

DODATEK Č. 3 KE SMLOUVĚ O NÁJMU

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")

a

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")

uzavírají následující dodatek ke smlouvě o nájmu uzavřené dne 4. února 1994 ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. ledna 1994 a dodatku č. 2 ze dne 29. září 1995 (dále jen "smlouva"):

Článek 1

Obě strany uznávají časovou náročnost projednávání podmínek pro zástavbu pro hotelový komplex (jak je definován ve smlouvě) v návaznosti na finanční proveditelnost projektu hotelového komplexu a zároveň si přejí upřesnit, pozměnit a doplnit některá ustanovení smlouvy.

Článek 2

Z důvodů uvedených v článku 1 výše, se strany dohodly na následujícím:

- (a) V odstavci 2. úvodu smlouvy se mezi slova "společnost" a "se" vkládá text "založená podle zákonů Nizozemí".
- (b) Text článku I., odstavců 1 a 2 smlouvy se vymazává jako celek a nahrazuje se následujícím textem:

"a/ pozemku parcelní číslo 66 o výměře 528 m² a domu č.p. 83;

564 m² 122

b/ pozemku parcelní číslo 67 o výměře 872 m² a domu č.p. 85;

c/ pozemku parcelní číslo 68/1 o výměře 1469 m² a dočasné budovy bez čísla popisného na tomto pozemku postavené;

- d/ pozemku parcelní číslo 1102 o výměře 108 m²;
- e/ pozemku parcelní číslo 68/2 o výměře 24 m²;
- f/ pozemků parcelních čísel 1101 a 1103 (v nezbytném rozsahu určeném schválenou projektovou dokumentací k výstavbě částí hotelového komplexu pod povrchem země)
- g/ části pozemků parcelních čísel 997/1, 997/2 a 998/1 (v nezbytném rozsahu určeném schválenou projektovou dokumentací k výstavbě hotelového komplexu) ve výměře přibližně vyšrafované na snímku pozemkové mapy v příloze II, která je nedílnou součástí této smlouvy. Hranice těchto částí je na snímku přibližně vyznačena čarou vycházející ze severozápadního nároží domu 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 tohoto bodu čára směřuje kolmo k nábrežní zdi. Poté, co kolaudační rozhodnutí k hotelovému komplexu nabyde právní moci, zajistí nájemce na své náklady za součinnosti pronajímatele oddělovací geometrický plán k oddělení těchto částí tak, aby měly samostatná parcelní čísla."

(c) Text článku II., odstavce 2 se vymazává jako celek a nahrazuje se následujícím textem:

"Nájemce si nemovitosti pronajímá za účelem jejich využití k výstavbě luxusního hotelu světové třídy s obchody a kancelářskými plochami, a to v propojení s novou budovou, která bude nájemcem vystavěna na pozemcích parcelních čísel 68/1 a 68/2 (dále jen "nová budova"), a sousedním pozemkem parcelní číslo 69 s domem č.p. 1048 pronajatými nájemci na základě separátní nájemní smlouvy (dále společně jen "hotelový komplex"). Nájemce bude v souladu s ustanoveními této smlouvy hotelový komplex provozovat."

(d) V článku III., odstavci 3 smlouvy se vymazává text "Pronajímatel přiznává nájemci" a nahrazuje se textem "Nájemce má".

(e) Text článku IV., odstavce 1 se vymazává jako celek a nahrazuje se následujícím textem:

"1. Nájemce se během doby nájmu zavazuje platit pronajímateli nájemné jak je stanoveno níže:

a) Během období před výstavbou a období výstavby hotelového komplexu:

Do jednoho týdne po podpisu této smlouvy ekvivalent částky 100.000,- USD v Kč
(od této částky bude odečten ekvivalent již zaplacených 50.000,- CAD);

b/ Během prvního dvacetipětiletého období doby nájmu:

Počínaje šestým rokem po ukončení období výstavby (tj. od prvního dne následujícího po pátém roce po dni nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro hotelový komplex) bude nájemné vždy vyšší částka mezi minimálním zaručeným nájemným a procentním podílem z příjmu z pokojů specifikovaného v příloze I této smlouvy (dále jen "procentní nájemné") jak je uvedeno v následující tabulce:

Rok	Minimální zaručené nájemné (v tis. USD)	Procentní nájemné
2006	500	4%
7	550	4%
8	600	4%
9	630	4%
10	660	4.25%
11	700	4.25%
12	750	4.25%
13	790	4.25%
14	830	4.25%
15	870	4.25%
16	900	4.25%
17	930	4.25%
18	960	4.25%
19	980	4.25%
20	1,000	4.25%
21	1,020	4.5%
22	1,040	4.5%

3

fzu. nájemné bude moženo
od 5.1. 2006 (kol. rozhod.
4.1. 2007)!

k 1.1. ⇒ průměrná část (2125)^{USD}
5.1. - 31.3. ⇒ 1.4. 5P!

k 1.4. ⇒ 1.4. - 31.6. ⇒
2 125 USD

k 1.7. ⇒ 1.7. - 31.9. ⇒
2 125 USD

k 1.10. ⇒ 1.10. - 31.12. ⇒
2 125 USD

23	1,060	4.5%
24	1,080	4.5%
25	1,100	4.5%

c/ *Během každého roku druhého, třetího, anebo čtvrtého dvacetipětiletého období doby nájmu, jak může být prodloužena podle článku III., odstavce 3 této smlouvy, bude nájemné vždy vyšší částka mezi minimálním zaručeným nájemným a procentním nájemným jak jsou stanoveny dále:*

A. *Minimální zaručené nájemné bude 75% z průměru nájemného, na které pronajimateli vznikl podle této smlouvy nárok v předešlých dvou letech doby nájmu (avšak v žádném případě ne méně než 1 mil. USD) s tím, že tato částka bude poprvé určena v prvním roce druhého dvacetipětiletého období doby nájmu a poté bude znovu určena každý desátý rok doby nájmu.*

B. *Procentní nájemné bude 4.5%."*

(f) *V článku IV., odstavci 2, třetím paragrafu smlouvy se vymazává text "České spořitelny, a.s., Rytířská 29, Praha 1, číslo 19-5157998/0800, konstantní symbol 558, variabilní symbol 211989003" a nahrazuje se textem "První městské banky, a.s., Praha 1, Malé nám. 11, číslo účtu 149024-5157-998/6000".*

(g) *Text článku IV., odstavce 3 se vymazává jako celek a nahrazuje se následujícím textem:*

"Platby nájemného budou považovány za nájemcem včas zaplacené, byla-li příslušná částka nájemného odepsána nejpozději v den splatnosti z účtu nájemce."

(h) *Text článku VI., odstavce 1., písmene b/ se vymazává jako celek a nahrazuje se následujícím textem:*

"vybudovat na své náklady hotelový komplex v souladu s touto smlouvou a podmínkami pro zástavbu prostoru mezi ulicemi Křížovnickou, Veleslavínovou, Platněřskou a Alšovým nábřežím v Praze 1 vydanými Útvarem rozvoje hlavního města Prahy v červenci 1995, které tvoří přílohu III této smlouvy (dále jen "zastavovací podmínky"), právními předpisy České republiky a podmínkami stanovenými v územním rozhodnutí a stavebním povolení pro hotelový komplex;"

- (i) Text článku VI., odstavce 1., písmeno g/ se vymazává v celém rozsahu a nahrazuje se následujícím textem:

"podat žádost o rozhodnutí o umístění stavby pro hotelový komplex do 9 měsíců po ukončení architektonické soutěže uvedené v článku VII., odst. 1, písm. f/; podat žádost o stavební povolení pro hotelový komplex do 6 měsíců poté, co výše uvedené rozhodnutí o umístění stavby nabyde právní moci; a podat žádost o kolaudační rozhodnutí pro stavbu hotelového komplexu do 30 měsíců poté, co výše uvedené stavební povolení nabyde právní moci;"

- (j) V článku VI., odstavci 2., písmenu i/ se vymazává text *"na základě předložených dokladů"* a text *"do výše 14.5 miliónů Kč."* se nahrazuje textem *"ve výši 250.000 USD v Kč ekvivalentu, a to do 30 dnů poté, co územní rozhodnutí pro hotelový komplex nabyde právní moci"*.

- (k) V článku VII., odstavci 1., písmenu a/ se mezi slova *"které"* a *"budou"* vkládá slovo *"pronajímatelem"* a na konec článku VII. se doplňuje nový odstavec tohoto znění:

"f/ vyhlásit architektonickou soutěž na hotelový komplex podle podmínek uvedených v příloze IV této smlouvy nejpozději do 15. března 1996 (dále jen "architektonická soutěž")."

- (l) V článku XII. se vymazává text nadpisu *"Práva první koupě"* a nahrazuje se textem *"Předkupní práva"*; v celých odstavcích 1. a 2. se text *"právo první koupě"* a jeho příslušné mluvnické pády nahrazuje textem *"předkupní právo"* a jeho příslušnými mluvnickými pády; v odstavci 1. se vymazává číslovka *"30"* a nahrazuje se číslovkou *"60"*; v odstavci 1. se vymazává poslední věta a nahrazuje se následující větou:

"Toto předkupní právo je nájemce na své náklady oprávněn vložit do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem Praha-město jako věcné právo, a to s platností po dobu nájmu".;

a v odstavci 2. se vymazává poslední věta a nahrazuje se následující větou:

"Toto předkupní právo je nájemce na své náklady povinen vložit do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem Praha-město jako věcné právo, a to s platností po dobu nájmu".

- (m) V článku XIII., odstavci 1. se "a též" nahrazuje čárkou a tečka na konci textu se nahrazuje textem "*anebo odstoupením podle článku XIII., odstavce 4 či 5.*"
- (n) V článku XIII., odstavci 3. se na začátek textu vkládá text "*Pronajímatel se zavazuje a zároveň je oprávněn zaslat*"; slovo "*Kopie*" se nahrazuje slovem "*kopie*"; a vymazává se text "*budou zaslány*".
- (o) Na konec článku XIII. se doplňují dva nové odstavce následujících znění:
- "4. *Nájemce má právo odstoupit od této smlouvy bez uvedení důvodu zasláním písemného oznámení pronajímateli během 2 měsíců od ukončení architektonické soutěže, anebo 2 měsíců ode dne právní moci územního rozhodnutí pro hotelový komplex.*
5. *Pronajímatel má právo odstoupit od této smlouvy bez uvedení důvodu zasláním písemného oznámení nájemci v případě, že stavební povolení pro hotelový komplex nenabyde právní moci do 15. prosince 1998.*"
- (p) V článku XVII. se v nadpisu vymazává slovo "*Arbitráž*" a nahrazuje se slovem "*Rozhodčí doložka*"; dále se vymazává slovo "*arbitrážním*" a nahrazuje se slovem "*rozhodčím*" a vymazává se text "*Československé obchodní a průmyslové komory*" a nahrazuje se textem "*při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky*".
- (q) V článku XVIII., odstavci 1. se mezi slova "*je*" a "*po*" vkládají slova "*během doby trvání*".
- (r) V článku XIX. se v nadpisu vymazává nadpis "*Registrace*" a nahrazuje se slovy "*Vlastnická práva, věcná práva a registrace smlouvy*".
- (s) Text článku XIX., odstavce 1. se vymazává jako celek a nahrazuje se následujícím textem:
- "Po vystavění nové budovy, která bude ve vlastnictví nájemce (pokud to právní předpisy České republiky umožní), anebo české osoby vlastněné nájemcem, pronajímatel podá spolu s nájemcem návrh Katastrálnímu úřadu Praha-město na vklad věcného práva ve prospěch vlastníka nové budovy užívat nemovitosti v souladu s touto smlouvou; za účelem vkladu tohoto práva jako práva věcného 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 ve prospěch každého vlastníka nové budovy zřízeno i vůči sousednímu pozemku parcelní číslo 69*

a domu č.p. 1048."

- (t) Znění článku XXIII., odstavců 1 a 2 se vymazává v plném rozsahu a nahrazuje se následujícími dvěma novými odstavci:

"1. Tato smlouva je platná ode dne podpisu obou smluvních stran vyjma ustanovení o pronájmu nemovitého majetku uvedeného v článku I., písm. b/ a e/. Tato ustanovení nabydou platnosti dnem účinnosti odejmutí oprávnění Městské části Praha 1 hospodařit se svěřeným majetkem pronajímatele (vzhledem k nemovitému majetku uvedenému v článku I., písm. b/), respektive dnem, ke kterému se pronajímatel stane vlastníkem takového nemovitého majetku (vzhledem k nemovitému majetku uvedenému v článku I, písm. e/), o čemž pronajímatel nájemce písemně uvědomí.

2. Tato smlouva je účinná dnem právní moci územního rozhodnutí pro hotelový komplex."

- (u) Na konec smlouvy se vkládají nové přílohy III a IV jak jsou uvedeny v úplné verzi smlouvy podle článku 5 tohoto dodatku.

Článek 3

Veškerá ustanovení smlouvy, která nejsou dotčena tímto dodatkem, zůstávají v plné platnosti.

Článek 4

Tento dodatek je podepsán 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.

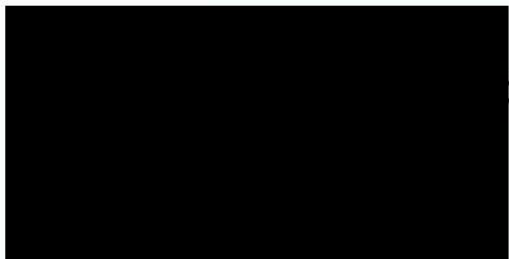
Článek 5

Přílohu I tohoto dodatku tvoří úplná verze smlouvy ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. ledna 1995, dodatku č. 2 ze dne 29. září 1995 a tohoto dodatku č. 3.

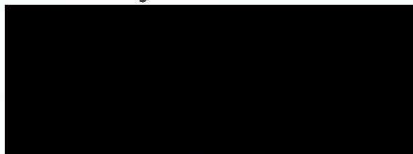
Strany souhlasí s tím, že ode dne podpisu tohoto dodatku budou veškeré další dodatky číslovány od č. 1, atd. k úplné verzi smlouvy uvedené v příloze I tohoto dodatku.

V Praze dne 12.12. 1995

V Torontu dne 12 Dec. 1995



Za nájemce:



H. Roger Garland

(datum: 12.12.14)

Příloha I

Úplná verze smlouvy