



NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 68/09

Řízení letového provozu České republiky, státní podnik

k uzavření této smlouvy oprávněný: Mgr. Petr Fajtl, ředitel Divize plánování a rozvoje LNS

se sídlem: Navigační 787, 252 61 Jeneč

IČ: 49710371

DIČ: CZ49710371

bankovní spojení: ČSOB Praha 5,

číslo účtu: 88153/0300

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u MěS v Praze v odd. A, vložce 10771
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

FBA spol. s r.o.

k uzavření této smlouvy oprávněný: Filip Škripko, jednatel

se sídlem: Unhošťská 198, 272 01 Kladno

IČ: 636 72 065

DIČ: CZ63672065

bankovní spojení: ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

██████████ ██████████ ██████████

zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 36575
(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, smlouvu o nájmu nebytových prostor

Článek I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel nebytových prostor prohlašuje, že má právo hospodaření k objektu Sekce letecké školy (dále jen "SLŠ") Řízení letového provozu České republiky, státní podnik, na adrese K Letišti 934, 160 08, Praha 6 - Ruzyně. Budova i pozemek je zapsaná na LV č. 1383, k.ú. Ruzyně, obec Praha, parc.č. 2638/2, s právem hospodaření pro ŘLP ČR, s.p. (Kopie výpisu z katastru nemovitostí tvoří Přílohu č. 5 této smlouvy).
2. Předmětem smlouvy je pronájem nebytových prostor specifikovaných v Příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Předmětné místnosti jsou situovány v 1. PP a 1. NP budovy a celková výměra pronajaté plochy činí: **469,01 m²**. Předmětem nájmu je dále dlouhodobý hmotný investiční majetek (dále jen: „DHM“) a drobný dlouhodobý hmotný majetek (dále jen: „DDHM“), kterým jsou pronajímané nebytové prostory vybaveny. Podrobná specifikace tohoto majetku je specifikována Přílohou č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
3. Předmětem této smlouvy je rovněž zajištění závodního stravování a činností souvisejících. Detailní specifikace těchto činností, jejich rozsah a konkrétní povinnosti Nájemce jsou uvedeny v Příloze č. 3, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
4. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedené nebytové prostory, včetně jejich vybavení, do užívání Nájemci, a to za účelem uvedeným v článku II. této smlouvy.
5. Nájemce je s technickým stavem předmětných nebytových prostor seznámen a přijímá je do nájmu ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
6. Jakékoli úpravy pronajatých prostor Nájemce smí provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
7. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor - definované nařízením vlády č. 258/1995 Sb., v platném znění resp. podle platné právní úpravy v daném čase - hradí podle ust. § 687 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, Nájemce sám, na vlastní náklady.
8. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné a cenu služeb spojených s užíváním pronajatých nebytových prostor ve výši a za podmínek stanovených v této smlouvě.

Článek II. Účel smlouvy

1. Předmětné nebytové prostory se pronajímají výhradně za účelem provozování restaurace, jídelny a vývařovny, provozování bufetu (občerstvení) včetně zajištění závodního stravování a služeb souvisejících.
2. Nájemce nesmí pronajaté prostory užívat k jinému než sjednanému účelu.

Článek III. Doba trvání smlouvy

1. Smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**.
2. Doba trvání této smlouvy může být ukončena písemnou dohodou obou smluvních stran, ke dni uvedenému v této dohodě.
3. Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět smlouvu písemně a to i bez udání důvodů, v souladu s ust. § 10 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění. Výpověď této smlouvy dochází automaticky i k výpovědi Smlouvy o poskytování služeb č. 67/09 a

Smlouvy o nájmu volné kapacity ubytovacího zařízení č. 69/09 v souladu s ustanovením § 10 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, které byly uzavřeny současně s touto smlouvou Nájemcem, jakožto vítězem Veřejné zakázky na zajištění úklidových a recepčních služeb, zajištění obědů a bufetu, vyhlášené Pronajímatelem, jakožto veřejným zadavatelem.

4. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V pochybnostech se má za to, že účinnost výpovědi nastala po marném uplynutí lhůty pro doručení, která činí na základě dohody obou smluvních stran tři dny ode dne odeslání výpovědi doporučeně na adresu sídla Pronajímatele nebo Nájemce prostřednictvím provozovatele doručovacích služeb.
5. Výpovědní lhůta z důvodů uvedených v článku VI. odst. 2 této smlouvy činí 1 měsíc.

Článek IV. Cena a platební podmínky

1. Roční úhrada za nájem v rozsahu podle článku I. této smlouvy je stanovena na základě znaleckého posudku ze dne 11.10.2009, číslo 065-12/2009, vypracovaného soudem ustanoveným znalcem a činí:

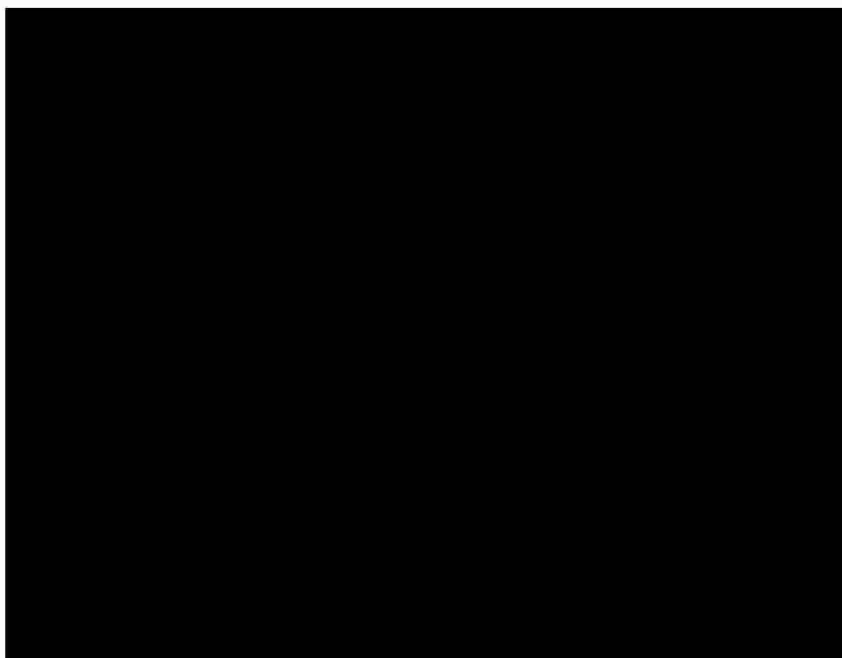
997.596,- Kč + DPH

Členění	Výměra/m ²	Kč/m ²	celkem Kč/měsíc
kancelářské plochy	36,50		
skladovací prostory	122,01		
restaurace	310,50		
vybavení DDHM a DHM	----		

2. Úhrada za služby čištění tukového lapolu a jeho vývoz, bude prováděna na základě faktury – daňového dokladu, vystavené Pronajímatelem do 15 dnů od vyúčtování těchto služeb jejich poskytovatelem, který je ve smluvním vztahu s Pronajímatelem. (Předpokládaná výše roční úhrady za tyto služby činí: ■■■■■)
3. Úhrada za spotřebovanou vodu - vodné a stočné bude hrazena Nájemcem Pronajímateli na základě měsíční zálohové faktury vystavené vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce s ročním vyúčtováním služeb. Splatnost faktur se stanovuje na 17 dnů ode dne jejich vystavení Pronajímatelem. Podíl Nájemce na úhradě vodného a stočného je stanoven ve výši 15% celkové roční spotřeby vody v objektu SLŠ. (Předpokládaná výše roční úhrady za tyto služby činí: ■■■■■)
4. Úhrada za vytápění pronajatých prostor zemním plynem bude hrazena Nájemcem Pronajímateli na základě měsíční zálohové faktury vystavené vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce s ročním vyúčtováním služeb. Podíl Nájemce na úhradě těchto nákladů je stanoven ve výši 15% celkových ročních nákladů na vytápění objektu SLŠ. (Předpokládaná výše roční úhrady za tyto služby činí: ■■■■■) Splatnost faktur se stanovuje na 17 dnů ode dne jejich vystavení Pronajímatelem. Úhrada za dodávku zemního plynu pro plynová kamna v kuchyni bude hrazena Nájemcem Pronajímateli na základě měsíční zálohové faktury vystavené vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce s ročním vyúčtováním na základě skutečné spotřeby Nájemce. (Výše ročních zálohových plateb byla stanovena částkou ■■■■■) Splatnost faktur se stanovuje na 17 dnů ode dne jejich vystavení Pronajímatelem.
5. Úhrada nákladů na elektrickou energii bude hrazena Nájemcem Pronajímateli na základě

měsíční zálohové faktury vystavené vždy k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce s ročním vyúčtováním služeb. Splatnost faktur se stanovuje na 17 dnů ode dne jejich vystavení Pronajímatelem. Podíl Nájemce na úhradě nákladů elektrické energie je stanoven ve výši 18% celkových ročních nákladů na elektrickou energii v objektu SLŠ. (Předpokládaná výše roční úhrady za tyto služby činí: ██████████ ██████████)

6. Roční úhrada za poskytované služby – bezpečnostní a požární systémy se sjednává jako roční paušální částka za poskytované služby ve výši ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ z celkových ročních nákladů na bezpečnostní a požární systémy objektu SLŠ.
7. Roční úhrada za poskytované služby – údržba TZB (technické zařízení budov) se sjednává jako roční paušální částka za poskytované služby ve výši ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ z celkových ročních nákladů na TZB objektu SLŠ.
8. Úhrada za užívání telefonních stanic a hovorné bude prováděna měsíčně zpětně na základě faktury – daňového dokladu vystavené Pronajímatelem nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy Pronajímatel obdrží fakturu za tyto služby od jejich dodavatele.
9. V souladu s platnou právní úpravou o DPH bude k cenám uvedených v odstavcích 1. – 8. účtována příslušná sazba DPH.
10. Úhradu za nájem dle odst. 1 a služby spojené s nájmem dle odst. 6 a 7 bude Nájemce hradit Pronajímatelem měsíčně zpětně na základě faktury – daňového dokladu vystavené Pronajímatelem vždy k poslednímu dni placeného měsíce. Faktura - daňový doklad musí splňovat náležitosti dané dle platné právní úpravy, jinak bude Pronajímatelem vrácena. Splatnost faktur – daňových dokladů se stanovuje na 17 dnů ode dne jeho vystavení Pronajímatelem. Oprávněným vrácením faktury přestává běžet lhůta její splatnosti. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne doručení opravené či doplněné faktury Nájemci.
11. Rekapitulace pravidelných měsíčních plateb



12. Pevná cena každého jednoho oběda pro účely závodního stravování činí ██████████ ██████████ včetně příslušné sazby DPH stanovené v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění. Oběd za tuto cenu musí odpovídat struktuře: polévka nebo salát nebo dezert nebo ovoce, hlavní jídlo, sycenou vodu nebo čaj, to vše v množství a kvalitě uvedené v Příloze č. 3, jež bude pro Nájemce po celou dobu účinnosti této smlouvy závazná. Stanovený limit oběda

v požadované struktuře bude hrazen strážníkem formou jakýchkoliv stravenek, ID karet nebo v hotovosti. V případě navýšení ceny oběda v důsledku změny jeho struktury na základě přání strážníka, bude toto navýšení uhrazeno dotčeným strážníkem v hotovosti, v případě platby prostřednictvím ID karet bezhotovostně, při odběru stravy. V případě úhrady odebrané stravy bezhotovostně, prostřednictvím zaměstnaneckých ID karet, bude postupováno podle Přílohy č. 3 této smlouvy.

13. Nájemce se dále zavazuje zajistit v bufetu prodej vybraných produktů v souladu s Přílohou č. 3 této smlouvy.
14. Cena za zajištění občerstvení při školeních a poradách, případně pracovních obědů včetně etážového servisu bude hrazena na základě písemné objednávky. Každá individuální akce bude vyúčtována v co nejkratším termínu po jejím uskutečnění samostatnou fakturou – daňovým dokladem vystaveným Nájemcem, nejpozději však do 15 dnů od poskytnutí služby.
15. Jakékoliv změny ceny za předmětné služby mohou být provedeny výhradně ve formě písemného dodatku k této smlouvě, podepsaným oběma smluvními stranami.

Článek V.

Povinnosti Nájemce – předcházení vzniku škod

1. Dnem převzetí nebytových prostor a svěšeného DDHM a DHM, kterým jsou nebytové prostory vybaveny, přechází na Nájemce nebezpečí škody. Pronajímatel neručí za ochranu vlastního majetku Nájemce ani za škody způsobené jeho činností nebo činností osob vykonávající práce ve prospěch Nájemce.
2. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorách pořádek. Nájemce je povinen prostory řádně zajistit proti vniknutí nepovolaných osob.
3. Nájemce je povinen upozornit Pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady, která mohou vést ke vzniku škod Pronajímateli. Stejnou povinnost má i Pronajímatel vůči Nájemci.
4. Nájemce se zavazuje po dobu účinnosti této smlouvy udržovat v platnosti a účinnosti pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám provozní činností ve smyslu této smlouvy s limitem pojistného plnění ve výši minimálně 10.000.000,- Kč (slovy: desetmilionů korun českých).

Článek VI.

Sankce

1. V případě prodlení platby nájemného a služeb spojených s nájmem ze strany Nájemce, uhradí Nájemce Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý započatý den zpoždění platby.
2. V případě prodlení platby delší než jeden měsíc, projedná Pronajímatel s Nájemcem důvody zpoždění a způsob a termín nápravy. Pokud nedojde k dohodě resp. pokud Nájemce dlužnou částku neuhradí ani po písemné výzvě Pronajímatele k jejímu uhrazení ve lhůtě 10 dní ode dne jejího doručení, je Pronajímatel oprávněn písemně tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci. V pochybnostech se má za to, že účinnost výpovědi nastala po marném uplynutí lhůty pro doručení, která činí na základě dohody obou smluvních stran tři dny ode dne odeslání výpovědi doporučeně na adresu sídla Nájemce prostřednictvím provozovatele doručovacích služeb.
3. V případě zaviněného neplnění nebo nedostatečného plnění závodního stravování a činností souvisejících dle článku I. odst. 3 této smlouvy ze strany Nájemce je Pronajímatel oprávněn

účtovat Nájemci smluvní pokutu ve výši 10 % z celkové měsíční ceny nájemného za každé jednotlivé porušení.

4. Sankce sjednané touto smlouvou hradí povinná strana nezávisle na výši způsobené škody, kterou lze vymáhat samostatně a v plné výši.

Článek VII. Valorizační doložka

Změna cen nákladů – valorizační (inflační) doložka

Platby za nájem dle článku IV. bodu 1 této smlouvy mohou být každoročně, nejdříve však v roce následujícím po uzavření smlouvy, Pronajímatelem zvýšeny o výši inflace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem kalendářního čtvrtletí následujícího po úředním oznámení indexu ISC na základě dodatku ke smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami.

Článek VIII. Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce bude s předmětnými prostorami řádně zacházet a bude dbát o jejich dobrý stav, zabrání jejich poškození zejména svévolnému, zajistí péči o BOZP a PO ve smyslu platných předpisů. Pokud přesto jeho činností dojde ke škodám na majetku Pronajímatele nebo třetích osob, je povinen tyto škody v plné výši nahradit. Nájemce si bude zajišťovat úklid a ostrahu pronajatých prostor na své náklady.
2. Nájemce může využít předmětné prostory pouze pro účely dané v článku II. této smlouvy.
3. Nájemce bere na vědomí, že v objektu K Letišti 934, 160 08 Praha 6 - Ruzyně je SLŠ a svojí činností a užíváním nebytových prostor nesmí poškodit ani ovlivnit provoz SLŠ.
4. Nájemce nesmí přenechat předmětné prostory do podnájmu ani postoupit svá práva jiné osobě.
5. Nájemce nesmí umísťovat reklamní panely na objekt, pouze je oprávněn umístit své firemní označení u vchodu do pronajatých prostor s tím, že veškerá označení musí být Pronajímatelem předem odsouhlasena.
6. Nájemce se zavazuje řídit se veškerými závaznými vnitropodnikovými dokumenty Pronajímatele, které se týkají předmětu smlouvy za předpokladu, že jej s nimi Pronajímatel prokazatelným způsobem seznámil.
7. Nájemce se zavazuje zabezpečit shromažďování, vytřídování a odstranění či využití všech odpadů vznikajících z činnosti Nájemce při provozu restaurace, jídelny, vývařovny a bufetu. Nájemci není dovoleno v prostorách objektu SLŠ používání drtiče odpadů.
8. Nájemce bude nakládat se všemi odpady vznikajícími z jeho činnosti při provozu restaurace, jídelny, vývařovny a bufetu a s tím spojených administrativních prostor (kanceláří), jako původce odpadů, dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění. Nájemci bude vznikat z předmětu jeho činnosti zejména směsný komunální odpad, vytříděné složky z komunálního odpadu a odpadní obaly z používaných potravinářských surovin jako např. papírové a lepenkové obaly, plastové obaly, skleněné obaly, případně jiné odpady dle povahy a druhu vykonávané činnosti a odpady z provozu restaurace, jídelny, vývařovny a bufetu jako např. biologicky rozložitelný odpad z kuchyní a stravoven, jedlý olej a tuk, suroviny nevhodné ke spotřebě nebo

zpracování, případně jiné odpady dle povahy a druhu vykonávané činnosti. Veškeré shromažďovací nádoby na odpady Nájemce a jejich údržbu si Nájemce zajistí sám a na své náklady, stejně jako následné odstranění či využití těchto odpadů. Všechny odpady musí být shromažďovány a odstraňovány v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech v platném znění a v souladu s vyhláškou 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Dále je Nájemce povinen dodržovat ostatní ustanovení zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech jako např. mít vydaný platný souhlas pro nakládání s nebezpečnými odpady, vést průběžnou evidenci o odpadech, označovat shromažďovací nádoby, předávat odpady pouze osobám oprávněným k jejich převzetí a jiné.

9. V případě shromáždění jakýchkoliv odpadů vznikajících Nájemci do shromažďovacích nádob Pronajímatele, si Pronajímatel vyhrazuje právo uložit Nájemci smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý takovýto prokázaný případ.
10. Nájemce se zavazuje zabezpečit zneškodnění nebezpečných odpadů z restaurace, jídelny, vývařovny a bufetu a zajistit vedení evidence odpadů v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. a vyhláškou č. 383/2001 Sb.
11. Nájemce je povinen zajistit u svých zaměstnanců, kteří budou přicházet do styku s potravinami platný „Zdravotní průkaz pracovníka v potravinářství“. Tito zaměstnanci jsou povinni zachovávat všechny zdravotnické pokyny o hygieně, osobní čistotě a o správném zacházení s potravinami jakož i další ustanovení platné právní úpravy.
12. Nájemce nesmí umístit a provozovat v pronajatých prostorách výherní hrací přístroje.
13. Nájemce umožní kdykoliv na základě předchozí písemné výzvy Pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly prostor a způsobu užívání.
14. Nájemce se zavazuje po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy používat hardwarové i softwarové vybavení Pronajímatele pro bezhotovostní systém výdeje stravy zaměstnancům, který bude udržován a aktualizován na náklady Pronajímatele. Nájemce je povinen vystavit – na vyžádání zaměstnance – na konci měsíce přehled odebraných jídel za daný kalendářní měsíc s částkou, která bude zaměstnanci vyúčtována formou srážky ze mzdy. Souhrnný přehled odebraných jídel v elektronické podobě Nájemce zašle Pronajímateli (DPER/PS – Ing. Cvrčkové) první pracovní den následujícího kalendářního měsíce jako podklad pro srážku ze mzdy.

Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel předá Nájemci předmětné prostory k užívání dle této smlouvy.
2. Pronajímatel má právo na úhradu za nájem a poskytované služby spojené s nájmem.
3. Pronajímatel je povinen udržovat předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
4. Pronajímatel je povinen seznámit Nájemce s veškerými závaznými vnitropodnikovými dokumenty Pronajímatele, které se týkají předmětu smlouvy.
5. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatých prostor za účelem kontroly prostor a způsobu užívání.

Článek IX. Vypořádání při skončení smlouvy

1. Při ukončení smlouvy je Nájemce povinen uvolnit předmětné prostory a vrátit je Pronajímateli s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení a Pronajímatelem schváleným stavebním úpravám.
2. Při ukončení smlouvy je Nájemce i Pronajímatel povinen neprodleně vyrovnat všechny finanční závazky, vzniklé ke dni ukončení této smlouvy.

Článek X. Rekonstrukce budovy

Nájemce tímto výslovně souhlasí s provedením stavebních úprav či nových instalací v budově SLŠ Řízení letového provozu České republiky, státní podnik, K Letišti č.p. 934, Praha 6 - Ruzyně, 160 08, které svým charakterem vybočují nad rámec běžných oprav. Provedené stavební úpravy, které budou mít charakter technického zhodnocení, budou provedeny na náklady Pronajímatele. Zahájení těchto úprav je časově blíže neohrazeno a jejich realizace je předpokládána v rozmezí let 2010 – 2012, v závislosti na ekonomických a finančních aspektech Pronajímatele. Pronajímatel se tímto zavazuje v dostatečném časovém předstihu seznámit Nájemce s rozsahem a časovým harmonogramem těchto stavebních úprav a instalací, včetně příslušné projektové dokumentace. Obě smluvní strany se zavazují, bude-li to potřebné, minimálně jeden měsíc před zahájením těchto úprav upravit dodatkem k této smlouvě vzájemná práva a povinnosti i případné výluky činnosti v pronajatých nebytových prostorech po dobu trvání úprav, jakož i v období následujícím po dokončení rekonstrukce budovy.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá od prvního dne následujícího měsíce po podpisu smlouvy.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen číslovanými písemnými dodatky, které musí podepsat obě smluvní strany.
3. Pokud nebylo v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní poměry z ní vznikající a vyplývající zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění a zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží dvě vyhotovení.
5. Pokud nějaká lhůta, ujednání, podmínka nebo ustanovení této smlouvy budou prohlášeny nějakým soudem za neplatné, nulové či nevymahatelné, zůstane zbytek ustanovení této smlouvy v plné platnosti a účinnosti a nebude v žádném ohledu ovlivněn, narušen nebo zneplatněn; a smluvní strany se zavazují, že takové neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradí jiným smluvním ujednáním ve smyslu této smlouvy, které bude platné, účinné a vymahatelné.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:

Příloha č. 1 Specifikace pronajatých prostor (půdorys s výkazem výměr)

Příloha č. 2 Specifikace pronajatého DDHM a DHM

Příloha č. 3 Specifikace služeb v oblasti závodního stravování a dalších souvisejících služeb

Příloha č. 4 Kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce

Příloha č. 5 Kopie výpisu z obchodního rejstříku Pronajímatele

Příloha č. 6 Kopie výpisu z katastru nemovitostí

18. 02. 2010

V Jenči dne

V Praze dne

