

2 01 6040056

Dopravní podnik hl. m. Prahy
Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9
IČ: 00005886, DIČ: 009-00005886
190 22 Praha 9, telefon: 217/42 (15)

SMLOUVA O NÁJMU

č. 0 201 604 056

000206 0001

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

se sídlem: Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9

zastoupená: Ing. Milanem Houfkem, předsedou představenstva
a generálním ředitelem

IČ: 00005886, DIČ: 009-00005886, plátce DPH

OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 847

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Rytířská 29, Praha 1

číslo účtu: 1930731349/0800

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

TOPA spol. s ručením omezeným

se sídlem: Praha 1, Revoluční 25/767, PSČ 110 00

zastoupená: Ing. Martinem Šafránkem, jednatelem

IČ: 60467916, DIČ: 001-60467916, plátce DPH

OR: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 26994

bankovní spojení: ČSOB a.s., Revoluční 11, 110 00 Praha 1

číslo účtu: 163538016/0300

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavírají

ve smyslu ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. v platném znění
tuto nájemní smlouvu:

I. Předmět a účel nájmu

- 1) Pronajímatel jako vlastník objektu stanice trasy A metra „Můstek“ v hl. m. Praze dává nájemci do nájmu plochu o výměře 39 m² (dále také jako „předmět nájmu“), která se nachází v objektu této stanice - ve vestibulu výstup směr Václavské nám. - a je vyznačena v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Nájemce provede na předmětu nájmu vlastním nákladem výstavbu obchodní vybavenosti stanice metra, čímž vznikne nebytový prostor určený k provozování obchodní činnosti (dále jen „dostavba“). Pronajímatel dává tímto souhlas s provedením dostavby.
- 3) Dostavbu bude nájemce užívat v souladu s jejím pravomocným kolaudačním rozhodnutím pro prodej a poskytování služeb.

II. Nájemné

- 1) Nájemné za užívání předmětu nájmu pronajímatel a nájemce sjednávají dohodou ve smyslu ust. zák. č. 526/1990 Sb. ve výši 351.000,- Kč (slovy: třístapadesátjedentisíc korun českých) ročně.

- 2) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné podle tohoto článku fakturované ve smyslu ustanovení zákona o dani z přidané hodnoty a to vedle fakturované částky nájemného příslušné procento této daně. Změnu v plátcovství DPH je nájemce povinen neprodleně písemně sdělit pronajímateli. Změnou v plátcovství se pro účely této smlouvy rozumí, zda nájemce je nebo není plátcem DPH.
- 3) Nájemné ve výši dle čl. II., odst. 1) této smlouvy bude pronajímatel nájemci účtovat ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro dostavbu obchodní vybavenosti dle čl. I. této smlouvy. Nájemné za užívání předmětu nájmu počínaje dnem podpisu této smlouvy oběmi smluvními stranami do doby nabytí právní moci příslušného kolaudačního rozhodnutí bude účtováno ve výši 10% z částky nájemného stanoveného v čl. II., odst. 1) této smlouvy. (V případě, že výše uvedené kolaudačního rozhodnutí nabude právní moci - a tím dojde ke změně sazby nájemného podle tohoto odstavce - v průběhu čtvrtletí, bude nájemné pro toto čtvrtletí vypočteno jako součet násobků skutečných počtů dní tohoto čtvrtletí a poměrných částek denního nájemného vypočtených z příslušných sazeb ročního nájemného podle tohoto článku.)
- 4) Nájemné za dobu pronájmu počínaje dnem podpisu této smlouvy oběmi smluvními stranami do doby nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro dostavbu se nájemce zavazuje zaplatit jednorázově na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem nejpozději do 15. kalendářního dne ode dne zdanitelného plnění, kterým bude den nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro dostavbu. Pokud by tato doba přesáhla z jednoho kalendářního roku do druhého, bude alikvotní část nájmu vyfakturována k poslednímu dni každého příslušného kalendářního roku. Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je v tomto případě poslední den příslušného roku (§ 9 odst. 3 zákona o DPH).
- 5) Nájemné za období počínaje dnem nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro dostavbu obchodní vybavenosti dle čl. I. této smlouvy bude hrazeno předem čtvrtletně. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli poměrnou část nájemného na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem na každé příslušné čtvrtletí. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu (daňový doklad) nejpozději do 15. kalendářního dne příslušného čtvrtletí se splatností do 14 dnů ode dne doručení faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného čtvrtletí.
- 6) Cena nájemného bude pronajímatelem počínaje rokem 2003 každoročně upravována vždy s účinností k 1.4. kalendářního roku o procentuelní index míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok.

III. Doba nájmu

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu v délce trvání 20ti let počínaje dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
- 2) Dnem skončení nájmu podle této smlouvy je nájemce povinen předmět nájmu včetně vyklizené dostavby způsobilé dalšího užívání předat pronajímateli ve stavu obvyklého opotřebení na základě předávacího protokolu.

IV. Technické zhodnocení majetku pronajímatele a jeho vypořádání

- 1) Budou-li mít nájemcem vynaložené náklady na realizaci dostavby charakter technického zhodnocení majetku pronajímatele (dále jen „TZ“), pronajímatel souhlasí s tím, aby tyto náklady ve smyslu § 28, odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů odepisoval po dobu trvání nájemního vztahu nájemce.
- 2) Po skončení nájemního vztahu vypořádá pronajímatel nájemcem provedené TZ podle § 23, odst. 6 b) zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění s tím, že závazkové vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem týkající se nájemcem vynaložených nákladů na provedení TZ jsou ke dni skončení nájemního vztahu vyrovnány a nájemce nebude uplatňovat vůči pronajímateli žádné další nároky.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Nájemce přebírá od pronajímatele předmět nájmu ve stavu v jakém se nachází ke dni započetí nájmu a je způsobilý k provedení dostavby.
- 2) Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu včetně dostavby na své náklady. Udržováním se rozumí obvyklé udržování spojené s každodenním užíváním jehož rozsah je uveden v Příloze č. 2 této smlouvy.
- 3) Nájemce je povinen dodržovat požární předpisy. Zejména je povinen dbát, aby prostory v jeho užívání byly vybaveny předepsaným protipožárním zařízením a toto aby bylo v provozuschopném stavu. Pořízení a údržbu těchto zařízení se nájemce zavazuje provádět sám na své náklady, plnit povinnosti provozovatele, a to včetně jejich revizí. Nájemce se zavazuje zajistit, aby všechna tato zařízení byla provozuschopná a v souladu s platnými technickými normami.
- 4) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu včetně dostavby pouze ke sjednanému účelu, na žádost pronajímatele umožnit k nim po dohodě přístup za účelem kontroly, zda je užívá řádně a pouze sjednaným způsobem.
- 5) Nájemce bere na vědomí, že v případě rozhodnutí o provedení rekonstrukce objektu stanice metra „Můstek“, nebo o provedení jiných stavebních úprav v uvedeném objektu vyžadujících vstup do předmětu nájmu nebo dostavby, je nájemce povinen po dohodě dle čl. V., odst. 4) této smlouvy umožnit pronajímateli do těchto prostor přístup, případně přerušit svoji podnikatelskou činnost. Přístup do předmětu nájmu a dostavby je nájemce povinen pronajímateli umožnit vždy v pracovní době k provedení kontroly jejich stavu v nezbytném rozsahu a po dohodě mimo pracovní dobu. V případě, že nájemce nebude moci z těchto důvodů vykonávat svou podnikatelskou činnost a nebude moci plně užívat předmět nájmu, pronajímatel se zavazuje upravit příp. dočasně pozastavit fakturaci nájemného. Nájemce tak není povinen platit nájemné po dobu provádění dohodnutých stavebních úprav. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku.
- 6) Nájemce je povinen dodržovat rozhodnutí a nařízení příslušných orgánů a obecně závazné předpisy, které se vztahují k předmětu a účelu nájmu. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady obstarat veškeré dokumenty a povolení, které jsou dle platných předpisů potřebné k provozování jeho podnikatelské činnosti.
- 7) Bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce na předmětu nájmu ani v dostavbě provádět žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny.

- 8) Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 2, kterou tvoří „Pokyny pro nájemce obchodních a jiných prostor v Dopravním podniku hl. m. Prahy, akciová společnost, Dopravní podnik - Metro, odštěpný závod“, které jsou pro nájemce závazné a jejichž ustanovení se nájemce zavazuje dodržovat.
- 9) Nájemce bere na vědomí, že v případě vzniku škod pronajímateli, či třetím osobám, způsobených v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (včetně škod způsobených v souvislosti s výstavbou obchodní vybavenosti), odpovídá nájemce plně za tyto jím zaviněné škody a zavazuje se tyto škody bezodkladně na vlastní náklady odstranit.
- 10) Nájemce je povinen uzavřít s Dopravním podnikem hl. m. Prahy, akciová společnost, Dopravní podnik - Metro, odštěpný závod samostatné smlouvy (o dodávce el. energie, vody, tepla, užívání výtahů, zřízení telefonu, odvozu odpadu apod.) dle pokynů v Příloze č. 2 této smlouvy.
- 11) Nájemce se zavazuje uzavřít na předmět nájmu uvedený v čl. I., odst. 1) této smlouvy pojistnou smlouvu pro případ poškození majetku pronajímatele nejpozději do 30ti dnů ode dne podpisu této smlouvy oběmi smluvními stranami. Nájemce se zavazuje uzavřít na dostavbu pojistnou smlouvu pro případ poškození majetku pronajímatele nejpozději do 30ti dnů ode dne nabytí právní moci jejího kolaudačního rozhodnutí.
- 12) Nájemce se zavazuje udržovat pořádek na předmětu nájmu, v dostavbě a v jejím nejbližším okolí. Odvoz a likvidace odpadu budou řešeny dle pokynů v Příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že v žádném případě nesmí používat odpadkové koše v prostorách metra nebo na nástupištích MHD.
- 13) Nájemce se zavazuje zásobovat jemu touto smlouvou pronajaté nebytové prostory pouze v dopravních sedlech, tj. v době mezi 9,30 a 14,00 hod. a dále v době od 20,00 do 24,00 hod. tak, aby nebyla narušena přeprava cestující veřejnosti.
- 14) Nájemce není oprávněn předmět nájmu ani dostavbu dále pronajmout, vstoupit s právem nájmu do jiné obchodní společnosti nebo sdružení, nebo toto právo převádět na jinou osobu, např. při prodeji nebo převodu části či celého podniku (firmy) bez vědomí pronajímatele nebo pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nájemce není oprávněn činit jakékoliv právní úkony (např. zřízení zástavního práva na část podniku, firmy, která je provozována v pronajatých prostorách), které by měly za následek přechod nájemního práva na jinou osobu. V případě zjištění takovýchto skutečností právní vztah z této smlouvy zaniká dnem zjištění uvedených skutečností pronajímatelem a nájemce je povinen zajistit po vyrozumění pronajímatelem vyklizení a protokolární předání předmětu nájmu včetně dostavby do 14 dnů. Právní vztah z této smlouvy zaniká též dnem prohlášení konkursu ve smyslu zákona č. 328/1991 Sb. o konkursu a vyrovnání v platném znění na nájemce uvedeného v záhlaví této smlouvy.

VI. Smluvní pokuty

- 1) Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05% z fakturované částky, kterou pronajímatel vyúčtuje nájemci za pozdní úhradu nájemného, a to za každý započatý den prodlení. Dále pak smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, a to za každý započatý den prodlení při skončení nájmu, nebude-li předmět nájmu včetně dostavby předán pronajímateli do doby uvedené v čl. III., odst. 1) za podmínek uvedených v čl. III., odst. 2) této smlouvy.

- 2) Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou povinná strana uhradí nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé straně v této souvislosti škoda, kterou lze vymáhat samostatně.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 40/1964 Sb. v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn pouze formou písemného dodatku odsouhlaseného oběma smluvními stranami.
- 3) Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, které mají hodnotu originálu, a z nichž každá strana obdrží dvě paré.
- 4) Nájemní vztah z této smlouvy je vázán pouze na nájemce uvedeného v záhlaví této smlouvy a nepřechází bez výslovného souhlasu pronajímatele na právního nástupce nájemce. Jakýkoliv přechod práv týkající se nájmu je právně neúčinný.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, že s jejím zněním souhlasí a jejímu obsahu rozumějí, a že nebyla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek nebo v tísní.

V Praze dne 12 -09- 2001



za pronajímatele

Dopravní podnik hl. m. Prahy
akciová společnost (15)
160 22 Praha 9, Sokolovská 217/42

TOPA spol. s r.o.
Revoluční 25, 110 00 Praha 1
IČO: 60467916



za nájemce

