

## Nájemní Smlouva: nebytové prostory

**Pronajímatel:** DENIKA REAL 2000, a.s. zapsaná v Obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2410 (příloha č. 1)  
Sídlo firmy: Ostrava- Mariánské Hory, Mařátkova 1075/11, PSČ 709 00  
IČ: 258 68 705  
DIČ: CZ258 68 705  
Zastoupena: Thomasem Soukupem, na základě plné moci (příloha č.2)  
Bankovní spojení : [REDAKCE]

/ dále jen „pronajímatel“ /

a

**Nájemce:** Duc Kien PHAM  
Místo podnikání: Drtinova 363/22, 150 00, Praha 5- Smíchov (příloha č. 3)  
IČ: 27631916

/ dále jen „nájemce“ /

uzavírají ve smyslu zákona č. 118/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor a ve znění pozdějších předpisů, následující smlouvu o nájmu nebytových prostor / dále jen „nájemní smlouva“ /

### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel potvrzuje, že je výlučným vlastníkem domu č.p. 269 v ulici Zubatého 1, Praha 5, parc. číslo 2998, katastrální území Smíchov, obec Praha. Vlastnictví pronajímatele je zapsáno na LV č. 6749 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, tvořící nedílnou součástí této nájemní smlouvy (příloha č. 4).
2. Touto smlouvou dává pronajímatel nájemci do nájmu nebytový prostor o velikosti plochy 54,33 m<sup>2</sup>, nacházející se v přízemí výše uvedeného domu (dále jen „prostory“).

### II. Účel nájmu

Pronajímatel touto smlouvou přenechává výše uvedené prostory do nájmu nájemci, a to pro využití jako obchod a pro jeho obchodní aktivity zapsané na Výpisu z živnostenského rejstříku.

### III. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.10. 2009 do 30.09. 2011.
2. Obě smluvní strany se mohou dohodnout na prodloužení platnosti této smlouvy o další období, a to i opakovaně, na základě číselovaného dodatku ke smlouvě, jež bude vypracován alespoň 3 měsíce před uplynutím doby nájmu dle této smlouvy.
3. Pronajímatel má právo kdykoliv v průběhu platnosti nájemní smlouvy vypovědět tuto smlouvu v případě, že:  
a) nájemce je více než 30 dní v prodlení s platbou nájemného, záloh či jiných úhrad spojených s užíváním pronajatých prostor  
b) nájemce užívá prostory k jinému než dohodnutému účelu  
c) nájemce dává uvedené prostory do podnájmu dalším osobám a to bez písemného souhlasu pronajímatele
4. Nájemce má právo kdykoliv v průběhu platnosti nájemní smlouvy vypovědět tuto smlouvu v případě, že pronajímatel opakovaně nebo hrubým způsobem porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
5. Výpovědní lhůta dle odst. 3 je jednoměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výjimku tvoří bod a) odst. 3, kdy jestliže nedojde k úhradě dlužné částky ani po uplynutí 7-ti dnů od doručení písemného upozornění na prodlení s platbou, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit s okamžitou účinností.

*Souf*

#### IV. Nájemné a ostatní platby spojené s užíváním prostor

1. Výše měsíčního nájemného je stanovena dohodou stran a činí Kč 49.455,-.
2. Nájemce se zavazuje hradit měsíční zálohovou platbu na služby spojené s užíváním výše uvedených prostor ve výši Kč 1.900,-. Tato záloha obsahuje platby především za tyto služby a energie: topení, vodné a stočné, poměrný podíl na elektřině pro společné prostory (osvětlení apod.), úklidu společných prostor, odvozu odpadu, údržbě a správě objektu. Pronajmatel si vyhrazuje právo měnit výši těchto částek v závislosti na skutečné spotřebě nájemce. Ceny energií a služeb jsou včetně DPH.
3. Nájemné nezahrnuje platby za spotřebu elektřiny a plynu v prostorách. Tyto platby musí být placeny přímo nájemcem dodavatelům těchto služeb. Proto je nájemce povinen, nejpozději do 7 dnů od podpisu této smlouvy, informovat dodavatele těchto služeb, za nezbytné pomoci pronajmatele domu, o změně jména odběratele z pronajmatele na nájemce. Na konci doby nájmu, resp. nejpozději do 10-ti dnů po skončení nájmu, nájemce umožní pronajmateli znovu převést elektroměr a plynoměr na své jméno a to bez jakýchkoli dluhů spojených s platbou účtů za tyto odběry.
4. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohové platby měsíčně předem a to vždy 1. dne daného měsíce na účet pronajmatele vedený u Volksbank, a.s.. Platba se považuje za zaplacenou dnem připsání příslušné částky na účet pronajmatele.
5. Vyúčtování záloh provede pronajmatel na základě účtů dodavatelů těchto služeb jednou ročně, a to k 31.07., přičemž splatnost faktur či dobropisů je smluvními stranami dohodnuta 14 dnů. Pronajmatel předloží Nájemci přehled účtů od dodavatelů podle odst. IV.2 na jeho žádost.
6. V případě prodlení s placením nájmu a ostatních plateb spojených s užíváním bytu je pronajmatel oprávněn účtovat nájemci smluvní penaltu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení a nájemce je povinen tuto pokutu zaplatit.
7. Výše nájemného bude v příslušném roce zvýšena podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. K prvnímu navýšení tedy může dojít nejdříve od 01.01.2011. V každém dalším kalendářním roce pronajmatel nájemci oznámí výši navýšení nájemného a nájemce je povinen do 20 dnů po tomto oznámení zpětně doplatit rozdíl v nájemném počínaje od 1.1. daného roku.
8. Nájemce je povinen do 5-ti dnů od podpisu této smlouvy složit na účet pronajmatele částku rovnající se 1-násobku měsíční platby za nájemné, tj. Kč 49.455,- jako depozit na krytí možných finančních nároků pronajmatele vůči nájemci vyplývajících z této smlouvy, zejména nároky z dlužných plateb nájemného a zálohových plateb, dále z nedoplatek zálohových plateb a možného způsobení škod v pronajatých prostorách či společných prostorách domu. Nájemce vyjadřuje souhlas s tím, aby tyto finanční nároky včetně úroků z prodlení a smluvních pokut byly po lhůtě jejich splatnosti hrazeny z tohoto depozita. Předmětná částka depozita bude použita pouze v případě, že nároky bez zbytečného odkladu po jejich vzniku pronajmatel nájemci oznámí a nájemce je neuhradí.
9. Pronajmatel se zavazuje v případě ukončení nájemního vztahu vrátit nájemci výše uvedený depozit, případně jeho část, po odečtení případných nároků vyplývajících z této smlouvy, jež jsou zejména vyjmenovány zejména v bodě 8, nejpozději do deseti dnů po vyrovnání všech plateb nájemce s nájmem spojených. V případě prodlení je nájemce oprávněn účtovat pronajmateli úrok z prodlení, jež odpovídá výši repo sazby zvýšené o 7 procentních bodů stanovené ČNB za každý den prodlení a pronajmatel je povinen tento úrok zaplatit.

#### V. Práva a povinnosti pronajmatele a nájemce

1. Pronajmatel je povinen odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání a zajistit mu plný a nerušený výkon práv spojených s jeho užíváním.
2. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu dobře prohlédl a je si plně vědom, v jakém se nachází stavu. Při předání předmětu nájmu bude vypracován předávací protokol, který obě strany zkontrolují, odsouhlasí a podepíší.
3. Pronajmatel je povinen zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním pronajatého prostoru spojeno.
4. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor pouze k účelu dohodnutému v nájemní smlouvě.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajmatele přenechat najaté prostory do podnájmu třetí osobě, ani v nich provádět stavební úpravy či jiné podstatné změny.
6. Poslední den nájmu je nájemce povinen vyklidit najaté prostory a předat je pronajmateli s veškerým najatým zařízením ve stavu a kvalitě, v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a řádné údržbě.
7. V případě prodlení s vyklizením a předáním prostor dle bodu 6. tohoto článku je nájemce povinen zaplatit měsíční nájemné a zálohu za služby s nájmem spojené v plné měsíční výši, a to za každý započatý měsíc, a smluvní pokutu ve výši 1.500,- Kč za každý den prodlení. Pronajmatel je rovněž oprávněn po skončení nájmu vyklidit bez předchozího upozornění z najatých prostor věci nájemce a uvést tyto prostory do původního stavu a kvality s přihlédnutím k běžnému opotřebení, to vše na náklady nájemce.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajmateli přístup do pronajatých prostor na provedení potřebných oprav a nezbytných kontrol stavu nemovitosti, přičemž tento vstup nesmí neúmyslně zatěžovat nájemce, a pronajmatel je povinen o přístup nájemce požádat nejméně 48 hodin předem, pokud se nejedná o záležitosti, které nesnesou odkladu. V případě akutního nebezpečí vzniku škody 48-hodinová lhůta neplatí.

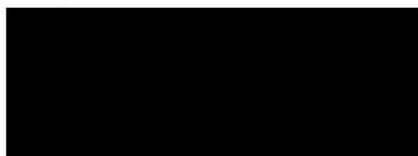
9. Nájemce je povinen hradit si drobné opravy související s užíváním pronajatých nebytových prostor a náklady spojené s běžnou údržbou. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobí v uvedených prostorách sám nebo jeho pracovníci, návštěvy apod. Pokud nájemce povinnosti uvedené v tomto bodě neplní, má pronajímatel právo provést opravy a údržbu po předchozím upozornění nájemce sám na svůj náklad a požadovat na nájemci náhradu.
10. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má pronajímatel provést a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nespíněním této povinnosti vznikla.
11. Nájemce bude seznámen s pojistnou smlouvou, která se vztahuje na pronajímané prostory. V případě pojistné události je nájemce povinen tuto událost nahlásit pronajímateli neprodleně po jejím zjištění a spolupracovat s pronajímatelem tak, aby pojistná událost mohla být včas a řádně uplatněna u pojišťovny. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn na něm požadovat náhradu škody, která by takovým jednáním vznikla.
12. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své podnikatelské činnosti a pojištění zodpovědnosti vůči třetí osobě v dostatečném rozsahu a výši a po celou dobu nájmu ho takto aktuálně udržovat. Kopii pojišťovací smlouvy je nájemce povinen předložit na požádání pronajímateli.

#### VI. Přejchodná a závěrečná ustanovení

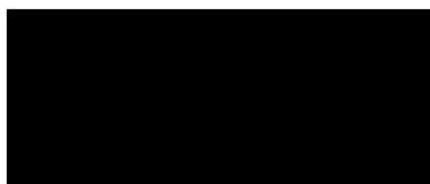
1. Tato nájemní smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků s výjimkou případů v nájemní smlouvě výslovně uvedených.
2. Nájemce se zavazuje zaplatit na výše uvedené účty pronajímatele první částku nájemného za období od 01.10.2009 do 31.10.2009 ve výši Kč 49.445,- a na stejné období zálohové platby ve výši Kč 1.800,- nejpozději do 25.09.2009. Depozit ve výši Kč 49.445,- bude zaplacen dle čl. IV., odst. 8 této nájemní smlouvy nejpozději do 24.08.2009. Jestliže nájemce neprovede tyto platby v uvedeném termínu, je pronajímatel oprávněn od této nájemní smlouvy odstoupit s okamžitou účinností.
3. Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Právní vztahy nájemní smlouvou neupravené se řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor (ve znění pozdějších předpisů).

V Praze dne 18-08-09

Jménem pronajímatele:



Jménem nájemce:



- Přílohy: č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku pronajímatele  
č. 2 – plná moc pronajímatele  
č. 3 – Výpis z Živnostenského rejstříku nájemce / Kopie pasu nájemce  
č. 4 – Výpis z katastru nemovitostí

