NÁJEMNÍ SMLOUVA

TUTO NÁJEMNÍ SMLOUVU K NEMOVITOSTEM UZAVŘELY NÍŽE UVEDENÉHO DNE NÁSLEDUJÍCÍ SMLUVNÍ STRANY:

1. **Městská část Praha - Kunratice**
K Libuši 7, Kunratice, Praha 4, 14823
jednající paní ing. arch. Ivanou Kabelovou, starostkou
Bankovní spojení: ČS a.s. Praha 4, č.ú.
(dále jen „**Pronajímatel**")

a

2. **AZ IRSTAV a.s.**,
se sídlem Praha 4, Podolí, Podolské nábřeží 1125/2a, PSČ: 14000
IČO: 27115810 ,
Bankovní spojení: HVB Bank Czech Republic, a.s. č.ú.
společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl. B, vložka 9090
zastoupená Ing. Marcelem Příkopou, předsedou představenstva a
ing. Liborem Veverkou, místopředsedou představenstva
Výpis z obchodního rejstříku Nájemce tvoří Přílohu č. 1. této Smlouvy
(dále jen „**Nájemce**")

(dále též „**Smluvní strany**" nebo jednotlivě „**Smluvní strana**").

3. **DAMOVO Česká republika s.r.o.**,
se sídlem Praha 4, U Michelské školy 398, PSČ: 14000 ,
IČO: 26183684,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 77770,
jednající jednatelem Mag. Dr. Josefem Leimgruberem a jednatelem ing. Jiřím Turkem
Výpis z obchodního rejstříku Garanta tvoří Přílohu č. 2. této Smlouvy

(Dále jen „**Garant**")

(dále též „Účastníci této Smlouvy")

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

A) dne 25.10.2004 byl zveřejněn záměr Městské části Praha-Kunratice na pronájem hospodářských budov Kunratického zámku a pozemků, které jsou předmětem pronájmu na základě této Smlouvy, nacházejících se v katastrálním území Kunratice, obec Praha a zapsaných u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, které jsou blíže specifikovány v odst. 1.1. této Smlouvy; tento záměr byl dále doplněn dodatkem k záměru zveřejněným dne 12.11.2004; výpisy Pronajímaných Nemovitostí z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy tvoří ***přílohu č. 3*** této smlouvy;

B) Nabídka Nájemce a Garanta byla vybrána a vyhodnocena Pronajímatelem jako nabídka nejlepší a dne 19.1.2005přítomní členové zastupitelstva doporučili starostce uzavření této smlouvy . Nabídka Nájemce a Garanta tvoří **Přílohu č. 4** této Smlouvy (dále jen „Nabídka");

C) Nájemce vytvoří a bude provozovat na pronajatých Nemovitostech specifikovaných v čl. 1. této Smlouvy, popř. na nemovitostech pronajatých od třetích osob a bezprostředně navazujících na tyto Nemovitosti, v souladu s jeho nabídkou a Projektovou dokumentací, která bude předložena Pronajímateli v souladu s touto Smlouvou, komplex rekonstruovaných budov a pozemků sestávající se zejména z nebytových prostor určených k provozování obchodní a administrativní činnosti a poskytování služeb a z přilehlých pozemků s parkovou úpravou (dále jen „Multifunkční komplex").

D) Garant má zájem v rámci rozvoje své společnosti si v nově vytvořeném Multifunkčním komplexu od Nájemce pronajmout nebytové prostory či nemovitost/ti a ručit za závazky Nájemce za podmínek uvedených v této Smlouvě.

SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY TAKTO:

1. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je na základě svěřené správy nemovitostí ve vlastnictví obce oprávněn přenechat do nájmu následující nemovitosti:

(a) budovy č.p. 486 (objekt občanské vybavenosti) na pozemku parcelní č. 5, zastavěná plocha a nádvoří a část pozemku parcelní č. 5- zastavěná plocha a nádvoří pod č.p. 486, vše v k.ú. Kunratice, obec Praha;

(b) budovy č.p. 485 (jiná stavba) na pozemku parcelní č. 2, zastavěná plocha a nádvoří a část pozemek parcelní č. 2- zastavěná plocha a nádvoří pod. č.p. 485., vše v k.ú. Kunratice, obec Praha;

(c) budovy bez č.p. (zemědělská stavba) na pozemku parcelní č. 7- zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc. č. 7- zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Kunratice, obec Praha;

(d) budovy č.p. 32 (jiná stavba) na pozemku parcelní č. 25, zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parcelní č. 25- zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Kunratice, obec Praha;

(e) pozemek parcelní č. 6- zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Kunratice, obec Praha.

(dále také jen" Nemovitosti")

1.2. Tyto Nemovitosti budou specifikovány ve znaleckém posudku znalce, který bude vybrán na základě dohody Smluvních stran, a to ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne podpisu této Smlouvy . Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku nese Nájemce.

1.3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou Nemovitosti specifikované v odst. 1.1. této Smlouvy do nájmu Nájemci a Nájemce tyto Nemovitosti do nájmu přijímá za účelem provozování své podnikatelské činnosti, a to za podmínek uvedených dále.

1.4. Shora uvedené Nemovitosti byly svěřeny z vlastnictví hl. m. Prahy Pronajímateli v souladu s platnými právními předpisy (podle zákona 131/2000 Sb.,o hlavním městě Praze a Statutu hl. m. Prahy) a Pronajímatel je dle svého prohlášení oprávněn tyto Nemovitosti pronajmout v souladu s touto smlouvou a přijmout veškerá práva a povinnosti v této Smlouvě uvedené. Dále prohlašuje, že Nemovitosti nebudou pronajaty žádné třetí osobě a že na nich nebudou váznout žádná práva třetích osob, která by bránila v uzavření této Smlouvy, a to ke dni předání

a převzetí vyklizených Nemovitostí podle odst. 1.5. této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje, že do třiceti (30) dnů ode dne podpisu této Smlouvy doručí stávajícím nájemcům Nemovitostí či jejich částí výpověď, na základě které budou Nemovitosti stávajícími nájemci vyklizeny a vyklizené předány Pronajímateli uplynutím tříměsíční výpovědní doby, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci ,v němž byla těmto stávajícím nájemcům doručena výpověď. Pronajímatel se zavazuje, že do třiceti (30) dnů ode dne podpisu této Smlouvy doručí nájemcům na nepronajatých částí pozemků p.č. 2., vše v k.ú. Kunratice, obec Praha, popř. budov se na tomto pozemku nacházejících výpověď, na základě které budou tyto pozemky a budovy vyklizeny nejpozději do 30.9.2005.

1.5. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci protokolárně Nemovitosti dnem následujícím po dni, ke kterému byly Nemovitosti předány Pronajímateli stávajícími nájemci v souladu s odst. 1.4. této Smlouvy, a to ve stavu, který nebude horší než v jakém se nacházejí Nemovitosti ke dni podpisu této Smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O tomto předání a převzetí Nemovitostí je Pronajímatel povinen informovat Nájemce alespoň dvacet (20) pracovních dnů před uplynutím výpovědní doby stávajícím nájemcům podle odst. 1.4. této Smlouvy. O předání Nemovitostí bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán zástupci obou smluvních stran. Spolu s Nemovitostmi předá Pronajímatel Nájemci kopie veškeré dokumentace a veškeré informace týkající se Nemovitostí, které má Pronajímatel k dispozici a jsou nezbytné pro užívání těchto Nemovitostí v souladu s touto Smlouvou, které si Nájemce případně vyžádá.

1.6. Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o uzavření smlouvy či smluv vztahující se k pronájmu nemovitostí bezprostředně přiléhajících na Nemovitosti, které budou využívány v rámci Multifunkčního komplexu, a to do deseti (10) pracovních dnů ode dne jejího podpisu všemi účastníky. Pronajímatel bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v případě, že nebude uzavřena Nájemcem nájemní či jiná obdobná smlouva k budově bez č.p./č.e. na pozemku p.č. 10/2, pozemku p.č. 10/2- zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 10/1- ostatní plocha, zeleň, budovu č.p. 1(zámek) na pozemku p.č. 1, vše v k.ú. Kunratice, obec Praha, tak bude oprávněn provozovat Multifunkční komplex pouze na Nemovitostech pronajatých na základě této Smlouvy.

1.7. V případě, že Nájemce nepřevezme Nemovitosti nebo Pronajímatel je nepředá v souladu s odst. 1.4. a 1.5. této Smlouvy, zavazuje se smluvní strana, která porušila svůj závazek Nemovitosti předat/převzít k tomu, že zaplatí druhé smluvní straně smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč.

2. *Účel nájmu*

2.1. Touto smlouvou přenechává Pronajímatel Nájemci Nemovitosti, aby je po sjednanou dobu a za sjednaných podmínek užíval s tím, že v rámci tohoto užívání je Nájemce povinen provést na Nemovitostech Rekonstrukce v souladu s touto Smlouvou.

2.2. Nemovitosti budou tedy užívány po provedení Rekonstrukcí Nájemcem a jeho podnájemci v souladu s předmětem podnikání, zapsaným v obchodním rejstříku, a v souladu činnostmi souvisejícími s provozem a správou Nemovitostí (Multifunkčního komplexu) a přenecháváním Nemovitostí či jejich částí třetím osobám do podnájmu. Přípustné využití Nemovitostí Nájemcem bude vždy v souladu se záměrem Městské části Praha – Kunratice zveřejněným dne 25.10.2004, který tvoří Přílohu č. 5.

2.3. Pronajímatel udělí písemný, výslovný a neodvolatelný souhlas k provedení Rekonstrukcí na Nemovitostech po odsouhlasení Projektové dokumentace předložené Nájemcem v souladu s odst. 7.1. této Smlouvy.

3. *Doba Nájmu*

3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Nemovitosti do užívání na dobu padesáti (50) let ode dne předání Nemovitostí Pronajímatelem Nájemci v souladu s touto Smlouvou (dále jen „Doba nájmu).

3.2. Při skončení Doby nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli Nemovitosti včetně provedených Rekonstrukcí dle Projektové dokumentace. Tyto Nemovitosti budou vráceny ve stavu odpovídajícímu sjednanému způsobu užívání a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to za podmínek uvedených v čl. 9. této Smlouvy.V případě prodlení Nájemce s předáním Nemovitostí v souladu s čl. 9. této smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši dvojnásobku denního Nájemného platného ke dni ukončení nájemního vztahu za každý i započatý den prodlení s předáním Nemovitostí Pronajímateli.

3.3. Smluvní strany se zavazují nejméně šest (6) měsíců před dnem uplynutí Doby nájmu vstoupit v jednání ohledně možností prodloužení Doby nájmu, popř. sjednání nových podmínek pro další období trvání této Smlouvy.

4. *Práva a povinnosti Smluvních stran*

4.1. Nájemce se zavazuje:

(a) užívat Nemovitosti a všechny jejich součásti v souladu s obecně závaznými předpisy, zejména v souladu s předpisy v oblasti památkové ochrany, stavebními předpisy, hygienickými předpisy;

(b) zamezit využití odporující schválenému Záměru, zejména využití mající za následek veřejné pohoršení, ohrožování mravní výchovy mládeže, poškození dobré pověsti MČ.

(c) provést Rekonstrukce Nemovitostí v souladu s čl. 7. této Smlouvy;

(d) předložit Pronajímateli do dne ukončení Rekonstrukce Nemovitostí Provozní řád Multifunkčního komplexu, bude-li Nájemcem vypracován pro provoz Multifunkčního komplexu;

(e) hradit Pronajímateli nájemné v souladu s čl. 5.této Smlouvy;

(f) zajišťovat na své náklady a nebezpečí po Dobu nájmu veškerou údržbu a správu Nemovitostí jako celku, provádět veškeré opravy a úpravy všech součástí a příslušenství Nemovitostí v souladu s čl. 6. této Smlouvy, tj. zejména je udržovat v řádném stavu a způsobilé pro účel, k němuž jsou jím užívány v souladu s touto Smlouvou; s výjimkou nákladů na škody způsobené Pronajímatelem;

(g) po dokončení Rekonstrukce provozovat Multifunkční komplex.

4.2. Nájemce je oprávněn

(a) přenechat Nemovitosti, či jejich části do podnájmu, a to i bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; v případě, že bude tento souhlas vyžadován k jakémukoliv účelu, je Pronajímatel povinen jej vyhotovit, podepsat a předat Nájemci do deseti (10) pracovních dnů; tyto smlouvy, popř. budoucí smlouvy je Nájemce oprávněn s potenciálním uživatelem/li Nemovitostí nebo jejich částí uzavírat ode dne protokolárního převzetí Nemovitostí od Pronajímatele v souladu s touto Smlouvou.

Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že výběr podnájemců Nájemce je zcela výlučně závislý na uvážení Nájemce; Nájemce odpovídá za veškerá jednání či opomenutí podnájemců, jako by tyto povinnosti porušil sám. Nájemce se zavazuje veškeré podnájemní smlouvy uzavírat tak, aby byly v souladu s touto Smlouvou.

(b) Nájemce je oprávněn umisťovat zcela dle svého uvážení na vnější straně Nemovitostí – budov nebo do oken a na vnitřní a vnější straně ostatních částí Nemovitosti označení, tabulky a reklamy;

(c) po Dobu nájmu po provedení Rekonstrukce provádět stavební úpravy, opravy, rekonstrukce a obnovy Nemovitostí či jejich částí po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, který nebude bez důvodu odepírán, podle potřeb Multifunkčního centra na své náklady a nebezpečí po celou dobu platnosti této Smlouvy. Pronajímatel je povinen poskytnout veškerou součinnost potřebnou k realizaci těchto úprav, oprav a obnov jednotlivých částí Nemovitostí tak, aby byla zachována funkčnost a soulad s platnými právními předpisy. Pronajímatel je povinen se k předloženým úpravám, opravám a obnovám Nemovitostí předložených Nájemcem vyjádřit ve lhůtě deseti (10) pracovních dnů. Nevyjádří-li se Pronajímatel ve shora uvedené lhůtě, má se za to, že s těmito skutečnostmi souhlasí. Tento souhlas není třeba souvisejí-li opravy s havarijním stavem Nemovitosti či její části, kdy tento souhlas Pronajímatele není nutný. V případě, že Pronajímatel vysloví nesouhlas se stavebními úpravami, opravami, rekonstrukcemi či obnovami Nemovitostí , přestože se bude jednat o oprávněné požadavky Nájemce či jeho podnájemců a které budou v souladu se Záměrem Pronajímatele, Nabídkou Nájemce, pak je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení či zdržení způsobeném tímto jednáním Pronajímatele. Souhlas Pronajímatele podle tohoto odstavce není třeba v případě, že se bude jednat o takové stavební opravy či úpravy, pro které není třeba stavební povolení a ohlášení podle platných právních předpisů.

4.3. Pronajímatel se zavazuje, že :

(a) umožní Nájemci řádný výkon jeho činností, ke kterému jsou Nemovitosti ze strany Pronajímatele přenechány Nájemci do nájmu;

(b) poskytne Nájemci veškerou potřebnou pomoc, k níž je v souladu s platnými právními předpisy oprávněn, k ochraně Nájemce před zásahem třetích osob do jeho práv dle této Smlouvy;

(c) nebude s Nemovitostmi nakládat, zejména je zcizovat, zřizovat zástavní práva ani věcná břemena po celou Dobu nájmu a ani neuzavře v průběhu Doby nájmu takové smlouvy, které by po ukončení platnosti této smlouvy mohly mít stejné účinky;

(d) neuzavře po Dobu nájmu žádnou novou nájemní smlouvu ve vztahu k Nemovitostem, ani žádnou smlouvu, která by měla do budoucna stejné účinky jako nájemní smlouva;

(e) poskytne součinnost v souladu s právními předpisy k vybudování Multifunkčního komplexu a zajištění dopravní infrastruktury, popř. parkovacích stání na pronajatých Nemovitostech, které budou sloužit Nájemci, jeho podnájemcům a návštěvníkům. Bude-li Pronajímatel kdykoliv v budoucnu oprávněn jakýmkoliv způsobem s nemovitostmi (pozemky a budovy) nakládat, a to s budovou bez č.p./č.e. na pozemkem p.č. 10/2, pozemkem p.č. 10/2- zastavěná plocha a nádvoří, pozemkem p.č. 10/1- ostatní plocha, zeleň, budovou č.p. 1(zámek) na pozemku p.č. 1, pozemkem p.č. 1.-zastavěná plocha a nádvoří vše v k.ú. Kunratice, obec Praha, je nabídne přednostně k pronájmu (za podmínek obdobných této Smlouvě) a/nebo koupi Nájemci i Garantovi. Zároveň se zavazuje nepronajmout či neprodat třetí osobě pozemek p.č. 9- ostatní plocha, část pozemku p.č. 2- zastavěná plocha a nádvoří včetně budov, část

pozemku p.č. 5.- zastavěná plocha a nádvoří včetně budov vše v k.ú. Kunratice, obec Praha, které nejsou pronajaty Nájemci na základě této Smlouvy, Pronajímatel v rámci své pravomoci neomezí nebo nezakáže zastavení, stání nebo průjezd na přilehlých komunikacích a pozemcích (zejména těch v tomto odstavci této Smlouvy uvedených) způsobem, který by ohrozil nebo omezil možnost vytvoření a plného provozu Multifunkčního komplexu v souladu s Projektovou dokumentací a/nebo znemožnil zajištění infrastruktury tohoto Multifunkčního komplexu.

4.4. Pronajímatel je oprávněn:

(a) po celou Dobu nájmu na základě předchozího písemného oznámení doručeného Nájemci provádět kontrolu Nemovitostí, a to v doprovodu Nájemce či osoby Nájemcem zmocněné (dále jen „Kontrola nemovitostí"), přičemž toto oznámení musí být doručeno Nájemci nejméně deset (10) pracovních dnů před dnem konání této Kontroly nemovitostí s uvedením dne a hodiny jejího konání. Kontrolou nemovitostí nesmí Pronajímatel žádným způsobem nad míru přiměřenou poměrům zasahovat do práv Nájemce či jeho podnájemců;

(b) alespoň jeden měsíc před skončením příslušného kalendářního roku být seznámen s s plánovanými opravami, úpravami a Rekonstrukcemi Nemovitostí ;

5. *Nájemné*

5.1. Nájemné je stanoveno na základě dohody smluvních stran následujícím způsobem:

5.1.1. po dobu patnácti (15.) let ode dne protokolárního předání a převzetí Nemovitostí v celkové výši 300.000,- Kč (slovy: třistatisíc korun českých) ročně, tj. 75.000,- Kč (slovy: sedmdesátpěttisíc korun českých) čtvrtletně;

5.1.2. v období od počátku šestnáctého (16.) roku Doby nájmu do uplynutí 30. roku Doby nájmu nájemné v celkové výši 1.500.000,- Kč (slovy: jedemmilionpětsettisíc korun českých) ročně; tj. 375.000,- Kč (slovy: třistasedmdesátpěttisíc korun českých) čtvrtletně upravené v souladu s odst. 5.3. a 5.4. této Smlouvy;

5.1.3. v období od počátku třicátéhoprvního (31.) roku Doby nájmu do uplynutí Doby nájmu nájemné ve výši 1.700.000,- Kč (slovy: jedenmilionsedmsettisíc korun českých) upravené v souladu s odst. 5.3. a 5.4. této Smlouvy;

(Dále jen „Nájemné")

5.2. Nájemné bude hrazeno Nájemcem Pronajímateli čtvrtletně předem, a to vždy nejpozději do dvacátéhopáteho (25) dne prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Obě smluvní strany souhlasí, že Nájemné bude hrazeno bezhotovostně v Kč na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, nebo na takový účet, který může Pronajímatel Nájemci příležitostně písemně oznámit a to na základě faktury vystavené Pronajímatelem, která bude obsahovat veškeré náležitosti stanovené platnými právními předpisy a která bude doručena Nájemci nejméně patnáct (15) dní před dnem její splatnosti uvedené v první větě tohoto odstavce. V případě, že Pronajímatel bude v prodlení s doručením příslušné faktury, popř. faktura nebude obsahovat veškeré náležitosti stanovené platnými právními předpisy, bude automaticky prodloužena doba stanovená k zaplacení Nájemného Nájemcem dle této Smlouvy o toto pozdní doručení příslušné faktury, popř. do doby doručení faktury, která obsahuje všechny náležitosti stanovené platnými právními předpisy.

5.3. Nájemné uvedené v odst. 5.1.1. této Smlouvy je sjednáno pro rok 2005 a bude snižováno nebo zvyšováno automaticky dle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen – nájemného vlastních nemovitostí, a to vždy k 1.1. příslušného kalendářního roku. Pokud bude tato míra inflace/deflace vyhlášena teprve v průběhu nového kalendářního roku, doplatí Nájemce dodatečně částku, která odpovídá rozdílu mezi skutečně zaplacenou částkou a částkou, která odpovídá platnému nájemnému v novém kalendářním roce, nejpozději při první platbě Nájemného, která bude následovat po oznámení této míry, popř. bude jeho přeplatek započítán na platbu následujícího Nájemného. Nájemné bude snižováno pouze v případě, že míra deflace překročí čtyři (4) procenta (%). V případě, že tento index nebude v budoucnu existovat, bude použit ekvivalent tohoto indexu.

5.4. Nájemné uvedené v odst. 5.1.2. a 5.1.3. bude snižováno nebo zvyšováno stejným způsobem jako Nájemné dle odst. 5.3. této Smlouvy. Pro zachování hodnoty Nájemného bude jeho výše upravována o toto snížení nebo zvýšení od počátku roku 2005. Tento odstavec se použije přiměřeným způsobem na veškeré finanční částky uvedené v této smlouvě v českých korunách, popř. v jiné zákonné měně (např. EUR)

5.5. Jakákoliv platba podle této smlouvy se považuje za uskutečněnou v době, kdy je připsána na příslušný bankovní účet Pronajímatele.

5.6. V případě, že bude Nájemce s úhradou Nájemného v prodlení, pak je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den, kdy toto Nájemné dluží.

5.7. Veškeré částky uvedené v této Smlouvě nezahrnují případné DPH dle platných právních předpisů.

5.8. Nájemce se zavazuje složit před předáním Nemovitostí dle čl.1.5. na účet Pronajímatele zajišťovací vklad odpovídající dvojnásobnému čtvrtletnímu Nájemnému (dále jen „Zajišťovací vklad"). Smluvní strany si ujednaly, že na zaplacení Zajišťovacího vkladu bude použito části kauce, která byla složena Pronajímateli Garantem na základě Dohody o úhradě kauce ze dne 15.11.2004. Nájemce se zavazuje Zajišťovací vklad vždy do 15 pracovních dnů ode dne oznámení případného zvýšení či snížení Nájemného Pronajímatelem o částku stanovenou v souladu s odst. 5.3. a 5.4. této Smlouvy dorovnat, popř. se Pronajímatel zavazuje tento přeplatek na Zajišťovacím vkladu započíst pro nejbližší platbu Nájemného placeného Nájemcem Pronajímateli na základě této Smlouvy. Nájemce je oprávněn a Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, aby na základě žádosti Nájemce byl zajišťovací vklad nahrazen bankovní zárukou.

5.9. V případě, že nebude faktura Pronajímatelem vystavená v souladu s odst. 5.2. této Smlouvy zaplacena do deseti (10) dnů po její splatnosti, je Pronajímatel povinen použít Zajišťovací vklad na úhradu této pohledávky a má se za to, že po dobu placení Nájemného z tohoto Zajišťovacího vkladu není Nájemce v prodlení s úhradou Nájemného dle této Smlouvy.

5.10. Bude-li použit Zajišťovací vklad k vyrovnání pohledávek Pronajímatele za Nájemce podle této Smlouvy, je Nájemce povinen dorovnat tento Zajišťovací vklad do původní výše platné pro daný kalendářní rok ve lhůtě patnácti (15) pracovních dnů ode dne doručení písemného oznámení Pronajímatele Nájemci, že byly použity prostředky ze Zajišťovacího vkladu na úhradu nezaplaceného Nájemného. Pronajímatel je povinen o této skutečnosti bezodkladně písemně informovat Nájemce. Součástí tohoto oznámení musí být uvedena částka, která byla čerpána a důvod, pro který byla čerpána. V případě, že toto oznámení nebude obsahovat tyto údaje, považuje se na základě dohody smluvních stran za neúčinné.

5.11. V případě ukončení nájemního vztahu založeném touto Smlouvou bude Zajišťovací vklad, event. jeho část vrácena Nájemci ve lhůtě čtrnácti (14) dnů ode dne ukončení Nájemního vztahu.

5.12. Smluvní strany si ujednaly, že v případě, že bude splněn řádně závazek Pronajímatele uvedený v odstavci 1.4. této Smlouvy tak bude zvýšena první platba Nájemného o fixní částku 75.000,- Kč (slovy: sedmdesát pět tisíc korun českých).

5.13. Pronajímatel je povinen informovat Garanta o tom, že Nájemné nebylo Nájemcem uhrazeno , popř. že bylo užito Zajišťovacího vkladu v souladu s touto Smlouvou. Garant je oprávněn veškeré splatné částky Pronajímatele vůči Nájemci zaplatit a Pronajímatel je povinen jakékoliv takovéto plnění od Garanta přijmout. Bude-li Garantem zaplacena pohledávka Pronajímatele vůči Nájemci, je Nájemce povinen zaplatit Garantovi veškeré částky, které byly Garantem zaplaceny Pronajímateli v důsledku prodlení Nájemce.

6. *Náklady spojené s provozem Nájemce v Nemovitostech*

6.1. Nájemce se zavazuje, že bude přímo platit veškeré náklady spojené s užíváním Nemovitostí jako jsou zejména:

(a) náklady na údržbu, veškeré opravy, úpravy Nemovitostí;
(b) správa domu a údržbář;
(c) dodávky elektrické energie, plynu, vodné a stočné;
(d) úklid chodníků, posyp a odklízení sněhu;
(e) odvoz odpadu;
(f) údržba parkových úprav;
(g) revize a čištění komínů;
(h) (dle okolností) péče, úklid a opravy parkovacích ploch, které využívá pro provoz Multifunkčního komplexu Nájemce;
(i) v případě, že se Pronajímatel stane po dobu nájemního vztahu plátcem daně z pozemku a nemovitostí bude tato daň hrazena Nájemcem Pronajímateli na základě jím předloženého vyúčtování.

6.2. Pronajímatel se zavazuje, že poskytne veškerou potřebnou součinnost k tomu, aby Nájemce (i) převedl na sebe smlouvy související s dodávkami veškerých energií, popř. službami, které souvisejí s provozem Nemovitostí a/nebo (ii) umožnil Nájemci uzavření smluv, které souvisejí s provozem Nemovitostí a které bude v této souvislosti nutno uzavřít.

6.3. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že výběr dodavatelů pro poskytování jakýchkoliv dodávek či služeb souvisejících s provozem Multifunkčního komplexu bude výlučně provádět Nájemce.

7. *Práva o povinnosti smluvních stran v souvislosti s Rekonstrukcí Nemovitostí*

7.1. V souladu s výběrovým řízením a nabídkou Nájemce a Garanta provede Nájemce na své vlastní náklady a nebezpečí Rekonstrukci Nemovitostí v souladu s Projektovou dokumentace, která bude Nájemcem vypracována v souladu s jeho nabídkou a předložena Pronajímateli ke schválení spolu se znaleckým posudkem vypracovaným soudním znalcem k přiměřenosti rozpočtu předkládané Projektové dokumentaci. Pronajímatel je povinen se vyjádřit k Projektové dokumentaci včetně znaleckého posudku dle předchozí věty tohoto odstavce této Smlouvy do patnácti (15) pracovních dnů ode dne jejího předložení Nájemcem. V případě, že bude Projektová dokumentace vypracována v rozporu s nabídkou Nájemce, která vedla k uzavření této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn vyslovit s ní nesouhlas s uvedením skutečností, které jsou v rozporu s předloženou nabídkou. Nevyjádří-li se Pronajímatel ve shora uvedené lhůtě, má se za to, že s touto Projektovou dokumentací souhlasí a je povinen ve stejné lhůtě vydat Nájemci písemný, výslovný a neodvolatelný souhlas k provedení Rekonstrukce podle odst. 2.3. této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn od této Smlouvy odstoupit v případě, že Projektová dokumentace předložená Nájemcem bude opakovaně závažným způsobem vypracována v rozporu s Nabídkou Nájemce a nebude oprávněně udělen souhlas s touto Projektovou dokumentací dle tohoto odstavce. Pronajímatel výslovně souhlasí,

že vnitřní dispozice Nemovitostí závisí zcela na uvážení Nájemce a že z tohoto důvodu nelze Projektovou dokumentaci odmítnout, popř. ji nelze odmítnout ze skutečností uvedených v projektové dokumentaci, které vyplývají z platných právních předpisů a/nebo požadavků příslušných orgánů státní správy a samosprávy. V případě, že Pronajímatel odstoupí od této Smlouvy dle tohoto odstavce a/nebo nevysloví s Projektovou dokumentací souhlas ačkoliv bude Projektová dokumentace v souladu s Nabídkou Nájemce a/nebo nevydá písemný, výslovný a neodvolatelný souhlas k provedení Rekonstrukce v souladu s touto Smlouvou, pak je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení či zdržení způsobené tímto jednáním Pronajímatele a zároveň bude považováno případné odstoupení Pronajímatele od Smlouvy za neplatné.

7.2. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci a Garantu provedení Rekonstrukcí na Nemovitostech v rozsahu odsouhlasené Projektové dokumentace a na jejím základě vydaného pravomocného rozhodnutí či pravomocných rozhodnutí stavebního úřadu s tím, že tato Nájemní smlouva po odsouhlasení Projektové dokumentace poslouží Nájemci pro řízení o žádosti související s provedením Rekonstrukce k prokázání, že Nájemce je oprávněn, resp. disponuje právem provést zejména jakékoliv změny, opravy a udržovací práce na Nemovitostech. V případě, že bude Nájemce požadovat od Pronajímatele prohlášení o tomto oprávnění, je Pronajímatel povinen bez zbytečného odkladu toto prohlášení vyhotovit a bezodkladně doručit a předat Nájemci.

7.3. Pronajímatel bere na vědomí, že za účelem zajištění efektivnějšího provozu Multifunkčního komplexu je Nájemce oprávněn provádět určité změny v Projektové dokumentaci, jež však nebudou zásadního charakteru. Nájemce se zavazuje, že tyto změny budou předem s Pronajímatelem projednány a odsouhlaseny. Pronajímatel je povinen se vyjádřit ke změnám či úpravám Projektové dokumentace do patnácti (15) pracovních dnů ode dne jejich předložení Nájemcem. V případě, že budou tyto změny či úpravy v rozporu s Nabídkou Nájemce či touto Smlouvou, je Pronajímatel oprávněn vyslovit s nimi nesouhlas s uvedením skutečností, které odůvodňují odmítnutí těchto změn ze strany Pronajímatele a Nájemce je povinen postupovat podle již schválené Projektové dokumentace. Nevyjádří-li se Pronajímatel ve shora uvedené lhůtě, má se za to, že s těmito změnami Projektové dokumentace souhlasí. V případě, že Pronajímatel vysloví se změnami Projektové dokumentace nesouhlas ačkoliv budou tyto změny Projektové dokumentace v souladu s jeho Nabídkou, pak je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení či zdržení způsobeném tímto jednáním Pronajímatele.

7.4. Rekonstrukcí se pro účely této smlouvy rozumí provedení jakýchkoliv a veškerých stavebních prací či jiných souvisejících činností v souladu s Projektovou dokumentací odsouhlasenou Pronajímatelem a/nebo doplněnou či změněnou Projektovou dokumentací předloženou Pronajímateli a jím odsouhlasenou a v souladu s platnými právními předpisy a nařízeními příslušných správních orgánů, a to zejména:

(a) Stavební práce jakéhokoliv charakteru, úpravy a opravy pronajatých budov na základě této Smlouvy či smluv navazujících;

(b) provedení terénních a zahradních úprav pronajatých pozemků na základě této Smlouvy či smluv navazujících;

(c) provedení výstavby zařízení, parkovacích stání, infrastruktury či jakéhokoliv zařízení sloužícího k provozu či správě Multifunkčního komplexu.

7.5. V souladu s povinností Nájemce dle odst. 5.1. této Smlouvy, se smluvní strany (přičemž Pronajímatel je povinen poskytnout potřebou součinnost specifikovanou v odst. 7.17. této Smlouvy) a Garant zavazují učinit veškeré potřebné kroky v rámci stavebního, kolaudačního a územního řízení , a to zejména:

(a) zpracovat veškerou potřebnou dokumentaci a finální Projektovou dokumentaci pro Rekonstrukci Nemovitostí;

(b) připravit a zajistit veškeré potřebné dokumenty pro získání nezbytných oprávnění a povolení k provedení Rekonstrukcí a vytvoření Multifunkčního komplexu v souladu s touto Smlouvou;

(c) jakoukoliv jinou činnost potřebnou k provedení Rekonstrukcí a/nebo poskytnutí jakýchkoliv dokumentů potřebných pro její realizaci.

7.6. Nájemce se zavazuje:

(a) informovat Pronajímatele o stavu prováděných Rekonstrukcí a umožnit mu kontrolu; v případě konání kontrolních dnů je Pronajímatel či jeho zástupce oprávněn se jich zúčastňovat;

(b) provádět Rekonstrukce v souladu s Projektovou dokumentací odsouhlasenou Pronajímatelem, platnými právními předpisy, rozhodnutími správních orgánů a závaznými technickými normami;

(c) předložit Pronajímateli časový harmonogram provádění Rekonstrukcí do šesti (6) měsíců ode dne předání a převzetí Nemovitostí;

7.7. Nájemce se dále zavazuje v rámci plnění této Smlouvy:

(a) nejpozději do deseti (10) měsíců ode dne převzetí Nemovitostí podat úplnou žádost o stavební povolení;

(b) nejpozději do dvou (2) měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení zahájit provádění Rekonstrukcí;

(c) nejpozději ve lhůtě třiceti (30) měsíců ode dne převzetí Nemovitostí dokončit řádně Rekonstrukci Nemovitostí a podat úplný návrh/y na kolaudaci, rekolaudaci/í či žádost/i o povolení k předběžnému užívání Nemovitostí.

7.8. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý i započatý den prodlení s plněním jakéhokoli ze závazků uvedených v odst. 7.7. této Smlouvy. V případě, že Pronajímatel v průběhu provádění Rekonstrukce Nemovitostí řádně a oprávněně ukončí platnost této Smlouvy, pak je Nájemce povinen bezúplatně předat Pronajímateli veškerou Projektovou dokumentaci včetně jejich příloh a doplňků, a to do třiceti(30) dnů ode dne ukončení platnosti této Smlouvy a převést na něj bezúplatně veškerá práva vyplývající z vydaných správních rozhodnutí umožňujících provedení Rekonstrukce.

7.9. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci součinnost, ke které je oprávněn na základě platných právních předpisů, v souvislosti s Rekonstrukcí Nemovitostí, která je potřebná k získání jakýchkoliv administrativních povolení nutných k provedení Rekonstrukce Nemovitostí Nájemcem. Pronajímatel se zavazuje udělit souhlas ke změně Projektové dokumentace, kterou předloží Nájemce Pronajímateli v návaznosti na změny vyplývající:

(a) ze změn právních předpisů;

(b) požadavků orgánů státní správy a samosprávy;

(c) oprávněných požadavků Nájemce nebo Garanta, které budou v souladu se Záměrem Pronajímatele a Nabídkou Nájemce;

(d) oprávněných požadavků budoucích podnájemců Nájemce, které budou v souladu se Záměrem Pronajímatele a Nabídkou Nájemce.

7.10. V případě, že souhlas Pronajímatele dle odst. 2.3. a 7.2. nebude Nájemci udělen, bude odvolán a nebude-li z tohoto důvodu možno v Rekonstrukci pokračovat nebo Pronajímatel neposkytne Nájemci potřebnou součinnost stanovenou touto Smlouvou k tomu, aby tato Rekonstrukce byla Nájemcem provedena, je Nájemce oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a Pronajímatel je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých). Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo Nájemce nebo Garanta požadovat náhradu škody.

7.11. Nájemce se zavazuje, že provede Rekonstrukce v souladu s Pronajímatelem schválenou Projektovou dokumentací a v souladu s obecně závaznými předpisy.

7.12. Pronajímatel bere na vědomí, že investiční náklady Nájemce budou hrazeny z úvěrových prostředků a prostředků poskytnutých třetí osobou.

7.13. Pronajímatel bere na vědomí, že vyskytne-li se v průběhu provádění Rekonstrukce jakákoliv objektivní okolnost, která má povahu okolnosti vylučující odpovědnost, lhůty stanovené touto Smlouvou či jejími Přílohami se automaticky prodlouží o dobu trvání takovéto okolnosti. Objektivními okolnostmi se pro účely této Smlouvy rozumí jakékoliv neočekávané události ,jako je provádění archeologických prací v Nemovitostech, nutné změny v Projektové dokumentaci, které vyplývají z charakteru Nemovitostí, neočekávané klimatické změny, stávky, požáry apod., jakož i úpravy právních přepisů nebo rozhodnutí příslušných orgánů státní správy nebo samosprávy, které mohou ovlivnit provádění Rekonstrukcí. Nájemce se zavazuje, že vynaloží veškeré rozumně očekávatelné úsilí, aby trvání okolností nebo jejich odstraňování zkrátil na co možná nejkratší dobu. Stejným způsobem se budou prodlužovat i lhůty o dobu, která byla způsobena prodlením Pronajímatele s plněním jakékoliv povinnosti podle této Smlouvy.

7.14. Nájemce se zavazuje v rámci provádění Rekonstrukcí staveniště oplotit a přijmout potřebná opatření, aby nezatěžoval okolí imisemi z jeho stavební činnosti. Nájemce je oprávněn ode dne převzetí Nemovitostí umístit na Nemovitostech označení své obchodní firmy, popř. obchodní firmy Garanta a dále umístit propagační a reklamní poutače, které budou souviset s provozem v Nemovitostech po ukončení Rekonstrukce.

7.15. Smluvní strany se dohodly, že součástí Rekonstrukce dle této Smlouvy není výstavba nových budov, které jsou součástí nabídky Nájemce a Garanta. Vybudování nových budov/y je zcela závislé na uvážení Nájemce. Souhlas Pronajímatele k provedení Rekonstrukcí dle této Smlouvy a poskytnutí potřebné součinnosti k její realizaci platí obdobně i pro případnou výstavbu těchto Budov/y za předpokladu, že bude mezi smluvními stranami uzavřen dodatek k této Smlouvě s následujícími podmínkami.

(a) tato budova/vy budou ve vlastnictví Nájemce a jejich výstavba bude provedena za podmínek obdobných jako Rekonstrukce dle této Smlouvy;

(b) bude stanoven časový harmonogram pro provedení výstavby těchto nových budov/y;

(c) v souvislosti s touto novou výstavbou si smluvní strany sjednají smlouvu o budoucí smlouvě kupní k této nově vybudované budově/ám s tím, že kupní cena bude určena podle koncepce úhrady zhodnocení Nemovitostí dle čl. 9. této Smlouvy, popř. si smluvní strany sjednají smlouvu o budoucí smlouvě o sjednání předkupního práva k této nové budově/ám.

7.16. Jakékoliv lhůty stanovené v tomto článku, popř. v této Smlouvě související s provedením Rekonstrukcí Nájemcem budou prodlouženy automaticky o dobu, po kterou nemohl Nájemce

provádět Rekonstrukce v důsledku prodlení Pronajímatele a/nebo v důsledku porušení jakýchkoliv závazků Pronajímatele stanovených touto Smlouvou, které mohou mít vliv na závazky Nájemce stanovené touto Smlouvou.

7.17. Součinností Pronajímatele se rozumí, že Pronajímatel bude postupovat v souladu s oprávněnými zájmy Nájemce a Garanta, a že uskuteční veškeré právní úkony ke kterým je oprávněn, a které se ukáží být nezbytné pro splnění všech závazků Nájemce či Garanta a bez součinnosti Pronajímatele jich nelze dosáhnout.

8. *Postavení Garanta*

8.1. Garant se zavazuje, že bude poskytovat Nájemci i Pronajímateli veškerou potřebnou součinnost při realizaci Rekonstrukce Nemovitostí v souladu s touto Smlouvou.

8.2. Garant se zavazuje, že uzavře s Nájemcem podnájemní smlouvu či jinou obdobnou Smlouvu na nebytové prostory či části nemovitostí v Multifunkčním komplexu, a to nejpozději to třiceti dnů ode dne, kdy nabude právní moci kolaudační rozhodnutí k této budově/vám.

8.3. V případě, že nebude tato Rekonstrukce provedena v souladu s touto Smlouvou a bude platnost této Smlouvy ukončena před dokončením Rekonstrukce z důvodů výlučně na straně Nájemce nebo Nájemce neuzavře s Garantem smlouvu dle předchozího odstavce této Smlouvy, zavazuje se Garant zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pětmilionů korun českých).

8.4. Garant ručí za veškeré závazky Nájemce vyplývající z této Smlouvy a na důkaz toho tuto Smlouvu rovněž podepisuje.

9. *Ukončení této smlouvy, smluvní pokuty*

9.1. Tato Smlouva může být ukončena

(a) dohodou Smluvních stran ke dni uvedenému v příslušné dohodě;

(b) písemným odstoupením, jestliže to Nájemní smlouva připouští;

(c) výpovědí z důvodů výlučně v této Smlouvě uvedených;

9.2. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že tato Smlouva nezaniká zničením pronajatých Nemovitostí s výjimkou případu, kdy Nájemce využije svého práva odstoupit od této Smlouvy.

9.3. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět před uplynutím Doby nájmu poté, co doručí Nájemci písemné oznámení o výpovědi této Smlouvy, přičemž výpovědní doba činí šest (6) měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž bude výpověď doručena Nájemci, a to pouze z těchto důvodů:

(a) bude-li Nájemce i přes písemné upozornění Pronajímatele v prodlení s úhradou Nájemného dle této Smlouvy o více než šest (6) měsíců;

(b) budou-li Nemovitosti nezpůsobilé k užívání po dobu více než šest (6) měsíců ode dne otevření Multifunkčního komplexu pro veřejnost a zároveň nebudou probíhat žádné opravy či úpravy Nemovitostí či jejich částí. Toto ustanovení neplatí v případě, že Nemovitosti budou nezpůsobilé k užívání v důsledku okolností vylučujících odpovědnost podle odst. 7.13. této Smlouvy;

(c) v důsledku úmyslného jednání Nájemce vznikne na Nemovitostech škoda velkého rozsahu a Nájemce tuto škodu neodstraní ani v přiměřené lhůtě potřebné k jejímu odstranění;

(d) budou-li Nemovitosti dány ať už z části nebo jako celek do podnájmu třetím osobám za účelem stánkového prodeje a Nájemce tento závadný stav neodstraní ani v dodatečné přiměřené lhůtě potřebné k jeho odstranění. Pod toto ustanovení nespadají krátkodobé stánkové prodeje související se svátky a jinými kulturními, sportovními a obdobnými událostmi;

(e) budou-li Nemovitosti či jejich části opakovaně pronajaty způsobem, který vede k veřejnému pohoršení, ohrožování mravní výchovy mládeže a Nájemce tento závadný stav neodstraní ani v dodatečné přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem k odstranění tohoto závadného stavu;

(f) ze strany Nájemce dojde k opakovanému zvlášť závažnému porušení povinností vyplývajících z této smlouvy a Nájemce tento závadný stav opakovaně neodstraní ani přes písemné upozornění Pronajímatele v dodatečné a přiměřené lhůtě mu poskytnuté k odstranění tohoto závadného jednání;

(g) bude-li Nájemce v prodlení s prováděním nebo dokončením Rekonstrukce a Pronajímatel písemně a oprávněně vyzve Nájemce k provedení a/nebo dokončení Rekonstrukce s uvedením vad a nedodělků a zároveň uplyne doba dvacetičtyř (24) měsíců ode dne doručení této písemné výzvy Pronajímatele k dokončení a/nebo Rekonstrukce.

9.4. Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Smlouvu před uplynutím Doby nájmu poté, co doručí Nájemci písemné oznámení o odstoupení od této Smlouvy, a to s účinností ke dni, kdy byl Nájemce o tomto odstoupení vyrozuměn; k odstoupení může dojít pouze na základě níže uvedených důvodů, které jsou považovány za podstatné porušení této Smlouvy:

(a) na společnost Nájemce a Garanta byl prohlášen konkurs a/nebo byl návrh na prohlášení konkursu zamítnut pro nedostatek majetku Nájemce a Garanta tak, aby mohl pokrýt náklady spojené s konkursním řízením;

(b) i jiného důvodu výslovně uvedeného v této Smlouvě.

9.5. Nájemce je oprávněn ukončit tuto Smlouvu před uplynutím Doby nájmu poté, co doručí Pronajímateli písemné oznámení o odstoupení od této Smlouvy, a to s účinností ke dni, kdy byl Pronajímatel o tomto odstoupení vyrozuměn; k odstoupení může dojít na základě níže uvedených důvodů:

(a) Nájemce nezíská jakékoliv administrativní oprávnění požadované platnými právními předpisy nezbytné pro provedení Rekonstrukcí za předpokladu, že vynaložil veškeré a přiměřené úsilí, které lze v souvislosti se získáním těchto oprávnění požadovat;

(b) Pronajímatel neposkytne i přes opakovanou výzvu potřebnou součinnost pro vyhotovení Projektové dokumentace, popř. pro získání příslušných povolení a rozhodnutí, to vše v rozsahu závazků Pronajímatele uvedených v této Smlouvě;

(c) v důsledku naprostého a nezvratného zničení Nemovitostí, které nebylo Nájemcem či podnájemci zaviněno;

(d) porušení povinnosti Pronajímatele uvedené v odst. 4.3. písm. (c) , (d) a (e) této Smlouvy;

(e) jiného opakovaného porušení smlouvy ze strany Pronajímatele i přes písemné upozornění, jež v této souvislostí doručí Nájemce Pronajímateli, a toto porušení Pronajímatel nenapraví ani v dodatečné přiměřené lhůtě, kterou mu k nápravě Nájemce poskytne;

(f) dojde-li ke změně vlastníka Nemovitostí;

(g) i jiného důvodu výslovně uvedeného v této Smlouvě.

9.6. V případě, že tato Smlouva bude ukončena ze strany Pronajímatele z důvodu uvedeného v odst. 9.3. písm. (a) a (g) této Smlouvy, pak je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Zhodnocení nemovitostí, které je povinen Pronajímatel zaplatit Nájemci podle odst. 9.10. této Smlouvy. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že tato smluvní pokuta bude započítána vůči závazku Pronajímatele zaplatit Nájemci Zhodnocení Nemovitostí v souladu s odst. 9.10. této Smlouvy. Tato smluvní pokuta je splatná ke dni vzniku nároku Nájemce na zaplacení Zhodnocení nemovitosti Pronajímatelem.

9.7. V případě, že bude tato Smlouva ukončena ze strany Nájemce z důvodů uvedených v odst. 9.5. písm. d) a f) této Smlouvy, je Nájemce oprávněn požadovat Smluvní pokutu ve výši deseti (10) procent (%) Zhodnocení Nemovitostí určeném v souladu s odstavcem 9.12. této Smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká závazek Pronajímatele k zaplacení Zhodnocení nemovitostí v souladu s touto Smlouvou.

9.8. Odstoupením se tato smlouva ruší ke dni doručení písemného projevu o odstoupení jedné smluvní strany druhé smluvní straně. Odstoupením od této Smlouvy, popř. uplynutím výpovědní doby zůstávají v platnosti ustanovení vztahující se k náhradě provedených Rekonstrukcí (Zhodnocení nemovitostí) Nájemcem a nezanikají žádná práva Nájemce a Pronajímatele na zaplacení jakýchkoliv částek stanovených touto Smlouvou

9.9. Zaplacením jakékoliv smluvní pokuty dle této Smlouvy, nezaniká právo smluvních stran na náhradu škody, pokud tato Smlouva výslovně nestanoví jinak.

9.10. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že nárok na zaplacení Zhodnocení nemovitostí vzniká Nájemci ke dni ukončení nájemního vztahu založeném touto Smlouvou a Pronajímatel se výslovně zavazuje k zaplacení Zhodnocení nemovitostí ve výši stanovené v souladu s odst. 9.12. této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje zaplatit Zhodnocení nemovitostí Nájemci do patnácti (15) pracovních dnů ode dne ukončení platnosti této Smlouvy, a to bezhotovostním převodem na účet Nájemce.

9.11. Nájemce je povinen předat protokolárně Pronajímateli Nemovitosti ke dni zaplacení Rekonstrukcí (zhodnocení Nemovitostí) Pronajímatelem Nájemci v souladu s tímto článkem.

9.12. Zhodnocením nemovitostí se pro účely této Smlouvy rozumí hodnota vynaložených nákladů na zhodnocení Nemovitostí či jejich částí, tj. zejména provedení Rekonstrukce Nemovitostí podle čl. 7. této Smlouvy a následné stavební úpravy, obnovy či rekonstrukce které jsou technickým zhodnocením Nemovitostí, a která je stanovena na základě dohody účastníků této Smlouvy v pevné výši 200.000.000,- Kč (slovy: dvěstě milionů korunčeských), a která nebyla Nájemcem po dobu trvání této nájemní Smlouvy odepsána a Pronajímatel se zavázal k jejich zaplacení. Odepisování pro účely tohoto článku této Smlouvy se rozumí rovnoměrné zahrnování hodnoty technického zhodnocení v pevně stanovené výši (dle předchozí věty tohoto odstavce) do nákladů Nájemce, přičemž toto odepisování bude zahájeno dnem dokončení Rekonstrukce a musí být ukončeno uplynutím sjednané padesáti (50) leté Doby nájmu.

9.13. Nájemce je povinen Nemovitosti vyklidit a vyklizené předat Pronajímateli do třiceti (30) pracovních dnů ode dne uhrazení Zhodnocení nemovitosti a dalších částek na něž má Nájemce vůči Pronajímateli nárok v souladu s touto Smlouvou. Ode dne ukončení nájemního vztahu založeném touto Smlouvou je Nájemce povinen platit Pronajímateli Nájemné jako v posledním roce Doby nájmu do doby předání Nemovitostí Pronajímateli.

9.14. Nájemce se zavazuje, že ke dni předání Nemovitostí Pronajímateli po uplynutí Doby nájmu uvedené v odst. 3.1. této Smlouvy (tj. uplynutím padesáti (50) let) míra opotřebení Nemovitostí nepřesáhne padesát (50) % oproti jejich stavu ke dni otevření Multifunkčního komplexu pro veřejnost.

9.15. Pro případ prodlení kterékoliv ze smluvních stran s úhradou jakékoliv finanční částky podle tohoto článku si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,1% denně za každý den prodlení povinné smluvní strany se splněním svého závazku.

9.16. V případě, že bude tato Smlouva ukončena ze strany Pronajímatele z důvodů uvedených v odst. 9.3. písm. b) až f) a 9.4. této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat Smluvní pokutu ve výši deseti (10) procent (%) Zhodnocení Nemovitostí určeném v souladu s odstavcem 9.12. této Smlouvy. Pronajímatel a Nájemce si výslovně ujednaly, že tato smluvní pokuta bude započtena vůči části nároku Nájemce či Garanta na zaplacení Zhodnocení nemovitostí podle odst. 9.10. této Smlouvy. Provedením započtením smluvní pokuty Pronajímatele vůči nároku Nájemce na zaplacení Zhodnocení nemovitostí nezaniká však v žádném případě nárok Nájemce na zaplacení Zhodnocení nemovitostí po odečtení této smluvní pokuty.

9.17. V případě, že ocenění stavebních prací znalcem dle odst. 7.1. této Smlouvy bude nižší než 200.000.000,- Kč (slovy: dvěstě milionů korun českých) pak je Nájemce a Garant oprávněn od této Smlouvy odstoupit, a to ve lhůtě patnácti (25) pracovních dnů ode dne předložení tohoto ocenění dle odst. 7.1. této Smlouvy Pronajímateli. Smluvní strany prohlašují, že znalecký posudek vypracovaný podle odst. 7.1. této Smlouvy je pro ně závazný a konečný. Jestliže Nájemce a Garant neodstoupí od této Smlouvy v souladu s tímto odstavcem a shora uvedené ocenění bude nižší než 200.000.000,- Kč (slovy: dvěstěmilionů korun českých) pak bude pevná částka 200.000.000,- Kč (slovy: dvěstěmilionů korun českých) uvedená v odst. 9.12. této Smlouvy snížena na cenu stanovenou tímto znaleckým posudkem provedeným v souladu s odst. 7.1. této Smlouvy. Jestliže Nájemce a Garant odstoupí od této Smlouvy podle tohoto odstavce, pak nemá žádný z účastníků této Smlouvy nárok na zaplacení jakékoliv smluvní pokuty podle této Smlouvy či nárok Pronajímatele uvedený v odst. 7.8. věta druhá této Smlouvy.

10. Pojištění

10.1. Nájemce je povinen na své náklady sjednat a mít po celou dobu provádění Rekonstrukcí uzavřenu pojistnou smlouvu nejméně do doby otevření Nemovitostí pro veřejnost, která bude zahrnovat pojištění Nemovitostí a své provozní činnosti v obvyklém rozsahu, a to zejména s přihlédnutím k hodnotě Nemovitostí. Nájemce je oprávněn přijmout jakékoliv plnění z této pojistné smlouvy ve vztahu k Nemovitostem a veškeré tyto finanční prostředky použít na opravu Nemovitostí a/nebo úhradu škod, ke kterým bude z titulu užívání těchto Nemovitostí povinen.

10.2. Smluvní strany si ujednaly, že Nájemce ode dne otevření Nemovitostí pro veřejnost na své náklady sjedná a uzavře pojistnou smlouvu, která mimo jiné bude zahrnovat pojištění Nemovitostí, tj. pojištění proti požáru, úderu blesku, apod. Nájemce je oprávněn přijmout jakékoliv plnění z této pojistné smlouvy ve vztahu k Nemovitostem a veškeré tyto finanční

prostředky použít na opravu nemovitostí a/nebo úhradu škod, ke kterým bude z titulu užívání těchto Nemovitostí povinen.

10.3. V případě, že bude nutno pro opravy či rekonstrukce Nemovitostí v důsledku pojistné události dle odst. 10.1. a 10.2. této Smlouvy vypracovat projektovou dokumentaci, pak se pro vypracování této projektové dokumentace použijí přiměřeně ustanovení odst. 7.1. a 7.3. této Smlouvy.

10.4. Nájemce je dále povinen sjednat a udržovat celou dobu nájmu pojištění odpovědnosti, včetně odpovědnosti za ublížení na zdraví, na poškození majetku svého i třetích osob nacházející se v Nemovitostech a jakékoliv další předpokládané nebo smluvní odpovědnosti, které budou chránit Nájemce proti jakékoli odpovědnosti nebo nároku, za který je Nájemce odpovědný ze zákona nebo podle této smlouvy, a to u společnosti nebo společností, které jsou autorizovanými pojišťovnami v České republice.

10.5. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli k odsouhlasení návrh pojistné smlouvy či smluv, které budou Nájemcem uzavřeny v souladu s tímto článkem této Smlouvy. Nevyjádří-li se Pronajímatel ve lhůtě patnácti (15) dnů, má se za to, že s tímto návrhem pojistné smlouvy či smluv souhlasí. V případě, že Pronajímatel vysloví nesouhlas s uzavřením pojistné smlouvy či smluv, ačkoliv jsou tyto návrhy pojistných smluv plně v souladu s pojistnými smlouvami uzavíranými v návaznosti na takovýto typ nájemních smluv, pak je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý den prodlení či zdržení způsobeném tímto jednáním Pronajímatele a odpovídá za případnou škodu způsobenou tímto jednáním.

10.6. Nájemce je povinen kopie pojistných smluv předložit Pronajímateli do deseti (10) pracovních dnů ode dne jejich uzavření a informovat Pronajímatele o jakékoliv jejich změně.

11. Ostatní ujednání

11.1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že po celou Dobu nájmu je Nájemce oprávněn odepisovat v souladu s platnými právními předpisy jakékoliv a veškeré stavební úpravy, Rekonstrukce a jiné náklady vynaložené na technické zhodnocení a ostatní investice provedené Nájemcem či na jeho náklady jako technické zhodnocení pronajatého majetku. Pronajímatel se zavazuje, že v důsledku těchto prací a investic dle předchozí věty provedených Nájemcem nezvýší vstupní daňovou cenu Nemovitostí.

11.2. Nájemce není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy na třetí osobu bez předchozího odsouhlasení Pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn tento souhlas odepřít pouze ze závažných důvodů, které by mohly ohrozit řádnou správu Nemovitostí a/nebo placení Nájemného. Bez ohledu na předchozí věty tohoto odstavce Pronajímatel tímto vyslovuje souhlas s tím, že Nájemce je oprávněn převést písemnou formou práva a povinnosti z této Smlouvy na Garanta. Dále si účastníci této Smlouvy ujednali a Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, že práva a povinnosti Nájemce z této Smlouvy přecházejí na Garanta v okamžiku, kdy bude podán návrh na prohlášení konkursu na Nájemce, jehož důsledkem bude prohlášení konkursu a/nebo bude tento návrh zamítnut pro nedostatek majetku Nájemce, tak aby mohl pokrýt náklady spojené s konkursním řízením.Nebude-li tento převod práv a povinností na Garanta proveden z důvodů na straně Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel zaplatit Garantovi smluvní pokutu ve výši osmdesáti (80) procent (%) Zhodnocení nemovitostí v souladu s odst. 9.13. této Smlouvy.

11.3. Pronajímatel tímto uděluje Nájemci souhlas s tím, že je oprávněn Nemovitosti či jejich součásti přenechat do užívání třetím osobám a souhlasí s uzavřením příslušných smluv.

11.4. Pronajímatel se zavazuje, že nebude mít po Dobu nájmu uzavřenu jakoukoliv pojistnou smlouvu ve vztahu k Nemovitostem

11.5. Smluvní strany se zavazují poskytnout veškerou potřebnou součinnost potřebnou ke zjištění zhodnocení Nemovitostí Nájemcem i po ukončení platnosti této Smlouvy.

11.6. Účastnící této smlouvy si ujednali, že pro účely této smlouvy budou mít pojmy psané velkými začátečními písmeny v této smlouvě význam dle ustanovení, kde je tento pojem definován, bez ohledu na to, v jaké části této smlouvy či jakékoliv přílohy je či bude uveden.

11.7. Smluvní strany tímto souhlasí, že bude-li zákonná měna Kč kdykoli v době platnosti této Smlouvy nahrazena jednotnou evropskou měnou (EURO) jako jedinou zákonnou měnou České republiky, pak budou veškeré částky stanovené v této Smlouvě bez dalšího vyjadřovány v této zákonné měně České republiky. Převodním kursem mezi Kč a EURO bude kurs stanovený příslušnými orgány Evropské unie či České republiky.

12. Oznámení

12.1. Veškerá korespondence a oznámení realizovaná na základě této Smlouvy bude zasílána doporučenou poštou s potvrzenkou o doručení nebo bude doručována osobně proti podpisu o převzetí do sídla adresáta, případně na takovou jinou adresu, která byla písemně oznámena druhé straně.

12.2. Patnáctým (15) dnem od uložení zásilky se bude jakákoli doporučená pošta s potvrzením o převzetí, jež nebyla na poštovním úřadu České republiky nebo od jiného držitele poštovní licence nebo obdobného zahraničního subjektu vyzvednuta, považovat za doručenou.

13. Salvatorní ujednání

13.1. Nevynutitelnost nebo neplatnost kteréhokoliv článku, odstavce, pododstavce nebo jeho části či ustanovení této smlouvy či dodatku k této smlouvě neovlivní vynutitelnost nebo platnost ostatních ustanovení této smlouvy. V případě, že jakýkoliv článek, odstavec, pododstavec nebo jeho část či ustanovení této Smlouvy by měl z jakéhokoli důvodu pozbýt platnosti (zejména z důvodu rozporu s aplikovanými zákony a ostatními právními normami) nebo byl od počátku neplatný, provedou smluvní strany konzultace a dohodnou se na právně přijatelném způsobu provedení záměrů obsažených v takové části smlouvy, jež pozbyla platnosti zejména s ohledem na účel této smlouvy.

14. Přílohy

Přílohami a současně nedílnými součástmi této Smlouvy jsou následující dokumenty:

14.1. Příloha č. 1 - výpis z obchodního rejstříku Nájemce

14.2. Příloha č. 2 - výpis z obchodního rejstříku Garanta

14.3. Příloha č. 3 - výpisy z katastru nemovitostí a snímek katastrální mapy

14.4. Příloha č. 4 – nabídka Nájemce a Garanta

14.5. Příloha č. 5.- záměr Městské části Praha – Kunratice zveřejněný dne 25.10.2004 včetně dodatku

14.6. Příloha č. 6. – Projektová dokumentace (samostatná příloha), která bude připojena po jejím vyhotovení včetně jejich změn a znalecký posudek dle 7.1. této Smlouvy

14.7. Příloha č.7.- Doklady osvědčující oprávnění Pronajímatele k uzavření této Smlouvy

15. Prohlášení

15.1. Osoba, která podepisuje tuto Smlouvu za Pronajímatele prohlašuje, že má plnou pravomoc a oprávnění uzavřít tuto Smlouvu jménem Pronajímatele.

15.2. Osoba, která podepisuje tuto Smlouvu za Nájemce prohlašuje, že má plnou pravomoc a oprávnění uzavřít tuto Smlouvu jménem Nájemce a že skutečnosti uvedené ve výpisu z Obchodního rejstříku Nájemce předloženého Pronajímateli v den podpisu této Smlouvy jsou pravdivé a správné.

15.3. Osoba, která podepisuje tuto Smlouvu za Garanta prohlašuje, že má plnou pravomoc a oprávnění uzavřít tuto Smlouvu jménem Garanta a že skutečnosti uvedené ve výpisu z Obchodního rejstříku Garanta poskytnuté Pronajímateli v den podpisu této Smlouvy jsou pravdivé a správné.

16. Závěrečná ujednání

16.1. Tato Smlouva je platná a účinná ode dne jejího podpisu účastníky této Smlouvy.

16.2. Účastníci této Smlouvy si výslovně ujednali, že smluvní vztah založený touto Smlouvou, se řídí v souladu s § 262 odst. 1 zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů a § 663-712 zákona č. 40/1964 Sb.,občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

16.3. Účastníci této Smlouvy zachovají obsah této Smlouvy v důvěrnosti, pokud nebudou takové informace požadovány podle právních předpisů.

16.4. Jakékoli změny nebo doplňky této Smlouvy je možno provádět jen písemně, se souhlasem účastníků této Smlouvy.

16.5. Všechny spory vyplývající z této Smlouvy a nebo vzniklé v souvislosti s ní, které nebudou vyřešeny dohodou smluvních stran, budou projednány věcně a místně příslušným soudem.

16.6. Tato Smlouva se vyhotovuje v sedmi (7) stejnopisech. Pronajímatel obdrží dva (2) výtisky, Nájemce čtyři (4) výtisky a Garant jeden (1) výtisk.

16.7. Účastníci této Smlouvy prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísni a nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 6/1 2005

Za AZ IRSTAV a.s.:

Ing. Marcel Příkopa
předseda představenstva

V Praze dne 20/1 2005

Za Městskou část Praha Kunratice:

ing. arch. Ivana Kabelová
starostka