

Smlouva o nájmu nebytových prostor, o nájmu věcí movitých a o poskytování stravování

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost

se sídlem Sokolovská 217/42, Praha 9 190 22

zastoupený

IČ

DIČ

bankovní spojení

generálním ředitelem

00005886

CZ00005886, plátce DPH

Česká spořitelna a. s., Rytířská 29, Praha 1

č. účtu:

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

jednatel

IČ

DIČ

adresa pro zasílání pošty

bankovní spojení

jednatel společnosti

61060208

CZ61060208, plátce DPH

Reinerova 6/701, 163 00 Praha 6 - Řepy

Česká spořitelna a. s.

č. účtu:

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

Smluvní strany uzavírají, podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a podle § 663 a souvisejících zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku v platném znění, smlouvu o nájmu nebytových prostor, o nájmu věcí movitých a smlouvu o poskytování stravování, která se řídí obchodním zákoníkem.

Smlouva o nájmu nebytových prostor, smlouva o nájmu věcí movitých a smlouva o poskytování stravování 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 objektů přenechává nájemci do nájmu část nebytového prostoru v objektu provozovny Řepy, Reinerova 6/701, Praha 6 sestávající z kantýny a jejího zázemí o podlahové výměře 210,96 m² (seznam pronajatých místností je uveden v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy).

2. Předmět nájmu bude nájemce užívat za účelem provozování jídelny a kantýny (mimo prodeje alkoholických nápojů) s otevírací dobou stanovenou v této smlouvě.
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
roční nájemné bez DPH činí 26 380,- Kč
(slovy: dvacetšesttisícetřistaosmdesátkorunčeských)
- b) nájemné za soubor věcí movitých
roční nájemné bez DPH činí 1 600,- Kč
(slovy: jedentisícšestsetkorunčeských)

K částkám za nájemné dle bodu 1a) a b) bude připočtena DPH dle platných předpisů.

2. Výše nájemného za nebytové prostory pro rok 2008 a následující bude pronajímatelem jednostranně 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 čtvrtletně alikvotní částí z ročních částek na základě faktur – daňových dokladů (dále jen faktura) vystavených pronajímatelem nejpozději do 9-ti pracovních dnů po skončení příslušného čtvrtletí. Datum uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen DUZP) bude poslední den příslušného kalendářního čtvrtletí.
4. Nájemce je nejpozději do 1 měsíce od podpisu této smlouvy povinen s pronajímatelem uzavřít:
 - samostatnou smlouvu o přenechání dodávek el. energie, tepla a vody, které mu dodává pronajímatel. Kontaktní osobou za pronajímatele je [redacted] odbor Energetika, tel. č. [redacted]. Cena za odběr energií účtovaná nájemci 2x ročně bude odpovídat ceně, jakou účtuje pronajímateli dodavatel. Úhrada bude stanovena na základě skutečné spotřeby;
 - samostatnou smlouvu o poskytování telekomunikačních služeb. Samostatná smlouva bude uzavřena prostřednictvím příslušného Správce telefonní sítě – povrch (tel. kontakt: [redacted]) nebo metro (tel. kontakt: [redacted]) Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciové společnosti. Vyúčtování bude prováděno na základě smlouvy o poskytnutí telekomunikačních služeb.

Neuzavře-li nájemce citované samostatné smlouvy, je pronajímatel oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy; účinky odstoupení nastávají okamžikem doručení odstoupení nájemci.

5. Splatnost faktur je 15 dní ode dne doručení nájemci. Za datum zaplacení nájemného se považuje datum připsání fakturované částky na účet pronajímatele.
6. Pro případ pozdní úhrady faktur se sjednává úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 163/2005 Sb., v platném znění.
7. Nájemce je povinen nakládat s odpady vznikajícími z jeho činnosti v souladu se zákonem o odpadech č. 185/2001 Sb. v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami.

Pro níže uvedené odpady:

- 19 08 09 – Směs tuků a olejů z odlučovače tuků obsahující pouze jedlé oleje a jedlé tuky,
 - 20 01 01 – Papír a lepenka,
 - 20 01 02 – Sklo,
 - 20 01 08 – Biologicky rozložitelný odpad vznikající z kuchyní a stravoven,
 - 20 01 25 – Jedlý olej a tuk,
 - 20 01 39 – Plasty,
 - 20 03 01 – Směsný komunální odpad,
- zajistí jejich třídění, shromažďování a předání pouze oprávněné osobě.
Zajištění nakládání s odpady dokladuje předložením platné smlouvy s oprávněnou firmou.

Pokud jsou odpadní vody z provozu stravovacího zařízení svedeny do lapače tuků, je nájemce povinen dodržovat schválený provozní řád lapače, pokud bude nájemci jednotkou Správa nemovitého majetku předán.

Smlouvy je nájemce povinen uzavřít do jednoho měsíce ode dne uzavření této smlouvy. Splnění této povinnosti se zajišťuje smluvní pokutou ve výši 500,- Kč za každý započatý den nesplnění této povinnosti. Uplatnění smluvní pokuty nezabavuje pronajímatele práva na náhradu škody a ušlého zisku, přičemž uhrazená částka smluvní pokuty se do výše náhrady škody nezapočítává.

8. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit:
 - a) běžnou údržbu a úklid pronajatých nebytových prostor,
 - b) běžnou údržbu technologií a ostatních zařízení (malování, čištění oken, sanitace zařízení, opravy koncových prvků elektroinstalace, sanitárního zařízení apod.),
 - c) opravy pronajatých movitých věcí do výše 5 000,- Kč včetně DPH za jednotlivý případ; v případě, že by tato částka byla překročena, je nezbytné, aby si nájemce před opravou opatřil předchozí souhlas pronajímatele, opravu pak hradí pronajímatel s tím, že nájemci přeúčtuje částku 5 000,- Kč včetně DPH,
 - d) odstranění závad zjištěných pravidelnými revizemi el. zařízení a případnými hygienickými kontrolami v rámci své působnosti.

III. Trvání nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel i nájemce mohou vypovědět 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. K odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele může dojít tehdy, pokud bude nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb s nájmem spojených o více než 1 měsíc nebo v případě nedodržení čl. II., bod 7. V tomto případě podá písemný návrh dohody o skončení nájmu a pronajímatel se zavazuje smlouvu formou dohody s nájemcem ukončit, jakmile zajistí doručení dohody 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 do jednoho týdne od změny ztráty způsobilosti pronajímatele písemnou formou na tuto skutečnost upozornit.
5. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení je protokolárně předat pronajímateli.
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.
Porušení této povinnosti se zajišťuje smluvní pokutou ve výši 500,- Kč denně za každý započatý den prodlení s vyklizením nebytových prostor nebo protokolárním předáním věcí movitých. Uplatnění smluvní pokuty nezbavuje pronajímatele práva na náhradu škody a ušlého zisku, přičemž uhrazená částka smluvní pokuty se do výše náhrady škody nezapočítává.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a 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 uvést kontaktní osobu s telefonem pro případ havárie apod.,
 - c) umožnit nájemci vjezd vozidel nájemce a vozidel zásobování do areálu provozovny, parkování vozidel nájemce v areálu provozovny je povoleno pouze se souhlasem správce provozovny,
 - d) v případě, že nájemce nevyklidí předmětné prostory při skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit je odbornou firmou a věci a zařízení nacházející se v pronajatém prostoru uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce,
 - e) pronajímatel nenese odpovědnost za poškození či odcizení věcí nájemce umístěných v pronajatých prostorách,
 - f) pronajímatel nezajišťuje předměty krátkodobé spotřeby (talíře, příbory, tácy apod.); případnou obnovu pronajatých strojů a zařízení zajistí pronajímatel

v rámci svých finančních možností s následnou úpravou výše nájmu za soubor věcí movitých, rovněž tak v případě likvidace dojde ke snížení výše nájmu.

2. Práva a povinnosti nájemce:

- a) užívat nebytové prostory uvedené v čl. I., bod 1. této nájemní smlouvy výhradně a pouze pro činnosti uvedené v čl. I., bod 2. této smlouvy,
- b) oznámit pronajímateli bezodkladně potřebu oprav (mimo oprav běžných), které má pronajímatel provést a současně mu umožnit provedení těchto oprav; v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- c) 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...); nájemce bere na vědomí, že v případě vzniku škod pronajímateli či třetím osobám, způsobených v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, odpovídá plně za tyto vzniklé škody a zavazuje se je bezodkladně v plném rozsahu na vlastní náklady odstranit, resp. uhradit,
- d) udržovat pronajaté nebytové prostory v čistém a užitelném stavu a umožnit v případě potřeby vstup příslušných odborných zaměstnanců pronajímatele za účelem kontroly zařízení, odečtu měřičů energií apod.,
- e) dodržovat při své podnikatelské činnosti veškeré zákonné a podzákonné předpisy vztahující se k této činnosti; při zjištění nedodržení uvedených předpisů se nájemce zodpovídá sám a případné sankce půjdou k jeho tíži,
- f) v případě, že nájemce bude hrubým způsobem porušovat ustanovení této smlouvy, vnitřní režim dopravní provozovny a další závazná ustanovení vyplývající z předmětu činnosti, je povinen nahradit pronajímateli škodu, která mu takovým jednáním vznikla,
- g) zařídit na základě písemného souhlasu pronajímatele v době trvání této smlouvy předmětné prostory způsobem odpovídajícím jeho podnikatelské činnosti tak, aby v případě ukončení platnosti této smlouvy byl nájemce schopen uvést prostory a nemovitosti do stavu, který odpovídá běžnému stavu a opotřebení,
- h) neprovádět v pronajatých nebytových prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy ani podstatné změny,
- i) 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, pokud nebude dohodnuto jinak,
- j) dodržovat veškeré protipožární (příloha č. 3 - odpovědný pracovník nájemce: Nohavicová Věra), hygienické, bakteriologické a bezpečnostní předpisy; případné postihy uložené kontrolními orgány jdou k tíži nájemce,

- k) nesmí přenechat bez písemného souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory ani jejich část do nájmu nebo užívání třetí osobě,
- l) užívat pronajaté prostory řádně, předané zařízení a vybavení chránit před poškozením a zajišťovat jejich revize dle příslušných technických norem,
- m) odstranit závady a poškození, které nájemce způsobil při své podnikatelské činnosti nebo osoby, které se s ním podílejí na této činnosti,
- n) provádět fyzickou inventarizaci pronajatého movitého majetku, tj. zařízení a vybavení včetně případné obnovy inventárních čísel v souladu se zák. č. 563/1991 Sb., předat pronajímateli odsouhlasené a podepsané inventurní soupisy, a to jedenkrát ročně v termínech stanovených pronajímatelem,
- o) otevřít 3x mimo provozní dobu ročně zařízení za účelem uskutečnění akce pronajímatele (setkání s důchodci, vánoční besídka apod.), pronajímatel oznámí konání akce minimálně 14 dnů předem,
- p) předem písemně oznámit pronajímateli krátkodobé změny otevírací doby nebo uzavření kantýny z důvodu dovolené, nemoci apod.; případná změna otevírací doby musí být pronajímatelem předem odsouhlasena,
- q) nebude-li nájemce plnit závazky vyplývající z čl. IV., bod 2. smlouvy, sjednává se smluvní pokuta ve výši 500,- Kč za každý případ,
- r) nárok na náhradu škody v plném rozsahu vznikne a může být pronajímatelem uplatňován vedle nároku na smluvní pokutu.

Porušení uvedených povinností je důvodem k odstoupení od této smlouvy.

V. Poskytování stravování

1. Nájemce se zavazuje v pronajatých nebytových prostorách zajistit stravování pro zaměstnance pronajímatele a třetích osob denně s otevírací dobou:

prodejní doba kantýny:	pondělí – pátek	7:30 – 13:30 hodin
výdejní doba obědů:	pondělí – pátek	10:00 – 13:00 hodin

Nájemce se zavazuje, že zajištěním provozu kantýny pro třetí osoby nedojde k narušení běžného chodu výše uvedené provozovny.

2. Nájemce se zavazuje, že při zajišťování stravování zaměstnanců bude dodržovat denní nabídku jídelního lístku takto:
 - 3 hlavní jídla s přílohou,
 - 1 polévka,
 - zeleninový nebo ovocný salát,
 - dezert.
3. Strávníci – zaměstnanci pronajímatele jsou oprávněni provádět úhradu stravy hotově nebo poukázkami Ticket-Restaurant.

4. Zvýšení cen jídel bude stanoveno na základě písemné dohody smluvních stran s přihlédnutím k růstu indexu cen.

VI. Styk smluvních stran

K jednání za pronajímatele se zmocňují:

o smluvních vztazích a dodatcích ke smlouvě

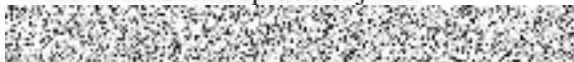


provozně technické záležitosti týkající se předaného technologického vybavení



opravy a úpravy stavebních částí

odbor Technická správa objektů



VII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že si předmět nájmu prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém pro sjednané užívání a tento fakt potvrdil svým podpisem na příloze č. 1 a na příloze č. 2 této smlouvy.
2. Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemného dodatku po vzájemné dohodě oprávněných zástupců obou smluvních stran.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva stejnopisy obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
4. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

příloha č. 1 – Seznam pronajatých prostor,

příloha č. 2 – Seznam věcí movitých,

příloha č. 3 – Smluvní podmínky PO.

V Praze





generální ředitel
za Dopravní podnik hl. m. Prahy,
akciová společnost



jednatel společnosti
za LAHŮDKY – PALMA, spol. s r. o.

Seznam pronajatých místností kantýny provozovny Řepy

místnost číslo	název místnosti	plocha / m ² /
32	<i>jídelna</i>	111,00
33/1	<i>WC</i>	4,76
33/2	<i>kancelář</i>	6,44
34	<i>předsíň</i>	8,96
35	<i>přípravná</i>	11,45
36	<i>umývárna nádobí</i>	14,14
37	<i>prodej potravin</i>	10,45
38	<i>prostor pro zákazníky</i>	43,76

c e l k e m**210,96**

Pracovní úsek

Nákl.středisko
500820
kantýna Řepy

Osobní číslo

TřídaIM
5030

Místnost

STRANA: 1

Hlavní číslo Pdč	Datum akt. Označení U.O. St.čís.IM NS Os.Č.	Pořiz.hod	Kumul.odp	Účet.hod	
503000009860 0	07.06.2006 Rvchl otiskárna účtenek termální Aura 500820 00159611	8.080,00	8.080,00	0,00	3
Místnost	*	8.080,00	8.080,00	0,00	
Třída IM	5030 * *	8.080,00	8.080,00	0,00	
501000001060 0	13.07.2006 SW aplikační licence Automat 500820 00159611	26.950,00	26.950,00	0,00	3
501000001061 0	13.07.2006 SW svstémový Windows XP OEM 500820 00159611	3.900,00	3.900,00	0,00	3
Místnost	VÝDEJ *	30.850,00	30.850,00	0,00	
Třída IM	5010 * *	30.850,00	30.850,00	0,00	
503000009861 0	07.06.2006 Příslušenství pokladny 500820 00159611	9.257,00	9.257,00	0,00	3
503000009862 0	07.06.2006 PC Celeron 2,53GHz + příslušenství 500820 00159611	12.240,00	12.240,00	0,00	3
503000009863 0	07.06.2006 Monitor dotykový 15" POSIFLEX 500820 00159611	15.800,00	15.800,00	0,00	3
503000009864 0	07.06.2006 Tiskárna HP LJ1020 500820 00159611	3.800,00	3.800,00	0,00	3
Místnost	VÝDEJ *	41.097,00	41.097,00	0,00	
Třída IM	5030 * *	41.097,00	41.097,00	0,00	
Osobní číslo	00159611 * * *	80.027,00	80.027,00	0,00	

Způsob zjišťování skutečného stavu: fyzicky - dokladově (nehodící způsob škrtněte)

Datum zahájení inventury:

Datum ukončení inventury:

Podpis DIK:

Podpis zaměstnance pověřeného péčí o majetek:

Povinnosti nájemce v oblasti PO

Nájemce má zakázáno svou činností jakýmkoliv způsobem ztížit průchodnost únikových cest v pronajatých prostorách, nesmí provádět činnosti, které vedou ke ztížení požárního zásahu a nesmí bez souhlasu oddělení požární prevence – DP, a. s., jakýmkoliv způsobem měnit využití a funkčnost pronajatého prostoru, než pouze k účelu k jakému byl zkolaudován či jiným způsobem schválen.

Nájemce je povinen na požádání přeložit doklady pracovníkovi odd. požární prevence – DP, a. s. o provedení revizí a kontrol o provozuschopnosti požárně bezpečnostních zařízení a vyhrazených požárně bezpečnostních zařízení (pokud jsou instalována) a též doklady o provedení dalších revizí či kontrol o provozuschopnosti všech dalších zařízení v pronajatém prostoru.

Nájemce je povinen na vlastní náklady vybavit prostory v jeho užívání v potřebném množství a druhích hasebními prostředky (přenosné a pojízdné hasicí přístroje, požární hydranty s předepsanou výbavou) a tyto udržovat v provozuschopném stavu. Počet a druhy hasebních prostředků musí být v souladu s projektovou dokumentací.

Dále je nájemce povinen zpracovávat a vést příslušnou dokumentaci požární ochrany v rozsahu stanoveném právními předpisy o PO a interními předpisy DP, a. s. s přihlédnutím k charakteru provozované činnosti a zajišťovat provádění školení v oblasti PO. Případné postihy uložené kontrolními orgány za porušení předpisů v oblasti PO jdou k tíži nájemce.

Nájemce umožní přístup zaměstnancům HZS DP, a. s. do pronajatých prostor za účelem kontroly nebo hasebního zásahu.

Nájemce umožní přístup zaměstnancům oddělení požární prevence – DP, a. s. do pronajatých prostor za účelem provedení i neohlášené kontroly pro zjištění okamžitého stavu požární bezpečnosti v daném prostoru v souladu s právními a interními předpisy DP, a. s.

Případné svářečské a obdobné práce bude nájemce provádět dle platných ČSN a pouze na základě písemného souhlasu DP, a. s. (oddělení požární prevence). V případě, že práce budou prováděny bez souhlasu a dojde k výjezdu jednotky HZS DP, a. s., budou náklady spojené s tímto výjezdem hrazeny nájemcem.

Nájemce zajistí nejméně 1x ročně pravidelné revize hasicích přístrojů a u vnitřního požárního vodovodu (požární hydranty) odbornou kontrolu dle ČSN 73 0873. Kopie protokolů o revizních hasicích přístrojů a kontrole vnitřního požárního vodovodu zašle nájemce oddělení požární prevence – DP, a. s. a též HZS DP, a. s.

Nájemce zajišťuje na vlastní náklady předepsané revize, kontroly, měření (kromě zařízení DP, a. s.) a školení v oblasti PO v předepsaných termínech.

Nájemce je povinen písemnou formou nahlásit oddělení požární prevence DP, a. s. odpovědnou osobu za dodržování předpisů o PO v pronajatých prostorách a též jméno odpovědného vedoucího pracovníka (pokud se jedná o jinou než oprávněnou osobu za dodržování předpisů o PO), který bude informován o zásahu do provozované pronajaté

jednotky při mimořádné události (požáru apod.), případně o provedení neohlášené kontroly či ohlášení připravované kontroly. Písemné nahlášení odpovědné osoby a vedoucího pracovníka musí mimo jiné obsahovat: jméno a příjmení, funkci a telefon (vždy i případné změny).

Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých prostor provozovateli. V případě požáru nebo jiné havárie, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, budou vložky zámků dveří od pronajatých prostor vylomeny.

V případě stavení údržby a oprav nesmí nájemce zasahovat do požárně dělících konstrukcí a případnou jejich opravu musí svěřit odborné firmě s požadovanou certifikací. Při nejasnosti zda se jedná o požárně dělící konstrukci nebo ne, je nájemce povinen se obrátit na oddělení požární prevence – 600140.

Při opravě vzduchotechniky, popřípadě provádění prací spojených s manipulací s tímto zařízením, nesmí nájemce poškodit nainstalované požárně bezpečnostní zařízení (např. požární klapka, EPS, a jiné).

Nájemce má zakázáno provádět jakékoliv činnosti zabraňující funkčnosti zařízení EPS (pokud je instalována), kdykoliv musí umožnit přístup k uvedenému zařízení za účelem jeho kontroly popřípadě servisu či oprav.