

2 01 6040 101

SMLOUVA O NÁJMU

č. 0 201 604 101

0001730003

Čl. I.

Strany smlouvy

- Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**
se sídlem Praha 9, Sokolovská 217/42, PSČ 190 22
zápis v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze dne 11.7.1991, sp. zn.: Rg: B 847
IČ: 00005886, DIČ: 009-00005886, plátce DPH
zastoupen: ing. Milanem Houfkem, předsedou představenstva a generálním ředitelem
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Rytířská 29, Praha 1
číslo účtu: 1930731349/0800
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné
- DJ Česko, s.r.o.**
se sídlem Praha 6, Glinkova 14, PSČ: 160 00
zápis v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze dne 20.3.1997, sp. zn.: Rg: C 60425
IČ: 25266918, DIČ: 006-25266918, plátce DPH
zastoupená Danielem Jablonským, jednatelem
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Vítězné nám. 9, Praha 6
číslo účtu: 167047329/0800
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

- Pronajímatel jako vlastník objektu stanice trasy A metra „Jirího z Poděbrad“ v hl. m. Praze (dále jen jako „stanice metra“) dává nájemci do nájmu podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník) v platném znění část stavby tohoto objektu vymezené tělesem podlahy o výměře plochy 12,4 m², prostorem nad ní, přílehlými stěnami a stropní deskou (dále jen „předmět nájmu“) pro účely realizace výstavby obchodní vybavenosti (dále jen „dostavba“) a následného provozování podnikatelské činnosti. Umístění předmětu nájmu ve stanici metra je vyznačeno v Příloze č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- Dostavbu vybuduje nájemce na základě stavebního povolení vydaného Hlavním městem Prahou, Magistrátem hl. m. Prahy, odborem dopravy - speciálním stavebním úřadem č.j. MHMP-76906 SP/2003/DOP-O1/Lh, které nabylo právní moci dne 21.8.2003. Veškeré náklady na dostavbu hradí nájemce nad rámec nájemného.
- Pronajímatel a nájemce se dohodli, že veškeré činnosti spojené s realizací dostavby provede nájemce sám na vlastní náklady prostřednictvím odborné firmy Inženýring dopravních staveb a.s., se sídlem Praha 2, Na Moráni 3, IČ: 60 19 42 60.

4. Dostavbu bude nájemce užívat výhradně a pouze k provozování své podnikatelské činnosti v souladu s jejím pravomocným kolaudačním rozhodnutím.
5. Nájemce se zavazuje dokončit dostavbu a zajistit pravomocné kolaudační rozhodnutí pro její užívání nejpozději do 31.3.2004.

Čl. III. **Nájemné**

1. Nájemné sjednávají pronajímatel a nájemce podle zákona č.526/1990 Sb. o cenách v platném znění dohodou a to pro období ode dne podpisu této smlouvy oběmi smluvními stranami do 31.12.2003 (období výstavby a zavedení provozu) v celkové částce 2.500,- Kč (slovy: dvatisíce pětset korun českých), pro období od 1.1.2004 do 31.1.2004 v celkové částce 2.500,- Kč (slovy: dvatisíce pětset korun českých) a pro další období počínaje 1.2.2004 v roční částce 74.400,- Kč (slovy: sedmdesátčtyřtisíce čtyřista korun českých).
2. K částce nájemného bude připočtena příslušná sazba daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Změnu v plátcovství DPH je nájemce povinen neprodleně písemně sdělit pronajímateli.
3. Nájemné za období ode dne podpisu této smlouvy oběmi smluvními stranami do 31.12.2003 se nájemce zavazuje zaplatit převodem na bankovní účet pronajímatele na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem nejpozději do 9. pracovního dne ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností do 14 dnů ode dne doručení faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 15.12.2003.
4. Nájemné za období od 1.1.2004 do 31.1.2004 se nájemce zavazuje zaplatit převodem na bankovní účet pronajímatele na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem nejpozději do 9. pracovního dne ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností do 14 dnů ode dne doručení faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 15.1.2004.
5. Od 1.2.2004 se nájemce zavazuje platit nájemné čtvrtletně převodem na bankovní účet pronajímatele. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli poměrnou část nájemného na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem na každé příslušné kalendářní čtvrtletí. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu (daňový doklad) nejpozději do 9. pracovního dne příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností do 14 dnů ode dne doručení faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je první den příslušného kalendářního čtvrtletí.
6. Nájemné za měsíc únor a březen 2004 se nájemce zavazuje zaplatit převodem na bankovní účet pronajímatele na základě faktury (daňového dokladu) vystavené pronajímatelem nejpozději do 9. pracovního dne ode dne uskutečnění zdanitelného plnění se splatností do 14 dnů ode dne doručení faktury (daňového dokladu). Dnem uskutečnění zdanitelného plnění je 1.2.2004.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo nájemné každoročně upravit o plnou výši míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející rok a to vždy s účinností od 1.4. příslušného kalendářního roku. Prvá úprava může být provedena s účinností od 1.4.2005.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání dvaceti let ode dne podpisu této smlouvy oběmi smluvními stranami.
2. Tuto smlouvu lze před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) odstoupením od smlouvy ve smyslu platné právní úpravy a z důvodů stanovených touto smlouvou,
 - c) výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou v případě, že druhá smluvní strana porušila smluvní povinnosti dané touto smlouvou a přes písemné upozornění nezajistila v přiměřené lhůtě nápravu.
3. Výpověď musí být podána písemně a musí v ní být uveden výpovědní důvod. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy jestliže:
 - a) nájemce porušil ustanovení čl. II., odst. 2. této smlouvy nebo nedodržel stanovené podmínky a termín pro provedení a dokončení dostavby,
 - b) na majetek nájemce bylo zahájeno konkurzní nebo vyrovnávací řízení nebo je-li tento návrh zamítnut pro nedostatek majetku nebo nájemce vstoupil do likvidace.
 - c) nájemce poruší ustanovení čl. VI., odst. 15. této smlouvy.
5. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení jeho písemné formy druhé smluvní straně.
6. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu včetně vyklizené dostavby (se vším, co k ní přináleží, zj. zařizovacími předměty a ostatním, co je s ní pevně spojeno) způsobilé dalšího užívání ve stavu obvyklého opotřebení na základě předávacího protokolu nejpozději 15. den od skončení nájmu podle této smlouvy.
7. V případě že ke skončení nájmu dojde v době před dokončením dostavby (před vydáním pravomocného kolaudačního rozhodnutí), nájemce se zavazuje uvést na své náklady předmět nájmu do původního stavu a vrátit jej pronajímateli na základě předávacího protokolu nejpozději 30. den od skončení nájmu podle této smlouvy.

Čl. V.

Vypořádání technického zhodnocení majetku pronajímatele

1. Budou-li mít nájemcem vynaložené náklady na realizaci dostavby charakter technického zhodnocení majetku pronajímatele (dále jen „TZ“), pronajímatel souhlasí s tím, aby tyto náklady ve smyslu § 28, odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění odepisoval po dobu trvání nájemního vztahu nájemce.
2. Případné TZ vypořádají pronajímatel a nájemce po skončení nájemního vztahu v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění a zákonem č. 588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění s tím, že pronajímatel uhradí nájemci přiměřenou finanční částku za TZ v hodnotě jeho zůstatkové ceny daňové při rovnoměrném odepisování.

Čl. VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději 15. den ode dne splnění všech podmínek daných touto smlouvou pro zahájení výstavby dostavby formou předávacího protokolu.
2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu včetně dostavby na své náklady. Udržováním se rozumí obvyklé udržování spojené s každodenním užíváním jehož rozsah je uveden v Příloze č. 2 této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat požární předpisy. Zejména se zavazuje zajistit, aby prostory v jeho užívání byly vybaveny předepsaným protipožárním zařízením a toto aby bylo v provozuschopném stavu. Pořízení a údržbu těchto zařízení se nájemce zavazuje provádět sám na své náklady, plnit povinnosti provozovatele, a to včetně jejich revizí. Nájemce se zavazuje zajistit, aby všechna tato zařízení byla provozuschopná a v souladu s platnými technickými normami.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu včetně dostavby pouze ke sjednanému účelu, na žádost pronajímatele umožnit k nim přístup za účelem kontroly, zda je užívá řádně a pouze sjednaným způsobem.
5. Nájemce se zavazuje v případě vydání rozhodnutí příslušného orgánu o provedení rekonstrukce objektu stanice metra „Jiřího z Poděbrad“, nebo o provedení jiných stavebních úprav v uvedeném objektu vyžadujících vstup do předmětu nájmu nebo dostavby, umožnit pronajímateli do těchto prostor přístup, případně i přerušit svoji podnikatelskou činnost a dostavbu uvolnit. Přístup do předmětu nájmu a dostavby se nájemce zavazuje pronajímateli umožnit vždy k provedení kontroly jejich stavu. V případě, že bude nájemce nucen z těchto důvodů, popř. dalších důvodů (např.: havárie kanalizace, vodoinstalace, elektroinstalace, uzavření stanice metra, přerušení dodávky el. energie z technických důvodů) přerušit svou podnikatelskou činnost, není po tuto dobu povinen platit nájemné. Nájemce nemá nárok na náhradu ušlého zisku. Pronajímatel se zavazuje neprodleně po ukončení případných stavebních úprav či rekonstrukce vrátit předmět nájmu (dostavbu) nájemci ve stavu v jakém ji převzal.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat rozhodnutí a nařízení příslušných orgánů a obecně závazné předpisy, které se vztahují k předmětu a účelu nájmu. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady obstarat veškeré dokumenty a povolení, které jsou dle platných předpisů potřebné k provozování jeho podnikatelské činnosti. Před zahájením výstavby se nájemce zavazuje zajistit souhlas k činnosti cizí organizace v metru, který vydá Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost - Dopravní podnik Metro, odštěpný závod (viz. pokyny v Příloze č. 2 této smlouvy) a souhlas pronajímatele s rozsahem stavebních úprav a výší investice vynaložené nájemcem na dostavbu (vydá Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost - ředitelství společnosti, odbor 90200 - technický úsek).
7. Bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce na předmětu nájmu ani v dostavbě provádět žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 2, kterou tvoří „Pokyny pro nájemce obchodních a jiných prostor v Dopravním podniku hl. m. Prahy, akciová společnost, Dopravní podnik - Metro, odštěpný závod“, které jsou pro nájemce závazné a jejichž ustanovení se nájemce zavazuje dodržovat.

9. Nájemce bere na vědomí, že v případě vzniku škod pronajímateli, či třetím osobám, způsobených v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a dostavby (včetně škod způsobených v souvislosti s její výstavbou), odpovídá nájemce plně za tyto vzniklé škody a zavazuje se tyto škody bezodkladně v plném rozsahu na vlastní náklady odstranit.
10. Nájemce se zavazuje uzavřít s Dopravním podnikem hl. m. Prahy, akciová společnost, Dopravní podnik - Metro, odštěpný závod samostatné smlouvy (o dodávce el. energie, vody, tepla, užívání výtahů, zřízení telefonu, odvozu odpadu apod.) dle pokynů v Příloze č. 2 této smlouvy.
11. Nájemce se zavazuje uzavřít na předmět nájmu uvedený v čl. II., odst. 1. této smlouvy pojistnou smlouvu pro případ poškození majetku pronajímatele nejpozději do 30ti dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu nájemci. Nájemce se zavazuje uzavřít na dostavbu pojistnou smlouvu pro případ poškození majetku pronajímatele nejpozději do 30ti dnů ode dne nabytí právní moci jejího kolaudačního rozhodnutí.
12. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek na předmětu nájmu, v dostavbě a v jejím nejbližším okolí. Odvoz a likvidace odpadu budou řešeny dle pokynů v Příloze č. 2 této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že v žádném případě nesmí používat odpadkové koše v prostorách metra nebo na nástupištích MHD.
13. Nájemce se zavazuje zásobovat předmět nájmu a dostavbu pouze v dopravních sedlech, tj. v době mezi 9,30 a 14,00 hod. a dále v době od 20,00 do 24,00 hod. tak, aby nebyla narušena přeprava cestující veřejnosti.
14. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu.
15. Nájemce není oprávněn vstoupit s právem nájmu z této smlouvy do jiné obchodní společnosti nebo sdružení, nebo toto právo převádět na jinou osobu, např. při prodeji nebo převodu části či celého podniku (firmy). Nájemce není oprávněn činit jakékoliv právní úkony (např. zřízení zástavního práva na část podniku - firmy, který je provozován v předmětu nájmu), které by měly za následek přechod nájemního práva z této smlouvy na jinou osobu.

Čl. VII.

Úrok z prodlení a smluvní pokuta

1. V případě prodlení nájemce s úhradou finančních plateb v částce nebo čase sjednává úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05% z fakturované částky, kterou pronajímatel vyúčtuje nájemci v případě pozdní úhrady nájemného, a to za každý započatý den prodlení. Dále pak smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč, a to za každý započatý den prodlení při skončení nájmu, nebude-li předmět nájmu včetně dostavby předán pronajímateli v souladu s podmínkami dle čl. IV., odst. 6. a 7. této smlouvy.
3. Smluvní pokuty sjednané touto smlouvou povinná strana uhradí nezávisle na tom, zda a v jaké výši vznikne druhé straně v této souvislosti škoda, kterou lze vymáhat samostatně.

Čl. VIII.
Závěrečná ustanovení

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

V Praze dne 10. 11. 2002



za pronajímatele
Ing. Milan Houfek
předseda představenstva
a generální ředitel

Dopravní podnik hl. m. Prahy
akciová společnost (15)
190 22 Praha 9, Sokolovská 217/42



za nájemce
Daniel Jablonský
jednatel



DJ Česko s.r.o.
Pronájem obch. zařízení
Glinkova 14, 160 00 Praha 6
TEL./FAX: 224 317 622
IČO: 25266918
DIČ: 006-25266918