



MHMPP02S78M6

stejnopis č. 4

Smlouva o nájmu Areálu koupaliště Žluté lázně
NAO/58/01/005827/2004
kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle § 663 a násl. občanského zákoníku uzavírají

Hlavní město Praha, se sídlem v Praze 1, Mariánské nám. č. 2,
zastoupené ředitelem odboru obchodních aktivit
RNDr. Peterem Ďuricou
IČ : 00064581
DIČ : CZ 00064581

dále jen „pronajímatel“

a

Taiko, a.s., se sídlem Strakonická 4, Praha 5
zastoupené jednatelem společnosti p. [REDACTED]
IČ : 27170608

dále jen „nájemce“

I. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je areál koupaliště Žluté lázně (dále jen areál) sestávající z objektu č.p. 40, Podolské nábřeží, Praha 4, provizorních staveb (sprchy, WC, admin. budova) a plochy, vše na pozemcích parc.č. 1130, 1131/1, 1132 a části pozemku parc.č. 1133/1 v k.ú. Podolí o celkové výměře 33.456 tis. m². Bližší specifikace předmětu nájmu je uvedena na situaci, která je nedílnou součástí této smlouvy - viz příloha č. 1
2. Vlastnické právo k předmětu nájmu nabyt pronajímatel v souladu se zákonem č. 172/91 Sb. o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí.

II. Účel nájmu

Nájemce bude areál užívat k účelům, pro něž je určen - provozování lázeňsko-rekreačních služeb pro obyvatelstvo vč. doplňkových služeb v rozsahu předmětu podnikání nájemce a v souladu s nabídkou předloženou v rámci výběrového řízení vyhlášeného dne 9.8.2004.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 5 let, tj. do 31.12.2009.
2. Nájemci je přiznáno přednostní právo pronájmu na období dalších 5 let, pokud o to nájemce požádá 6 měsíců před ukončením doby nájmu za podmínek v daném místě a čase obvyklých.

IV. Nájemné

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci areál uvedený v čl. I. za dohodnuté roční nájemné ve výši 730.000,- Kč (slovy sedmsetřicet tisíc korun českých) .
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené v čl. IV., odst. 1. této smlouvy v pravidelných čtvrtletních splátkách ve výši 1/4 z ročního nájemného splatných vždy k patnáctému dni druhého měsíce příslušného kalendářního čtvrtletí, za něž je nájemné hrazeno (tento den je současně i dnem uskutečnění zdanitelného plnění) a to formou bezhotovostního převodu na účet pronajímatele u PPF banky a.s., č. účtu 1490240005157998/6000, [REDACTED]
3. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného podle odst. 1. tohoto článku bude počínaje rokem 2006 každoročně upravena vždy o částku odpovídající míře valorizace nájemních smluv v daném roce stanovené usnesením rady HMP, maximálně však odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. Oznámení upravující výši nájemného doručí pronajímatel nájemci nejpozději do 30.4. běžného kalendářního roku.
4. Doplatek odpovídající rozdílu mezi původním nájemným a nájemným zvýšeným podle čl. IV., odst.3. této smlouvy za období od 1.1. běžného roku do doby doručení nového výměru nájemného zaplatí nájemce pronajímateli při nejbližším řádném termínu platby nájemného.

V. Závazková část

1. Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni započatého nájmu.
2. Nájemce se zavazuje:
 - a) při skončení nájmu vyklidit předmět nájmu a vyklizený předat pronajímateli v řádném stavu. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol,
 - b) uhradit veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (zejména vodné, stočné, odvoz odpadků, odběr elektrické energie) přímo dodavatelům těchto služeb,
 - c) investovat do předmětu nájmu v průběhu doby nájmu investice ve výši 8 mil. Kč. Každoročně k 31.1. kalendářního roku písemně informovat a doložit pronajímateli výši vynaložených finančních prostředků vložených do technického zhodnocení předmětu nájmu,
 - d) užívat předmět nájmu v souladu s platným územním plánem dle funkčního využití uvedeného v příloze č. 3 této smlouvy.
3. Nájemce je povinen vykonávat správu areálu, tedy veškeré povinnosti vlastníka, které mu vyplývají z postavení vlastníka a pronajímatele předmětu nájmu. V rámci toho je nájemce zejména povinen plnit níže uvedené závazky :

- c) nájemce je povinen vést o předmětu nájmu předepsanou evidenci včetně evidence účetní,
- b) nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu svým nákladem a udržovat tak předmět nájmu po celou sjednanou dobu nájmu ve stavu způsobilém k jeho smluvenému užívání,
- c) nájemce je povinen chránit předmět nájmu před rozkrádáním, poškozováním nebo zničením,
- d) nájemce je povinen zabezpečovat pořádek a čistotu předmětu nájmu v rozsahu povinností vlastníka a správce předmětu nájmu dle vyhlášky č. 8/1980 Sb. o čistotě v hl. m. Praze ve znění pozdějších předpisů,
- e) nájemce je povinen zajišťovat a provádět vlastním nákladem úklid všech veřejně přístupných prostor tvořících součást nebo příslušenství předmětu nájmu, a to včetně zajišťování čistoty a schůdnosti chodníků a veřejných prostranství, včetně zimního úklidu sněhu. Nájemce tímto tedy přebírá mimo jiné veškeré povinnosti vlastníka předmětu nájmu vyplývající z veřejnoprávních norem,
- f) v případě havárie je nájemce povinen neprodleně zahájit práce na odstranění havarijního stavu vlastním nákladem tak, aby byl vyloučen vznik dalších škod a zajištěna možnost výkonu užívacích práv dle této smlouvy v době co nejkratší,
- g) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení, je povinen vlastním nákladem zajišťovat veškeré revize příslušných strojů a zařízení (zejména hasicích přístrojů, hromosvodů, elektrických zařízení apod.).

4. Dále je nájemce povinen :

- a) odstranit závady a poškození předmětu nájmu, které způsobil on nebo ostatní osoby prodlávající na něm s jeho souhlasem, popřípadě nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu,
- b) umožnit pronajímateli vstup do všech prostor předmětu nájmu za účelem kontroly stavu a způsobu jeho užívání, v případě nezbytné nutnosti i za jeho nepřítomnosti (např. havárie, požár na předmětu nájmu apod.),
- c) plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitostí při ochraně před povodněmi dle §§63 – 87 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), zejména dle § 85 (§ 85 zákona 254/2001 Sb. tvoří přílohu č. 3 této smlouvy),
- d) v souvislosti s písm. c) tohoto odstavce vypracovat do 31.5.2005 povodňový plán a projednat ho s povodňovou komisí MČ Praha 4. Schválený povodňový plán je nájemce povinen dodat pronajímateli.

5. Nájemce je oprávněn :

- a) předmět nájmu nebo jeho část přenechat do užívání jinému jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,

- b) stavební úpravy a opravy přesahující rámec běžné údržby provádět jen po předchozím projednání a písemném souhlasu pronajímatele.
6. Pronajímatel se zavazuje po skončení nájmu uhradit nájemci náklady odpovídající hodnotě toho, o co se zvýšila hodnota pronajaté věci po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci.
7. Pronajímatel jako vlastník předmětu nájmu souhlasí s tím, aby nájemce odepisoval jím uhrazené technické zhodnocení předmětu nájmu ve smyslu §28 odst.3 zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmů. Vstupní cena tohoto majetku u pronajímatele nebude zvýšena o tyto výdaje

VI. Výpověď smlouvy

1. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět před ukončením sjednané doby nájmu z důvodů uvedených v odst. 2. a 3. tohoto článku. Výpovědní lhůta je šestiměsíční a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníkovi.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě:
- a) prodlení nájemce s placením nájemného o více jak 30 dní,
 - b) hrubého porušení závazků a povinností nájemce vyplývajících z čl. V. této smlouvy, když zjištěné nedostatky po předchozím písemném upozornění pronajímatelem ve stanovené lhůtě nejsou odstraněny a čl. VII., odst. 1., písm. a),
 - c) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce může tuto smlouvu písemně vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu, jestliže se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

VII. Smluvní pokuty

1. Za nedodržení 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 50.000,- Kč (slovy padesát tisíc korun českých) a to i opakovaně,
 - b) v případě, že nájemce po skončení této smlouvy nepředá předmět nájmu ve stanovené lhůtě pronajímateli, je povinen zaplatit pronajímateli částku 2.000,- Kč denně (slovy dvatisíce korun českých) za každý den prodlení,
 - c) za nedodržení každé další podmínky stanovené touto smlouvou 1.000,- Kč denně (slovy jedentisíc korun českých) za každý den, v němž bude toto porušení trvat.

2. Smluvní pokuty sjednané v této smlouvě se nijak nedotýkají nároků pronajímatele na náhradu škody vůči nájemci.

VIII. Ostatní ujednání

Pronajímatel upozorňuje nájemce, že jižní část pronajatého areálu by měla být dotčena výstavbou tzv. Dvoreckého mostu. V případě vydání stavebního povolení na tuto stavbu bude předmět nájmu zmenšen o plochu zabranou stavbou. Pronajímatel nezodpovídá za žádné stavební úpravy, které nájemce v této části areálu zhotoví a neposkytne za ně žádnou náhradu.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem této smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. 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 a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
3. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných dodatků k této smlouvě.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.1.2005.
5. Smlouva se vyhotovuje v osmi autorizovaných stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží šest a nájemce dvě vyhotovení. Každý stejnopis sestává ze 4 stran textu smlouvy (a dvou stran příloh).
6. Účastníci 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.

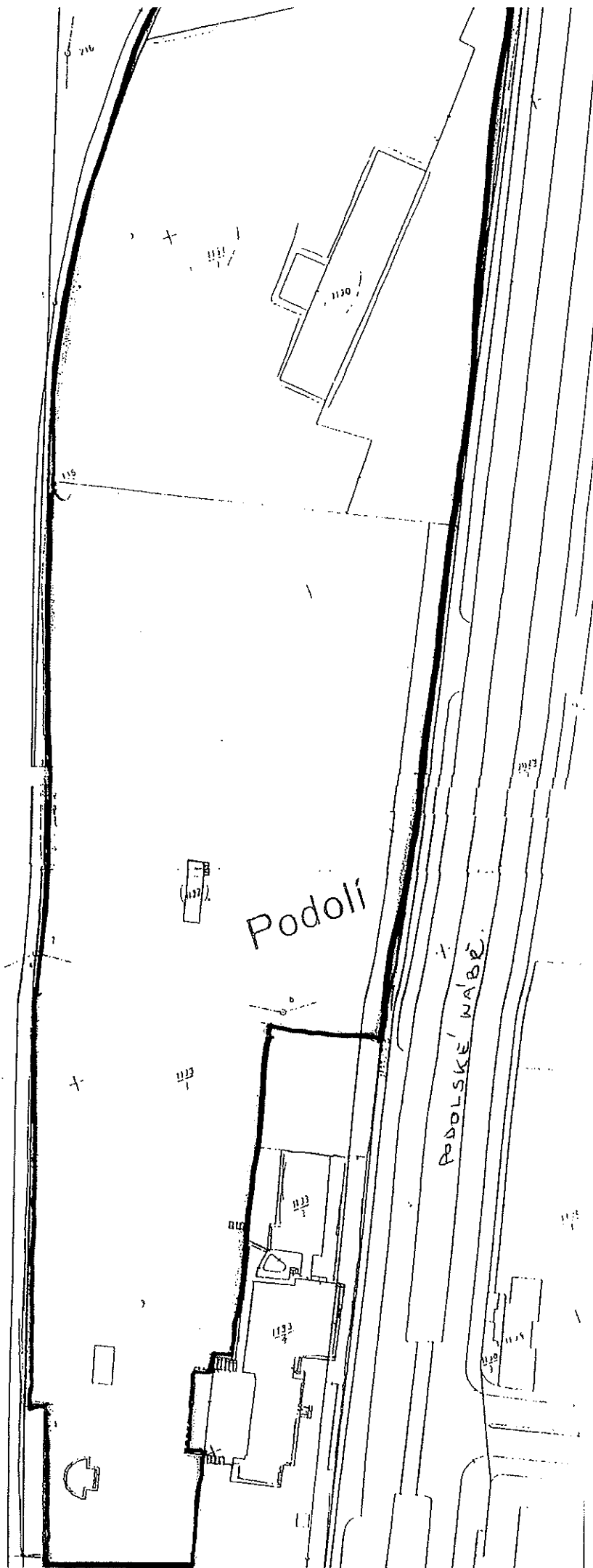
V Praze dne : 20. 12. 2004

V Praze dne : 21. 12. 2004

VLTAVA

Podolí

PODOLSKÉ NÁBŘ.



Funkční využití ploch:

SO1 - přírodní rekreační plochy

Funkční využití: Pobytové louky.

Veřejně přístupná hřiště přírodního charakteru, přírodní krajinná zeleň, drobná zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy se zelení, komunikace vozidlové (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Dětská hřiště.

5e) ZN - přírodní nelesní plochy

Funkční využití: trvalé travní porosty, rozptýlené liniové porosty dřevin a bylin.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Výjimečně přípustné funkční využití:

Drobná zařízení sloužící pro obsluhu vodních ploch, komunikace vozidlové, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV.

Stavby a zařízení pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím).

V záplavovém území průtočném :

- a) se nesmí umisťovat stavby ani dočasné s výjimkou staveb sloužících k údržbě vodních ploch nebo k provozním účelům správce vodních toků a ploch, stavby objektů a zařízení jejichž provoz a využití jsou vázány na vodní plochy (jezy, vodní elektrárny, plavební komory,, odběrné objekty a pod.), staveb systému protipovodňové ochrany. Výjimečně lze umístit stavby přístavů, a zařízení sloužících vodní dopravě, liniové stavby (komunikace , inženýrské sítě) a nezbytné doplňkové stavby pro zajištění provozu sportovišť, rekreačních ploch a ZOO a krátkodobé deponie materiálu určeného k přímé nakládce na loď a na návaznou dopravu
- b) dále je zakázáno provádět terénní úpravy a výsadby souvislých ploch nízké zeleně zhoršující odtok povrchových vod, těžit zeminu a nerosty způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod, skladovat rozpustný a rozplavitelný materiál, předměty a látky ohrožující životní prostředí, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná zařízení, stavby a plochy pro skladování potravin.

Vlastníci pozemků a staveb, které se nacházejí
v záplavovém území nebo zhoršují průběh povodně

- (1) Vlastníci pozemků a staveb, které se nacházejí v záplavovém území nebo zhoršují průběh povodně, zajišťují, aby nebyly zhoršovány odtokové podmínky a průběh povodně, při tom
- a) zpracovávají povodňové plány,
 - b) provádějí ve spolupráci s povodňovými orgány povodňové prohlídky, zejména prověřují stav objektů v záplavovém území z hlediska možného ovlivnění odtokových podmínek za povodně a možného odplavení staveb, jejich částí a movitých věcí,
 - c) na příkaz povodňového orgánu odstraňují své předměty a zařízení, které mohou způsobit zhoršení odtokových poměrů nebo ucpání koryta níže po toku,
 - d) zajišťují pracovní síly a věcné prostředky k zabezpečení svých předmětů a zařízení, které mohou způsobit zhoršení odtokových poměrů nebo ucpání koryta níže po toku,
 - e) v době nebezpečí povodně zajišťují dosažitelnost svých pracovníků a dostupnost věcných prostředků a prověřují jejich připravenost podle povodňového plánu,
 - f) sledují na pozemcích a stavbách všechny jevy rozhodné pro bezpečné převedení povodně, zejména nahromadění plovoucích předmětů a ucpání průtočného profilu,
 - g) účastní se hlášené povodňové služby, informují o nebezpečí a průběhu povodně povodňový orgán, správce vodního toku a Hasičský záchranný sbor České republiky,
 - h) zajišťují záchranu osob a svého majetku, včetně případné předčasné sklizně,
 - i) zajišťují ochranu plavidel a zařízení sloužících k plavbě; přitom se řídí pokyny orgánů státní plavební správy,
 - j) provádějí povodňové zabezpečovací práce, zejména na objektech propustků a mostů, silničních a železničních náspů, aby nebyla omezena jejich průtočná kapacita,
 - k) provádějí po povodni prohlídky pozemků a staveb, zjišťují rozsah a výši povodňových škod a poskytují povodňovému orgánu podklady pro zprávu o povodni,
 - l) odstraňují povodňové škody, zejména zabezpečují kritická místa pro případ další povodně.

(2) Na rozestavěných stavbách plní úkoly vlastníka stavby stavebník.

(3) Vlastníci movitého majetku ve vodních tocích nebo v záplavových územích jsou povinni dbát o jeho umístění i užívání způsobem, který nebude bránit odtoku velkých vod, případně znemožní odplavení tohoto majetku.

