

Smluvní strany:

Obchodní společnost: **Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**
IČO: 00005886
DIČ: CZ00005886, plátce DPH
Se sídlem: Praha 9, Sokolovská 217/42, PSČ: 190 22
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Rytířská 29, Praha 1
Číslo účtu: 1930731349/0800
Zapsaná v OR: dne 11.7.1991 u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 847
Jednatel: **Ing. Milan Krístek**, předseda představenstva a
Bc. Magdalena Češková, místopředsedkyně představenstva

dále jen „Pronajímatel“ na straně jedné,

a

Jméno: **Ngoc Le Quang**
IČ: 49395653
DIČ: není plátce DPH
Místo podnikání: Kpt. Stránského 1001/9, 198 00 Praha 9 – Černý Most
Bankovní spojení: Komerční banka a.s.
Číslo účtu: 107-2607350217/0100
Živnostenský list: vydal Úřad městské části Praha 14, odbor živnostenský,
č.j. UMCP14-ŽO/11/543/HOR/3

dále jen „Nájemce“ na straně druhé,

společně též označovány jako „Smluvní strany“,

se ve smyslu ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a na základě vzájemného konsenzu dohodly tak, jak stanoví tato

SMLOUVA

O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

(dále jen „Smlouva“)

1 Postavení Smluvních stran

- 1.1 **Pronajímatel** je českou právnickou osobou zapsanou dne 11.7.1991 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddíle B, vložka 847. Pronajímatel je mimo jiné provozovatelem městské hromadné dopravy na území hlavního města Prahy.
- 1.2 Pronajímatel je mimo jiné významným provozovatelem drážní dopravy - metra na území hlavního města Prahy a vlastníkem nemovitostí s tímto provozem souvisejících (dále jen „Metro“).

- 1.3 **Nájemce** je fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona s živnostenským listem. Výpis Nájemce z živnostenského rejstříku vydal Úřad městské části Praha 14 - živnostenský odbor. Výpis z živnostenského rejstříku Nájemce je připojen k této Smlouvě jako **Příloha č. 1**, která je nedílnou součástí této Smlouvy, přičemž Nájemce prohlašuje, že tento výpis je aktuální a právní stav z něj vyplývající je v souladu se skutečným stavem.

2 Definice pojmů pro účely této Smlouvy

- 2.1 **Vestibulem Metra** se ve smyslu této Smlouvy rozumí stavebně ohraničené prostory ve vlastnictví Pronajímatele, které slouží jako výstupy z jednotlivých stanic Metra, a to na trase Metra B. Vestibuly Metra jsou prostory situované částečně pod a částečně nad povrchem země, které tvoří zázemí pro cestující, přičemž v jejichž rámci jsou dále vymezeny jednotlivé nebytové prostory ve smyslu zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.
- 2.2 **Nebytové prostory** – pokud se v této Smlouvě mluví o nebytových prostorech a pronajaté nebytové prostory se sestávají z více samostatných nebytových prostor, míní se nebytovým prostorem (zejména ve vztahu k plnění povinností Nájemce) rovněž každý jednotlivý pronajatý nebytový prostor samostatně.
- 2.3 **Pokyny pro nájemce obchodních a jiných prostor ve správě Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciová společnost - jednotka Dopravní cesta Metro (dále jen "Pokyny")** - dokument specifikující práva a povinnosti Nájemce, a to především ve vztahu k dodržování zásad požární ochrany a bezpečnosti práce, určující rozhraní a rozsah správy, údržby pronajatých prostor, specifikující podmínky zajištění dodávky médií a služeb ze strany Metra. Aktuální znění Pokynů je nedílnou součástí této Smlouvy jako **Příloha č. 3**. V případě změn Pokynů Pronajímatel předá Nájemci prokazatelně a bez zbytečného odkladu jejich nové znění, které je pro Nájemce závazné od data platnosti uvedeného v novém znění Pokynů.
- 2.4 **Společné prostory** - prostory, které užívá více Nájemců nebo které užívají Nájemci a Pronajímatel společně v souvislosti s užíváním Nebytových prostor, přičemž tyto prostory nelze technicky rozdělit mezi jednotlivé subjekty.
- 2.5 **Společné technologie** - technologie (např. vzduchotechnika, kanalizace, apod.), které užívá více Nájemců, nebo které užívají Nájemci a Pronajímatel společně v souvislosti s užíváním Nebytových prostor, přičemž tyto technologie nelze technicky rozdělit mezi jednotlivé subjekty.

3 Předmět a účel nájmu

- 3.1 Na základě této Smlouvy přenechává Pronajímatel za podmínek stanovených touto Smlouvou a v souladu s obecně závaznými právními předpisy Nájemci do užívání Nebytové prostory **č. RZ 7/345** nacházející se ve stanici Metra **Rajská zahrada**, o celkové výměře **66 m²** (dále jen „**Nebytové prostory**“). Nebytové prostory jsou podrobně specifikovány v situačních plánech, obsahujících grafické vymezení jednotlivých pronajímaných Nebytových prostor. Předmětné situační plány tvoří **Přílohu č. 2**, která je nedílnou součástí této Smlouvy.
- 3.2 Nájemce se zavazuje Nebytové prostory od Pronajímatele převzít, hradit řádně a včas touto Smlouvou sjednané nájemné a užívat Nebytové prostory v souladu s jejich stavebním určením.
- 3.3 Vzhledem k tomu, že je Nájemce oprávněn užívat Nebytové prostory výhradně v souladu s jejich stavebním určením, které je aktuálně provozování prodejny textilu, je

Nájemce oprávněn Nebytové prostory aktuálně užívat pouze za účelem provozování **prodeje textilu**, a to v souladu s jemu udělenými živnostenskými oprávněními k provozování své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, obor činnosti „Velkoobchod a maloobchod“.

- 3.4 Nájemce má však zájem užívat Nebytové prostory k účelu provozování **manikúry-nehtového studia a dámského, pánského a dětského kadeřnictví**, v souladu s jemu udělenými živnostenskými oprávněními k provozování své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání „Holičství, kadeřnictví“ a „Manikúra“.
- 3.5 Nájemce bere na vědomí, že Nebytové prostory nejsou ke dni podpisu této Smlouvy kolaudovány k účelu užívání popsanému v čl. 3.4 této Smlouvy a že pro jejich užívání k tomu účelu je nezbytné provést rekolaudaci (změnu užívání), tj. změnit stavebnětechnický účel a případně provést i stavební úpravy Nebytových prostor umožňující jejich užívání k účelu dle čl. 3.4.
- 3.6 Rekolaudaci, resp. změnu užívání i případné stavební úpravy Nebytových prostor a všechna potřebná povolení zajistí a provede sám na své náklady Nájemce. Nájemce souhlasí s tím, že veškeré náklady na zajištění změny užívání (rekolaudaci) i případnou rekonstrukci Nebytových prostor uhradí přímo sám Nájemce, bez nároku na jakoukoliv kompenzaci vůči Pronajímateli.
- 3.7 Pronajímatel tímto potvrzuje, že souhlasí se změnou užívání, resp. rekolaudací a provedením úprav a/nebo stavebních prací v Nebytových prostorách k umožnění jejich užívání k účelu uvedenému v čl. 3.4 této Smlouvy za podmínek sjednaných v této Smlouvě.
- 3.8 Případné veškeré stavební práce či jiné úpravy Nebytových prostor, jejichž provedení je nezbytné k rekolaudaci (změně účelu užívání) Nebytových prostor k účelu uvedenému v čl. 3.4 této Smlouvy se Nájemce zavazuje provést na své náklady a zajistit na své náklady všechna k tomu potřebná povolení.
- 3.9 Provede-li Nájemce bez souhlasu Pronajímatele stavební úpravy nebo jiné změny na Nebytových prostorech, které budou mít charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele, nemá Nájemce nárok na náhradu k tomu vynaložených nákladů, ani na vypořádání zhodnocení majetku Pronajímatele. Nájemce je povinen takto provedené stavební či jiné úpravy Nebytových prostor uvést vlastním nákladem do původního stavu v přiměřené lhůtě stanovené mu k tomu Pronajímatelem, nebo ke dni skončení nájemního vztahu, nebude-li mu Pronajímatelem stanovena jiná lhůta. Neučiní-li tak, nemá nárok ani na vypořádání hodnoty technického zhodnocení Pronajímatelova majetku. Nájemce není povinen uvést Nebytové prostory do původního stavu v případě, sdělí-li mu písemně Pronajímatel nejpozději 7 dní před skončením nájmu, že na jejich uvedení do původního stavu netrvá. V takovém případě vypořádají mezi sebou Nájemce a Pronajímatel hodnotu technického zhodnocení Pronajímatelova majetku postupem sjednaným v čl. 3.10.
- 3.10 Provede-li Nájemce se souhlasem Pronajímatele stavební úpravy nebo jiné změny na Nebytových prostorách, které budou mít charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele nebo jinak zhodnotí jeho majetek, nemá Nájemce nárok na náhradu k tomu vynaložených nákladů, ani na vypořádání zhodnocení majetku Pronajímatele, je však oprávněn hodnotu jím provedeného technického zhodnocení majetku Pronajímatele odepisovat. Při skončení nájmu vyplatí Pronajímatel Nájemci k vypořádání neodepsané části hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele s jeho souhlasem provedenými opravami, úpravami a/nebo stavebními pracemi částku 5.000,- Kč, a to na základě daňového dokladu vystaveného Nájemcem v zákonné lhůtě

od data uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „DUZP“); DUZP je den ukončení této smlouvy. Tím budou veškeré nároky Nájemce na vypořádání hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele vyčerpány, Smluvní strany nebudou mít nadále mezi sebou z tohoto titulu žádné závazky a pohledávky a Pronajímatel nebude povinen Nájemci z tohoto titulu ničeho platit.



- 3.11 Nájemce je povinen bezprostředně po dokončení stavebních úprav či jiných změn Nebytových prostor prováděných se souhlasem Pronajímatele dokladovat Pronajímateli výši nákladů vynaložených k provedení těch úprav a změn, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele a příslušné kopie listiny (zejména smlouvy, faktury, doklady o zaplacení ceny díla, apod.) předložit Pronajímateli
- 3.12 Nájemce je povinen před zahájením případných stavebních prací předložit k odsouhlasení projektovou dokumentaci se změnami Nebytových prostor všem dotčeným odborným úsekům Pronajímatele tak, aby mohl být vydán souhlas k pracím na metru, který vydá odborný úsek Pronajímatele. Po ukončení nájemního vztahu se Nájemce zavazuje uvést Nebytové prostory do původního stavebně-technického stavu.
- 3.13 Nájemce prohlašuje a podpisem této Smlouvy stvrzuje, že se s Nebytovými prostory dle této Smlouvy před podpisem Smlouvy zodpovědně seznámil, tudíž jsou mu dobře známy. Nájemce podpisem této Smlouvy deklaruje a souhlasí, že najímá Nebytové prostory od Pronajímatele tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této Smlouvy.
- 3.14 Nebytové prostory budou Nájemci předány bezprostředně po uzavření této Smlouvy. O předání Nebytových prostor bude pořízen předávací protokol.
- 3.15 S účinností ode dne doručení (Nájemci i Pronajímateli) kolaudačního souhlasu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) s užíváním Nebytových prostor k účelu dle čl. 3.4 této Smlouvy, je Nájemce oprávněn užívat Nebytové prostory za účelem provozování **manikúry-nehtového studia a dámského, pánského a dětského kadeřnictví**, v souladu s jemu udělenými živnostenskými oprávněními k provozování své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání „Holičství, kadeřnictví“ a „Manikúra“.
- 3.16 Jakákoliv změna či rozšíření účelu užívání Nebytových prostor, ať už v rozsahu podnikatelské činnosti Nájemce nebo v konkrétním využití Nebytových prostor, vyjma změny specifikované v čl. 3.4 této Smlouvy, podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.
- 3.17 Pronajímatel podpisem této Smlouvy zmocňuje Nájemce k jednání s příslušným stavebním úřadem a případně dalšími úřady státní správy či samosprávy nebo dalšími dotčenými subjekty ve věci změny účelu užívání Nebytových prostor podle čl. 3 této Smlouvy. Nájemce toto zmocnění podpisem této Smlouvy přijímá.

4 Nájemné a úhrada za služby

- 4.1 Za užívání Nebytových prostor podle této Smlouvy se sjednává nájemné dohodou v následující výši:
 - a) po dobu ode dne účinnosti této Smlouvy do dne doručení (Nájemci i Pronajímateli) kolaudačního souhlasu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) s užíváním Nebytových prostor k účelu dle čl. 3.4 této Smlouvy, nejpozději však do 30.9.2013 činí výše nájemného částku **5.225,- Kč/měsíc** (slovy: pět tisíc dvě stě dvacet pět korun českých).
 - b) ode dne následujícího po dni doručení (Nájemci i Pronajímateli) kolaudačního souhlasu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) s užíváním Nebytových prostor k účelu dle čl. 3.4 této Smlouvy, nejpozději však ode dne

1.10.2013, činí nájemné částku ve výši **1.900,- Kč/m²/rok**, tj. celkem ročně **125.400,- Kč** (slovy: sto dvacet pět tisíc čtyři sta korun českých).

Nájemné bude fakturováno ve smyslu ustanovení zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) jako osvobozené od DPH. Stane-li se Nájemce plátcem DPH, je povinen tuto skutečnost neprodleně písemně sdělit Pronajímateli a k částce nájemného bude připočtena příslušná výše DPH.

- 4.2 Poměrnou část nájemného za období ode dne účinnosti této Smlouvy do 30.9.2013 se Nájemce zavazuje zaplatit převodem na účet Pronajímatele (viz záhlaví této Smlouvy) na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem nejpozději do 8. pracovního dne ode dne uskutečnění osvobozeného plnění se splatností do 14 dnů ode dne doručení faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění osvobozeného plnění je 30.9.2013.
- 4.3 Od 1.10.2013 se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli poměrnou část nájemného čtvrtletně předem převodem na účet Pronajímatele (viz záhlaví této Smlouvy), a to na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem na každé příslušné kalendářní čtvrtletí. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu (daňový doklad) nejpozději do 8. pracovního dne příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností do 14 dnů ode dne doručení faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění osvobozeného plnění je první den příslušného kalendářního čtvrtletí.
- 4.4 Smluvní strany sjednávají, že jednostranným úkonem Pronajímatele bude výše nájemného každoročně od 1. ledna automaticky valorizována o oficiálně stanovenou míru inflace v České republice za předchozí rok, stanovenou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného platí vždy od 1. ledna kalendářního roku následujícího po kalendářním roku, ke kterému se vztahuje zveřejněná míra inflace.
- 4.5 V nájemném nejsou zahrnuty ceny a platby za plnění a služby spojené s užíváním Nebytových a Společných prostor. Pronajímatel bude poskytovat Nájemci plnění a služby spojené s užíváním Nebytových a Společných prostor a Společných technologií, pokud to bude technicky možné a zařízení prostor bude takové dodávky služeb umožňovat. Rozsah, specifikace a podmínky dodávek veškerých služeb budou řešeny v samostatných smlouvách.
- 4.6 Úhrada za odběr elektrické energie, tepla a vody (vodné a stočné) bude stanovena na základě skutečné spotřeby a fakturována dvakrát ročně. Cena energie účtovaná Pronajímatelem Nájemci bude ve stejné výši, jakou účtuje Pronajímateli jeho dodavatel, včetně ekologické daně. Podrobné podmínky odběrů budou specifikovány v samostatné smlouvě o přenechání energií. Za účelem uzavření smlouvy o přenechání energií je Nájemce povinen se spojit nejpozději do 1 měsíce ode dne účinnosti této Smlouvy s útvarem Pronajímatele - odborem Energetika - kontaktní osoba , tel. . Nebude-li Smluvními stranami písemně dohodnuto jinak, pak se Nájemce zavazuje zaplatit úhradu za odběr elektrické energie, tepla a vody (vodné a stočné) do 15 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování za tato plnění spojená s užíváním Nebytových prostor. Nesplnění této povinnosti zakládá možnost Pronajímatele odstoupit od nájemní Smlouvy bez dalšího.

5 Kauce

- 5.1 Nájemce složil ke dni podpisu Smlouvy převodem ve prospěch účtu Pronajímatele, variabilní symbol 0003510013 kauci ve výši **31.350,- Kč** (slovy: třicet jedna tisíc tři sta padesát korun českých), odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného. Pronajímatel podpisem Smlouvy složení kauci v celé její sjednané výši potvrzuje.
- 5.2 Pronajímatel je oprávněn použít kauci k úhradě jeho pohledávek za Nájemcem

na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytových prostor, k úhradě veškerých nákladů vzniklých v důsledku porušení povinnosti Nájemce uvedené v čl. 7.3, resp. 7.4 Smlouvy nebo k úhradě jiných dluhů Nájemce vůči Pronajímateli v souvislosti s nájmem Nebytových prostor.

- 5.3 Nájemce je povinen po písemné výzvě Pronajímatele doplnit ve lhůtě jednoho měsíce peněžní prostředky tvořící kauci na původní výši, pokud Pronajímatel tyto peněžní prostředky čerpal k uspokojení kterékoliv své pohledávky za Nájemcem. Neučiní-li tak, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.
- 5.4 Po skončení nájmu vrátí Pronajímatel Nájemci nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím v podobě úroku připsaného k nim bankou za dobu, po kterou byly tyto složeny na účtu Pronajímatele. Takto je Pronajímatel povinen učinit ve lhůtě jednoho měsíce ode dne vyklizení Nebytových prostor Nájemcem a jejich předání Pronajímateli.

6 Doba nájmu

- 6.1 Nájemní vztah dle této Smlouvy o nájmu Nebytových prostor se sjednává na dobu **neurčitou**, s účinností od 1.8.2013.

7 Ukončení nájmu

- 7.1 Nájemní vztah založený touto Smlouvou jsou obě Smluvní strany oprávněny ukončit výpovědí z jakéhokoli důvodu nebo i bez jeho uvedení.
- 7.2 V případě, že Pronajímatel vypoví tuto Smlouvu z důvodů specifikovaných v ustanovení § 9 odst. 2 zákona č. 116/1990 Sb., činí výpovědní lhůta 1 měsíc.

Výpovědní lhůta 1 měsíc se dále uplatní, jestliže:

- a) Nájemce provede bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele v Nebytových prostorech jakékoli změny jejich dispozic, stavební úpravy či jiné zásahy stavebnětechnického charakteru, bez ohledu na to, zda-li vedou k technickému zhodnocení majetku Pronajímatele či nikoli, nebo jiné zásahy měnící charakter či účel využití Nebytových prostor,
- b) Nájemce neumožní Pronajímateli přístup k měřidlům stavu energií a jiných médií dodávaných do Nebytových prostor,
- c) Nájemce nesplní svoji povinnost zajistit provedení revizí elektrických a dalších zařízení umístěných v Nebytových prostorech, neodstraní případně revizí vytknuté vady těchto zařízení nebo nesplní svoji povinnost předložit Pronajímateli na jeho výzvu příslušné revizní zprávy,
- d) Nájemce poruší některou z dalších svých povinností, které jej zavazují podle ujednání čl. 8. a čl. 9. této Smlouvy,
- e) Nájemce je v úpadku, či mu úpadek hrozí,
- f) Nájemce vstoupil do likvidace,
- g) bylo vydáno rozhodnutí příslušného orgánu o provedení rekonstrukce některého objektu Vestibulu Metra nebo o provedení jiných stavebních úprav v objektu Vestibulu Metra vyžadujících vstup do Nebytových prostor.

V případě že dojde k výpovědi této Smlouvy kteroukoliv ze Smluvních stran z jiných důvodů než uvedených výše či bez udání důvodu, činí výpovědní lhůta 3 měsíce. Výpovědní lhůta počíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

- 7.3 Nájemce se zavazuje předat ke dni ukončení nájemního vztahu dle této Smlouvy

Nebytové prostory Pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání Nebytových prostor bude sepsán protokol podepsaný zástupci obou Smluvních stran. Součástí předávacího protokolu bude seznam stavu příslušných měřidel k okamžiku zpětného převzetí Nebytových prostor a soupis případných škod způsobených v Nebytových prostorech Nájemcem.

- 7.4 Smluvní strany podpisem této Smlouvy sjednávají, že pokud Nájemce v den ukončení nájmu řádně nepředá Nebytové prostory Pronajímateli, pak je Pronajímatel oprávněn učinit veškeré kroky nutné k vyklizení Nebytových prostor svépomocí a uvedení do řádného stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to na náklady Nájemce. Pronajímatel je pro tento případ oprávněn vstoupit do Nebytových prostor a v případě potřeby i odstranit překážku bránící mu ke vstupu do nich (např. vylomením zámků), odstranit z nich veškeré movité věci patřící Nájemci či třetím osobám, a tyto věci vhodným způsobem uskladnit na náklad Nájemce. Nájemce s tímto postupem Pronajímatele výslovně souhlasí a k vstupu do Nebytových prostor a k odstranění movitých věcí v majetku Nájemce či třetích osob z Nebytových prostor a jejich uskladnění Pronajímatele tímto zmocňuje. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinnosti Nájemce uvedené v odst. 7.3 Smlouvy.
- 7.5 Prodlení Nájemce s úhradou nájemného delší než 15 dnů se považuje za porušení Smlouvy, které zakládá právo Pronajímatele od Smlouvy odstoupit.
- 7.6 Smluvní strany sjednávají, že v případě odstoupení od Smlouvy má odstoupení právní účinky ke dni jeho doručení druhé Smluvní straně.

8 Práva a povinnosti Smluvních stran

- 8.1 Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu Nebytových prostor a řádného způsobu jejich užívání, a to po předchozím oznámení Nájemci. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit. Dále je Pronajímatel oprávněn provádět dle potřeby nutné revize a opravy rozvodů, měřidel a jiné odborné prohlídky na svých zařízeních provozovaných a užívaných pouze Pronajímatelem.
- 8.2 Nájemce se zavazuje udržovat Nebytové prostory s péčí řádného hospodáře v bezvadném stavu, zejména se zavazuje po dobu nájmu zajišťovat opravy a údržbu Nebytových prostor tak, aby byly plně funkční a byly způsobilé plnit účel stanovený v této Smlouvě. Pravidelný úklid a veškeré drobné opravy a běžnou údržbu Nebytových prostor bude Nájemce provádět na svůj náklad. Za běžnou údržbu se považují opravy či úpravy částí Nebytových prostor, jejichž rozsah je uveden v **Příloze č. 3** této Smlouvy – „Pokyny“. Údržbu vybavení provádí Nájemce sám na své náklady a plní povinnosti provozovatele včetně revizí elektrických a dalších zařízení. Nájemce se zavazuje dbát o to, aby všechna tato zařízení byla provozuschopná a byla v souladu s obecně platnými technickými normami a předpisy. Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele předložit Pronajímateli příslušné revizní zprávy dokladující řádný technický stav Nebytových prostor a zařízení, která se v Nebytových prostorech nachází.
- 8.3 Bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce provádět v (ani na) Nebytových prostorech žádné stavební úpravy ani jiné změny. Jakékoliv stavební úpravy a zásahy do Nebytových prostor je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 8.4 K žádosti o vydání souhlasu se stavebními úpravami či jinými zásahy do Nebytových prostor je Nájemce povinen předložit Pronajímateli projektovou dokumentaci popisující povahu, rozsah a technologii provedení jím zamýšlených stavebních či jiných úprav Nebytových prostor. Provede-li Nájemce stavební úpravy či jiné zásahy do Nebytových

prostor bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo v rozporu s projektovou dokumentací předloženou Pronajímateli spolu s žádostí o vydání souhlasu se stavebními úpravami či jinými zásahy do Nebytových prostor, nemá nárok na náhradu nákladů vynaložených jím k provedení takových úprav, a to ani za předpokladu, že by takové úpravy vedly k technickému zhodnocení majetku Pronajímatele. Nájemce je povinen takto provedené stavební či jiné úpravy Nebytových prostor uvést vlastním nákladem do původního stavu v přiměřené lhůtě stanovené mu k tomu Pronajímatelem, nebo ke dni skončení nájemního vztahu, nebude-li mu Pronajímatelem stanovena jiná lhůta. Neučiní-li tak, nemá nárok ani na vypořádání technického zhodnocení Pronajímatelova majetku. Nájemce není povinen uvést Nebytové prostory do původního stavu v případě, sdělí-li mu písemně Pronajímatel nejpozději 7 dní před skončením nájmu, že na jejich uvedení do původního stavu netrvá. V takovém případě vypořádají mezi sebou Nájemce a Pronajímatel po skončení nájmu hodnotu technického zhodnocení Pronajímatelova majetku postupem sjednaným v čl. 8.5 a 8.6.

- 8.5 Náklady na provedení jakýchkoliv stavebních úprav či jiných změn Nebytových prostor nese výlučně Nájemce. Budou-li mít stavební či jiné zásahy Nájemce provedené se souhlasem Pronajímatele Nájemcem v (na) Nebytových prostorách povahu technického zhodnocení majetku Pronajímatele, není Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu hodnoty takového zhodnocení, je však oprávněn hodnotu jím provedeného technického zhodnocení majetku Pronajímatele odepisovat. Při skončení této Smlouvy vyplatí Pronajímatel Nájemci k vypořádání neodepsané části hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele s jeho souhlasem provedenými opravami, úpravami a/nebo stavebními pracemi částku 5.000,- Kč, a to na základě daňového dokladu vystaveného Nájemcem v zákonné lhůtě od data uskutečnění zdanitelného plnění (dále jen „DUZP“); DUZP je den ukončení této smlouvy. Tím budou veškeré nároky Nájemce na vypořádání hodnoty technického zhodnocení majetku Pronajímatele vyčerpány, Smluvní strany nebudou mít nadále mezi sebou z tohoto titulu žádné závazky a pohledávky a Pronajímatel nebude povinen Nájemci z tohoto titulu ničeho platit.
- 8.6 Nájemce je povinen bezprostředně po dokončení stavebních úprav či jiných změn Nebytových prostor prováděných se souhlasem Pronajímatele dokladovat Pronajímateli výši nákladů vynaložených k provedení těch úprav a změn, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele a příslušné kopie listiny (zejména smlouvy, faktury, doklady o zaplacení ceny díla, apod.) předložit Pronajímateli.
- 8.7 Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
- 8.8 Běží-li výpovědní doba, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytových prostor případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele či jeho zástupce.
- 8.9 Nájemce sám odpovídá za zabezpečení vybavení v Nebytových prostorách i za zajištění zařízení a ostatních věcí vnesených do Nebytových prostor. Pronajímatel neodpovídá za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na majetku Nájemce v Nebytových prostorách. Pro tyto případy Nájemce prohlašuje, že jeho odpovědnost za škodu i ve vztahu ke třetím osobám je řádně kryta pojištěním.
- 8.10 Pronajímatel je oprávněn při likvidaci mimořádné události (havárie, apod.) vstoupit i bez souhlasu Nájemce do Nebytových prostor, a to za použití veškerých možností k zpřístupnění prostor (např. i vylomení zámků).
- 8.11 Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé v pronajatých Nebytových prostorách,

ve Společných prostorách a na technologiích užívaných v souvislosti s Nebytovými prostorami, v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytových prostorách v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo i bez jeho vědomí. Závady a poškození způsobená v Nebytových prostorách Nájemcem, jeho zaměstnanci, zákazníky či jinými osobami se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady nejpozději do 15 kalendářních dní od jejich vzniku.

- 8.12 Nájemce je povinen oznámit příslušnému útvaru Pronajímatele (viz Pokyny v *Příloze č. 3*) nutnost oprav či odstranění závad v Nebytových prostorách, které nespádají do povinnosti Nájemce ve smyslu odst. 8.2. této Smlouvy, a to neprodleně poté, kdy tato potřeba vznikla, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti.
- 8.13 Nájemce je povinen udržovat v okolí Nebytových prostor čistotu, provádět pravidelný úklid a neskladovat zde žádné předměty nesouvisející s účelem této Smlouvy. Nájemce je povinen do 15 dnů od podpisu této Smlouvy předložit úředně ověřenou kopii Smlouvy na odvoz a likvidaci odpadů, případně uzavřít tuto Smlouvu prostřednictvím Pronajímatele (bližší specifikace viz Pokyny v *Příloze č. 3*). Nesplnění této povinnosti zakládá možnost Pronajímatele odstoupit od nájemní Smlouvy bez dalšího.
- 8.14 Nájemce je oprávněn instalovat a navenek Nebytových prostor propagovat pouze firmu Nájemce na místech k tomu určených. Nájemce se zavazuje nepropagovat navenek prodejny, služby či výrobky jiných subjektů a dále se zavazuje neumístit v okolí Nebytových prostor jakékoliv další poutače ani jiné reklamní předměty propagující služby nebo výrobky Nájemce, nebo jiných subjektů (jedná se např. o stojany, tzv. „áčka“, polepování stanice apod.).
- 8.15 Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytových prostor. Tato povinnost se vztahuje i na další osoby nacházející se v Nebytových prostorách, o čemž se Nájemce zavazuje tyto osoby informovat a takové chování od nich též vyžadovat.
- 8.16 Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních (firemních) údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, vstup do likvidace, sdělení, že je v úpadku, či mu úpadek hrozí a rovněž změnu údajů osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do jednoho týdne poté, kdy tato změna nastane. Při změně údajů v obchodním rejstříku, živnostenském listě apod. (změna názvu, sídla, korespondenční adresy, jednajících osob, změna v plátcovství DPH apod.) se Nájemce zavazuje nejpozději do jednoho týdne po provedení této změny zaslat úředně ověřené kopie těchto dokumentů s aktuálními údaji Pronajímateli na adresu Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, odbor Nemovitý majetek, Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9. Neprodleně po uzavření Smlouvy se Nájemce zavazuje sdělit jména kontaktních osob vč. jejich spojení (telefon, mob. telefon, fax, e-mail) vč. jakékoliv změny Pronajímateli, a to správci objektu metra jednotce Dopravní cesta Metro, odb. Koordinace provozu, Sliačská 1, 141 00 Praha 4.
- 8.17 Nájemce není oprávněn v Nebytových prostorách umístit žádné výherní hrací přístroje, zejména provozovat hrací automaty a videoloterijní terminály, casino nebo jiné hazardní hry. Nájemce se dále zavazuje v Nebytových prostorách žádným způsobem nenabízet, neprodávat ani jinak nepropagovat erotické pomůcky, časopisy ani jiné podobné zboží. Porušení těchto povinností dle tohoto ustanovení je považováno za hrubé porušení smluvních povinností Nájemce, které opravňuje Pronajímatele k odstoupení od této Smlouvy.
- 8.18 Nájemce bere na vědomí, že v objektech metra je zákaz kouření.

- 8.19 Nájemce se zavazuje zásobovat Nebytové prostory výhradně v souladu s režimem zásobování předmětného vestibulu Metra, především tak aby nebyla narušena plynulost přepravy cestujících. Současně se Nájemce zavazuje dodržovat v okolí předmětného vestibulu Metra řádně veškeré dopravní a provozní předpisy a normy.

9 Zvláštní ustanovení o dalších podmínkách užívání Nebytových prostor

- 9.1 Nájemce se zavazuje užívat Nebytové prostory v souladu s Pokyny, které tvoří *Přílohu č. 3* této Smlouvy.
- 9.2 Nájemce se zavazuje dodržovat požární předpisy pro příslušné prostory a zejména dbát o to, aby Nebytové prostory byly vybaveny předepsaným protipožárním zařízením. V případě, že je součástí Nebytových prostor stacionární protipožární zařízení nebo požární signalizace ve správě Pronajímatele, zavazuje se Nájemce umožnit Pronajímateli po předchozím oznámení kontrolu, údržbu, revize a opravy tohoto zařízení a současně se zavazuje, že se zdrží jednání, které by omezovalo účinnost tohoto zařízení.
- 9.3 Nájemce se v případě vydání rozhodnutí příslušného orgánu o provedení rekonstrukce některého objektu Vestibulu Metra nebo v případě nutnosti provedení jiných stavebních úprav v objektu Vestibulu Metra vyžadujících vstup do Nebytových prostor zavazuje umožnit Pronajímateli do těchto prostor přístup, bezúplatně přerušit svoji podnikatelskou činnost a Nebytové prostory na nezbytně nutnou dobu vyklidit. V případě, že z výše uvedených důvodů Nájemce bezúplatně strpí přerušování své podnikatelské činnosti v Nebytových prostorách (což je povinen neprodleně oznámit písemně Pronajímateli), pak Pronajímatel za tuto dobu nebude na Nájemci požadovat nájemné.
- 9.4 Nájemce se zavazuje řídit se pokyny staničního personálu v případě mimořádné události vyžadující evakuaci osob ze stanice metra.
- 9.5 Nájemce je povinen prokazatelně sdělit Pronajímateli (a to odboru Nemovitý majetek, Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9) termín obdržení (doručení) kolaudačního souhlasu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) ve smyslu čl. 3.12 této Smlouvy, a to nejpozději do 5 dnů od jeho obdržení (doručení) a současně tento kolaudační souhlas (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) přiložit jako přílohu tohoto oznámení.



10 Zvláštní sankční ujednání (smluvní pokuta)

- 10.1 V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce povinen na základě této Smlouvy, se Nájemce vedle úhrady dlužné částky zavazuje bez dalšího zaplatit Pronajímateli vedle zákonného úroku z prodlení rovněž smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení s úhradou peněžitého plnění.
- 10.2 Nájemce se zavazuje bez dalšího Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ v případě, že Nájemce poruší svůj závazek uvedený v odstavci:
- a) 3.11 Smlouvy tím, že bezprostředně po dokončení stavebních úprav či jiných změn Nebytových prostor prováděných se souhlasem Pronajímatele nedokladuje Pronajímateli výši nákladů vynaložených k provedení těchto úprav a změn, které mají charakter technického zhodnocení majetku Pronajímatele a nepředloží Pronajímateli příslušné kopie listin (zejména smlouvy, faktury, doklady o zaplacení ceny díla, apod.).

- b) 3.16 Smlouvy tím, že využije Nebytové prostory k jinému účelu než, který je uveden v této Smlouvě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - c) 8.3 Smlouvy tím, že provede bez předchozího výslovného písemného souhlasu Pronajímatele stavební úpravy, nebo jiné změny v Nebytových prostorách;
 - d) 8.7 Smlouvy tím, že přenechá Nebytové prostory dalším subjektům bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
 - e) 8.14 Smlouvy tím, že bude navenek Nebytových prostor propagovat firmu, zboží, nebo služby jiných subjektů, nebo v okolí Nebytových prostor umístí poutače či jiné reklamní předměty;
 - f) 8.17 Smlouvy tím, že umístí v Nebytových prostorách výherní hrací přístroje, videoloterijní terminály, casino nebo jiné hazardní hry či bude nabízet, prodávat či jinak propagovat erotické pomůcky, časopisy a jiné podobné zboží.
 - g) 9.5 Smlouvy tím, že prokazatelně nesdělí Pronajímateli (a to odboru Nemovitý majetek, Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9) termín obdržení (doručení) kolaudačního souhlasu (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem) ve smyslu čl. 3.12 této Smlouvy, a to nejpozději do 5 dnů od jeho obdržení (doručení) či nedoloží současně tento kolaudační souhlas (příp. potvrzení změny užívání speciálním stavebním úřadem).
- 10.3 Nájemce se zavazuje bez dalšího Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ v případě kdy Nájemce poruší svůj závazek uvedený v odst.:
- a) 8.1 Smlouvy tím, že neumožní Pronajímateli kontrolu Nebytových prostor;
 - b) 8.2 Smlouvy tím, že nezajistí potřebnou údržbu, opravy, nebo revize;
 - c) 8.8 Smlouvy tím, že neumožní prohlídky Nebytových prostor třetím subjektům v době běhu výpovědní lhůty;
 - d) 8.11 Smlouvy tím, že neodstraní závady nebo poškození na Nebytových prostorách do 15 dnů od vzniku takových závad nebo poškození;
 - e) 8.12 Smlouvy tím, že neinformuje Pronajímatele o potřebách opravy či odstranění závad.
- 10.4 Smluvní pokuty uvedené v odst. 10.1, 10.2, 10.3 a 10.5 jsou splatné ve lhůtě 10 dní od doručení faktury k úhradě obsahující vyúčtování výše smluvní pokuty. Smluvní pokuty uvedené v odst. 10.2 a 10.3 se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli za každé jednotlivé porušení konkrétního závazku. V případě, kdy Pronajímatel zjistí, že Nájemce nesplnil svoji povinnost, za kterou mu vznikla povinnost uhradit Pronajímateli smluvní pokutu, ani do 10 kalendářních dní ode dne, kdy vznikla Nájemci povinnost příslušnou smluvní pokutu uhradit, je Pronajímatel oprávněn uložit Nájemci smluvní pokutu i opakovaně, tj. periodicky vždy po 10 dnech až do splnění povinnosti zajištěné smluví pokutou. Nájemce se zavazuje takovou smluvní pokutu Pronajímateli uhradit ve lhůtě 10 dní od doručení faktury k její úhradě obsahující vyúčtování výše smluvní pokuty.
- 10.5 V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním Nebytových prostor Pronajímateli uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu v částce odpovídající násobku počtu započatých dní, po které se Nájemce ocitne v prodlení s vyklizením Nebytového prostoru a dvojnásobku denní výše nájemného platného pro kalendářní rok, v němž vznikne Nájemci povinnost Nebytový prostor vyklidit.
- 10.6 Zaplacením smluvní pokuty není jakkoli dotčeno právo Pronajímatele domáhat se náhrady škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Taková náhrada škody se hradí vedle smluvní pokuty a v plné výši.
- 10.7 Pokud dojde k nedodržení ustanovení bodu 8.17 Smlouvy ze strany Nájemce nebo dojde ze strany Nájemce k porušení povinností plynoucích ze zákona o požární

ochraně č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů či k porušení povinností, týkajících se požární bezpečnosti uvedených v *Příloze č. 3* této Smlouvy, a Pronajímateli v důsledku toho bude vyměřena pokuta nebo vznikne škoda, bude tato ve stejné výši vymáhána od Nájemce, který je povinen ji v plné výši uhradit.

11 Zvláštní ujednání o doručování písemností

- 11.1 Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této Smlouvy platí následující ujednání.
- 11.2 Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí doručovací adresu jinou. Taková změna je účinná až okamžikem prokazatelného doručení písemného oznámení příslušné Smluvní strany o změně doručovací adresy, pokud v něm není stanoveno datum pozdější.
- 11.3 Smluvní strany konstatují, že nevyplývá-li z textu Smlouvy výslovně jinak, budou písemné dokumenty doručovat osobně, doporučenou poštovní zásilkou či kurýrem. Smluvní strany se zavazují zajistit pravidelné přebírání pošty na svých doručovacích adresách.
- 11.4 Smluvní strany určují následující kontaktní osoby pro účely běžné komunikace:
- Na straně Pronajímatele:
viz seznam kontaktů na jednotlivé věcně příslušné útvary v *Příloze č. 3* Pokyny.
 - Na straně Nájemce:
Jméno, příjmení: Ngoc Le Quang,
GSM: 
Email: 
- 11.5 Smluvní strany se dále dohodly, že mimo shora uvedené je Pronajímatel oprávněn doručovat Nájemci veškeré písemnosti do Nebytových prostor, přičemž takto doručené písemnosti budou mít shodné právní účinky, jako by byly doručeny Nájemci osobně.

12 Salvatorní klauzule

- 12.1 Smluvní strany sjednávají, že pokud v důsledku změny či odlišného výkladu právních předpisů anebo judikatury soudů bude u některého ustanovení této Smlouvy shledán důvod neplatnosti právního úkonu, Smlouva jako celek nadále platí, přičemž za neplatnou bude možné považovat pouze tu část, které se důvod neplatnosti přímo týká. Smluvní strany se zavazují toto ustanovení doplnit či nahradit novým ujednáním, které bude odpovídat aktuálnímu výkladu právních předpisů a smyslu a účelu této Smlouvy.
- 12.2 Pokud v některých případech nebude možné řešení zde uvedené a Smlouva by byla neplatná, Smluvní strany se zavazují bezodkladně po tomto zjištění uzavřít novou smlouvu, ve které případný důvod neplatnosti bude odstraněn, a dosavadní přijatá plnění budou započítána na plnění Smluvních stran podle této nové smlouvy. Podmínky této nové smlouvy vyjdou přitom z původní Smlouvy.

13 Závěrečná ustanovení

- 13.1 Smluvní strany se zavazují poskytnout si k naplnění účelu této Smlouvy vzájemnou součinnost.
- 13.2 Právní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor

a subsidiárně příslušnými ustanoveními zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění.

13.3 Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 - Výpis z živnostenského rejstříku Nájemce

Příloha č. 2 - Situační plán pronajímaných Nebytových prostor

Příloha č. 3 - Pokyny pro nájemce obchodních a jiných prostor ve správě Dopravního podniku hl. m. Prahy, akciová společnost - jednotka Dopravní cesta Metro

13.4 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 1.8.2013.

13.5 Tato Smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma Smluvními stranami. Tato Smlouva může být zrušena pouze písemně.

13.6 Tato Smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a tři Pronajímatel.

13.7 Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby Smlouva byla zveřejněna na webových stránkách www.dpp.cz, které jsou veřejně přístupné a které obsahují údaje o Smluvních stranách, předmětu nájmu (Nebytových prostorech), číselné označení Smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené ve Smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku v platném znění a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

13.8 Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, a shledaly, že její obsah přesně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a zakládá právní následky, jejichž dosažení svým jednáním sledovaly, a proto ji níže, prosty omylu, lsti a tísně, jako správnou podepisují.

V Praze dne:

24 -07- 2013

za Pronajímatele

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost



Ing. Milan Křístek
předseda představenstva

za Nájemce



Ngoc Le Quang



Bc. Magdalena Češková
místopředsedkyně představenstva

