CH507,CH516,J536,J533,J529,J544,J546,J548,J551,J552,J556,J578,J560,J561,J553A,J501,J502,J503,J505,J508,J519,J525,J524

V 6.np

CH628,CH629,CH605,CH614,CH607,J650,J652,J647,J648,J653,J654,J640A,J630,J627,J625,J623,J622,J619,J620,J618,J601

V 7.np

J740,J738,J737,J736,J734,J733,J729,J727,J725,J724,J722,J720,J705,J706,J701,J750,J752,J761,J748A,J746,J745,J743,J744B,J744A



Vyzývací systém a jednotný čas

Vyzývací systém bude instalován v přízemí pro prostory DSA a pro přijímací kanceláře jednotlivých odborů MHMP.

Čtyři náběrná místa s tiskárnou (dvě u každého vchodu do budovy, vždy jedno s obsluhou v informacích a jedno samoobslužné, u samoobslužného je nutné počítat s rezervou pro případnou druhou klávesnici), příprava pro páté u vchodu na rohu Jungmannova – Charvátova a příprava pro šesté v centrální chodbě poblíž schodiště S1.

Hlavních informačních tabuli bude celkem 18 z čehož 12 bude šestiřádkových a zbytek čtyřřádkových. Rozmístění tabulí platí podle odsouhlasené dispozice 1.NP. Dvě šestiřádkové tabule budou navíc v prostoru budoucích infocenter. Tabule budou v provedení s orientačními šípkami.

Přepážek bude celkem 55 a v dalších čtyřech místech bude provedena příprava. Umístění přepážek je patrné z dispozice 1.NP. Všechny přepážky budou z důvodu použití počítačů MV řešeny pomocí hardwarové klávesnice a převodníku. Software bude instalován na PC jen u oprávněných pracovníků ve vyšších patrech.

V objektu bude instalován systém jednotného času. Na vybraných místech budou instalovány podružné hodiny.

Systém jednotného času (např. firmy MobaTime) bude zahrnovat 31 podružných hodin typ 152, průměr ciferníku 30cm, typ ciferníku C2, z toho 8 v 2. etapě. Hodiny budou propojeny kabelem CYKY 2Ax1,5 s hodinovou ústřednou, která bude umístěna v místnosti J2X16.

Hodinová ústředna bude připojena na napájení 230V a na anténu pro synchronizační signál.

Požadované termíny zprovoznění budovy

Zprovozněním budovy se rozumí stavební připravenost prostor, včetně povrchových úprav (podlahové krytiny, malby), vestavěných skříní a oživení veškerých technologií. Společně s předáváním podlaží je nutné předávat i archivní prostory v 1.PP a 2.PP odpovídající odborům umístěným v daném podlaží (podle studie rozmístění odborů ze dne 31.3.2006 vypracované Apris 3MP).

7.NP	10.8.2006
6.NP	15.8.2006
5.NP	20.8.2006
4.NP	25.8.2006
3.NP	31.8.2006
2.NP	4.9.2006
1.NP	12.9.2006
1.PP	12.9.2006
2.PP	12.9.2006

Vyzývací systém do 20.9.2006