

SMLOUVA O NÁJMU

č. 0 201 604 080

Čl. I.

Strany smlouvy

- Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**
se sídlem: Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9
zastoupený: 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 „pronajimatel“) na straně jedné
- CONSTEEL a.s.**
se sídlem: Praha 10, Dobročovická 4, PSČ: 100 00
zastoupený: JUDr. Štěpánem Režem, předsedou představenstva
IČ: 00505951, DIČ: 010-00505951, plátce DPH
OR: Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 108
bankovní spojení: Komerční banka a.s., K Botiči 5, Praha 10
číslo účtu: 33847-101/0100
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

- Pronajimatel jako vlastník objektu stanice metra „Florenc“ v hl. m. Praze (dále jen jako „stanice metra“) dává nájemci do nájmu část stavby tohoto objektu vymezené tělesem podlahy o výměře plochy 75 m², prostorem nad ní, přílehlou stěnou a stropní deskou (dále jen „předmět nájmu“) pro účely realizace výstavby obchodní vybavenosti (dále jen „dostavba“) a následného provozování podnikatelské činnosti. Umístění předmětu nájmu ve stanici metra je vyznačeno v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- Dostavbu, která bude zahrnovat dvě samostatné provozovny, vybuduje nájemce sám na vlastní náklady. Veškeré úpravy prováděné na předmětu nájmu související s realizací dostavby budou provedeny dle projektové dokumentace ověřené ve stavebním řízení na základě stavebního povolení č.j. MHP-18036 SP/2002/DOP-O1/Lh, které nabylo právní moci dnem 30.3.2002 vydaného speciálním stavebním úřadem Magistrátem hlavního města Prahy - odborem dopravy, a Souhlasu k činnosti cizí organizace v metru, který vydá Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost - Dopravní podnik Metro, odštěpný závod (viz. pokyny v Příloze č. 2 této smlouvy).
- Pronajimatel a nájemce se dohodli, že veškeré činnosti spojené s realizací dostavby provede nájemce sám na vlastní náklady a to prostřednictvím Inženýringu dopravních staveb a.s., se sídlem Praha 2, Na Moráni 3, IČ: 60 19 42 60.



4. Dostavbu vybudovanou na předmětu nájmu bude nájemce užívat výhradně a pouze k provozování své podnikatelské činnosti v souladu s jejím pravomocným kolaudačním rozhodnutím. Nájemce se zavazuje zajistit pravomocné kolaudační rozhodnutí pro užívání dostavby nejpozději do 31.12.2002.

Čl. III.

Nájemné

1. Nájemné za nájem předmětu nájmu sjednávají pronajímatel a nájemce dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách v částce 6.500,- Kč/m²/rok, tj. ročně celkem 487.500,- Kč (slovy: čtyřistaosmdesátiset pětset korun českých). Pro období ode dne podpisu této smlouvy oběmi smluvními stranami do 30.6.2002 (období výstavby a zavedení provozu) se sjednává nájemné v celkové částce 20.000,- Kč (dvacet tisíc korun českých).
2. K částce nájemného bude připočtena příslušná sazba daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Změnu v plátcovství DPH je nájemce povinen neprodleně písemně sdělit pronajímateli.
3. Nájemce se zavazuje platit nájemné čtvrtletně převodem na bankovní účet pronajímatele. 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 9. pracovního dne příslušného čtvrtletí se splatností do 14 dnů ode dne doručení faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného čtvrtletí.
4. Nájemné za období ode dne podpisu této smlouvy oběmi smluvními stranami do 30.6.2002 se nájemce zavazuje zaplatit jednorázově na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem nejpozději do 9. pracovního dne ode dne zdanitelného plnění se splatností do 14 dnů ode dne doručení faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 30.6.2002.
5. Výše nájemného 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 1.4.2003.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání dvaceti let ode dne jejího podpisu oběmi smluvními stranami.
2. Tuto smlouvu lze před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) výpovědí ve smyslu platné právní úpravy,
 - c) výpovědí s okamžitou platností v případě porušení jakékoliv povinnosti dané touto smlouvou nájemcem.
3. Nájemce se zavazuje předat předmět nájmu včetně vyklizené dostavby způsobilé dalšího užívání pronajímateli ve stavu obvyklého opotřebení na základě předávacího protokolu nejpozději 15. den ode skončení nájmu podle této smlouvy.



Čl. V.

Vypořádání technického zhodnocení majetku pronajímatele

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. Případně TZ vypořádají pronajímatel a nájemce po skončení nájemního vztahu v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění a zákonem č. 588/1992 Sb. o DPH v platném znění s tím, že pronajímatel uhradí nájemci přiměřenou finanční částku za TZ v hodnotě jeho zůstatkové ceny daňové.

Čl. VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději 15. den ode dne splnění všech podmínek daných touto smlouvou pro zahájení výstavby dostavby formou předávacího protokolu.
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 se zavazuje dodržovat požární předpisy. Zejména se zavazuje zajistit, 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 přístup za účelem kontroly, zda je užívá řádně a pouze sjednaným způsobem.
5. Nájemce se zavazuje v případě vydání rozhodnutí příslušného orgánu o provedení rekonstrukce objektu stanice metra „Florenc“, nebo o provedení jiných stavebních úprav v uvedeném objektu vyžadujících vstup do předmětu nájmu nebo dostavby, umožnit pronajímateli do těchto prostor přístup, případně i přerušit svoji podnikatelskou činnost a dostavbu uvolnit. Přístup do předmětu nájmu a dostavby se nájemce zavazuje pronajímateli umožnit vždy k provedení kontroly jejich stavu. V případě, že bude nájemce nucen z těchto důvodů, popř. dalších důvodů (např.: havárie kanalizace, vodoinstalace, elektroinstalace, uzavření stanice metra, přerušení dodávky el. energie z technických důvodů) přerušit svou podnikatelskou činnost, není po tuto dobu povinen platit nájemné. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku.
6. Nájemce se zavazuje 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 a dostavby (včetně škod způsobených v souvislosti s její výstavbou), odpovídá nájemce plně za tyto vzniklé škody a zavazuje se tyto škody bezodkladně v plném rozsahu na vlastní náklady odstranit.
10. Nájemce se zavazuje 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. II., odst. 1) této smlouvy pojistnou smlouvu pro případ poškození majetku pronajímatele nejpozději do 30ti dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci. 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 předmět nájmu a dostavbu 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 je oprávněn přenechat dostavbu nebo její část na dobu určitou do podnájmu.
15. Nájemce není oprávněn vstoupit s právem nájmu z této smlouvy do jiné obchodní společnosti nebo sdružení, nebo toto právo převádět na jinou osobu, např. při prodeji nebo převodu části či celého podniku (firmy). 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 jejich zjištění pronajímatelem.
16. Právní vztah z této smlouvy zaniká též v případě prohlášení konkursu ve smyslu zákona č. 328/1991 Sb. o konkursu a vyrovnání v platném znění na nájemce a to dnem zjištění této skutečnosti pronajímatelem.

Čl. VII.

Smluvní pokuty

1. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05% z fakturované částky, kterou pronajímatel vyúčtuje nájemci v případě pozdní úhrady 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 v souladu s podmínkami dle čl. IV., odst. 3. 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.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

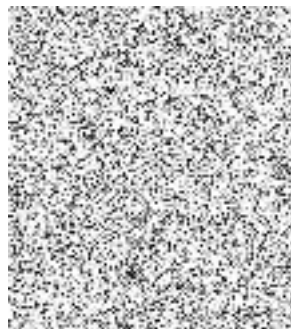
1. Nájemní vztah z této smlouvy je vázán pouze na nájemce uvedeného v záhlaví této smlouvy a nepřechází bez výslovného souhlasu pronajímatele na právního nástupce nájemce. Jakýkoliv přechod práv, týkající se nájmu je právně neúčinný.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a dva nájemce při podpisu této smlouvy. Změny či doplňky k této smlouvě lze provést pouze formou písemného dodatku, který podléhá schválení oběma smluvními stranami.
3. Obě smluvní strany prohlašují, že případné spory budou řešit především vzájemným jednáním.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu znění rozumějí, souhlasí s ním a potvrzují, že byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek nebo v tísní.

V Praze dne 10.04.2002



za pronajímatele

190 22 Praha 1, tel: 224 17 735
190 22 Praha 1, tel: 224 17 735
190 22 Praha 1, tel: 224 17 735



za nájemce

CONSULTEIL a.s.
IČO 010 00505951
IČO 505951