

Smlouva o nájmu prostor sloužícího podnikání

Název: Městská část Praha – Lysolaje
IČO: 00231207
DIČ: CZ00231207
Sídlo: Kovářenská 8/5, Praha – Lysolaje, 165 00
Zástupce: Ing. Petr Hlubuček, starosta
Číslo účtu: 9021-2000701359/0800
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Jméno a příjmení: Tuyen Duong Trong
Sídlo: Ružínovská 1161/8, 142 00, Praha 4 - Krč
IČO: 27512606
(dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají, ve smyslu ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů, tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužícího podnikání (dále jen „**Smlouva**“)

1. Obecná ustanovení

- 1.1. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny uzavřít tuto Smlouvou a plnit povinnosti z ní vyplývající.
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že je mu svěřena správa mimo jiné následující nemovitosti, které jsou ve výlučném vlastnictví HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha, konkrétně pozemku parc. č. 286/5 (zastavěná plocha a nádvoří), o výměře 280 m², jehož součástí je stavba, budova č.p. 222 (objekt k bydlení), zapsaného na listu vlastnictví č. 414, pro obec Praha, katastrální území Lysolaje (dále jen „**Nemovitost**“).
- 1.3. Nájemce prohlašuje, že na základě smlouvy o nájmu nemovitosti ze dne 14. 11. 2008, která na Pronajímatele přešla v souladu s ustanovením § 2221 v návaznosti

na ustanovení § 2302 občanského zákoníku, Nájemce užíval budovu č.p. 222, k.ú., jak je specifikovaná v přechodném odstavci (dále jen „**Stará nájemní smlouva**“).

- 1.4. Smluvní strany se na základě této Smlouvy dohodly na ukončení Staré nájemní smlouvy ke dni podpisu této Smlouvy.

2. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Nemovitost (dále jen „**Předmět nájmu**“). Přesné vymezení a nákres Předmětu nájmu je uveden v příloze č. 1 této Smlouvy.
- 2.2. Nájemce se za podmínek stanovených v této Smlouvě zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné a cenu za služby poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
- 2.3. Nájemce je povinen užívat Nemovitost v souladu se svým předmětem podnikání, a to konkrétně k prodeji potravin, ovoce a zeleniny, lahůdek, drobného drogistického zboží a novin a časopisů. V případě, že by Nájemce užíval Nemovitost v rozporu s účelem vymezeným v předchozí větě, je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit.

3. Doba nájmu, předání a převzetí Předmětu nájmu

- 3.1. Smluvní strany prohlašují, že Nájemce užívá část Předmětu nájmu (budovu č.p. 222, k.ú. Lysolaje), ke dni podpisu této Smlouvy na základě Staré nájemní smlouvy. S ohledem na uvedenou skutečnost se Předmět nájmu považuje za předaný ke dni podpisu této Smlouvy.
- 3.2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2019 (dále jen „**Doba nájmu**“).
- 3.3. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen na svůj náklad vyklidit a předat Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájmu, a to ve stavu, v němž ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 3.4. V případě, že Nájemce nepředá Předmět nájmu ke dni skončení nájmu ve stavu dle této Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn Předmět nájmu na náklady Nájemce vyklidit a upravit do stavu dle předchozího ustanovení a věci Nájemce uskladnit jménem a na náklady Nájemce, k čemuž ho Nájemce výslovně zmocňuje. Tuto skutečnost Pronajímatel Nájemci bezodkladně oznámí. Pronajímatel přitom není povinen uskladněné věci pojistit. Nevyzvedne-li si Nájemce takto uskladněné věci ani do jednoho (1) měsíce od doručení oznámení dle předchozí věty nebo nehradí-li Nájemce řádně skladné, je Pronajímatel oprávněn uskladněné věci prodat (sám nebo prostřednictvím skladovatele), přičemž z výnosu budou uhrazeny veškeré náklady související s uskladněním věcí a jejich prodejem, jakož

i nároky Pronajímatele na náhradu škody a další kompenzace vůči Nájemci. Zbývající část výnosu z prodeje převede Pronajímatel či skladovatel Nájemci na jím písemně oznámené číslo účtu, nebo uloží do soudní úschovy, vždy na náklady Nájemce. Nájemce s uvedeným postupem vyslovuje souhlas, který je po dobu trvání nájmu a po dobu šesti (6) měsíců po jeho skončení, neodvolatelný. Pronajímatel je rovněž oprávněn uplatnit v souladu s ustanovením § 2234 občanského zákoníku zadržovací právo k uskladněným movitým věcem Nájemce, a to do doby, kdy Nájemce vyklidí a předá Předmět nájmu a uhradí Pronajímateli veškeré dluhy vzniklé z této Smlouvy, případně v souvislosti s ní.

- 3.5. Předání Předmětu nájmu v případě skončení nájmu se uskuteční na základě předávacího protokolu podepsaného smluvními stranami.

4. Nájemné a služby spojené s užíváním nájmu

- 4.1. Strany si sjednávají nájemné ve výši 13.000,- Kč (slovy: třináct tisíc korun českých) měsíčně. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude osvobozeno od DPH, bez nároku na odpočet. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné vždy nejpozději do 15. dne v kalendářním měsíci, za které je nájemné hrazeno.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že nájem za měsíc listopad 2018 bude uhrazen ve výši 13.000 Kč, a to společně s nájmem za měsíc prosinec 2018, tedy do 15. 12. 2018. Nájemné za období od přechodu smlouvy o nájmu nemovitosti ze dne 14. 11. 2008 na Pronajímatele do 31. 10. 2018 nebude účtováno z důvodu nevyužívání budovy.
- 4.3. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele označený v záhlaví této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn tento účet jednostranně změnit, a to doručením písemného oznámení o takové změně Nájemci.
- 4.4. Nájemce zajišťuje dodávku služeb do Předmětu nájmu na své vlastní náklady (dodávka elektrické energie, vodné a stočné, srážkové vody a plynu). Nájemce před podpisem této Smlouvy uzavřel smlouvy s dodavateli služeb dle předchozí věty a prohlašuje, že si tyto služby zajišťuje vlastním jménem, na vlastní odpovědnost a náklady. Nájemce současně prohlašuje, že na vlastní náklady zajišťuje likvidaci odpadu.
- 4.5. Při předání Předmětu nájmu je Nájemce povinen předložit dokumenty prokazující, že veškeré pohledávky vůči dodavatelům služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu jsou uhrazeny.
- 4.6. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli, spolu s nájemným, úhradu za správu Předmětu nájmu ve výši odpovídající 3 % měsíčního nájemného.

5. Práva a povinnosti stran

- 5.1. Vzniknou-li na Předmětu nájmu vady za trvání nájmu, za které je Nájemce dle této Smlouvy odpovědný (tzn. zejména vady vzniklé z důvodu zanedbání jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy či způsobené výlučně jeho činností a provozem nebo činností osob, jimž Nájemce umožnil přístup do Předmětu nájmu), je Nájemce povinen tyto vady na svůj náklad odstranit.
- 5.2. Nájemce je dále odpovědný za škodu, která Pronajímateli vznikne v důsledku neoznámení vady, kterou Nájemce Pronajímateli neoznámil bez zbytečného odkladu.
- 5.3. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy v Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce je v případě ukončení Smlouvy povinen odstranit všechny stavební úpravy, pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak, nebo pokud se strany nedohodnou v konkrétním případě písemně jinak. Není-li v této Smlouvě dohodnuto jinak, Nájemce nemá právo na jakékoliv kompenzace v souvislosti s provedenými stavebními úpravami, a to ani v případě, pokud je neodstraní.
- 5.4. Nájemce provádí a hradí též veškeré náklady související s běžnou údržbou Předmětu nájmu. V rámci běžné údržby dle předchozí věty je Nájemce povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat opravy a údržbu Předmětu nájmu.
- 5.5. Nájemce odpovídá za veškerou škodu, která na Předmětu nájmu vznikne po dobu trvání nájmu a která vznikne z důvodu porušení povinností Nájemce dle této Smlouvy či z důvodu jeho provozu nebo činnosti v Předmětu nájmu. Vznik škody je Nájemce povinen bezodkladně oznámit Pronajímateli. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou a provozním řádem Nemovitosti. Nájemce je oprávněn přiměřeným způsobem užívat společné části Nemovitosti, zejména vjezdy, vchody, výtah, schodiště a zejména veškeré příjezdové a odjezdové komunikace k Předmětu nájmu. Nájemce však nesmí rušit v užívání Nemovitosti ostatní uživatele Nemovitosti, případně Pronajímatele.
- 5.6. Pronajímatel je povinen provádět veškeré opravy a údržbu, k nimž není zavázán Nájemce a ke kterým je Pronajímatel zavázán podle této Smlouvy či vyplývajících pro něj z účinných právních předpisů bez zbytečného odkladu, vždy však s přihlédnutím k povaze takové opravy či údržby.
- 5.7. Nájemce může Předmět nájmu opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními jen s písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel může souhlas odmítnout, pouze má-li pro to vážný důvod s tím, že takový souhlas nesmí být bezdůvodně zdržován.
- 5.8. Nájemce se zavazuje umožnit prohlídku Předmětu nájmu Pronajímateli a třetím osobám, které tím Pronajímatel pověří, v případě, že o prohlídku Pronajímatel požádá Nájemce nejméně tři pracovní (3) dny předem.
- 5.9. Nájemce je povinen snést dočasnou nemožnost užívání Předmětu nájmu, je-li vyvolána haváriemi nebo úpravami či opravami Předmětu nájmu či jeho okolí bez

zavinění Pronajímatele nemá nárok na jakoukoliv kompenzaci. V případě, že nemožnost užívání Předmětu nájmu dle předchozí věty trvá déle, než pět (5) dnů, vzniká Nájemci právo na přiměřenou slevu z nájmu. O plánovaných úpravách je Pronajímatel povinen Nájemce předem vyrozumět a je povinen zajistit, aby probíhaly pouze v nezbytném rozsahu a omezily provoz Nájemce v nezbytné míře.

- 5.10. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem telefonní linky v Předmětu nájmu.
- 5.11. Pronajímatel je oprávněn pravidel provádět kontrolu užívání Předmětu nájmu.
- 5.12. Nájemce se zavazuje:
 - 5.12.1. udržovat chodník přilehlý k Předmětu nájmu na své vlastní náklady a odpovědnost,
 - 5.12.2. nemanipulovat bez předchozího písemného souhlasu s jakýmkoli mechanických vybavením Předmětu nájmu (např. elektroměr),
 - 5.12.3. provádět pravidelnou údržbu Předmětu nájmu, včetně revizí zařízení instalovaných v Předmětu nájmu v souladu s právními předpisy

6. Ukončení Smlouvy

- 6.1. Tuto Smlouvu lze ukončit následujícími způsoby:
 - 6.1.1. dohodou smluvních stran,
 - 6.1.2. uplynutím doby,
 - 6.1.3. výpovědí ze strany Pronajímatele nebo Nájemce,
 - 6.1.4. odstoupením ze strany Pronajímatele za podmínek uvedených v této Smlouvě.
- 6.2. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z následujících důvodů:
 - 6.2.1. Nájemce déle, než 10 dní v prodlení s hrazením nájemného, nebo plateb za služby související s Předmětem nájmu,
 - 6.2.2. Nájemce, nebo osoby s ním užívající Předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - 6.2.3. Bylo rozhodnuto o odstranění stavby, Budovy č.p. 222, kat. úz. Lysolaje, nebo je jejich změnách, které mají za následek nemožnost užívání Předmětu nájmu,
 - 6.2.4. Nájemce přenechá Předmět nájmu (nebo jeho část) do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele.

V případě výpovědi Smlouvy dle tohoto odstavce činí délka výpovědní doby jeden (1) měsíc s tím, že výpovědní doba běží od prvního dne po doručení výpovědi Nájemci.

6.3. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z následujících důvodů:

6.3.1. Předmět nájmu ztratí způsobilost užívání ke sjednanému účelu dle této Smlouvy,

6.3.2. Nájemce ztratí způsobilost k provozování podnikatelské činnosti, k jejímuž provozu převzal Předmět nájmu do užívání dle této Smlouvy.

V případě výpovědi Smlouvy dle tohoto odstavce činí délka výpovědní doby tři (3) měsíce s tím, že výpovědní doba běží od prvního dne po doručení výpovědi Pronajímatele.

7. Sankce za porušení povinnosti

7.1. V případě prodlení Nájemce s úhradou jakékoliv peněžité povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

7.2. V případě, že Nájemce nebo osoby, které s Nájemcem užívající Předmět nájmu ruší klid nebo pořádek, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.

7.3. V případě porušení povinnosti Nájemce:

7.3.1. nepřenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele,

7.3.2. neprovést stavební úpravy a/nebo jiné změny v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele,

7.3.3. neužívat Předmět nájmu jinak než pro účel stanovený touto Smlouvou, zavazuje se Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč.

7.4. V případě, že Nájemce porušuje jakoukoli jinou povinnost stanovenou mu touto Smlouvou, než povinnosti uvedené v odst. 7.1 až 7.3, a nezjedná nápravu ani ve lhůtě stanovené ve výzvě Pronajímatele, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.

7.5. Smluvní pokuty jsou splatné na výzvu Pronajímatele ve lhůtě uvedené ve výzvě.

8. Doručování

8.1. Veškeré písemnosti, oznámení či další sdělení (dále jen „sdělení“) doručují smluvní strany prostřednictvím informačního systému datových schránek.

8.1.1. Identifikátor datové schránky Pronajímatele: einbsz9

- 8.1.2. Identifikátor datové schránky Nájemce: hfcfwbp.
- 8.2. Sdělení mohou být doručována též prostřednictvím e-mailu na následující e-mailové adresy stran:
- 8.2.1. e-mailová adresa Pronajímatele: tomas.mokrejs@praha-lysolaje.cz
- 8.2.2. e-mailová adresa Nájemce: texicana@seznam.cz
- 8.3. Sdělení mohou být doručována též prostřednictvím poštovního doručovatele na následující adresy stran:
- 8.3.1. adresa Pronajímatele: Kovárenská 8/5, Praha – Lysolaje, 165 00
- 8.3.2. adresa Nájemce: Ružinovská 1161/8, 142 00, Praha 4 - Krč
- 8.4. Každá smluvní strana je oprávněna jednostranně změnit své kontaktní údaje, a to doručením sdělení obsahujícím novou adresu. Taková změna je účinná ode dne následujícího po dni doručení sdělení druhé smluvní straně.
- 8.5. Sdělení se považuje za doručené okamžikem potvrzení doručení ze strany adresáta. Bez takového potvrzení se považuje sdělení za doručené též:
- 8.5.1. v případě odeslání prostřednictvím datové schránky jedné smluvní strany do datové schránky druhé smluvní strany, okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému sdělení. Nepřihlásí-li se do datové schránky osoba podle předchozí věty ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy bylo sdělení dodáno do datové schránky, považuje se toto sdělení za doručené posledním dnem této lhůty;
- 8.5.2. v případě odeslání na e-mailovou adresu příjemce dnem následujícím po dni jeho prokazatelného odeslání;
- 8.5.3. v případě odeslání sdělení prostřednictvím provozovatele poštovní služby na korespondenční adresu strany dle této Smlouvy třetím (3.) dnem ode dne jeho prokazatelného odeslání, přičemž sdělení se v případě nezastižení adresáta uloží na poště;
- přičemž doručení se považuje za účinné, i když se o něm nedozvěděl.
- 8.6. Smluvní strany se dohodly, že sdělení zaslaná prostřednictvím e-mailu opatřená zaručeným elektronickým podpisem nebo ve formě PDF s vlastnoručním podpisem smluvní strany, považují za sdělení písemná, neodporuje-li to v konkrétním případě platné právní úpravě.

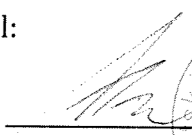
9. Závěrečná ustanovení

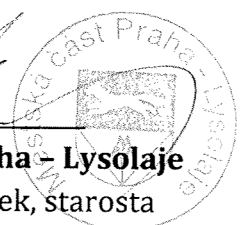
- 9.1. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 9.2. Nestanoví-li tato Smlouva pro konkrétní případ výslovně jinak, lze ji měnit jen písemným dodatkem, uzavřeným mezi smluvními stranami.

- 9.3. Smluvní strany sjednávají, že právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky s vyloučením jeho kolizních norem.
- 9.4. Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží jeden (1).
- 9.5. Tato Smlouva obsahuje následující přílohy:
- 9.5.1. Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu
- 9.6. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny k právnímu jednání dle této Smlouvy, že si Smlouvu před jejím podpisem přečetly a jsou seznámeny s jejím obsahem, že byla uzavřena po vzájemné dohodě, podle jejich vážné a svobodné vůle, dobrovolně, určitě a srozumitelně, což stvrzují svými podpisy

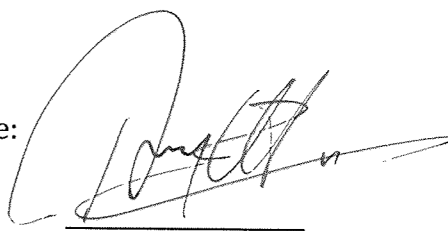
V Lysolajích dne 12.11.2018

Pronajímatel:


Městská část Praha – Lysolaje
Ing. Petr Hlubuček, starosta



Nájemce:


Tuyen Duong Trong