



MHMP030TS47

Stejnopis č. 2

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smlouva č. NAP/58/02/ 010269/2007

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavírají podle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

1. Hlavní město Praha

se sídlem Praha 1, Mariánské nám. 2, PSČ: 110 01

IČ: 00064581, DIČ: CZ00064581

zastoupené na základě plné moci ze dne 5.5.2003 ředitelem odboru obchodních aktivit MHMP RNDr. Peterem Ďuricou, CSc.; kopie této plné moci tvoří přílohu č. 1 této smlouvy

bankovní spojení: PPF banka a.s., Na Strži 1702/65, 140 62 Praha 4

číslo účtu: 1490240005157998/6000

(dále jen „pronajímatel“)

2. Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o.

se sídlem Praha 1 - Staré Město, Karlova 19/152,

IČ: 25126 172, DIČ: CZ25126172

jejímž jménem jedná pan Francesco Augusto Razetto, jednatel

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., pobočka Rytířská 29, Praha 1

číslo účtu: 1893082/0800

(dále jen „nájemce“)

t a k t o:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemků parc. č. 905, parc. č. 906, parc. č. 907, parc. č. 908, parc. č. 909/1, parc. č. 910/2 a parc.č. 1036/1 v katastrálním území Staré Město, obec Praha, zapsaných ve prospěch pronajímatele jako jejich vlastníka v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha. Vlastnické právo k nim nabyt v souladu s § 5 zákona č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, na základě rozhodnutí MF ČR č.j. 124/43 345//1992 ze dne 11.8.1992.
2. Pronajímatel a nájemce současně s touto smlouvou uzavřeli smlouvu o budoucí kupní smlouvě č. SOB/58/02/005975/2005 (dále jen „Smlouva o budoucí kupní smlouvě“), na jejímž základě se pronajímatel jako budoucí prodávající za stanovených podmínek zavazuje uzavřít s nájemcem jako budoucím kupujícím kupní smlouvu, kterou budoucí prodávající prodá do vlastnictví budoucího kupujícího vymezené části pozemků, uvedených v čl. I odstavci 1 této smlouvy (s výjimkou pozemku parc.č. 1036/1). Nájemce hodlá na těchto pozemcích vybudovat vícepodlažní bytový dům v souladu s výsledky architektonické soutěže, pořádané podle Smlouvy o budoucí kupní smlouvě a podle pravidel obsažených v ustanovení 3.5 Smlouvy o budoucí kupní smlouvě (dále jen „Dům“).

3. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání následující pozemky v katastrálním území Staré Město, obec Praha, o této výměře:

- 1) pozemek parc. č. 905 o výměře 134 m²;
- 2) pozemek parc. č. 906 o výměře 235 m²;
- 3) pozemek parc. č. 907 o výměře 221 m²;
- 4) pozemek parc. č. 908 o výměře 195 m²;
- 5) pozemek parc. č. 909/1 o výměře 142 m²;
- 6) pozemek parc. č. 910/2 o výměře 88 m²;
- 7) pozemek parc. č. 1036/1 o výměře 157 m²;

celkem tedy pozemky o souhrnné výměře 1.172 m² dle snímku katastrální mapy, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy (dále společně jen „předmět nájmu“), za účelem užívání pro realizaci stavby Domu a pro umístění zařízení staveniště Domu, včetně vjezdu na staveniště a vykládky a nakládky stavebního materiálu. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele v souladu se smlouvou a obecně závaznými předpisy k užívání přijímá a zavazuje se za něj platit nájemné v souladu s touto smlouvou.

II.

Doba nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 3 na dobu neurčitou, přičemž vznik práva nájmu nájemce k předmětu nájmu a vznik tomu odpovídající povinnosti hradit nájemné je vázán na okamžik nabytí právní moci stavebního povolení na stavbu Domu s tím, že pokud uvedené stavební povolení nenabude právní moci do 31.12.2009, vzniká nájemci právo nájmu k předmětu nájmu a tomu odpovídající povinnost hradit nájemné dle čl. III. dnem 1.1.2010.

III.

Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 3 za dohodnuté nájemné ve výši 1.916,- Kč (slovy: jedentisícdevětsetšestnáct korun českých)/m² předmětu nájmu/kalendářní rok. Celkové roční nájemné činí 2.245.552,- Kč; pokud v některém kalendářním roce bude tato smlouva účinná pouze po část takového roku, výše nájemného bude odpovídat alikvotní části ročního nájemného, odpovídající době trvání nájmu v příslušném kalendářním roce. Nájemce je dále vedle tohoto řádného ročního nájemného povinen zaplatit pronajímateli jednorázovou mimořádnou platbu nájemného ve výši 2.180.964,- Kč (slovy: dvěmilionyjednostoosmdesátisíc-devětsetšedesátčtyři korun českých), která je splatná spolu s první splátkou nájemného (čl. III odst. 3 a 4). K nájemnému nebude připočtena daň z přidané hodnoty, ledaže povinnost pronajímatele účtovat vedle nájemného i daň z přidané hodnoty vznikne na základě zvláštního předpisu.
2. V případě, že částka nájemného podle čl. III. odst. 1 věty první této smlouvy nebude z jakéhokoliv důvodu odpovídat částce nájemného podle čl. III. odst. 1 věty druhé této smlouvy, má pro určení výše nájemného přednost výpočet nájemného podle čl. III. odst. 1 věty první. Tím není dotčena povinnost nájemce zaplatit mimořádnou platbu nájemného podle čl. III. odst. 1 věty třetí.

3. Nájemce se zavazuje platit roční nájemné pronajímateli jednorázově vždy k 30.6. kalendářního roku, za nějž se nájemné platí, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u PPF banky a.s., Na Strži 1702/65, 140 62 Praha 4, č. účtu: 1490240005157998/6000, VS 0500004230, KS 0558, popř. na jiný účet pro tento účel písemně specifikovaný pronajímatelem.
4. Pokud smlouva nabude účinnosti v období po 30.6. určitého kalendářního roku, je alikvotní část nájemného za období od počátku trvání nájmu (čl. II.) do 31.12. tohoto roku splatná do 30 dnů od nabytí účinnosti nájemní smlouvy.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že se s faktickým i právním stavem předmětu nájmu dobře seznámil, a že přejímá předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje:
 - a) při skončení nájmu předmět nájmu odevzdat pronajímateli, resp. správci předmětu nájmu v řádném stavu; to neplatí ve vztahu k vymezeným pozemkům a částem pozemků, které na základě kupní smlouvy uzavřené podle Smlouvy o budoucí kupní smlouvě nájemce skutečně nabyt do svého vlastnictví; o předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol;
 - b) na žádost pronajímatele nebo správce předmětu nájmu určeného pronajímatelem (dále jen „správce“) umožnit přístup k předmětu nájmu a na tento předmět nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem a v souladu se svými závazky vůči pronajímateli, a to vždy nejpozději do tří pracovních dnů od obdržení žádosti;
 - c) pronajímatel nebo správce je oprávněn vstoupit na předmět nájmu i za nepřítomnosti nájemce, a to v případě nezbytné nutnosti (např. havárie, požár na předmětu nájmu apod.).
3. Nájemce je povinen:
 - a) odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil on nebo ostatní osoby prodlévající na něm se souhlasem nájemce, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
 - b) na předmětu nájmu dodržovat vyhl. č. 8/1980 Sb. HMP, o čistotě v hl.m. Praze a zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí předpisy, a ostatní právní předpisy,
 - c) oznámit neprodleně pronajímateli veškeré změny skutečností uváděných v této smlouvě (změnu adresy sídla apod.),
 - d) oznámit pronajímateli nejpozději do 30 dnů nabytí právní moci stavebního povolení na stavbu Domu,
 - e) umožnit pro potřeby Národní galerie v Praze průchod a průjezd přes pozemek parc.č.1036/1, který tvoří předmět nájmu, na pozemek parc.č.1036/2 a navazující pozemek parc.č.909/2, vše v katastrálním území Staré Město,

- f) zajistit na vlastní náklady provedení přeložky sítě na pozemcích parc.č.908, 909/1, 910/2 a 910/3 v katastrálním území Staré Město, případně dalších pronajatých pozemcích (kanalizační přípojka a zemnicí pole s připojením do transformační stanice TS 2540, případně další sítě zjištěné při přípravě výstavby a při výstavbě Domu),
- g) zajistit na vlastní náklady výstavbu adekvátního oplocení, které bude oddělovat pozemek parc.č.909/1 od pozemků parc.č.1036/2 a parc.č.909/2.
4. Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu ani jeho část do užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a je povinen jej užívat pouze ke sjednanému účelu. Porušením tohoto ustanovení však není užívání předmětu nájmu třetími osobami v souvislosti s výstavbou Domu (tj.zejména stavebními firmami a osobami, které pro ně pracují, architekty a obdobnými subjekty).
5. K využití dalších pozemků ve vlastnictví pronajímatele nájemcem nad rámec předmětu nájmu podle této smlouvy, např. k umístění zařízení staveniště Domu, je nájemce oprávněn pouze na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem.
6. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas k demolici objektů umístěných na předmětu nájmu, a to konkrétně k demolici garáže na parcele č. 910/2 v k.ú. Staré Město a plotové zděné ohradní zdi umístěné na pozemku parc.č. 908 v k.ú. Staré Město, která je prodloužením západní boční zdi garáže a tvoří ohradní zeď pozemku parc.č. 909/1 v k.ú. Staré Město podle geometrického plánu č.180-6/2000 ze dne 15.2.2000. Nájemce provede demolici na vlastní účet a na vlastní nebezpečí. Tento souhlas nenahrazuje souhlasy pronajímatele jako vykonavatele státní správy v přenesené působnosti, které je nájemce povinen získat podle zvláštních právních předpisů, zejména podle stavebního zákona, a nepředstavuje ani případný závazek pronajímatele udělit takové souhlasy v rámci rozhodování podle těchto zvláštních právních předpisů; pronajímatel se však k tomuto účelu zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost z titulu vlastníka uvedených objektu v rámci výkonu své samostatné působnosti.

V. Výpověď smlouvy

1. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu, a to v tříměsíční výpovědní lhůtě.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní lhůtě, poruší-li nájemce některou svou povinnost stanovenou touto smlouvou [s výjimkou porušení povinnosti podle čl. IV. odst. 3 písm. c)]. Pokud dojde k porušení povinnosti nájemce, pro které je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu, je pronajímatel povinen nejprve písemně vyzvat nájemce k nápravě, poskytnout mu k ní lhůtu alespoň 21 dnů a teprve tehdy, jestliže nájemce své prodlení s plněním dotčené povinnosti neodstraní ani v dodatečné lhůtě, je oprávněn smlouvu vypovědět.
3. Tato smlouva zaniká automaticky okamžikem zániku Smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

4. Doručení výpovědi nájemci se řídí příslušnými ustanoveními o doručování podle občanského soudního řádu.
5. Výpovědní lhůty počínají běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

VI. Smluvní pokuty

1. Za porušení podmínek této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - a) za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této smlouvy jednorázově smluvní pokutu ve výši 500.000,-Kč (slovy pětsettisíc korun českých);
 - b) v případě, že nájemce při skončení nájmu nevyklidí včas předmět nájmu, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč (slovy desettisíc korun českých) denně za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli až do dne protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli; to neplatí ve vztahu k vymezeným pozemkům a částem pozemků, které na základě kupní smlouvy uzavřené podle Smlouvy o budoucí kupní smlouvě nájemce skutečně nabyl do svého vlastnictví;
 - c) při nezaplacení nájemného do 15 dnů po termínu splatnosti zaplatí nájemce pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč (slovy jednostot tisíc korun českých).
2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci ani jimi není dotčeno právo pronajímatele na zaplacení úroku z prodlení.

VII. Závěrečná ujednání

1. Záměr pronajímatele pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn v souladu s § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, pod ev.č. OOA-5630/06 v období od 12.12.2006 do 27.12.2006.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
3. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných dodatků k této smlouvě; písemná forma je nezbytná i pro právní úkony směřující ke zrušení smlouvy.
4. Neuplatní-li kterákoliv ze smluvních stran nějaké právo, které pro ni vyplývá z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, nebude to vykládáno tak, že se taková strana tohoto práva vzdává.

5. Přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást.
6. Tato smlouva byla vyhotovena v 8 stejnopisech o šesti stranách textu a dvou přílohách, z nichž nájemce obdrží jeden stejnopis a pronajímatel sedm stejnopisů.
7. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené hl.m. Prahou, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu §17 obchodního zákoníku v platném znění a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
9. Účastníci této smlouvy výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetli, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy

Příloha č. 1: plná moc udělená RNDr. P. Ďuricovi, řediteli odboru obchodních aktivit MHMP

Příloha č. 2: specifikace předmětu nájmu (snímek katastrální mapy)

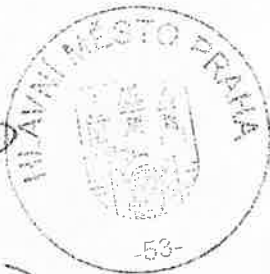
V Praze dne 5.6.07

Za pronajímatele:

Hlavní město Praha

f.o.

RNDr. Peter Ďurica, CSc.
ředitel odboru obchodních aktivit MHMP



V Praze dne 23.05.07

Za nájemce:

Praga Progetti a Investimenti, spol.s

Francesco Augusto Razetto
jednatel

DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 13 z.č. 131/2000 Sb.,
že byly splněny podmínky pro platnost
tohoto právního úkonu.

Mgr. Rudolf BLAŽEK

JUDr. František HOFFMAN

Pověření členové
zastupitelstva hlavního města Prahy

V Praze dne 23.05.2007