

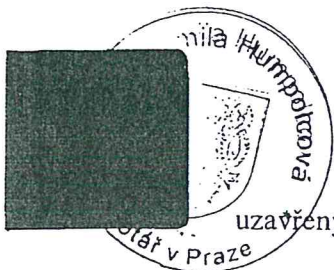
**JUDr. Helena Obeidová**  
advokátka  
110 00 Praha 1, Revoluční 13  
IČO: 6621 8322

OPIS

ČESKÉ DRÁHY  
Generální ředitelství  
Odbor majetkové správy  
Praha

### DODATEK č. 4

ke smlouvě o nájmu ze dne 30.12. 1993, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2.7. 1994,  
dodatku č. 2 ze dne 13.12. 1996 a dodatku č. 3 ze dne 27.3. 1998  
(úplné znění smlouvy)



uzavřený níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

#### 1. Českými drahami, státní organizace

se sídlem: nábř. Ludvíka Svobody 1222

Praha I

IČ: 48118664

DIČ: 001-48118664

bankovní spojení: Kc

č. účtu: ;

variabilní symbol:

zastoupenou generálním ředitelem Ing. Daliborem Zeleným

*(dále jen pronajímatel)*

a

#### 2. M.I.C.C. Prague s.r.o.

se sídlem: Praha 9, Kurta Konráda 6

IČ: 25158783

DIČ: 00925158783

bankovní spojení:

č. účtu

zastoupená: jednatelem společnosti p. Meirem Stamblerem na základě plné moci od  
jednatele p. Mag. Karla Bernreitera

*(dále jen nájemce)*

## **Preambule**

Na základě smlouvy o převodu nájemních práv a závazků ze dne 30. 3. 1998 ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 1. 4. 1998 uzavřené mezi obchodní společností BROADWAY-CRESEUS s. r. o., se sídlem Celetná 38, Praha 1, IČ: 49682342 a společností M.I.C.C. Prague s.r.o., se sídlem: Kurta Konráda 6, Praha 9, IČ: 25158783 je společnost M.I.C.C. Prague s.r.o. jediným a oprávněným nájemcem nemovitostí, a to domu č.p. 988 a pozemku č. parcelní 585, nacházející se na adrese Praha 1, ulice Na příkopě 31, katastrální území Staré Město, obec Praha (palác Sevastopol).

Za účelem zprůhlednění nájemního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem a z důvodu nutnosti některých změn v nájemní smlouvě na palác Sevastopol se smluvní strany dohodly na vypracování tohoto dodatku č. 4 k nájemní smlouvě, který obsahuje úplné znění nájemní smlouvy a nahrazuje ji v plném rozsahu, včetně všech jejích pozdějších dodatků.

Smluvní strany se dohodly na novém znění nájemní smlouvy, jak následuje:

### **1. Předmět nájmu**

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že má dle hospodářské smlouvy o převodu správy národního majetku č. 11946/69 z 31. 3. 1969 právo hospodaření k nemovitostem v obci Praha, městské části Praha 1, k.ú. Staré Město, a to domu čp. 988 na pozemkové parcele č. 585 o výměře 2.254 m<sup>2</sup>, zapsaných Katastrálním úřadem Praha – město v katastru nemovitostí na LV č.130 a je oprávněn je v souladu s výkonem práva hospodaření přenechat do nájmu.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že na předmětných nemovitostech neváznou žádné dluhy, věcná břemena ani práva třetích osob, která by měla vliv na výkon práv nájemce dle této smlouvy.
- 1.3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do užívání výše jmenovaný objekt č.p. 988 (Palác Sevastopol) s pozemkovou parcelou č. 585, v ulici Na Příkopě 31, Praha 1 (dále jen „pronajatý objekt“), dále movitý majetek dle předávacího protokolu a nájemce takto určené nemovitosti a movitý majetek za podmínek stanovených touto smlouvou do nájmu přijímá.
- 1.4. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání nájemní smlouvy nezatíží nemovitosti, specifikované v prvním odstavci tohoto bodu žádnými věcnými břemeny, zástavními právy ani jinými právními závazky.

## **2. Účel nájmu**

- 2.1. Účelem nájmu je užívání a provozování pronajatého objektu dle kolaudačního rozhodnutí v souladu s podnikatelským oprávněním nájemce.
- 2.2. Provozování objektu se rozumí zajištění jeho obchodního využití (obchody, prostory restaurační), kulturního využití, využití jako administrativní prostory, byty.
- 2.3. Nájemce se zavazuje provést rekonstrukci a modernizaci pronajatého objektu v souladu se stávajícím stavebním povolením nebo novým stavebním povolením, s možností aktuálních změn, provedených se souhlasem pronajímatele, vždy však v souladu s projektovou dokumentací. Předpokládaný termín dokončení rekonstrukce je 27. 3. 2000.
- 2.4. Změny nebo doplnění nájemcových aktivit a činností v pronajatém objektu jsou možné pouze po písemné dohodě formou dodatku k této smlouvě.
- 2.5. Nájemce je oprávněn částí pronajatého objektu dávat do podnájmu, a to bez dalšího písemného souhlasu pronajímatele, s tím, že zajistí dodržení účelu nájmu stanoveného touto smlouvou.

## **3. Doba nájmu**

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou na 50 let, a to od 27. 3. 1998 do 31. 3. 2048.
- 3.2. Před ukončením sjednané doby nájmu, je nájemce oprávněn požádat pronajímatele, pro případ opětovného pronajímání objektu, o prodloužení doby nájmu. Spolu s žádostí předloží nájemce i návrh nové nájemní smlouvy. Pronajímatel je povinen se k tomuto návrhu písemně vyjádřit do dvou měsíců od doručení žádosti.

## **4. Nájemné**

- 4.1. Za pronájem nemovitostí dle článku 1. se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli nájemné stanovené dohodou takto:

Od 1. 1. 1998 do konce kalendářního roku, v němž bude provedena poslední kolaudace nejdéle však do konce roku 2000 bude placeno nájemcem roční nájemné ve výši Kč 10.000 000,- Kč (slovy: deset miliónů korun českých). V průběhu této doby bude provedena rekonstrukce pronajatého objektu s předpokládanými náklady převyšujícími 100 mil. Kč (slovy: sto miliónů korun českých).

V roce 2001 nebo v případě, že poslední kolaudace bude provedena dříve než v roce 2000, v kalendářním roce následujícím po dni poslední kolaudace, se zavazuje nájemce uhradit nájemné ve výši 15.000 000,-Kč (slovy: patnáct miliónů korun českých) – tzv. základní nájemné.

V každém z následujících roků bude základní nájemné zvýšeno vždy o 1.000 000,-Kč (slovy: jeden milión korun českých) – výše základního nájemného bude tedy činit 15.000 000,-Kč, následující rok 16.000 000,-Kč, poté 17.000 000,-Kč atd. až do jeho maximální výše 25.000 000,-Kč (slovy: dvacet pět miliónů korun českých) – a bude upravováno v souladu s ustanovením 4.8. této smlouvy. Výše nájemného pro každý následující rok se tedy bude skládat ze:

- a) základního nájemného předcházejícího roku
- b) jeho navýšení o Kč 1.000 000,- až do konečné roční výše 25.000 000,-Kč (slovy: dvacet pět miliónů korun českých)
- c) jednostranně pronajímatelem provedené úpravy o každoročně dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr), dle bodu 4.8.

Pokud nájemce v průběhu doby nájmu na základě dohody smluvních stran provede na svůj náklad novou rekonstrukci pronajatého objektu (předpoklad kolem dvacátého roku nájmu), sníží se roční nájemné placené nájemcem v roce zahájení rekonstrukce na 12.000 000,-Kč ( slovy: dvanáct milionů korun českých), jestliže předpokládané náklady na rekonstrukci překročí 90 mil. Kč ( slovy: devadesát milionů korun českých). V následujícím kalendářním roce zaplatí nájemce nájemné ve výši 15.000 000,-Kč ( slovy: patnáct milionů korun českých), a tato částka se bude zvyšovat v každém následujícím kalendářním roce o 1.000 000,- Kč ( slovy: jeden milion korun českých) opět do maximální výše 25.000 000,-Kč ( slovy: dvacet pět milionů korun českých) a dále bude upravována dle ustanovení 4.8.

- 4.2. Pronajímatel má právo jednostranně rozhodnout, že k nájemnému bude účtována DPH. V tomto případě se nájemné zvýší o tolik procent kolik činí sazba DPH stanovená zákonem.
- 4.3. V takto dohodnutém nájemném nejsou zahrnuty náklady na elektrickou energii, vodné, stočné, dodávku plynu a odvoz domovního odpadu, popř. další platby spojené s užíváním pronajatého objektu.
- 4.4. Nájemce je povinen na odběr těchto služeb uzavřít samostatné smlouvy s příslušnými dodavateli a náklady hradit na základě fakturace jednotlivými dodavateli.
- 4.5. Nájemné bude hrazeno ve čtvrtletních splátkách, vždy za tři měsíce předem, ve lhůtách dle splátkového kalendáře předloženého pronajímatelem, bezhotovostně přímo na účet pronajímatele č. 20001-38309011/0100, vedený u KB, Praha 1, Spálená 51.
- 4.6. Za pronájem movitého majetku si smluvní strany dohodly nájemné ve výši 10.000,-Kč ( slovy: deset tisíc korun českých) ročně plus 22% DPH, které bude dále upravováno rovněž dle ustanovení odst. 4.8.

Nájemné za movitý majetek bude poukazováno:

Správa dopravní cesty Praha  
Nádraží 3113 – severní nástupiště  
Praha 5 – Smíchov

Bankovní spojení: Komerční banka a.s., Praha 5  
č.účtu: 1 234 567 890  
variabilní symbol: 1234567890

- 4.7. Pronajímatel se zavazuje případnou změnu účtu ohlásit písemně nájemci nejpozději do 14-ti dnů od jejího uskutečnění.
- 4.8. Výše nájemného, uvedená v této smlouvě, bude upravována každoročně dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je dosažený index spotřebitelských cen a životních nákladů za předchozí rok, zveřejněný Českým statistickým úřadem v Aktuální statistické informaci ČSÚ. Základem pro úpravu výše nájemného je nájemné za rok, za který je index spotřebitelských cen vyhlášen, o rozdíl mezi takto upraveným nájemným a nájemným, které byl nájemce v minulém roce povinen uhradit, se zvyšuje nájemné stanovené pro následující rok. Nájemné bude upravováno vždy nejpozději do 31. března příslušného roku.
- 4.9. Upravenou výši nájemného doporučeným dopisem oznamuje a dokládá nájemci pronajímatel. Nájemné nelze upravovat se zpětnou platností.
- 4.10. V případě prodlení nájemce s placením nájemného o více než tři měsíce, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby, stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodlení, ročně. Úhrada úroku z prodlení se stanoví ode dne následujícího po stanoveném dni splatnosti.
- 4.11. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, zavazuje se pronajímatel o tomto prodlení nájemce písemně informovat a pokusit se písemně informovat i Österreichische Volksbanken – AG, Peregringasse 3, A-1090 Vienna, výkonný ředitel (dále jen Volksbank), která je majetkově spřízněnou společností jediného společníka nájemce. Volksbank nebo kterákoliv z jejích dceřinných společností, je oprávněna dlužnou částku nájemného uhradit místo nájemce, čímž bude povinnost nájemce uhradit dlužné nájemné splněna. Volksbank nebo kterákoliv její dceřinné společnosti, která provede úhradu dlužného nájemného, však nevzniká z tohoto titulu žádné právo vůči pronajímateli.
- 4.12. V případě, že dojde k zániku měnové jednotky CZK (české koruny) během tohoto nájemního vztahu, bude výše nájemného v českých korunách dle této smlouvy přepočtena na jednotnou evropskou měnu EURO, případně na jinou

oficiální měnu, kterou bude CZK nahrazena, a to dle oficiálně vyhlášeného kursu v poslední den platnosti jednotky CZK. V případě, že by se nová výše nájemného ( po přepočtu na EURO) podstatně odchylovala od původního ujednání smluvních stran o výši nájemného a způsobu jeho valorizace, zavazují se smluvní strany jednat o spravedlivém určení výše nájemného, které by nejlépe odpovídalo původnímu ujednání smluvních stran.

## **5. Práva a povinnosti nájemce**

- 5.1. Nájemce se zavazuje na svůj náklad provést rekonstrukci pronajatého objektu dle článku 2. této smlouvy a na základě řádně vypracované a pronajímatelem odsouhlasené projektové dokumentace, v souladu s příslušnými povoleními dle stavebního zákona a úředními rozhodnutími, při respektování platných právních předpisů. Nájemce nese veškeré náklady spojené s přípravou a realizací rekonstrukčních prací.
- 5.2. Nájemce je povinen a oprávněn užívat pronajatý objekt pouze v souladu s účelem, pro který mu byl pronajat.
- 5.3. Nájemce je oprávněn přenechat části předmětného objektu do podnájmu, popř. užívání třetím osobám, a to za podmínek neodporujících ustanovením této smlouvy. Nájemce je povinen zajistit, aby uplynutím doby nájmu dle této smlouvy, byly ukončeny i veškeré podnájemní a užívatelské vztahy. Nájemce zajistí, aby veškerá činnost prováděná jím nebo jeho podnajímcem v pronajímaném objektu neodporovala účelu této nájemní smlouvy a zájmům pronajímatele.
- 5.4. Nájemce se zavazuje zajistit po celou dobu nájmu komplexní pojištění pronajatého objektu proti všem živelným pohromám a event. nahodilým událostem. Nájemce je povinen pojistit pronajatý objekt do jednoho měsíce od účinnosti této smlouvy a je povinen po celou dobu nájmu předkládat pronajímateli doklady, dokumentující zaplacení pojistného.
- 5.5. Nájemce je povinen hradit místní poplatky dle zákona č. 565/1990 Sb. v platném znění.
- 5.6. Nájemce je povinen zajistit na své náklady běžnou údržbu pronajatého objektu (např. drobné opravy zařizovacích předmětů sanitárních, elektro, plynu, opravy zámků, klik, kování oken, malování místností provozního zázemí apod.) a provádět včas veškeré nezbytné opravy, preventivní kontroly, revize a jiné činnosti, nezbytné pro zajištění provozuschopnosti pronajatého objektu a zabránění vzniku škod na pronajatém objektu. Jakékoli další úpravy je nájemce oprávněn provádět výlučně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Tyto případy řeší pronajímatelem určený správce objektu.
- 5.7. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady úklid chodníků, včetně přiléhajících prostor dvorů, odstraňovat sníh a provádět jejich posyp v souladu s platnými právními předpisy a vyhláškami.

- 5.8. Nájemce je povinen na vlastní náklady zabezpečit kontrolní a bezpečnostní službu uvnitř objektu.
- 5.9. Po dobu trvání této smlouvy má nájemce právo dle svého uvážení na své vlastní náklady v pronajatém objektu instalovat doplňky a vybavení a provádět práce, nevyžadující stavební povolení ani ohlášení příslušného stavebního úřadu.
- 5.10. Nájemce je oprávněn provádět stavební změny (s výjimkou v této smlouvě popsané a pronajímatelem odsouhlasené rekonstrukce objektu) pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě, že se v průběhu rekonstrukčních prací vyskytne technická komplikace, kterou je potřeba řešit odchylně od předem odsouhlasené dokumentace rekonstrukce, aniž by tímto řešením došlo k podstatné změně, nájemce uvedené odchýlení pronajímateli oznámí. V případě úmyslu nájemce provést v průběhu rekonstrukce podstatné změny v odsouhlasené dokumentaci, je nájemce povinen tyto oznámit pronajímateli a pronajímatel je povinen se v průběhu třiceti dnů od doručení oznámení k navrhovaným změnám vyjádřit. Pro případ nedodržení uvedené lhůty je pronajímatel povinen nahradit nájemci veškerou škodu, vzniklou v důsledku tohoto prodlení.

Podstatnou změnou se rozumí změna dispozic pronajatého objektu, změna účelu užívání objektu, či vedení inženýrských sítí, v rozporu s projektovou dokumentací, která vychází z volného uvážení nájemce a která není vyvolána nutností řešit aktuální technické komplikace.

V případě havárie zařízení tvořícího stavební podstatu předmětné nemovitosti, tedy zejména v případě havárie topné soustavy, elektrických a plynových rozvodů, vodoinstalace, je nájemce oprávněn provést veškeré potřebné zásahy (včetně stavebních úprav), zabraňující dalšímu poškození, či zmírňující rozsah škod, bez souhlasu pronajímatele. S rozsahem provedených zásahů nájemce neprodleně seznámí správce objektu a pronajímatele.

5.11. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu a na vlastní náklady odstranit veškeré škody, ke kterým došlo jeho zaviněním nebo neodvratitelnou událostí mající vztah k jeho činnosti v pronajatém objektu, včetně škod způsobených jeho zákazníky a je povinen hradit z toho plynoucí pokuty, uložené ve správním a jiném řízení.

5.12. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání pronajatého objektu a zajišťovat za pronajímatele včasné a řádné provedení všech předepsaných revizí, zejména revize elektroinstalace, hromosvodů, plynového vedení, hasicích přístrojů a výtahů. Nájemce je povinen zabránit všem negativním vlivům a účinkům na životní prostředí, dodržovat platné předpisy o ochraně životního prostředí, zejména řídit se při provozování zdroje znečišťujícího

ovzduší zákonem č. 309/1991 Sb. o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a je povinen učinit veškerá potřebná a vhodná opatření s ohledem na to, co je pro něj po ekonomické stránce představitelné a technicky proveditelné, aby vyloučil přímé či nepřímé negativní účinky své činnosti v pronajatém objektu. Nájemce hradí poplatky za znečištění ovzduší.

Nájemce je povinen umožnit provedení kontroly odpovědným pracovníkům pronajímatele, hygienické a hasičské služby, kteří se prokáží řádným dokladem a jejich pokyny respektovat.

- 5.13. Nájemce odpovídá za škody vzniklé porušením ustanovení této smlouvy a obecně závazných právních předpisů a je povinen uhradit veškeré případné sankce vyměřené státními orgány a orgány samosprávy.
- 5.14. Nájemce je oprávněn u vchodu do objektu vyvěsit firemní štíty nájemce nebo případných podnájemců, každý o maximální ploše 2m<sup>2</sup>, při respektování požadavků místně příslušného stavebního úřadu. Veškeré náklady vynaložené na jejich umístění a odstranění po ukončení nájemního vztahu hradí nájemce.
- 5.15. Stavební úpravy provedené nákladem nájemce a pevně spojené s pronajatým prostorem přecházejí po ukončení nájmu této smlouvy do vlastnictví pronajímatele. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu uplynutím doby dle čl. 3 této smlouvy nebo později, zavazuje se nájemce po skončení nájmu převést úplatně na pronajímatele zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájemní smlouvy, které nájemce odepisoval, za 1.000,-Kč. Kupní smlouvou uzavřenou na základě tohoto ustanovení uspokojí nájemce všechna svoje práva vyplývající z § 667 Občanského zákoníku.
- 5.16. Nájemce je oprávněn po dobu trvání nájmu vést ve své účetní evidenci pronajatou budovu v souladu s § 28 odst. 2 zák. 586/92 a hodnotu rekonstrukce této budovy, provedené jako technické zhodnocení a odepisovat je v souladu s uvedeným zákonem. Hodnota objektu pro účely odepisování činila k 30.12. 1993 (k datu uzavření původní smlouvy o pronájmu) 29.421.030,51Kč. Tuto hodnotu odepisoval nájemce a bude v odepisování pokračovat. Nájemce se bude při odepisování řídit platnými účetními předpisy. Nájemce bude pravidelně čtvrtletně spolu s nájemným provádět finanční převod účetních odpisů budovy tak, aby po ukončení nájmu byly vyrovnány vzájemné závazky a pohledávky. Shodným způsobem bude postupováno i u movitého majetku, kde hodnota bude stanovena v předávacím protokolu.
- 5.17. Hodnota rekonstrukčních prací prováděných nájemcem není v případě první i druhé rekonstrukce součástí nájemného a není započítána na platby, které bude nájemce dle této smlouvy hradit ve prospěch pronajímatele.



- 5.18. Úhrada vzájemně odsouhlasených vynaložených nákladů na opravy vyjma bodu 5.6. neinvestičního charakteru bude kompenzována nájemným, popřípadě jiným vhodným způsobem na základě dohody obou smluvních stran. Tuto dohodu se smluvní strany zavazují uzavřít do 5. dne měsíce, na který připadá pravidelná platba nájemného. Před každým zahájením smluvených prací musí být písemně určen rozsah a cena těchto prací a odsouhlasena správcem objektu. Výjimku tvoří práce na odstranění havárií, kdy jakékoli prodlení by znamenalo vznik, respektive zvýšení již vzniklých škod, popřípadě by znamenaly významné omezení provozu (havárie vody, plynu, elektroinstalace, topení apod.)
- 5.19. Veškeré změny, které se týkají osoby nájemce, zejména změny v právní formě společnosti, osobách jejich statutárních zástupců, předmětu činnosti atd., je nájemce povinen pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu.
- 5.20. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn převést práva a závazky z této smlouvy na jinou osobu.

## **6. Práva a povinnosti pronajímatele**

- 6.1. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu pronajatého objektu za účelem zjištění způsobu jeho využívání, a to čtyřikrát ročně po předchozím upozornění. Kontrolu pronajatého objektu bude za pronajímatele vykonávat správce objektu, kterým jsou České dráhy, s.o., Správa dopravní cesty Praha, Nádražní 3113, PSČ: 154 00 Praha 5.
- 6.2. Pronajímatel po dobu přípravy a provádění rekonstrukčních prací má právo přístupu na všechna místa, na kterých probíhá rekonstrukce a ke všem podkladům, které jsou nezbytné pro kontrolu toho, zda je činnost nájemce prováděna v souladu s podmínkami této smlouvy. Po dobu provádění rekonstrukce umožní nájemce pronajímatelem jmenovanému správci objektu kontrolu ve vyhlášené kontrolní dny dle stavebního deníku.
- 6.3. V případě, že nájemce provádí svévolně rekonstrukci v rozporu se schválenou projektovou dokumentací, stavebním povolením nebo podmínkami této smlouvy, aniž by si vyžádal souhlas pronajímatele s prováděnými změnami a na písemné upozornění pronajímatele nijak nereaguje, je pronajímatel oprávněn uložit mu smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč. Tuto smluvní pokutu lze uložit opakovaně avšak vždy po dalším předchozím písemném upozornění. Nárok na náhradu škody tím není dotčen.
- 6.4. Pronajímatel touto smlouvou uděluje souhlas s rekonstrukcí a stavebními úpravami dle této smlouvy a schválené projektové dokumentace a zavazuje se poskytnout nájemci veškerou součinnost, nezbytnou pro získání všech povolení, stanovisek a rozhodnutí potřebných pro provedení rekonstrukce a provoz nemovitosti.

6.5. Pronajímatel se zavazuje udělit nájemci písemnou plnou moc k jednání při stavebním řízení, získávání veškerých povolení, souhlasů a rozhodnutí státních orgánů v průběhu rekonstrukce a modernizace pronajatého objektu.

6.6. V případě, že se pronajímatel rozhodne pronajatý objekt prodat, zavazuje se pronajímatel poskytnout nájemci první a přednostní nabídku na koupi tohoto objektu za cenu stanovenou na základě obecně závazných předpisů s výjimkou případu, kdy o ceně rozhodne zástupce státu. V případě, že nájemce nabídku akceptuje do šesti měsíců od jejího doručení, je pronajímatel povinen kupní smlouvu s nájemcem uzavřít. Pronajímatel je povinen, neakceptuje-li nájemce jeho nabídku, nabídnout ostatním zájemcům o koupi objekt za stejnou cenu, jakou navrhl nájemci. V případě snižování navrhované kupní ceny je pronajímatel povinen učinit nájemci novou přednostní nabídku na koupi. V případě uzavření kupní smlouvy s nájemcem jako kupujícím nemá nájemce nárok na úhradu ušlého zisku dle bodu 7.5.

## 7. Ukončení nájmu

7.1. Před uplynutím sjednané doby nájmu může být platnost smlouvy ukončena dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí za podmínek stanovených touto smlouvou.

7.2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že nájemce:

- užívá pronajatý objekt v rozporu s účelem nájmu sjednaný v této smlouvě a způsobuje tak pronajímateli škodu
- nachází se i přes písemné upozornění pronajímatele v prodlení s placením nájemného po dobu delší než tři měsíce od tohoto upozornění
- převede práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu v rozporu s touto smlouvou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- nesplní ani přes dodatečnou písemnou výzvu pronajímatele v dodatečně stanovené lhůtě ne kratší než 90 dnů povinnost stanovenou mu v č. 5. 4. této smlouvy (zajištění pojištění)

7.3. Výpovědní lhůta pro tyto případy činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

7.4. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že pronajatý objekt se stane bez jeho zavinění nezpůsobilým k dalšímu užívání, nebo že pronajímatel brání nájemci v řádném užívání pronajatého objektu.

7.5. V případě, že dojde k předčasnému ukončení nájmu z důvodů, které neleží na straně nájemce, a které nebyly způsobeny vyšší mocí, má nájemce právo na úhradu poměrné výše investic vložených do pronajatého objektu a právo na náhradu ušlého zisku za prvních deset let pronájmu. Výše hodnoty vložených investic, na kterou bude mít nájemce v tomto případě nárok, bude stanovena

průměrem hodnot stanovených ve znaleckých posudcích dvou nezávislých znalců, kdy každá ze smluvních stran určí jednoho. Toto určení znalce smluvní stranou není zpochybnitelné a nepodléhá dalšímu přezkoumání. V případě, že dojde k předčasnému ukončení nájmu před uplynutím doby nájmu z důvodů způsobených vyšší mocí a událost vyšší moci je zároveň pojistnou událostí dle pojistné smlouvy dle čl. 5.4. této smlouvy, má nájemce právo na poměrnou úhradu investic vložených do pronajatého objektu. Poměrná výše investic bude nájemci vyplacena z částky pojistného plnění na základě pojistné smlouvy dle čl. 5.4. této smlouvy, a to s ohledem na původní hodnotu pronajatého objektu a jeho následné zhodnocení. V případě, že nebude pojistná smlouva na předmětnou nemovitost uzavřena s plněním ve prospěch pronajímatele, zavazuje se nájemce vypořádat s pronajímatelem podobným způsobem, jak je výše uvedeno v předchozí větě tohoto článku.

7.6. Po ukončení nájmu je nájemce povinen pronajatý objekt vyklidit a předat pronajímateli, včetně všech věcí, které se staly za dobu trvání nájmu jeho součástí nebo příslušenstvím, ke dni skončení nájmu ve stavu odpovídajícímu míře běžného opotřebení. O předání pronajatého objektu po ukončení nájmu bude sepsán mezi pronajímatelem a nájemcem protokol.

7.7. V případě, že nájemce poruší svou povinnost vyklidit a předat pronajímateli objekt ve lhůtě stanovené touto smlouvou, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1,5 násobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení.

## **8. Vyšší moc**

8.1. Vyšší moc znamená pro účely této smlouvy jakoukoliv událost, za niž není nájemce odpovědný, jež nastala nezávisle na jeho vůli a která podstatným způsobem omezuje nebo ohrožuje průběh rekonstrukčních prací nebo provoz pronajímané nemovitosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by nájemce tuto událost nebo její následky odvrátil nebo překonal a že by, v době uzavření této nájemní smlouvy takovou událost předvídal.

8.2. V případě, že se během doby nájmu vyskytne jakákoliv událost vyšší moci, doba nájmu se automaticky prodlužuje o dobu, odpovídající době trvání události, znamenající vyšší moc. Zároveň po dobu trvání události vyšší moci bude upravena výše nájemného tak, aby zohlednila omezení nájemce při výkonu práv a povinností dle této nájemní smlouvy.

## **9. Obecná ustanovení**

9.1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se právní vztahy jejich účastníků ustanoveními občanského zákoníku a jiných obecně závazných předpisů.

- 9.2. Pokud by se některá z ustanovení této smlouvy stala zcela nebo částečně právně neúčinná nebo neproveditelná, není tímto dotčena platnost ostatních ustanovení smlouvy. To samé platí, ukáže-li se, že smlouva obsahuje nějakou mezeru. Na místě právně neúčinného nebo neproveditelného ustanovení nebo k vyplnění mezery, se použije přiměřeně ustanovení, které stojí nejbližší tomu, co smluvní strany chtěly nebo podle účelu této smlouvy zamýšlely.
- 9.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 9.4. Tento dodatek č. 4, kterým se mění Smlouva o nájmu uzavřená mezi smluvními stranami dne 30. 12. 1993 ve znění dodatku č. 1 ze dne 2.7. 1994, dodatku č. 2 ze dne 13.12. 1996 a dodatku č. 3 ze dne 27.3. 1998 je zároveň úplným zněním této nájemní smlouvy.
- 9.5. Změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze dohodou smluvních stran a písemnou formou.
- 9.6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po dvou.
- 9.7. Smluvní strany podepsaly tuto smlouvu bez jakéhokoliv nátlaku a na základě svobodné vůle, na základě čehož připojují své podpisy.

V Praze, dne 2. 2. 2000

.....  
Ing. Dalibor Zelený-generální ředitel  
České dráhy, státní organizace

**ČESKÉ DRÁHY, státní organizace**  
nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12  
110 15 PRAHA 1

.....  
Mejr Stambler-jednatel  
M. I. C. C. Prague s. r. o.

**M.I.C.C. Prague s.r.o.**  
K. Konrada 500/6, 190 00 Praha 9  
IČO: 25158783, DIČ: 009-25158783  
(1)