



ČESKÁ REPUBLIKA
MĚSTSKÝ ÚŘAD PRAHA

Vážený pan
RNDr. Peter Ďurica
ředitel odboru obchodních aktivit

Magistrát hl. m. Prahy
Mariánské nám. 2
P. O. Box 91
110 01 Praha 1

č.j.:	275/25	poř. č.:
	23.03.2010	
počet příloh:	275/26	příloha k č.j.:
	275/26	275/26

DOPORUČENÉ

V Praze, dne 22. 3. 2010

Věc: Výzva k plnění povinností z nájemní smlouvy

Vážený pane řediteli,

spol. INCHEBA PRAHA, spol. s r.o. se na Vás obrací v návaznosti na jednání, která v současné době probíhají mezi právními zástupci spol. INCHEBA PRAHA a hlavním městem Praha. Obsahem předmětných jednání je snaha nalézt společné východisko při řešení sporných otázek souvisejících s nájemní smlouvou (uzavřenou mezi INCHEBA PRAHA a hlavním městem Praha dne 15. 2. 2001 pod č. NAO/58/01/000588/2001; dále také „Nájemní smlouva“).

INCHEBA PRAHA po celou dobu usiluje o nalezení smírného řešení sporu a nadále trvá na pokračování smluvního vztahu, založeném Nájemní smlouvou. INCHEBA PRAHA plní závazky, které pro ni z Nájemní smlouvy vyplývají, a poskytuje hlavnímu městu Praze veškerou potřebnou součinnost.

Hlavní město Praha však své povinnosti, vyplývající z Nájemní smlouvy, neplní.

- *povinnost udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání*

Ačkoli nájemní smlouva stanoví povinnost hlavního města Praha zajistit, aby nájemce mohl předmět nájmu užívat řádně, nepřetržitě a bez jakéhokoli omezení či rušení třetími osobami, hlavní město Praha tuto povinnost porušuje, protože předmět nájmu se během času neustále zhoršoval a zhoršuje, zejm. v důsledku povodně, několika požárů i z jiných příčin.

Od povodní v roce 2002 neproběhla ze strany vlastníka areálu odpovídající rekonstrukce infrastruktury, kanalizace, elektrických rozvodů ani dalších objektů, která by odpovídala rozsahu poškození způsobeného pětisetletou vodou. Řada objektů byla po povodni zdemolována anebo nejsou dnes technicky způsobilé k užívání dle Nájemní smlouvy.

Hlavní město Praha tedy nečinilo dostatečné kroky k tomu, aby umožnilo spol. INCHEBA PRAHA užívat předmět nájmu v souladu s Nájemní smlouvou. Předmět nájmu nepodléhá

práběžné kontrole ze strany pronajímatele. Hlavní město Praha se nehradí náklady na havarijní opravy.

Protože hlavní město Praha neudrží předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému, popř. obvyklému užívání, je nucena spol. INCHEBA PRAHA investovat nemalé finanční prostředky do pronájmu tzv. mobilních hal, aby byla schopná provozovat činnost, ke které se v nájemní smlouvě zavázala.

V období od 1. 12. 2008 do 28. 2. 2010 zaplatila spol. INCHEBA PRAHA za tento pronájem částku celkem 14.364.000,- Kč, a proto tímto vyzývá hlavní město Prahu k úhradě této částky a k tomu, aby hlavní město Praha jako vlastník areálu uvedlo předmět nájmu do stavu způsobilého k užívání dle Nájemní smlouvy.

- *povinnost součinnosti při obnově a rekonstrukci areálu*

Jak již společnost INCHEBA PRAHA mnohokrát deklarovala, vždy byla a stále je připravena začít v reálné lhůtě s výstavbou Víceúčelové haly v souladu se Studií obnovy a rozvoje Výstaviště Praha 7 – Holešovice. Svůj záměr však nemůže realizovat z důvodů na straně pronajímatele. Hlavní město Praha je objektivně v prodlení s plněním povinností, k nimž se v nájemní smlouvě zavázalo a které jsou podmiňující pro realizaci rekonstrukce areálu Výstaviště. Touto povinností je závazek hlavního města Praha vykoupit pozemky, které jsou ve vlastnictví společnosti Pražská teplárenská a.s., a to za účelem výstavby a zprovoznění komunikací, jejichž existence je nezbytná k zásobování staveniště v areálu stavebním materiálem a k provedení samotné rekonstrukce. Povinnost hlavního města Prahy vykoupit uvedené pozemky je stanovena v článku VIII. Dodatku č. 5 k Nájemní smlouvě.

Společnost INCHEBA PRAHA tímto vyzývá hlavní město Prahu, aby ve lhůtě 30 dnů od doručení této výzvy předložilo návrh harmonogramu postupu pro splnění povinností stanovené hlavnímu městu Praha v článku VIII. Dodatku č. 5 k Nájemní smlouvě.

- *povinnost hradit náklady na havarijní opravy*

Čl. 11.2 Nájemní smlouvy stanoví, že údržbu předmětu nájmu nad rozsah běžné údržby (specifikované v čl. 11.1 Nájemní smlouvy) je povinen provádět na své náklady pronajímatel, tedy hlavní město Praha, a to v takovém rozsahu, aby udržel předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho smluvenému, resp. obvyklému užívání. V případě havárie je to pronajímatel, kdo je povinen hradit náklady na její opravu.

Spol. INCHEBA PRAHA provedla v letech 2008-2010 havarijní opravy v celkové výši 4.509.607,50 Kč, k jejichž úhradě bylo dle nájemní smlouvy povinno hlavní město Praha. Tuto skutečnost lze snadno doložit příslušnými fakturami prokazujícími vynaložené náklady na havarijní opravy.

Spol. INCHEBA PRAHA několikrát vyzývala hlavní město Praha k úhradě těchto nákladů, avšak doposud bezvýsledně. Předchozí praxe stran při úhradě nákladů vynaložených na havarijní opravy probíhala následovně: v průběhu roku 2007 byly náklady za havarijní opravy areálu fakturovány hlavnímu městu Praze ve větších, souhrnných částkách, a následně také hlavním městem Praha řádně proplaceny. Jednalo se konkrétně o tři (3) faktury znějící na částky 7.567.452,- Kč, 6.640.369,33 Kč a 1.937.000,- Kč. Vzhledem k tomu, že v roce 2008

činy náklady na havarijní opravy částku 1.625.169,90 Kč, vystavila INCHEBA PRAHA hlavnímu městu Praze na konci roku pouze jednu souhrnnou fakturu. Uvedená faktura však byla spol. INCHEBA PRAHA dne 8. 3. 2010 vrácena i přesto, že pro účely auditorů byla tato faktura již v roce 2009 potvrzena jako pohledávka INCHEBA PRAHA. Náklady za havarijní opravy realizované v roce 2009 nebyly také ze strany hlavního města Prahy uhrazeny.

Vzhledem k výše uvedenému měla INCHEBA PRAHA všechny důvody předpokládat, že ke stejnému způsobu úhrady dojde i v letech následujících po roce 2007. Hlavní město Praha proti oprávněným požadavkům INCHEBA PRAHA předkládá námitky ryze formálního charakteru, které však s ohledem na předchozí praxi stran Nájemní smlouvy nemohou obstát. Hlavní město Praha nemůže popřít, že je s odkazem na výše uvedený článek Nájemní smlouvy povinno uhradit náklady na havárie, které INCHEBA PRAHA dle Nájemní smlouvy na předmět nájmu vynaložila.

Spol. INCHEBA PRAHA proto opakovaně vyzývá hlavní město Praha, aby uhradilo náklady za havarijní opravy ve výši 4.509.607,50 Kč.

• *povinnost hradit náklady na rekonstrukci Plaveckého bazénu*

Spol. INCHEBA PRAHA provedla také rekonstrukci Plaveckého bazénu v hodnotě 53.745.913,- Kč, jehož opravu deklarovalo hlavní město Praha jako veřejný zájem a prioritu. Ačkoli bylo hlavní město Praha společností INCHEBA PRAHA několikrát vyzýváno k tomu, aby na opravu Plaveckého bazénu uvolnilo finanční prostředky, tyto nikdy spol. INCHEBA PRAHA poskytnuty nebyly. Spol. INCHEBA PRAHA tak financovala nákladnou rekonstrukci Plaveckého bazénu z vlastních zdrojů, a do dnešního dne jí nebyly tyto náklady hlavním městem Praha uhrazeny.

Přestože se v případě rekonstrukce Plaveckého bazénu jednalo opět o opravu havarijní, kterou je povinno hradit hlavní město Praha, byla to opět pouze INCHEBA PRAHA, která také v tomto případě postupovala plně v souladu se zněním Nájemní smlouvy.

Spol. INCHEBA PRAHA proto vyzývá hlavní město Praha, aby uhradilo náklady za rekonstrukci Plaveckého bazénu ve výši 53.745.913,- Kč.

Všechny výše uvedené částky uhradte, prosím, na účet spol. INCHEBA PRAHA č.178423895/0300, vedený u ČSOB a.s., pod variabilním symbolem 48025780, a to do 30 dnů od doručení této výzvy.

Pokud v uvedené lhůtě k úhradě dlužných částek ze strany hlavního města Prahy nedojde, bude spol. INCHEBA PRAHA nucena podniknout příslušné právní kroky k uplatnění nároků, které jí z Nájemní smlouvy vyplývají.

Závěrem si Vás dovoluujeme znovu požádat o bezodkladné svolání Dohlízetelského výboru v souladu s ustanovením čl. 6.4 Nájemní smlouvy k projednání otázek, které byly specifikovány v dopise spol. INCHEBA PRAHA ze dne 24. 02. 2010, navrhuje svolání tohoto výboru.

S pozdravem.

Za INCHEBA PRAHA, spol. s r.o.



JUDr. Petr Michal
partner
advokátní kancelář
Císař, Češka, Smutný a spol.

*Na vědomí: Vážená paní
JUDr. Lenka Dantelšová
ředitelka právního a legislativního odboru*