

SMLOUVA O NÁJMU

H. S. & T. / (převz.)
d. 17 se starou káží

kteřou dne, měsíce a roku níže uvedeného uzavřely:

1. Hlavní město Praha, IČO 064581, se sídlem Praha 1, Mariánské nám. č. 2, 110 01, Česká republika, zastoupené primátorem RNDr. Janem Koukalem, CSc. (dále jen "pronajímatel")
2. Four Seasons Prague Investments B.V., reg. č. 246.524, společnost se sídlem v Overtoom 60, 1054 HK Amsterdam, Nizozemí, zastoupená panem H. Rogerem Garlandem (dále jen "nájemce")

I.

Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je pronájem nemovitostí (včetně jejich součástí a příslušenství) v Hlavním městě Praha a katastrálním území Staré Město sestávající z:

1. pozemkových parcel:
 - a/ parcelní číslo 68/1 o výměře 1469 m² zapsané na LV č. 576
 - b/ parcelní číslo 1102 o výměře 108 m² zapsané na LV č. 13
 - c/ parcelní číslo 66 o výměře 528 m² zapsané na LV č. 218
 - d/ parcelní číslo 67 o výměře 872 m² zapsané na LV č. 10
 - e/ parcelní číslo 68/2 o výměře 24 m² zapsané na LV č. 252
 - f/ parcelní čísla 1101 a ³1102 (v nezbytném rozsahu určeném schválenou projektovou dokumentací k výstavbě částí hotelového komplexu pod povrchem země)
 - g/ části parcel parcelní čísla 997/1, 997/2 a 998/1,2 ve výměře červeně vyznačené na snímku pozemkové mapy v příloze II, která je nedílnou součástí této smlouvy. Hranice těchto

části je na snímku vyznačena čarou vycházející ze severozápadního nároží objektu č.p. 82 (státní zdravotní školy). Tato čára je kolmá k uvedenému objektu. Hranice bude zalomena v bodě ležícím na rozhraní komunikace a západního chodníku při této komunikaci. Z toho bodu čára směřuje kolmo k nábřežní zdi. Po podpisu této smlouvy nájemce za součinnosti pronajímatele zajistí platné oddělení těchto částí tak, aby měly samostatná parcelní čísla.

2. budov:

a/ domu č.p. 83 postaveného na parcele parcelní číslo 66 zapsaného na LV č. 218

b/ domu č.p. 85 postaveného na parcele parcelní číslo 67 zapsaného na LV č. 10.

II.

Účel smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nemovitosti uvedené v článku I. (dále jen "nemovitosti") na dobu dohodnutou v této smlouvě a nájemce nemovitosti od pronajímatele do nájmu přejímá.
2. Nájemce nemovitosti, spolu se sousední a nájemcem nově vystavěnou budovou (dále jen "nová budova"), využije k výstavbě luxusního hotelu světové třídy s navrhovaným počtem do 185 hotelových pokojů (jak jsou specifikovány v příloze I této smlouvy), obchody a kancelářskými plochami (dále jen "hotelový komplex") a v souladu s ustanoveními této smlouvy bude tento hotelový komplex provozovat.

III.

Doba trvání nájmu

1. Smlouva o nájmu se uzavírá na dobu skládající se z období výstavby (které počíná dnem právní moci územního rozhodnutí pro hotelový komplex a končí dnem právní moci kolaudačního rozhodnutí pro hotelový komplex) a období 25 let (toto období výstavby a období 25 let jsou dále společně nazývána jako "doba nájmu").

2. Nájemce převezme nemovitosti do užívání ke dni právní moci územního rozhodnutí pro hotelový komplex; o převzetí se provede písemný zápis podepsaný oběma smluvními stranami. Před převzetím nemovitostí pronajímatel nájemci umožní přístup k nemovitostem v rozsahu potřebném pro získání územního rozhodnutí pro hotelový komplex (zejména za účelem zjištění stavu inženýrských sítí, archeologických nálezů a zajištění auditu životního prostředí).
3. Pronajímatel přiznává nájemci přednostní právo k prodloužení doby nájmu nemovitostí na období dalších třikrát po sobě následujících 25 let za stejných podmínek, jež jsou stanoveny v této smlouvě. Toto právo musí nájemce vůči pronajímateli uplatnit písemně vždy nejpozději 12 měsíců před skončením každého 25-ti letého období, jinak zanikne.

IV.

Nájemné a způsob jeho placení

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za podmínek stanovených níže:
 - a/ Do jednoho týdne od podpisu této smlouvy ekvivalent částky 100.000,- USD v Kč (od této částky bude odečten ekvivalent již zaplacených 50.000,- CAD)
 - b/ Během období výstavby ekvivalent částky 400.000,- USD v Kč hrazený ve čtyřech následných splátkách:
 - (A) ekvivalent 100.000,- USD v Kč ke dni nabytí právní moci územního rozhodnutí pro hotelový komplex
 - (B) ekvivalent 100.000,- USD v Kč ke dni nabytí právní moci stavebního povolení pro hotelový komplex, nejpozději však do 31. srpna 1995
 - (C) ekvivalent 100.000,- USD v Kč k poslednímu dni prvního roku výstavby hotelového komplexu, nejpozději však do 31. srpna 1996

3 1007

(D) ekvivalent 100.000,- USD v Kč ke dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro hotelový komplex, nejpozději však do 31. prosince 1997,

za podmínky, že nájemné uvedené výše v odstavci b/ pod body (B), (C), (D) bude zapláceno, jestliže pronajímatel splnil své povinnosti uvedené v článku VII, odstavcích 1a/ a 1b/ této smlouvy.

c/ (A) Po ukončení období výstavby (tj. od prvního dne následujícího po dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro hotelový komplex), ale nejpozději od 31. prosince 1997 (ledaže by k prodloužení období výstavby za tento termín došlo z důvodů, které nejsou na straně nájemce) a za předpokladu, že konečný počet hotelových pokojů v hotelovém komplexu je v rozmezí 180-185, činí nájemné za každý rok 4% (čtyři procenta) z příjmu z pokojů specifikovaných v příloze I této smlouvy (dále jen "procentní nájemné"), které však nebude nižší než níže uvedené výše minimálního zaručeného nájemného (s výjimkou přizpůsobení výše minimálního zaručeného nájemného na základě ustanovení první věty odstavce c/ (C) tohoto článku):

během prvního roku	400.000,- USD ročně
během druhého roku	450.000,- USD ročně
během třetího roku	500.000,- USD ročně
během čtvrtého roku	550.000,- USD ročně
během pátého roku	600.000,- USD ročně
během šestého roku	650.000,- USD ročně
během sedmého roku	700.000,- USD ročně
během osmého a dalších roků	700.000,- USD ročně anebo 75% průměru celkového nájemného, na které vznikl nárok během posledních dvou let (vyšší částka z alternativ)

(B) Jestliže bude konečný počet hotelových pokojů v hotelovém komplexu méně než 180, budou částky ročního minimálního zaručeného nájemného uvedeného

v tomto článku v odstavci c/ (A) sníženy odečtením 10.000,- USD od ročního minimálního zaručeného nájemného za každý hotelový pokoj pod hranici počtu hotelových pokojů 180.

Jestliže bude konečný počet hotelových pokojů v hotelovém komplexu méně než 180, bude číslo procentního nájemného uvedené v tomto článku v odstavci c/ (A) sníženo odečtením 0,05 (pět setin) za každý hotelový pokoj pod hranici počtu hotelových pokojů 180.

- (C) Jestliže bude konečný počet hotelových pokojů v hotelovém komplexu více než 183, budou částky ročního minimálního zaručeného nájemného uvedené v tomto článku v odstavci c/ (A) zvýšeny přičtením 5.000,- USD za každý hotelový pokoj nad hranici počtu hotelových pokojů 183 (do počtu hotelových pokojů 185 včetně) a 10.000,- USD za každý hotelový pokoj nad hranici počtu hotelových pokojů 185.

Jestliže bude konečný počet hotelových pokojů v hotelovém komplexu více než 185, bude číslo procentního nájemného uvedené v tomto článku v odstavci c/ (A) zvýšeno přičtením 0,05 (pět setin) za každý hotelový pokoj nad hranici počtu hotelových pokojů 185.

- (D) Bez omezení ustanovení odstavců c/ (B) a c/ (C) tohoto článku bude výše procentního nájemného od jedenáctého kalendářního roku následujícího po otevření hotelového komplexu zvýšena o 0,25 (dvacetpět setin), a to bez ohledu na to, zda byly úvěry poskytnuté na výstavbu hotelového komplexu již zcela splaceny.
- (E) Bez omezení ustanovení odstavců c/ (B), c/ (C) a c/ (D) tohoto článku bude výše procentního nájemného od dvacátého prvního kalendářního roku následujícího po otevření hotelového komplexu zvýšena o 0,1 (jednu desetinu).

2. Zaručené minimální nájemné za každý kalendářní rok bude nájemce platit pronajímateli v Kč dopředu vždy k prvému dni každého čtvrtletí ve 4 čtvrtletních splátkách.

Procentní nájemné (převyšující zaručené minimální nájemné) za každý kalendářní rok bude nájemce platit pronajímateli v Kč v následujícím kalendářním roce do 10 dnů po doručení účetní závěrky hotelového komplexu pronajímateli. Nájemce je povinen doručit pronajímateli auditovanou účetní závěrku hotelového komplexu a výpočet procentního nájemného do 90 dnů od konce předešlého kalendářního roku.

Zaručené minimální nájemné a procentní nájemné budou placeny na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., Rytířská 29, Praha 1, číslo 19-5157998/0800, konstantní symbol 558, variabilní symbol 211989003.

3. Platby nájemného budou považovány za nájemcem včas zaplacené, dal-li nájemce nejpozději v den splatnosti neodvolatelný příkaz k bankovnímu převodu příslušné částky na účet pronajímatele a tato částka byla na účtu nájemce k takovému převodu k dispozici.
4. Při prodlení s placením nájemného delším než 10 (deset) dnů je nájemce povinen platit pronajímateli z dlužné částky denně kalkulovaný úrok z prodlení ve výši rovné prime rate úrokové sazbě Investiční a poštovní banky, a.s., poskytované v průběhu doby jejím obchodním klientům pro úvěry nepřesahující jeden rok plus 5% per annum.

V.

Oprávnění nájemce

1. Nájemce je ke splnění účelu smlouvy oprávněn provádět na nemovitostech stavební úpravy jakož i jiné podstatné změny a vystavět novou budovu (dále jen "změny"), a to na svůj náklad. Povolení k těmto změnám potřebná podle platných právních předpisů si nájemce opatří sám na vlastní náklady a uhradí veškeré poplatky s tím spojené.
2. Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k provedení změn podle odstavce 1 tohoto článku pod podmínkou, že budou

v souladu s platnými právními předpisy ČR, zejména předpisy památkové ochrany.

3. Nájemce je oprávněn provozovat hotelový komplex vybudovaný s využitím nemovitostí v souladu s podmínkami této smlouvy bez jakéhokoliv omezení. Nájemce je oprávněn dát jednotlivé prostory, které se nacházejí v nebo na nemovitostech, do podnájmu jinému subjektu pouze po předchozím písemném oznámení pronajímateli. Takové podnájmy však nemají vliv na povinnost nájemce platit pronajímateli nájemné podle příslušných ustanovení této smlouvy.
4. Nájemce je po předchozí konzultaci s pronajímatelem a předchozím písemném oznámení pronajímateli oprávněn svá práva a závazky z této smlouvy postoupit na jiný subjekt za předpokladu, že tento subjekt písemně převezme veškerá práva a veškeré závazky nájemce obsažené v této smlouvě. V případě takového postoupení práv a závazků nájemce na jiný subjekt zůstane provozovatelem hotelového komplexu hotelová společnost s vysokou mezinárodní reputací.

VI.

Závazky nájemce

1. Nájemce se zavazuje:

a/ užívat nemovitosti v souladu s dohodnutým účelem; případná změna účelu užívání nemovitostí musí být písemně odsouhlasena pronajímatelem;

b/ vybudovat na své náklady hotelový komplex v souladu s touto smlouvou a konečnými zastavovacími podmínkami vydanými Útvarem hlavního architekta hlavního města Prahy;

c/ provádět řádnou údržbu nemovitostí a nové budovy svým nákladem;

d/ pojistit nemovitosti a novou budovu pro případ jejich poškození, zničení nebo jiných škod;

e/ hradit veškeré škody, které na nemovitostech způsobí on, jakož i osoby, které se tam s jeho souhlasem zdržují;

f/ dodržovat požární, ekologické, hygienické a bezpečnostní předpisy;

g/ vyhlásit veřejnou architektonickou soutěž na řešení nové budovy, která určí tým českých architektů, se kterými bude nájemce při zpracování projektu nové budovy spolupracovat;

h/ odstranit na své náklady dočasnou budovu umístěnou na pozemku parcelní číslo 68/1;

i/ na základě předložených dokladů uhradit na účet pronajímatele skutečné investiční náklady vyvolané uvolněním nebytových prostor školní jídelny v Křižovnické ulici 1048/3 do výše 14.5 miliónů Kč.

VII.

Závazky pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje:

a/ předat nájemci vyklizené nemovitosti ke dni účinnosti územního rozhodnutí pro hotelový komplex (s výjimkou bytů v budově č.p. 85, které budou vyklizeny následně do 6 měsíců) a do této doby hradit veškeré škody, které na nemovitostech způsobí on, jakož i osoby, které se tam s jeho souhlasem zdržují;

b/ vyklidit dočasnou budovu umístěnou na pozemku parcelní číslo 68/1 ne později než do 3 měsíců ode dne účinnosti územního rozhodnutí pro hotelový komplex, aby bylo nájemci v souladu s článkem VI, odst. 1 h/ této smlouvy umožněno její odstranění.

c/ že podmínkou pro jakoukoliv dispozici s právy pronajímatele k nemovitostem nebo jejich částem bude, že jejich nabyvatel písemně převezme všechna práva a povinnosti pronajímatele podle této smlouvy;

d/ zříditi na žádost nájemce věcná břemena k nemovitostem, jež se týkají instalací inženýrských sítí nebo jejichž zřízení by vyplývalo ze zákona či úředního rozhodnutí (netýká se zástavních či jiných podobných práv).

Pronajímatel nezatíží nemovitostí žádným břemenem bez předchozího písemného souhlasu nájemce. Kdyby se po dni předání zjistilo, že nemovitosti jsou zatíženy nějakým břemenem, pronajímatel se je zavazuje odstranit, ledaže by se jednalo o věcná břemena zřízená zákonem nebo úředním rozhodnutím s výjimkou těch, která by podstatně ohrožovala nebo omezovala výstavbu nebo provoz hotelového komplexu.

- e/ že na své náklady odstraní nebo napraví problémy životního prostředí, které se týkají nemovitostí a existovaly ke dni právní moci územního rozhodnutí pro hotelový komplex a jejich neodstranění by mělo za následek porušení příslušného právního předpisu ČR účinného ke dni převzetí nemovitostí a upravujícího otázky znečištění, regulace, kontroly nebo ochrany životního prostředí (dále jen problém "životního prostředí"). V případě existence problému životního prostředí vyzve nájemce písemně pronajímatele, aby takový problém životního prostředí na vlastní náklady odstranil. Neodstraní-li pronajímatel problém životního prostředí nejpozději do 60 dnů od písemného oznámení nájemce pronajímateli o jeho existenci, anebo ho během této doby ani nezačne odstraňovat (o čemž nájemce písemně vyrozumí) či v jeho odstraňování nebude řádně pokračovat, odstraní ho na náklady pronajímatele nájemce. Nájemce bude v takovém případě způsob odstranění nebo napravení problému životního prostředí a výši nákladů s tím spojenou konzultovat s pronajímatelem.

VIII.

Ujištění a záruky pronajímatele

1. Pronajímatel nájemci zaručuje, že:

a/ je vlastníkem nemovitostí a že na nich ke dni předání nebudou váznout žádná břemena či omezení, kromě věcných břemen zřízených zákonem nebo úředním rozhodnutím, nevyklizených bytů zmíněných v článku VII, odstavci 1a/, a nevyklizené dočasné budovy zmíněné v článku VII, odstavci 1b/;

b/ má podle právních předpisů ČR právo uzavřít tuto smlouvu a převzít všechny závazky pronajímatele uvedené v této smlouvě. Práva a povinnosti pronajímatele uvedené v této smlouvě jsou pro pronajímatele závazné;

c/ uzavřením této smlouvy pronajímatel neporuší žádný s ní související zákon či obecně závazný předpis ČR.

IX.

Ujištění a záruky nájemce

1. Nájemce pronajímateli zaručuje, že:

a/ je řádně založenou a právoplatně existující společností s právní subjektivitou, plnící řádně povinnosti uložené jí zákony státu, v němž byla založena;

b/ má z hlediska svých vnitřních pravidel právo uzavřít tuto smlouvu a převzít všechny své závazky podle této smlouvy. Nájemce učinil všechny úkony vyžadované vnitřními pravidly společnosti, aby bylo autorizováno uzavření této smlouvy a dodržování závazků nájemce v ní uvedených. Všechny práva a povinnosti nájemce uvedené v této smlouvě jsou pro nájemce závazné;

c/ uzavřením této smlouvy neporuší žádný s ní související zákon nebo obecně závazný předpis ČR a Nizozemí.

X.

Vyvlastnění

Pronajímatel i nájemce budou mít neomezené právo uplatnit právní prostředky vůči vyvlastňovacímu orgánu, který vyvlastnil, nebo navrhl, aby byly vyvlastněny nemovitosti nebo nová budova. Obě smluvní strany budou vzájemně spolupracovat tak, aby byla zajištěna maximální výše náhrady přiznané zákonem.

XI.
Vyšší moc

1. Na základě výskytu případu vyšší moci, jak je blíže specifikována v příloze I této smlouvy, během doby nájmu bude mít pronajímatel nebo nájemce právo prodloužit dobu pro splnění svých závazků podle této smlouvy o dobu, která odpovídá trvání případu vyšší moci (nebo o takovou delší dobu, která bude za daných okolností nutná) a prodloužit dobu nájmu o takovou dobu.
2. S výhradou ustanovení článku XI, odstavce 3, jestliže jako důsledek výskytu případu vyšší moci dojde k poškození či omezení provozu celého hotelového komplexu nebo jeho části, že hotelový komplex nebude možno provozovat stejným způsobem jako před takovým poškozením nebo omezením, nájemce na své vlastní náklady odstraní takové škody a obnoví, zrekonstruuje nebo nahradí nemovitostí nebo jejich částí, a to náležitým a pečlivým způsobem.
3. Jestliže jako důsledek výskytu případu vyšší moci dojde k poškození či omezení provozu celého hotelového komplexu nebo jeho části, že hotelový komplex nebude možno provozovat stejným způsobem jako před takovým poškozením nebo omezením během posledních deseti (10) let počáteční doby nájmu nebo posledních deseti (10) let kteréhokoliv prodlouženého 25 letého období, anebo v těch případech, kdy prostředky získané z pojistných plnění jsou pro opravu, rekonstrukci nebo nahrazení hotelového komplexu nedostatečné, pak nájemce může ukončit tuto smlouvu ke dni výskytu případu vyšší moci a to zasláním písemného oznámení pronajímateli zasláným do 90 dnů od výskytu případu vyšší moci. Na základě takového ukončení bude veškeré nájemné dlužné do dne ukončení zapláceno nájemcem do 30 dnů ode dne zaslání oznámení o ukončení a veškerá pojistná plnění obdržaná na základě pojistných smluv na nemovitosti budou poskytnuta pronajímateli bez zbytečného odkladu po jejich obdržení.

XII.

Práva první koupě

1. Ve všech případech, kdy pronajímatel během doby nájmu obdrží nabídku ke koupi nemovitostí či jejich částí, kterou se rozhodl přijmout, bude nájemci poskytnuto právo první koupě k nemovitostem či jejich částem před jakoukoliv jinou osobou za stejných podmínek, jež jsou ty, které byly nabídnuty třetí stranou, a to po dobu 30 dnů ode dne obdržení písemného oznámení nájemci od pronajímatele o možnosti uplatnění práva první koupě. V případě, že během této doby pronajímatel od nájemce neobdrží neodvolatelné písemné rozhodnutí koupit nemovitostí či jejich částí, nájemcovo právo první koupě zanikne a pronajímatel bude oprávněn uskutečnit zamýšlený prodej nemovitostí v souladu s podmínkami nabídnutými třetí stranou, jež byly nájemci zaslány spolu s oznámením o možnosti uplatnění práva první koupě. Toto právo první koupě bude na náklady nájemce registrováno u Katastrálního úřadu Praha-město jako věcné břemeno.
2. Kromě případu, kdy součástí převodu vlastnického práva k nové budově je zároveň i postoupení veškerých práv a veškerých závazků nájemce podle článku V, odstavce 4 této smlouvy, ve všech případech, kdy nájemce během doby nájmu obdrží samostatnou nabídku ke koupi nové budovy či její části, kterou se rozhodl přijmout, bude pronajímateli poskytnuto právo první koupě k nové budově či její částem před jakoukoliv jinou osobou za stejných podmínek, jež jsou ty, které byly nabídnuty třetí stranou, a to po dobu 30 dnů ode dne obdržení písemného oznámení pronajímateli od nájemce o možnosti uplatnění práva první koupě. V případě, že během této doby nájemce od pronajímatele neobdrží neodvolatelné písemné rozhodnutí koupit novou budovu či její částí, pronajímatelovo právo první koupě zanikne a nájemce bude oprávněn uskutečnit zamýšlený prodej nové budovy v souladu s podmínkami nabídnutými třetí stranou, jež byly pronajímateli zaslány spolu s oznámením o možnosti uplatnění práva první koupě. Toto právo první koupě bude na náklady pronajímatele registrováno u Katastrálního úřadu Praha-město jako věcné břemeno.

XIII.

Ukončení doby nájmu

1. Doba nájmu podle této smlouvy skončí uplynutím doby na kterou byla sjednána, písemnou dohodou smluvních stran a též výpovědí podle článku XIII, odstavce 2.
2. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu v případech, kdy je nájemce v prodlení s platbou splatného nájemného podle této smlouvy po dobu delší než 60 dnů, anebo porušil své povinnosti stanovené v článku VI, odstavec 1 a/, a taková porušení smlouvy nenapravitel do 60 dnů po písemném upozornění pronajímatele. Výpovědní lhůta je v těchto případech dvouměsíční a počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
3. Kopie jakéhokoliv oznámení o porušení nájemcových povinností podle této smlouvy, či samotné výpovědi, která by byla pronajímatelem během doby nájmu zaslána nájemci, budou zaslány i všem držitelům zajištění, jejichž adresy byly pronajímateli nájemcem oznámeny podle článku XVIII, odstavce 2 této smlouvy.

XIV.

Práva stran při ukončení smlouvy

Při ukončení platnosti doby nájmu, nebo při dřívějším ukončení této smlouvy, předá nájemce pronajímateli nemovitosti a novou budovu v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a pronajímatel nájemci uhradí částku rovnou zůstatkové účetní hodnotě investičních nákladů vynaložených nájemcem na provedení změn na nemovitostech a částku rovnou zůstatkové účetní hodnotě investičních nákladů vynaložených nájemcem na výstavbu nové budovy ke dni ukončení doby nájmu. Pronajímatel bude mít právo odkoupit od nájemce všechny movitosti (nábytek a vybavení) umístěné v hotelovém komplexu za smluvní cenu.

XV.

Korespondence

Veškerá oznámení, která mají být zaslána podle této smlouvy, musí být učiněna v písemné formě a musí být doručena osobně, doporučenou poštou nebo faxem (s následným doručením osobním nebo doporučenou poštou). Jakékoliv oznámení zasláné podle této smlouvy bude považováno za doručené příslušnému adresátu uvedenému níže (nebo takovému adresátu, kterého může taková strana kdykoliv v průběhu doby obdobným oznámením určit) dnem následujícím po osobním doručení či doručení faxem a pátým pracovním dnem, jestliže bylo odesláno doporučenou poštou.

Adresa
pronajímatele: Hlavní město Praha
Mariánské náměstí 2
110 01 Praha 1
Česká republika
fax: 0042-2-2320867

Adresa nájemce: Four Seasons Prague Investments B.V.
Overtoom 60
1054 HK Amsterdam
Nizozemí
fax: 0031-206-163976

XVI.

Jazyk smlouvy

1. Tato smlouva je vyhotovena v české a anglické jazykové verzi a obě verze jsou pro smluvní strany závazné. V případě jakékoliv nesrovnalosti mezi těmito dvěma verzemi bude rozhodující česká verze.
2. Před podpisem této smlouvy bude její česká i anglická jazyková verze úředně ověřena soudním tlumočnickem.

XVII.
Arbitráž

Jakýkoliv spor z této smlouvy bude předmětem jednání mezi smluvními stranami. Jestliže smluvní strany ani po vynaložení náležitého úsilí nedokážou vzájemný spor vyřešit, bude takový spor vyřešen v arbitrážním řízení před rozhodčím soudem Československé obchodní a průmyslové komory v souladu s pravidly této organizace. Řízení se bude konat v českém nebo anglickém jazyce se zajištěním příslušného překladu. Obě strany souhlasí s přijetím a dodržováním rozhodnutí vydaných v takovém řízení.

XVIII.

Zajištění, plnění držiteli zajištění a osvědčení skutečností

1. Nájemce je po předchozí konzultaci s pronajímatelem a předchozím písemném oznámení pronajímateli oprávněn zastavit či jinak zatížit svá práva z této smlouvy na zajištění svých závazků (dále jen "zajištění") ve prospěch věřitelů, kteří poskytnou úvěry na výstavbu nebo provoz hotelového komplexu při zachování veškerých práv pronajímatele obsažených v této smlouvě bez omezení ustanovení článku XVIII, odstavce 2. Toto ustanovení se netýká zástavních či jiných podobných práv zatěžujících nemovitosti. K zastavení nebo jinému zatížení nemovitostí uvedených v článku I. nemá nájemce podle této smlouvy oprávnění.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, že jménem nájemce může být splnění jakékoliv jeho povinnosti v souladu s podmínkami této smlouvy poskytnuto i kterýmkoliv držitelem zajištění. Nájemce oznámí pronajímateli existenci každého držitele zajištění, stejně jako adresu takové osoby za účelem doručování oznámení této osobě.
3. Na základě žádosti nájemce nebo držitele zajištění, pronajímatel poskytne nájemci či osobě, kterou nájemce určí, písemné prohlášení osvědčující, zda je smlouva v plné platnosti a účinnosti, zda byla měněna (a v případě že ano, v jakém smyslu), stav plateb nájemného, zda na straně nájemce existuje nějaké porušení smlouvy, o kterém mu

pronajímatel zaslal oznámení (a případnou specifikaci takového porušení), anebo osvědčující jiné záležitosti vyplývající z této smlouvy, v jejichž souvislosti je osvědčení opodstatněně vyžadováno. Na osvědčení doručená podle tohoto odstavce se mohou odvolat pouze třetí osoby, v jejichž prospěch byla osvědčení vydána.

XIX. Registrace

1. Po vystavění nové budovy pronajímatel podá spolu s nájemcem návrh Katastrálnímu úřadu Praha-město na registraci práva vlastníka nové budovy užívat nemovitosti v souladu s touto smlouvou; za účelem registrace tohoto práva jako věcného břemene bude mezi stranami uzavřena zvláštní smlouva. Poplatky Katastrálního úřadu za takovou registraci zaplatí nájemce. Nájemce se zavazuje vyvinout nejvyšší úsilí, aby bylo obdobné věcné právo užívání vůči sousední budově zřízeno pro každého vlastníka nové budovy.
2. V případě, že bude podle práva ČR možno úředně zaregistrovat uzavřené nájemní smlouvy nebo zajištění závazků spočívající v převodech práv a závazků z nájemních smluv, pronajímatel spolu s nájemcem nebo držiteli zajištění učiní všechny kroky potřebné k dosažení takových registrací.

XX.

Úplnost smlouvy, její změny a počet vyhotovení

1. Tato smlouva zahrnuje úplnou dohodu obou smluvních stran. Neexistují žádné jiné ústní ani písemné dohody, kterými by se řídil předmět této smlouvy. Jakékoliv změny této smlouvy musí být v písemné formě číslovanými dodatky a musí být podepsány oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva je podepsána dvakrát v české verzi s úředně ověřeným anglickým překladem a dvakrát v anglické verzi s úředně ověřeným českým překladem. Každá strana obdrží po jednom vyhotovení od každé originální jazykové verze.

XXI.
Právní řád

Právní vztahy z této smlouvy a případné spory z ní vzniklé se budou řídit právem České republiky.

XXII.
Měny

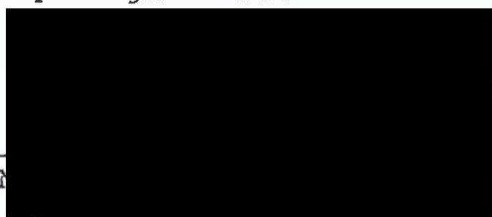
Všechny peněžní částky jsou uváděny buď v USD, anebo v Kč, podle jednotlivého případu. Jakýkoliv převod z USD na Kč a z Kč na USD předpokládáný touto smlouvou bude kalkulován prostřednictvím kurzu valuty-střed vyhlášeného Českou národní bankou v den převodu nebo kalkulace.

XXIII.
Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato smlouva je platná ode dne podpisu obou smluvních stran.
2. Tato smlouva je účinná dnem právní moci územního rozhodnutí pro hotelový komplex. Jestliže se nájemci nepodaří zajistit, aby právní moc územního rozhodnutí pro hotelový komplex nastala nejpozději do 9 měsíců po podpisu této smlouvy, pozbude tato smlouva platnosti, s výjimkou těch případů, když by takové prodloužení bylo způsobeno z důvodů, které nejsou na straně nájemce a v takových případech se lhůta k získání územního rozhodnutí a všechny datумы uvedené v článku IV, odstavcích b/ a c/ prodlouží o další 3 měsíce.

V Praze dne 4. února 1994

Za pronajímatele:



RN

Za nájemce:



N. Roger Garrand

PŘÍLOHA I

VYMEZENÍ POJMU

Pojmy uvedené v této příloze a vyskytující se v textu nájemní smlouvy, již je tato příloha nedílnou součástí, budou mít následující význam:

"Příjem z pokojů" znamená všechny příjmy obdržené z pronajímání hotelových pokojů hostům hotelového komplexu včetně všech příjmů obdržených:

- (i) od hostů hotelového komplexu za užití hotelových pokojů,
- (ii) z poměrných částek turistických nabídek za užití hotelových pokojů,
- (iii) za denní použití hotelových pokojů, a
- (iv) příjmů z hotelových pokojů, jež zůstaly neobsazeny,

ale vyjma:

- (i) plateb za služby nebo spropitného či jiných podobných příplatků, bez ohledu na to, zda takové příplatky jsou placeny zaměstnanci nebo třetí osobě,
- (ii) daní z obsazenosti, prodeje, přidané hodnoty nebo jiných daní, kterými může být příjem z hotelových pokojů zatížen,
- (iii) té části příjmů obdržených z hotelových pokojů, která je přímo spjata s jinými poskytovanými službami (zejména poplatky za telefony, občerstvení na pokoji, čištění a praní prádla, kluby, apod.), a
- (iv) příjmů obdržených z hotelových pokojů přechodně nebo trvale užívaných personálem.

"Vyšší moc" znamená vznik jakékoliv události, za kterou nájemce neodpovídá a jež podstatným způsobem omezuje nebo ohrožuje výstavbu nebo provoz hotelového komplexu a zahrnuje například (i) škodu nebo zničení celého hotelového komplexu nebo jeho části, jež jsou nezaviněny nájemcem, (ii) omezení podnikání zahraničních osob v ČR, (iii) válku, občanské nepokoje, revoluci, požár, živelné pohromy, katastrofy, anebo (iv) jakoukoliv jinou událost obdobnou výše uvedeným, jež je mimo moc a kontrolu nájemce a která u nájemce způsobí nemožnost splnění jeho závazků podle této smlouvy.

"Hotelový pokoj" znamená každou místnost hotelového komplexu, která je určena k ubytování hostů hotelového komplexu přes noc.

KAŤAD PRAH
KOPIE MAPY
KATASTRALNÍ

PŘÍLOHA

1:1000

243

2110
9. 1992
VYŠKOVIL (PODPIS)

náměstí Krasnoarmějců

Filosořická

Vysoká řkola umělecko-
62
průmyslová

Kaprová

Křizovnická

1099 Velozlav

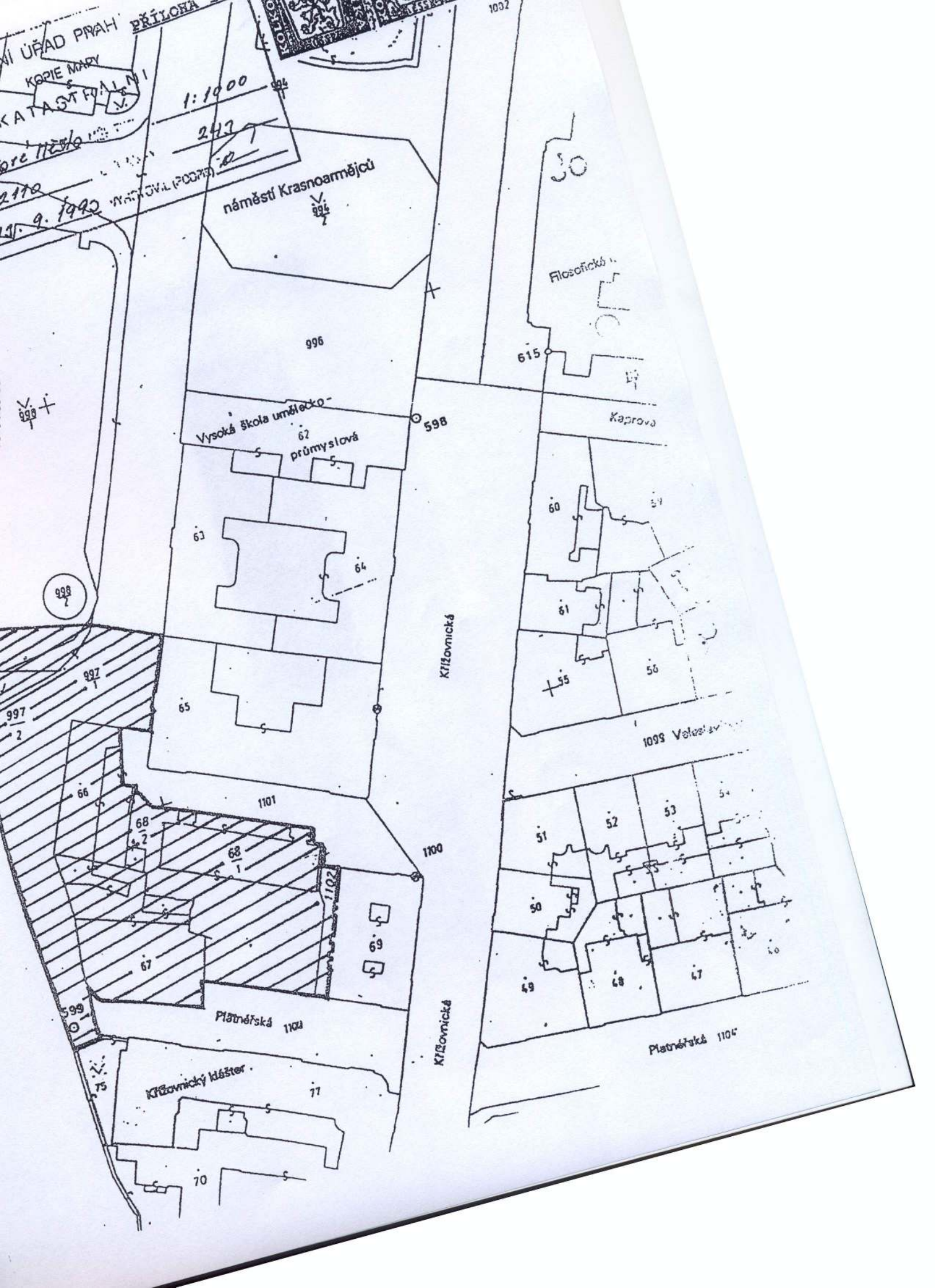
1101

1700

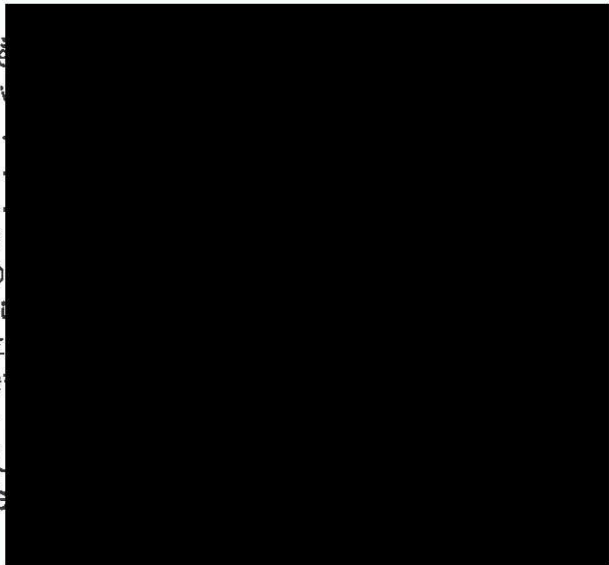
Přádněřská 1104

Křizovnický klášter

Přádněřská 1106



Bě
Ov
...
...
...
je
zp
tu
uz
lie
V
JU
se



Bě
Ov
...
...
...
je
zp
tu
uz
lie
V
JU
se



JUD



JUDr.

