

Smlouva o nájmu prostor sloužících 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

Název: Tuyen Duong trong
Sídlo: Ružinovská 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, tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících 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, která je 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. Účelem této Smlouvy je zajistit na území Pronajímatele službu spočívající v prodeji potravin, včetně ovoce, zeleniny, lahůdek, a drobného drogistického

zboží, a tiskovin, jako novin a časopisů, tak aby tato služba byla místně dostupná občanům, kteří žijí na území Městské části Praha – Lysolaje.

- 1.4. Nájemce prohlašuje, že je schopen a má zájem naplnit účel této Smlouvy, když v rámci předmětu svého podnikání je oprávněn prodávat potraviny, včetně ovoce, zeleniny, lahůdek, a drobné drogistické zboží, a tiskovin, jako novin a časopisů.

2. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel za účelem naplnění této Smlouvy 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 ve smyslu odst. 1.4. této Smlouvy.

3. Doba nájmu, předání a převzetí Předmětu nájmu

- 3.1. Smluvní strany prohlašují, že Předmět nájmu bude předán Nájemci ke dni 1. 7. 2021, o čemž smluvní strany sepíší protokol, ve kterém uvedou stav Předmětu nájmu a aktuální stavy měřidel energií.
- 3.2. Tato Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou (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

neodvolatelný po dobu trvání této Smlouvy a po dobu šesti (6) měsíců po jejím skončení. 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 oběma smluvními stranami.

4. Nájemné a služby spojené s nájmem

- 4.1. Strany si sjednávají nájemné ve výši **13 000, - Kč** (slovy: třináct tisíc korun českých) měsíčně. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli nájemné vždy nejpozději do 5. dne v kalendářním měsíci, za který je nájemné hrazeno.
- 4.2. Smluvní strany se dohodly, že pravidelně k 30. 6. daného kalendářního roku si písemně potvrdí výši nájemného na další rok či změní jeho výši v závislostech na nastalých okolnostech.
- 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 se zavazuje zajistit dodávku služeb do Předmětu nájmu na své vlastní náklady (dodávka elektrické energie, vodné a stočné, srážkové vody a plynu) a uzavřít smlouvy s dodavatelem služeb dle předchozí věty. Tyto služby zajišťuje Nájemce 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.

5. Jistota

- 5.1. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli jistotu ve výši **dvou a půl násobku nájemného** dle odst. 4.1. této Smlouvy. Pronajímatel není povinen držet uhrazenou jistotu na samostatném účtu. Smluvní strany si sjednaly, že Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.
- 5.2. Pronajímatel je oprávněn použít složenou jistotu na úhradu jakýchkoliv splatných pohledávek vůči Nájemci vyplývajících z užívání Předmětu nájmu. Použití jistoty v průběhu trvání této Smlouvy je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu. Nájemce je v takovém případě povinen doplatit výši jistoty Pronajímateli až do výše uvedené v předcházejícím odstavci, a to do patnácti (15)

dnů ode dne, kdy od Pronajímatele obdrží oznámení o použití jistoty na úhradu pohledávek v souladu s tímto ustanovením. V případě prodlení Nájemce s doplacením jistoty, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

- 5.3. Pronajímatel je povinen vrátit Nájemci nevyčerpanou jistotu do třiceti (30) dnů ode dne skončení nájmu a předání Předmětu nájmu Pronajímateli.

6. Práva a povinnosti stran

- 6.1. 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.
- 6.2. Nájemce je dále odpovědný za škodu, která Pronajímateli vznikne v důsledku neoznámení vady, kterou Nájemce Pronajímateli neoznámil bez zbytečného odkladu.
- 6.3. 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.
- 6.4. 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.
- 6.5. 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.
- 6.6. 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.
- 6.7. 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.

- 6.8. 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 (3) pracovní dny předem.
- 6.9. 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.
- 6.10. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady spojené s provozem telefonní linky v Předmětu nájmu.
- 6.11. Pronajímatel je oprávněn dle výše uvedených pravidel provádět kontrolu užívání Předmětu nájmu.
- 6.12. Nájemce se zavazuje:
- 6.12.1. dodržovat otevírací dobu prodejny od 8 do 18 hodin,
 - 6.12.2. udržovat chodník přilehlý k Předmětu nájmu na své vlastní náklady a odpovědnost,
 - 6.12.3. nemanipulovat bez předchozího písemného souhlasu s jakýmkoli mechanickým vybavením Předmětu nájmu (např. elektroměr),
 - 6.12.4. provádět pravidelnou údržbu Předmětu nájmu, včetně revizí zařízení instalovaných v Předmětu nájmu v souladu s právními předpisy.

7. Ukončení Smlouvy

- 7.1. Tuto Smlouvu lze ukončit následujícími způsoby:
- 7.1.1. dohodou smluvních stran;
 - 7.1.2. výpovědí kterékoliv ze smluvních stran bez uvedení výpovědního důvodu, v takovém případě činí délka výpovědní doby tři (3) měsíce s tím, že výpovědní doba běží od prvního dne následujícího po doručení výpovědi;
 - 7.1.3. výpovědí smlouvy pro podstatné porušení této Smlouvy, přičemž za podstatné porušení Smlouvy je považováno, pokud:
 - 7.1.3.1. Nájemce je déle, než 30 dní v prodlení s hrazením nájemného, nebo plateb za služby související s Předmětem nájmu;
 - 7.1.3.2. Nájemce, nebo osoby s ním užívající Předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek;

- 7.1.3.3. bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby, Budovy č.p. 222, kat. úz. Lysolaje, nebo je jejich změnách, které mají za následek nemožnost užívání Předmětu nájmu,
- 7.1.3.4. Nájemce přenechá Předmět nájmu (nebo jeho část) do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele,
- 7.1.3.5. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem, tedy pro případ porušení povinnosti dle odst. 2.3. této Smlouvy,
- 7.1.3.6. Předmět nájmu ztratí způsobilost užívání ke sjednanému účelu dle této Smlouvy, nebo
- 7.1.3.7. 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 jeden (1) měsíc s tím, že výpovědní doba běží od prvního dne následujícího po doručení výpovědi Pronajímatele.

8. Sankce za porušení povinnosti

- 8.1. 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.
- 8.2. 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.
- 8.3. V případě porušení povinnosti Nájemce:
 - 8.3.1. nepřenechat Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu Pronajímatele,
 - 8.3.2. neprovést stavební úpravy a/nebo jiné změny v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele,
 - 8.3.3. neužívat Předmět nájmu jinak než pro účel stanovený touto Smlouvou, zavazuje se Pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000, - Kč.
- 8.4. V případě, že Nájemce porušuje jakoukoli jinou povinnost stanovenou mu touto Smlouvou, než povinnosti uvedené v odst. 8.1 až 8.3, 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.
- 8.5. Smluvní pokuty jsou splatné na výzvu Pronajímatele ve lhůtě uvedené ve výzvě.

9. Doručování

- 9.1. Veškeré písemnosti, oznámení či další sdělení (dále jen „**sdělení**“) doručují smluvní strany prostřednictvím informačního systému datových schránek.
 - 9.1.1. Identifikátor datové schránky Pronajímatele: einbsz9
 - 9.1.2. Identifikátor datové schránky Nájemce: hfcfwbp
- 9.2. Sdělení mohou být doručována též prostřednictvím e-mailu na následující e-mailové adresy stran:
 - 9.2.1. e-mailová adresa Pronajímatele: tomas.mokrejs@praha-lysolaje.cz
 - 9.2.2. e-mailová adresa Nájemce: tuyendt@seznam.cz
- 9.3. Sdělení mohou být doručována též prostřednictvím poštovního doručovatele na následující adresy stran:
 - 9.3.1. adresa Pronajímatele: Kovářenská 8/5, Praha – Lysolaje, 165 00
 - 9.3.2. adresa Nájemce: Ružinovská 1161/8, 142 00, Praha 4 - Krč
- 9.4. 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.
- 9.5. Sdělení se považuje za doručené okamžikem potvrzení doručení ze strany adresáta. Bez takového potvrzení se považuje sdělení za doručené též:
 - 9.5.1. 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;
 - 9.5.2. v případě odeslání na e-mailovou adresu příjemce dnem následujícím po dni jeho prokazatelného odeslání;
 - 9.5.3. 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 poštu;přičemž doručení se považuje za účinné, i když se o něm nedozvěděl.
- 9.6. 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.

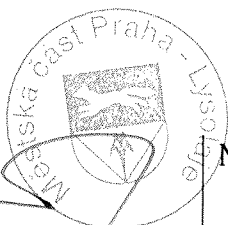
10. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
- 10.2. Nestanoví-li tato Smlouva pro konkrétní případ výslovně jinak, lze ji měnit jen písemným dodatkem, uzavřeným mezi smluvními stranami.
- 10.3. Smluvní strany sjednávají, že právní vztah založený touto Smlouvou se řídí právem České republiky s vyloučením jeho kolizních norem.
- 10.4. Tato Smlouva je sepsána ve dvou (2) stejnopisech. Každá smluvní strana obdrží jeden (1).
- 10.5. Tato Smlouva obsahuje následující přílohy:
- 10.5.1. Příloha č. 1: Specifikace Předmětu nájmu
- 10.6. 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

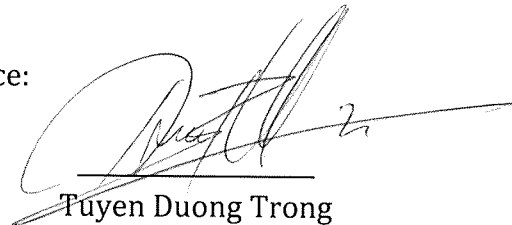
V Praze dne 29-06-2021

Pronajímatel:


Městská část Praha – Lysolaje
Ing. Petr Hlubuček, starosta



Nájemce:


Tuyen Duong Trong