

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## O NÁJMU PROSTORŮ SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

2015/0610/MO.DSM

---

**PRONAJÍMATEL:** Městská část Praha 8  
se sídlem orgánů: Zenklova 35, 180 48 Praha 8 – Libeň,  
IČ: 000 63 797,  
DIČ: CZ00063797,  
bankovní spojení:

číslo účtu:

zastoupený:

**p. Radomírem Nepilem,**  
Radním Městské části Praha 8

(dále jen „pronajímatel“),

a

**NÁJEMCE:** **Phuong Nguyen Thi,**  
IČ: 635 24 228,  
se sídlem na adrese: Zenklova 440/40, 180 00 Praha 8 - Libeň,  
bankovní spojení:  
číslo účtu:  
zastoupený: **pí Phuong Nguyen Thi,**  
zapsaný dne 15. března 1996 v Registru živnostenského podnikání,

(dále jen "nájemce"),

uzavírají s platností ode dne podpisu oběma smluvními stranami, dle ustanovení §§ 2201 a násl. a §§ 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., tuto nájemní smlouvu:

9/10/2015 

## Článek I.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné do užívání prostoru sloužící k podnikání (dále jen „prostory“) v domě čp. 576, na pozemku parc. č. KN 3677, v k. ú. Libeň a na adrese Zenklova č. or. 27, 180 00 Praha 8, podlaží: 1. NP, č. prostorů: 601, počet místností: 3+WC, o celkové podlahové výměře: 73,21 m<sup>2</sup>, a to pro účely: „prodejna potravin“, resp. pro předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v provozovně umístěné v pronajatých prostorech.
2. Pronajímané prostory jsou popsány v "Pasportu pronajímaných prostorů" a plánu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

## Článek II.

### Doba trvání nájemního vztahu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. O předání a převzetí prostorů, vymezených v Článku I. této smlouvy, bude smluvními stranami pořízen písemný "Protokol o předání a převzetí prostorů", podepsaný zástupci obou smluvních stran, a to nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

## Článek III.

### Cena nájmu a poskytovaných služeb

1. Nájemné a platby, resp. zálohové platby za poskytovaná plnění (služby) se v souvislosti s užíváním prostorů stanovují dohodou smluvních stran:

A/ Roční sazba nájmu:

73,21 m <sup>2</sup> za	4 500,00 Kč/m <sup>2</sup> , tj. celkem	329 445,00 Kč.
Celkem ročně za	73,21 m <sup>2</sup>	329 445,00 Kč

(slovy: Tři sta dvacet devět tisíc čtyři sta čtyřicet pět Korun českých).

B/ Roční zúčtovatelné zálohy za služby:

- vodné a stočné	2 400,00 Kč,
- úklid společných prostorů	480,00 Kč,
-elektrická energie pro společné prostory	360,00 Kč,
Roční zúčtovatelné zálohy celkem:	3 240,00 Kč.

C/ Rozpočet úhrad za nájem a služby:

roční úhrada celkem	332 685,00 Kč,
čtvrtletní úhrada celkem	83 171,00 Kč,
měsíční úhrada celkem	27 724,00 Kč,
denní úhrada celkem	911,00 Kč.

2. Nájemce zaplatí v roce, v němž tato smlouva nabyla účinnosti, a v roce, v němž skončí nájemní vztah podle této smlouvy, poměrnou část ročního nájmu.

3. Roční zúčtovatelné zálohy za služby budou pronajímatelem pravidelně jedenkrát ročně zúčtovány v souladu se zvláštními právními předpisy, přičemž energie (vč. vody) budou rozúčtovány podle naměřené spotřeby. Případné přeplatky či nedoplatky jsou smluvní strany povinny zaplatit ve lhůtách uvedených v ustanovení § 7 odst. 5 vyhl. č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování TUV mezi konečné spotřebitele.
4. V případě změny cen služeb, poskytovaných v souvislosti s užíváním prostorů, si pronajímatel vyhrazuje právo na úpravu stanovených částek v souladu se zvláštními právními a cenovými předpisy.
5. Nájemné (včetně záloh za služby) platí nájemce měsíčně a je splatné do každého 5. dne příslušného kalendářního měsíce. Nájemné a zálohy za služby se platí jednou částkou. Nájemné je plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty (DPH), dle ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů. Zálohy za služby DPH nepodléhají.
6. Dnem zdanitelného plnění je každý 5. den příslušného kalendářního měsíce.
7. Nájemné bude nájemcem hrazeno na účet pronajímatele vedený u [REDACTED]

číslo účtu:

konstantní symbol:

variabilní symbol:

8. Sjednané nájemné dle odst. 1. písm. A/ tohoto článku smlouvy se každoročně, počínaje rokem 2016, zvýší vždy k 31. březnu běžného roku o nárůst souhrnného "Indexu spotřebitelských cen", oficiálně zveřejňovaný Českým statistickým úřadem za uplynulý rok. Nový výpočet nájemného oznámí pronajímatel nájemci zasláním "výpočtového listu".
9. Nájemce se před podpisem této nájemní smlouvy zavazuje složit na účet pronajímatele částku ve výši tří kalendářních měsíců za úhradu nájemného a plateb, resp. zálohových plateb za poskytovaná plnění (služby) v souvislosti s užíváním prostorů, tj. celkem částku 83 171,- Kč (slovy: Osmdesát tři tisíce jedno sto sedmdesát jedna Koruna česká), dále jen „zálohu“. Tato záloha je plnění osvobozené od daně z přidané hodnoty (DPH), dle ust. § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů. Záloha bude deponována na účtu pronajímatele po celou dobu trvání nájemního vztahu, založeného touto smlouvou, jako jistina na plnění povinností nájemce, stanovených touto nájemní smlouvou. Pronajímatel je vždy oprávněn použít zálohu, příp. její část, k zaplacení jakékoliv své pohledávky vůči nájemci, vzniklé z této nájemní smlouvy. V takovém případě se nájemce zavazuje na základě písemné výzvy pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 kalendářních dnů od obdržení (doručení) výzvy pronajímatele, doplnit uvedenou zálohu do původní výše. Porušení tohoto závazku ze strany nájemce bude považováno za podstatné porušení této smlouvy dle Čl. VIII.

10. V případě ukončení nájemního vztahu, se pronajímatel zavazuje vrátit část zálohy rovnající se trojnásobku nájemného bez zálohových plateb za poskytovaná plnění (služby), popř. její zbývající část, zpět nájemci, pokud bude předmět nájmu předán pronajímateli ve stavu, odpovídajícímu obvyklému opotřebení a pokud bude mít nájemce uhrazeny veškeré své závazky vyplývající z této nájemní smlouvy. Záloha nebo její část bude nájemci vrácena ve lhůtě jednoho měsíce od sepsání „Protokolu o předání a převzetí prostorů“, kterým bude osvědčeno předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
11. Zbývající část zálohy ve výši trojnásobku zálohových plateb za poskytovaná plnění (služby) se pronajímatel zavazuje vrátit nájemci nejpozději ve lhůtě uvedené v Čl. III. odst. 3. této nájemní smlouvy po odečtení případných nedoplatků z vyúčtování služeb spojených s užíváním nebytového prostoru.

#### **Článek IV.**

##### **Stav pronajímaných prostorů**

1. Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaných prostorů je mu znám, že byl mezi ním a správcem prostorů sepsán "Zápis o prohlídce prostorů" a v tomto stavu je od pronajímatele přejímá.
2. Náklady na běžnou údržbu a opravy si hradí nájemce. Provádět stavební úpravy většího rozsahu, na něž je třeba stavební povolení nebo „ohlášení stavebnímu úřadu“, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a při dodržení povinností dle stavebního zákona a předpisů souvisejících, v platných zněních.

#### **Článek V.**

##### **Investice a vnitřní úpravy**

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajaté prostory jsou stavebně určeny jako „prodejna elektro“. Pronajímatel prohlašuje, že uzavřením této smlouvy dává nájemci "souhlas vlastníka" ke změně účelu užívání pronajatých prostorů pro účely: „prodejna potravin“. Pronajímatel prohlašuje, že uzavřením této smlouvy dává nájemci „souhlas vlastníka“ k užívání pronajatých prostorů pro účely, resp. předmět podnikání v provozovně v nich umístěné, uvedené v Čl. I. odst. 1. této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje zajistit změnu účelu užívání na vlastní náklady s tím, že nejpozději do 30 dnů od účinnosti smlouvy požádá příslušný stavební úřad o změnu účelu užívání dle odst. 1 tohoto článku. Po splnění této povinnosti předloží nájemce pronajímateli pravomocné kolaudační rozhodnutí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí právní moci, na jehož základě bude uzavřena nová nájemní smlouva za stejných smluvních podmínek se změnou účelu užívání.
3. Nájemce je oprávněn vlastními technickými prostředky přiměřeně zabezpečit ochranu svého majetku v pronajatých prostorech.

4. Nájemce se zavazuje, že zajistí na své náklady instalaci samostatného elektroměru, plynoměru a vodoměru, a to do 30 dnů od protokolárního předání a převzetí prostorů.

## **Článek VI.**

### **Základní práva a povinnosti smluvních stran**

1. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu se řídí touto smlouvou, zákonem č. 89/2012 Sb. v aktuálním znění a dalšími zvláštními právními předpisy.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorech příslušné bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a řídit se i dalšími zvláštními právními předpisy.

## **Článek VII.**

### **Ostatní povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli:
  - a) změnu adresy (vč. PSČ) sídla právnické osoby nebo místa podnikání, resp. místa trvalého pobytu fyzické osoby,
  - b) změnu nebo ztrátu způsobilosti k provozování činnosti, pro kterou byly prostory pronajaty,  
a to nejpozději do 8 dnů od vzniku každé z těchto změn,
  - c) neprodleně každou závadu nebo událost, pro kterou se pronajaté prostory stanou nezpůsobilé ke smluvenému způsobu užívání.
2. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajaté prostory osobám pověřeným pronajímatelem, a to kdykoliv na požádání oprávněného zástupce pronajímatele, za účelem kontroly dodržování ustanovení této nájemní smlouvy nebo za účelem údržby nebo oprav prováděných pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen neprodleně si smluvně zajistit odvoz odpadu na vlastní náklady a smlouvu o zajištění této služby předložit pronajímateli nejpozději do 30 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy.

## **Článek VIII.**

### **Podstatná porušení smlouvy**

1. Za podstatné porušení této smlouvy nebo zvláštních právních předpisů se považuje zejména:
  - nezaplacení nájemného a úhrad za poskytované služby do 30 dnů od jejich splatnosti,
  - opakovaně opožděné placení nájemného a úhrad za služby,
  - porušování bezpečnostních, hygienických a požárních předpisů,
  - provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním zákonem nebo ostatními zvláštními právními předpisy,
  - provádění stavebních úprav bez souhlasu pronajímatele,

- sjednání podnájmu pronajatých prostorů nebo jejich části ve prospěch třetí osoby, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- změna předmětu podnikání v provozovně umístěné v pronajatých prostorech, bez oznámení a předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- nepřevzetí prostorů v souladu s Čl. II. odst. 2. této smlouvy,
- porušení povinností stanovených v Čl. VII. této nájemní smlouvy,
- porušení povinností uvedených v Čl. III. odst. 7. této nájemní smlouvy.

## **Článek IX.**

### **Ukončení nájemního vztahu**

1. Nájemní vztah končí v případě:
  - výpovědi, uplynutím výpovědní lhůty,
  - dohody, dnem sjednaným v dohodě.
2. Smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou je možno kdykoliv vypovědět oboustranně, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta v tomto případě činí **tři měsíce**. V případě podstatného porušení této nájemní smlouvy dle Čl. VIII. odst. 1. činí výpovědní lhůta **jeden měsíc**. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Smluvní strany pro odstranění právních pochybností vylučují ustanovení § 2312 a § 2314 zákona č. 89/2012 Sb.
3. Ke dni skončení nájmu, dle odst. 1. tohoto článku smlouvy je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a protokolárně předat pronajímateli ve stavu, v jakém byly převzaty a případně se souhlasem pronajímatele upraveny, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce nedodrží tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn zajistit na náklady a nebezpečí nájemce vyklizení těchto prostorů, a to kdykoliv po uplynutí jednoho týdne ode dne, kdy povinnost předání prostorů vznikla.
4. Smluvní strany se dohodly, že veškerou vzájemnou korespondenci budou považovat za doručenou i zasláním na poslední známou adresu sídla právnické osoby nebo místa podnikání, resp. adresu místa trvalého pobytu fyzické osoby, a to třetím dnem uložení poštovní zásilky u držitele poštovní licence (provozovatele poštovních služeb) „pro nedoručitelnost“ z důvodu nepřevzetí zásilky, odmítnutí jejího převzetí, příp. z důvodu včas neoznámené změny adresy dle Čl. VII. odst. 1. této smlouvy.

## **Článek X.**

### **Smluvní pokuty**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli smluvní pokutu v případě, že:
  - a) nájemné, včetně úhrad za poskytované služby, nebude hrazeno včas a ve sjednané výši,
  - b) nájemce bude v prodlení s vyklizením a předáním pronajatých prostorů dle Čl. IX. odst. 3. této smlouvy.Výše smluvní pokuty se stanoví dohodou smluvních stran ve výši:
  - ad a) 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení,
  - ad b) 1 500,- Kč za každý den prodlení.
2. Smluvní pokuta sjednaná v této smlouvě nevylučuje nárok pronajímatele vůči nájemci na náhradu vzniklé škody.
3. Sjednanou výši smluvní pokuty, vzniklé v daném měsíci, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vždy do 5. dne následujícího měsíce za předchozí měsíc.

## **Článek XI.**

### **Prohlášení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami jsou zrušeny nájemní smlouvy nebo dohody dříve uzavřené, které se týkaly pronajímaných prostorů, a že na pronajímaných prostorech neváznou žádné právní závady.
2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn ustanovit na základě mandátní smlouvy správce objektu, který bude jeho jménem vykonávat některá jeho práva spojená s vlastnictvím, resp. oprávněním hospodařit s do správy svěřeným předmětem nájmu. Správce však nebude oprávněn uzavírat dohody o změnách této nájemní smlouvy, ani ji vypovědět bez písemného souhlasu pronajímatele.

## **Článek XII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, neupravené touto smlouvou, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., v aktuálním znění, a ostatními zvláštními právními předpisy.
2. Obsah této smlouvy může být změněn nebo doplněn se souhlasem obou smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků ke smlouvě.
3. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na právní nástupce obou smluvních stran.

4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž 3 vyhotovení obdrží pronajímatel a 1 vyhotovení nájemce.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem protokolárního předání a převzetí předmětu nájmu v souladu s Čl. II. odst. 2. této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že její ustanovení jsou jim jasná a srozumitelná a že ji uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, bez nátlaku a nikoli v omylu nebo tísní, za nápadně či jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují zástupci obou smluvních stran své právoplatné podpisy.

Přílohy: „Pasport pronajímaných prostorů“

Plánek

V Praze dne: 01. 10. 2015



Radomír Nepil



Za nájemce:



Phuong Nguyen Thi

Doložka dle § 43 zákona č. 131/2000 Sb.,  
o hlavním městě Praze,  
ve znění pozdějších předpisů

Rozhodnuto orgánem městské části:

RAJA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 8

Datum jednání a číslo usnesení:

23. 9. 2015 Usazené 0590/2015

Správce: AUSTIS správa s.r.o. – provozovna Libeň,  
kontaktní osoba: p. Davidík,  
telefon: 266 312 240



## A S P O R T N E B Y T U

Správa objektu - Provozovna AUSTIS správa s.r.o. Sokolovská 264/121 18000 Praha 8		Nebyt.prost.PRODEJNA OSTATNÍ Phuong Nguyen Thi Zenklova 27/576.00/601.0 PRAHA 8	
Stav	Obsazený	Technický stav	
Varibilní symbol	576601	Telefon	
Počet tel. linek		Fax	
Způsob využití		Poč.osob	1
Dopor. využití	VAR5:576601		
Podílová plocha	73.21	Podlaží	1
			0.00 m2
Vodné & zdravotní střediska, o	Vstup z ulice A	Vstup z domu	
Vytápění Zadej hodnotu	Vstup ze dvora	Počet místností	3.1
Výtah	N Záchod A STA	0	Kanalizace A
Podlaží	1 Prádelna N Napětí	220	Komín 1 Plyn Z

Roční nájemné 329 445.00 Kč

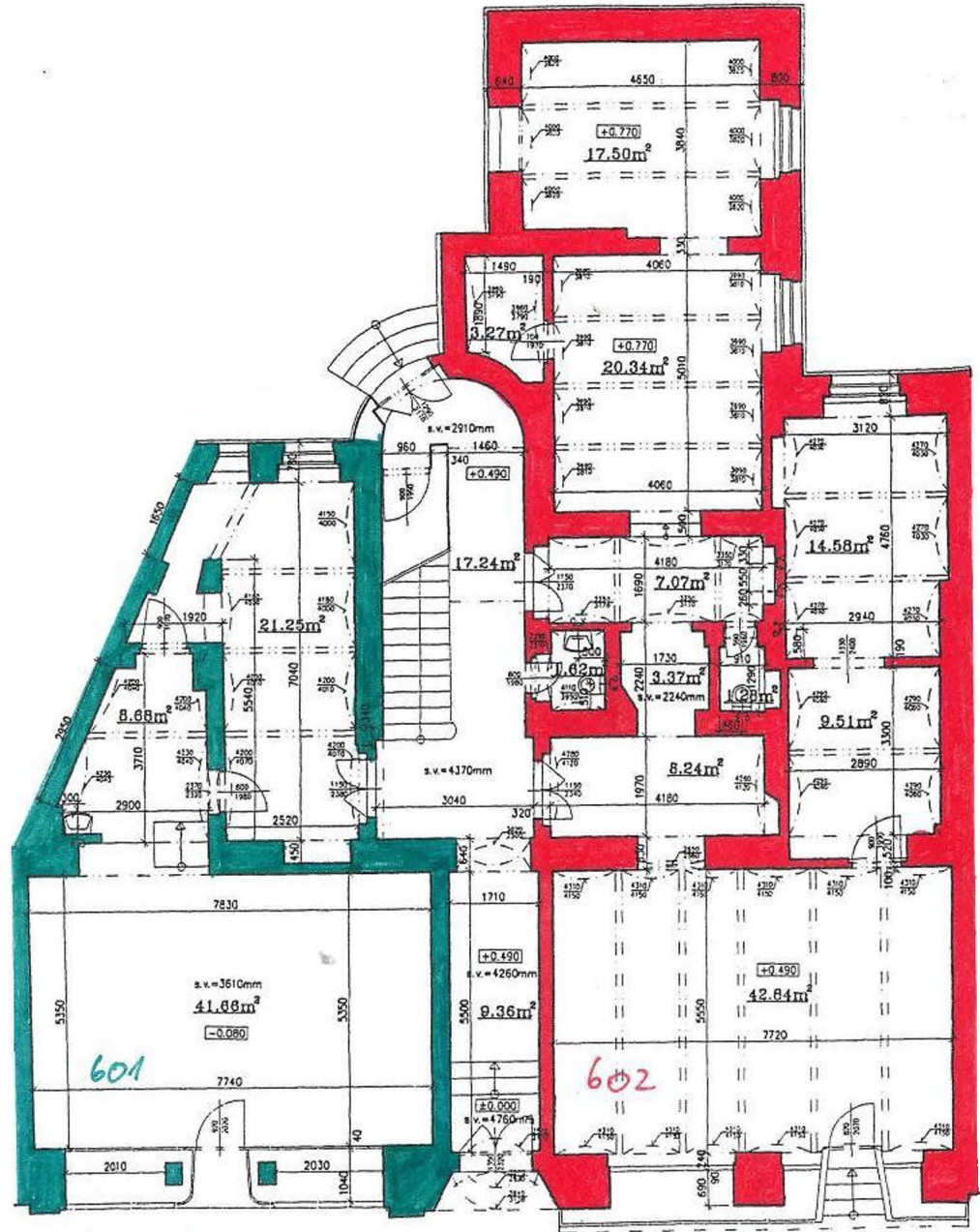
## Rozpis místností

Číslo Místnost	Celkové m2 85	Zkos Kateg	Započít. m2 85	Způsob vytápění	Sazba Kč/m2
1	8.68	N 0	0.00		4500.00
2	41.66	N 0	0.00		4500.00
3	21.25	N 0	0.00		4500.00
4 WC	1.62	N 0	0.00		4500.00

Součty ploch: 73.21 m2 0.00 m2

Rozpis vybavení bytu a další poznámky k bytu jsou uvedeny na druhé straně.

PŮDORYS 1.NP M1:100  
ZENKLOVA 27



**LEGENDA INSTALACÍ:**

- X — VÝVOD VODY
- — VÝVOD KANALIZACE
- — VÝVOD PLYNU
- — VÝVOD VODY+KANALIZACE

±0.00 = 185.73 BpV

**GEST** Ing. Miloš Stránský  
Thármova 23, Praha 8  
tel./fax. 222321069  
mobil.: 608051936  
email: gest@volny.cz

Dokumentace skutečného provedení

Název akce: Zenklova 27	Výkres č.:
Část: 1.NP	Měřítko: 1:100
Objednatel: MČ Praha 8	Výškový systém: BpV
Datum: 1.7.2003	Polohový systém: místní

601 - 79,59 m²

602 - 129,62 m²

1:62