

0 201 601 371

000 447 0005

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely:

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

se sídlem : Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9
jejímž jménem : Radovan Šteiner, místopředseda představenstva
jednají a Ing. Tomáš Jílek, člen představenstva

IČO : 00005886,
DIČ : CZ00005886, plátce DPH
OR : Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 847
bank. spojení : Česká spořitelna, a.s. Rytířská 29, Praha 1
č. účtu : 1930731349/0800

(dále jen „pronajímatel“)

a

JULIUS MEINL, a.s.

se sídlem : U libeňského pivovaru 63, Praha 8
jejímž jménem : Herbert Vlasaty a Mag. Jan Bachura, členové představenstva
jednají

IČO : 16193938
DIČ : CZ16193938, plátce DPH
OR : Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 753
bank. spojení : Raiffeisenbank a.s., Vodičkova 38, Praha 1
č. účtu : 1011003682/5500

(dále jen „nájemce“)

(společně označování jako „smluvní strany“)

I.

Předmět nájmu

1. Dopravní podnik prohlašuje, že je vlastníkem objektu Stanice trasy IV.C metra „Kobylisy“ v hl.m. Praze. Tento objekt, resp. jeho příslušná část byla zkolaudována jako stavba kolaudačním rozhodnutím vydaným Odborem dopravy Magistrátu hl. m Prahy, pod č.j. MHMP- 167870.1KR/2004/DOP-01/Lh ze dne 14.12.2004, které nabylo právní moci 15.12.2004 a tvoří přílohu k této nájemní smlouvě (dále jen Příloha č. 2).
2. Předmětem této smlouvy je nájem nebytových prostor, které se nacházejí ve východním objektu stanice metra „Kobylisy“ umístěných tak, jak je uvedeno v čl. I. odst.3. této smlouvy.



3. Nebytové prostory se skládají:

a) z prodejních prostor

v objektu stanice metra IV.C Kobylisy v hl.m. Praze – východní vestibul – úroveň vestibulu

č. místnosti	název místnosti	výměra (m ²)
725.1.19	prodejní plocha	355,50
725.1.20	lahůdky	16,40
725.1.21	teplý pult	4,70
725.1.22	pekárna	3,60
725.1.23	manipulační chodba	14,40
725.1.24	chodba	3,10

výměra celkem (m ²)	394,60
---------------------------------	--------

b) zázemí

v objektu stanice metra IV. C Kobylisy v hl.m. Praze – východní vestibul – úroveň pod vestibulem

č. místnosti	název místnosti	výměra (m ²)
570.14	strojovna VZT	8,80
725.1.1	manipulační plocha	153,00
725.1.2	kancelář	8,80
725.1.3	šatna ženy	10,90
725.1.4	zázemí muži	2,60
725.1.5	umývárna ženy	6,80
725.1.6	šatna muži	7,40
725.1.7	zázemí ženy	3,40
725.1.8	rozvaděče	3,60
725.1.9	denní místnost	10,20
725.1.10	úklid	1,60
725.1.11	sklad drogerie	5,20
725.1.12	předsíňka ženy	2,40
725.1.13	sklad přepravek	2,75
725.1.15	mytí	2,80
725.1.16	trezor	3,50
725.1.17	strojovna chlazení	13,30
725.1.18	přípravna lahůdek	13,50
725.1.19	přípravna zeleniny	9,60

výměra celkem (m ²)	270,15
---------------------------------	--------

Nebytové prostory, tvořící předmět nájmu jsou dále zakresleny v Příloze č. 1 této smlouvy - aktuální situační plánec.

Smluvní strany výslovně prohlašují, že shora uvedená specifikace předmětu nájmu - nebytové prostory jsou označeny tak, že jsou nezaměnitelné s jinými nebytovými prostory v objektu.

4. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci. Nájemce přijímá předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a obecně

závažnými právními předpisy od pronajímatele, přičemž prohlašuje, že stav předmětu nájmu je mu znám a předmět nájmu si řádně prohlédl. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy převzal.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel dává touto smlouvou nájemci do nájmu předmět nájmu určený v článku I. této smlouvy, a to za účelem jeho využití pro obchodní činnosti provozování maloobchodní prodejny potravin a nepotravinářského zboží typu supermarket v souladu s pravomocným kolaudačním rozhodnutím. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce je s předchozím souhlasem pronajímatele oprávněn přenechat část předmětu nájmu do podnájmu, avšak v souladu s podmínkami uvedenými v této smlouvě. Pronajímatel je oprávněn odepřít udělení souhlasu jen ze závažných důvodů, kterými jsou zejména: ohrožení bezpečnosti kolemjdoucích, ohrožení mravnosti. V případě, že se pronajímatel do 14 dnů od doručení písemné výzvy k udělení souhlasu s uzavřením podnájemní smlouvy zasláné nájemcem písemně nevyjádří, má se za to, že s uzavřením podnájemní smlouvy souhlasí.

III. Výše nájemného, úhrada za služby a způsob jeho placení

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu bylo mezi smluvními stranami sjednáno takto:
 - a) Nájemné za období ode dne předání předmětu nájmu do užívání do dne 30.6.2005 sjednávají pronajímatel a nájemce ve smyslu zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění dohodou jednorázovou částkou ve výši 600.000,- (slovy: šeststetisíc korun českých) + příslušnou sazbu DPH, která je splatná na základě faktury daňového dokladu) vystaveného pronajímatelem do 9. pracovního dne ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění bude den podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
 - b) Nájemné za období od 1.7.2005 sjednávají pronajímatel a nájemce ve smyslu zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v platném znění dohodou v částce 2.600,- Kč/m²/rok za prodejní prostory a v částce 500,- Kč/m²/rok za zázemí dle tabulek v čl. I., bod 3), tj. celkové roční nájemné za užívání všech nebytových prostor činí částku 1.161.035,- Kč (slovy: jedenmilión jednošedesátjednatisícčtyřicetpět korun českých).
2. K částce nájemného bude připočtena příslušná sazba daně z přidané hodnoty, dle platných právních předpisů. Změnu v plátcovství DPH je nájemce povinen neprodleně písemně sdělit pronajímateli.
3. Nájemné dle odst. 1 písm b) tohoto článku bude hrazeno takto:
Nájemce se zavazuje platit nájemné čtvrtletně, tj 290.258,75 Kč + DPH převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné dle odst. 1 písm. b) tohoto článku na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem na každé příslušné čtvrtletí. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu (daňový doklad) nejpozději do 9. pracovního dne příslušného čtvrtletí se splatností do 14 dnů ode dne doručení faktury do sídla nájemce. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného čtvrtletí.



4. Výše nájemného dle odst. 1 písm. b) tohoto článku bude každoročně pronajímatelem automaticky upravována o plnou výši míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející rok a to vždy s účinností od 1.4. kalendářního roku. Prvá úprava bude provedena s účinností od 1.4.2006.
5. Kromě nájemného hradí nájemce přímo třetím osobám – poskytovatelům médií platby za dodávku médií.
6. Pojištění objektu zajistí na své náklady vlastník – pronajímatel. Pronajímatel je povinen uzavřít pojistnou smlouvu vztahující se na škody způsobené živelnou pohromou. Nájemce se zavazuje upravit na vlastní náklady pojištění s ohledem na zajištění svého majetku a činnosti nájemce, případně podnájemce.
7. V případě, že nájemce provede se souhlasem pronajímatele stavební úpravy, rekonstrukce nebo modernizace nebytových prostor, které dle ust. § 33 zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, či obecně závazného právního předpisu tento nahrazujícího, budou technickým zhodnocením těchto nebytových prostor, sjednává se pro nájemce oprávnění provádět účetní a daňové odepisování takto vynaložených nákladů podle příslušných ustanovení tohoto zákona. Nájemce je při dokončení realizace technického zhodnocení povinen oznámit pronajímateli výši technického zhodnocení, které je oprávněn dle tohoto ujednání odepisovat a při skončení nájmu je povinen pronajímateli písemně oznámit účetní údaje o technickém zhodnocení ve smyslu § 26 odst. 6 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájem sjednaný na dobu určitou začíná od 1.7.2005 do 30.6.2025. Nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájemce a pronajímatel shodně konstatují, že užívání předmětu nájmu před uzavřením a účinností této smlouvy bylo na základě jejich vzájemné dohody a na straně nájemce se nejednalo se o užívání předmětu nájmu bez právního důvodu.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajaté nebytové prostory v souladu s touto smlouvou a obvyklým užíváním.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a jiné obecně závazné předpisy, řídit se pokyny pronajímatele
4. Nájemce se zavazuje neprovádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje strpět kontrolu nebytových prostor pronajímatele v souladu s odst. 4 článku VI. této smlouvy.

6. Nájemce se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem nebytových prostor, po celou dobu trvání nájmu.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č.3, kterou tvoří „Pokyny pro nájemce obchodních a jiných prostor v Dopravním podniku hl. m. Prahy, akciová společnost - divize Metro“, které jsou pro nájemce závazné a jejichž ustanovení se nájemce zavazuje dodržovat.
8. Nájemce se zavazuje při skončení nájmu odevzdat nebytové prostory řádně vyklizené pronajímateli.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen nájemci zajistit plné a nerušené užívání nebytových prostor k účelu, k němuž byly pronajaty. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně pronajímatele, kterou pronajímatel nezpůsobil a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
2. Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat osvětlení a údržbu veřejných prostor vestibulu, úklid, údržbu a osvětlení vstupů a výstupů ze stanice, jakož i eskalátorů a pevného schodiště, které jsou vyznačeny v příloze č.1 této smlouvy.
3. Pronajímatel souhlasí, aby nájemce byl registrován u správce telekomunikačních služeb jako majitel telefonních stanic. Po skončení nájemního vztahu je nájemce povinen zařídit převedení telefonních stanic na pronajímatele.
4. Pronajímatel či jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstupovat do předmětu nájmu v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Pronajímatel je povinen v tomto případě co nejméně narušit provoz nájemce. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba od **8.00 do 18.00 hod.** V případě potřeby a po předchozí dohodě s nájemcem, může pronajímatel za účelem provádění údržby vstoupit do předmětu nájmu i v době od 18.00 do 8.00 hod. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu této smlouvy ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

VII.

Vyšší moc

Žádná ze smluvních stran neručí za neplnění této nájemní smlouvy, pokud je příčinou neplnění vyšší moc, jako např. zemětřesení, povodeň nebo jiné příčiny, které nepodléhají kontrole a odpovědnosti postižené smluvní strany.

VIII. Výpověď smlouvy

1. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu, není-li dále uvedeno jinak, z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2 a 3 zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.
2. Výpověď podle uvedených předpisů musí mít písemnou formu a musí být doručena pronajímateli doporučeným dopisem. Výpovědní lhůta se sjednává na dobu 3 (slovy: tři) měsíců a začíná běžet prvním dne kalendářního měsíce, který následuje po doručení výpovědi, a končí posledním dnem příslušného kalendářního měsíce.
3. Nájemce je mimo shora uvedené oprávněn tuto smlouvu vypovědět kdykoliv bez udání důvodu s 6 (slovy: šesti) měsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet prvním dne kalendářního měsíce, který následuje po doručení výpovědi, a končí posledním dnem příslušného kalendářního měsíce.

IX. Přechod práv a povinností na třetí osoby

1. Veškerá práva a povinnosti obou smluvních stran přecházejí na jejich právní nástupce.
2. V případě, že pronajímatel na základě smlouvy o prodeji části podniku vyčlení část podniku nebo na základě provedení privatizace nebo jiným obdobným způsobem převede vlastnické právo k předmětu nájmu na nového nabyvatele, přecházejí veškerá práva a povinnosti z této smlouvy na tohoto nového nabyvatele.
3. V případě realizace převodu práv a povinností podle odstavce 2 je pronajímatel povinen nového nabyvatele informovat o uzavření této smlouvy a na nového nabyvatele převést práva a povinnosti z této smlouvy.


XI. Závěrečná ujednání

1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
3. Tato smlouva, pokud v ní není stanoveno jinak, se řídí zejména zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a předpisy souvisejícími.
4. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, nebude tím dotčena platnost a účinnost zbylých ustanovení této smlouvy. Neplatná či neúčinná ustanovení budou v takovém případě smluvními stranami nahrazena takovými platnými a účinnými ustanoveními, která budou sledovat stejný účel a budou mít stejný ekonomický dopad.
5. Tato smlouva je vyhotovena v českém jazyce. Případné právní spory vyplývající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány podle práva České republiky a příslušnými soudy České republiky.



6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech včetně příloh s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou. Přílohy k této smlouvě tvoří:

- Příloha č. 1: Situační plánek nebytových prostor
- Příloha č. 2: Kolaudační rozhodnutí k předmětu nájmu
- Příloha č. 3: Pokyny pro nájemce obchodních a jiných prostor v Dopravním podniku hl. m. Prahy, akciová společnost – divize Metro
- Příloha č.4: Umístění označení provozovny nájemce

V Praze, dne 1.6. 2005



Herbert Vlasaty Mag. Jan Bachura
členové představenstva
JULIUS MEINL, a.s.
(nájemce)

V Praze, dne 2005



Radovan Šteiner Ing. Tomáš Jílek
místopředseda člen
představenstva představenstva
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost
(pronajimatel)