

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

### Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

Sokolovská 217/42, Praha 9 190 22

jednající: [obrazek], personální ředitel

IČ: 00005886

DIČ: CZ00005886, plátce DPH

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

č. účtu: 1930731349/0800

zápis v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze dne 11.7.1991, spis. zn.: Rg.: B 847  
(dále jen pronajímatel)

a

### LAHŮDKY – PALMA, spol. s r. o.

Litovická 448/27, Praha 6 160 00

jednající: Petr Říha a Robert Říha, jednatelé společnosti

IČ: 61060208

DIČ: CZ61060208, plátce DPH

bankovní spojení: Česká spořitelna a. s.

č. účtu: 163195359/0800

zápis v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze dne 2.2.1996, oddíl C, vložka 42892  
(dále jen nájemce)

Smluvní strany s účinností ode dne 1. října 2005 uzavírají tyto smlouvy:

smlouvu o nájmu nebytových prostor, která se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., občanským a obchodním zákoníkem, smlouvu o nájmu věcí movitých, která se řídí příslušnými ustanoveními v občanském zákoníku a obchodním zákoníkem.

Smlouva o nájmu nebytových prostor, smlouva o nájmu věcí movitých jsou smlouvami na sobě vzájemně závislými. Zánik jedné z těchto smluv způsobuje zánik ostatních závislých smluv, a to s obdobnými právními účinky.

### I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel jako vlastník dotčeného objektu přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory v areálu garáže Řepy, Reinerova 4, Praha 6 o rozloze 1377,40 m<sup>2</sup> (příloha č. 1).
2. Předmět nájmu bude nájemce užívat za účelem potravinářské výroby (lahůdky a uzeniny).
3. Pronajímatel přenechává a nájemce přijímá do nájmu věci movité, tj. vybavení a zařízení nebytových prostor dle inventárního seznamu, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 2).

## II. Nájemné a služby s nájmem spojené

1. Nájemné se po dohodě smluvních stran stanoví takto:
  - a) Za nebytové prostory  
čtvrtletní nájemné činí 262 842,- Kč  
(slovy: dvěšestšedesátdvatisícsmsetčtyřicetdvakorunčeských).
  - b) Nájemné za soubor věcí movitých  
čtvrtletní nájemné za movité věci 750,- Kč  
(slovy: sedmsetpadesátkorunčeských).

K částce nájemného bude připočtena příslušná sazba daně z přidané hodnoty (dále jen DPH).

Změnu plátcovství daně je nájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně sdělit pronajímateli.

2. Výše nájemného za nebytové prostory pro rok 2007 a následující bude pronajímatelem na základě dohody upravována o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející rok, a to vždy s účinností od 1.4. kalendářního roku.
3. Nájemné dle čl. II., bod 1. bude hrazeno na základě faktur - daňových dokladů (dále jen faktura) vystavených pronajímatelem za každé kalendářní čtvrtletí. Den uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen DUZP) bude poslední den příslušného kalendářního čtvrtletí.
4. Nájemce se zavazuje hradit služby spojené s užíváním nebytových prostor, tj. vodné, stočné, tepelnou a elektrickou energii na základě zjištění jejich skutečné spotřeby na poměrových měřidlech. Faktura bude vystavena nejpozději do 9. pracovního dne od DUZP. DUZP bude poslední den příslušného kalendářního měsíce.
5. Pronajímatel umožní používání služebních spojů do zaměstnání a ze zaměstnání (realizovaných pouze pro potřeby garáže Řepy) pro dopravu zaměstnanců fy LAHŮDKY – PALMA a fy ŘÍHA, kteří pracují v areálu garáže Řepy. Jedná se cca o 45 zaměstnanců. Tito zaměstnanci se při vstupu do služebních autobusů prokáží průkazkou ke vstupu do objektu. Smluvní cena za přepravu činí 1 000,- Kč (slovy: jedentisíckorunčeských) měsíčně a bude fakturována dle čl. II, bod 4.
6. K částkám za služby spojené s užíváním nebytových prostor a přepravu bude připočtena příslušná sazba DPH.
7. Úhrady za užívání telefonní linky budou měsíčně přefakturovány na základě výpisu uskutečněných hovorů, který bude přílohou faktury. Faktura bude vystavena nejpozději do 9. pracovního dne ode DUZP. DUZP je den zjištění přeúčtované částky.
8. Splatnost faktur je 15 dní ode dne doručení nájemci. Za datum zaplacení faktury se považuje datum připsání fakturované částky na účet pronajímatele.
9. Nájemce je povinen uhradit za každý započatý den prodlení s úhradou faktur (finančních plnění) úrok z prodlení ve výši 0,024 % z fakturované částky.

10. Nájemce se zavazuje svým jménem a na svůj účet uzavřít samostatné smlouvy, jejichž předmětem je:

- a) odvoz a likvidace komunálního odpadu,
- b) odvoz a likvidace kuchyňského odpadu,
- c) vyprazdňování lapačů tuků.

Tyto smlouvy je nájemce povinen uzavřít do jednoho měsíce ode dne uzavření této smlouvy pokud je neměl ke dni podpisu této smlouvy již uzavřeny. Splnění této povinnosti se zajišťuje smluvní pokutou ve výši 500,- Kč za každý započatý den nesplnění této povinnosti.

11. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit:

- a) zajišťovat úklid a opravy pronajatých a přilehlých prostor, dlouhodobého hmotného majetku a drobného hmotného a nehmotného majetku,
- b) běžnou údržbu technologií a ostatních zařízení (malování, čištění oken, sanitace zařízení, opravy koncových prvků elektroinstalace, sanitárního zařízení apod.).

### **III. Trvání závazkového vztahu**

1. Závazkový vztah se uzavírá s účinností na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit smlouvu o nájmu nebytových prostor písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
3. Ukončení nájemního vztahu může nastat i odstoupením pronajímatele od této smlouvy, pokud bude nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb s nájmem spojených o více než 1 měsíc. V tomto případě se smlouva ruší okamžikem doručení písemného odstoupení od smlouvy nájemci na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
4. Pokud nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou jsou nebytové prostory pronajímány, je nájemce povinen pronajímatele písemnou formou na tuto skutečnost upozornit.
5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení je protokolárně předat pronajímateli.
6. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen protokolárně předat věci movité, tj. vybavení a zařízení nebytových prostor, které převzal dle bodu I./3. této smlouvy.
7. Porušení této povinnosti se zajišťuje smluvní pokutou ve výši 5 000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) denně za každý započatý den prodlení s vyklizením nebytových prostor nebo protokolárním předáním věcí movitých.



#### IV. Práva a povinnosti smluvních stran

##### 1. Povinnosti pronajímatele:

- a) zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním předmětu nájmu,
- b) umožnit nájemci označení názvu firmy při vstupu do pronajímaných nebytových prostor, nájemce je povinen u tohoto označení (loga) uvést kontaktní osobu s telefonem pro případ havárie apod.,
- c) umožnit nájemci další využití pronajímaných nebytových prostor pro ostatní podnikatelské aktivity související s gastronomickým provozem, a to zejména umožnit odpolední provoz výrobních prostor a umožnit vjezd vozidel nájemce a vozidel zásobování do areálu v odpoledních případně večerních hodinách,
- d) pronajímatel dává souhlas k tomu, aby nájemce v době trvání této smlouvy zařídil předmětné prostory způsobem odpovídajícím jeho podnikatelské činnosti tak, aby v případě ukončení platnosti této smlouvy byl schopen nájemce uvést prostory a nemovitosti do stavu, který odpovídá běžnému stavu a opotřebení,
- e) další úpravy, které by prováděl nájemce ku prospěchu své podnikatelské činnosti, může provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele, veškeré náklady s těmito stavebními úpravami a veškeré investice, jež zhodnocují předmětné pronajaté prostory v rámci stavebních úprav, se stávají vlastnictvím pronajímatele,
- f) v případě, že nájemce nevyklidí předmětné prostory při skončení nájmu, pronajímatel je oprávněn vyklidit je odbornou firmou a věci a zařízení nacházející se v pronajatém prostoru uskladnit na nebezpečí nájemce. Veškeré náklady na vyklizení a uskladnění a uvedení prostor do stavu, který odpovídá běžnému stavu a opotřebení jdou k tíži nájemce.

##### 2. Povinnosti nájemce:



- a) upozornit pronajímatele na vznik pojistné události týkající se majetku pronajímatele; pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na zboží a surovinách vzniklé zásahem vyšší moci (neplánovaný výpadek el. proudu, živelní událost...),
- b) udržovat pronajaté nebytové prostory v čistém a užitelném stavu,
- c) neprovádět v pronajatých nebytových prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy ani podstatné změny,
- d) dodržovat veškeré protipožární a hygienické předpisy, bakteriologické a bezpečnostní předpisy; případné postihy uložené kontrolními orgány jdou k tíži nájemce,
- e) nepřenechat bez písemného souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory do nájmu nebo užívání třetí osobě,
- f) užívat pronajaté prostory řádně, zařízení a vybavení chránit před poškozením a zajišťovat jejich revize dle příslušných technických norem,

- g) odstranit závady a poškození, které způsobil při své podnikatelské činnosti nájemce nebo osoby, které se s ním podílejí na této činnosti,
- h) provádět fyzickou inventarizaci pronajatého movitého majetku, tj. zařízení a vybavení, v souladu se zák. č. 563/1991 Sb., předat pronajímateli odsouhlasené a podepsané inventurní soupisy a to jedenkrát ročně v termínech stanovených pronajímatelem.

### V. Styk smluvních stran

K jednání za pronajímatele se zmocňují:




o smluvních vztazích a dodatcích ke smlouvě

 tel. č. 

provozní, technické záležitosti

 tel. č. 

K jednání za nájemce se zmocňují:

 tel. č.   
tel. č. 

### VI. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že předmět nájmu prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém pro sjednané užívání.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnou formou a po oboustranné dohodě.
3. Tato smlouva ruší smlouvu č. 370040/95 z 16.11.1995 včetně Přílohy č. 1 a 2 a včetně všech dodatků.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dvě obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

- příloha č. 1 – Seznam pronajatých prostor v areálu garáže Řepy,
- příloha č. 2 – Seznam movitých věcí,
- příloha č. 3 – Smluvní podmínky PO.

V Praze 29.9.2005



za Dopravní podnik hl. m. Prahy,  
akciová společnost

**Dopravní podnik hl. m. Prahy**  
akciová společnost (67)  
190 22 Praha 9, Sokolovská 217/42



za LAHŮDKY – PALMA, spol. s r. o.

**LAHŮDKY – PALMA**  
Praha  
Lahůdky 100  
190 00 Praha 9  
DIČ: CZ000000000  
TEL: 224 224 224