

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a dle usnesení Rady MČ Praha 4 č. 19R-655/2015 ze dne 22. 7. 2015

I. Smluvní strany

1.1. pronajímatel: městská část Praha 4

zastoupená: Mgr. Lukášem Zichou, zástupcem starosty městské části Praha 4,
na základě plné moc ze dne 15. 4. 2015
se sídlem: Antala Staška 2059/80b, Praha 4, 140 46
IČ: 00063584
DIČ: CZ00063584
bank. spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
ID DS: ergbrf7
/dále jen pronajímatel/

a

1.2. nájemce: Binh Nguyen Duc

se sídlem: [REDACTED] Praha [REDACTED]
dat. nar. [REDACTED]
IČ: 27275311
DIČ: CZ27275311
bank. spojení: [REDACTED]
č. účtu: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
/dále jen nájemce/

II. Úvodní ustanovení

2.1. Hlavní město Praha je vlastníkem nebytových jednotek č. 113/403 a č. 113/404 v domě č. p. 113, na pozemku parc. č. 281, k. ú. Nusle, v Praze 4 (dále jen nebytový prostor nebo nebytové prostory) a Statutem je svěřilo do správy městské části Praha 4.

2.2. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 22. 6. 2015 do 9. 7. 2015 pod č. ZP NJ 114/15.

III. Předmět nájmu a účel nájmu

3.1. Předmětem nájmu je nebytový prostor (jednotka) č. 113/403 sestávající se z prodejny o výměře 243,72 m², kuchyňky o výměře 10,41 m², umývárny o výměře 4,28 m², WC muži o výměře 1,04 m², WC ženy o výměře 1,00 m², úklidové místnosti o výměře 2,80 m² v přízemí, sklepa o výměře 6,04 m² v suterénu, **výměra celkem činí 269,3 m²** a nebytový prostor (jednotka) č. 113/404 sestávající se ze skladu o výměře 36,39 m² a skladu o výměře 12,82 m² v přízemí, **výměra celkem činí 49,2 m²**, vše v domě č. p. 113, ul. Nuselská č. or. 17, na pozemku parc. č. 281, k. ú. Nusle, Praha 4, specifikované ve výpočtových listech ze dne 31. 7. 2015 a situačních plánech, které tvoří nedílné přílohy č. 1 a č. 2 této smlouvy. Celková výměra předmětu nájmu činí **318,5 m²**.

3.2. Stavebně technický účel užívání předmětu nájmu:

Nebytový prostor č. 113/403 – **prodejna**, nebytový prostor č. 113/404 - **sklad**.

3.3. Předmět podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu určen: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – velkoobchod a maloobchod; prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.

3.4. Účel nájmu:

Nebytový prostor č. 113/403 – **prodejna potravin a smíšeného zboží.**

Nebytový prostor č. 113/404 – **sklad potravin a smíšeného zboží.**

3.5. Nájemce je oprávněn k vykonávané činnosti na základě živnostenského oprávnění, které dokládá výpisem z živnostenského a obchodního rejstříku, a které tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

3.6. Smluvní strany se dohodly, že každá změna předmětu podnikání v předmětu nájmu je považována za změnu, která ovlivní podstatným způsobem využití předmětu nájmu a nájemce je povinen oznámit ji předem pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas.

IV. Doba nájmu

4.1. Nájem nebytových prostor je sjednán na dobu neurčitou.

4.2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami pořízen písemný protokol, podepsaný zástupci smluvních stran.

V. Nájemné a služby

5.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši 1 509,- Kč/m²/rok. U nájemného není uplatňována daň z přidané hodnoty.

Celkové roční nájemné činí 480 552,- Kč bez DPH.

Měsíční platby nájemného činí 40 046,- Kč bez DPH.

To je 36 356,- Kč/měsíc, 436 272,- Kč/rok za nebytový prostor č. 113/403 a 3 690,- Kč/měsíc, 44 280,- Kč/rok za nebytový prostor č. 113/404.

5.2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit zálohy na služby s nájmem související. Zálohy nepodléhají dani z přidané hodnoty.

Ke dni uzavření smlouvy byly pronajímatelem stanoveny zálohy v následující výši:

- za nebytový prostor č. **113/403**

- vodné a stočné	900,- Kč/měsíc,
- teplo	9 500,- Kč/měsíc,
- úklid	360,- Kč/měsíc,
- osvětlení společných prostor	60,- Kč/měsíc,

- za nebytový prostor č. **113/404**

- teplo	500,- Kč/měsíc,
---------	-----------------

Zálohy na služby činí za oba prostory celkem 11 320,- Kč/měsíc.

Zálohy na služby činí za oba prostory celkem 135 840,- Kč/rok.

5.3. Nájemce je povinen hradit sjednané nájemné za pronajatý prostor a zálohy cen služeb a úhrady služeb vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za nějž se platí, na účet uvedený v čl. 5.4. smlouvy. Pokud doba nájmu nezapočala 1. den kalendářního měsíce, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů trvání doby nájmu v daném kalendářním měsíci.

5.4. Platby nájemného za pronajatý nebytový prostor včetně záloh a úhrad cen služeb je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně (nebo složenkou) na účet č.: [REDAKCE] variabilní symbol: [REDAKCE]. Zaplacením se rozumí připsání na účet.

5.5. V případě nesplnění povinnosti platit nájemné nebo služby řádně a včas je smluvními stranami sjednána smluvní pokuta ve výši 0,5% z dlužné částky, kterou pronajímatel uplatní za každý započatý kalendářní den prodlení s kteroukoli platbou dle této smlouvy (zejména jednotlivé platby nájemného a služeb nebo jejich část, doplatek z vyúčtování služeb, doplatek valorizace) s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

5.6. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že sjednaná výše nájemného dle čl. 5.1. této smlouvy bude každoročně zvyšována vždy tehdy, pokud tak pronajímatel rozhodne, podle míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 31.3. kalendářního roku s účinností od 1.1. kalendářního roku a od tohoto oznámení je nájemce povinen platit toto valorizované nájemné. Valorizaci nájemného (rozdíl mezi dosavadním nájemným zaplaceným od 1.1. kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1.1. kalendářního roku) nájemce zaplatí spolu s platbou již valorizovaného nájemného. Takto stanovené (valorizované) nájemné bude vychází částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce.

5.7. V případě navýšení cen služeb či jiných skutečností rozhodných pro jejich výši či výši záloh (např. vysoký nedoplatek za předcházející zúčtovací období) budou navýšeny i uvedené zálohové platby služeb písemným oznámením zaslaným nájemci. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění.

Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy, a to na základě dohody i v případě, kdy nájemní poměr nespadá do věcné působnosti daného právního předpisu (např. nebytové prostory mimo bytový dům nespádající do působnosti zákona č. 67/2013 Sb.). Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Pronajímatel umožní k nájemcově žádosti nahlédnout mu do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování doručí nájemce pronajímateli do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě ode dne nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a doložení dokladů. Pronajímatel vyřídí případné námitky včetně doručení případného opravného vyúčtování do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky z vyúčtování služeb jsou splatné do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Lhůty zde ujednané platí za předpokladu doručení vyúčtování dodavatele služby pronajímateli do konce února po zúčtovacím období včetně vyřízení případné reklamace pronajímatele. Za každý kalendářní měsíc od skončení února počínaje do kalendářního měsíce, ve kterém bude doručeno vyúčtování služeb dodavatelem služeb pronajímateli včetně případné reklamace pronajímatele konče, se lhůty uvedené v tomto článku prodlužují o jeden měsíc.

5.8. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plněním vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky, poplatky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

5.9. Pronajímatel neposkytne nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud bude rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, jestliže toto rušení nebude způsobeno oprávněnými uživateli ostatních bytových a nebytových prostor v nemovitosti a osobami, které za nimi docházejí. Avšak ani v případě rušení v užívání předmětu nájmu neposkytne pronajímatel nájemci přiměřenou slevu z nájemného, pokud byl rušen v užívání předmětu nájmu bezprávnou výhrůžkou, přestupkem nebo trestným činem.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.

6.2. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

6.3. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pověřených pracovníků, jinak je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100,-Kč za každý, byť jen započatý, den prodlení se splněním této povinnosti s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno a pronajímatel se může domáhat náhrady škody přesahující smluvní pokutu. Smluvní pokutu může pronajímatel započítat na nájemcem složenou peněžitou jistotu.

6.4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za dodávky těch služeb, které si nájemce zajistí smluvně přímo s jednotlivými dodavateli.

VII. Práva a povinnosti nájemce

7.1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor a v tomto stavu je přebírá, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Nájemce je povinen provádět kontroly pronajatých prostor z hlediska požární ochrany a prevence, bezpečnosti práce, jakož i další kontroly vyplývající z právních předpisů.

7.2. Nájemce je oprávněn umístit v pronajatém prostoru své technické vybavení i speciální kusy nábytku při dodržení platných norem a kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel však neručí za případné poškození, odcizení, jakož i jiné škody na věcech v majetku nájemce. Pronajímatel není v tomto smyslu povinen uzavírat jakékoliv pojistné smlouvy.

7.3. Nájemce je povinen pronajaté prostory užívat pouze ke smluvenému účelu a předmětu podnikání, a to způsobem obvyklým a povaze místností přiměřených, při dodržování veškerých právních předpisů, zejména požárních, bezpečnostních a hygienických, včetně společných prostor domu. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce.

7.4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na potřebu větších oprav a nájemce je povinen umožnit jejich provedení. V případě, že tak neučiní, nese odpovědnost za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je oprávněn posoudit potřebu opravy.

7.5. Nájemce je povinen zajistit řádnou ochranu pronajatého prostoru.

7.6. Nájemce je povinen udržovat pronajatý prostor po celou dobu nájmu minimálně ve stavu, v jakém mu byl pronajat. Je povinen udržovat prostor vně i uvnitř v pořádku a čistotě. Nájemce je povinen dodržovat v domě klid, dobré mravy a obecně závazné právní předpisy. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.

7.7. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:

a/ drobné opravy: opravy podlah, podlahových krytin, výměny prahů a lišt,
opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí,
výměny a opravy elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání,
výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles,
opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, opravy a výměny sifonů a lapačů tuku,
opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,
opravy a výměny misících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů,
opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně opravy a výměny uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení.

Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů.

b/ běžná údržba: zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených, dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

7.8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět úpravy pronajatého prostoru.

7.9. Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

7.10. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v pronajatém prostoru způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci či osobami, které za ním přicházejí. Nájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a ihned vyrozumět správní firmu.

7.11. Nájemce je povinen hradit nájemné, záloh na služby a nedoplatky z vyúčtování služeb za podmínek uvedených v této smlouvě.

7.12. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad provádění periodických kontrol, revizí a technických prohlídek elektrických a plynových spotřebičů, strojů a přístrojů a dalších vyhrazených technických zařízení jím umístěných v předmětu nájmu ve smyslu platných právních předpisů. Nájemce je povinen dbát na to, aby spotřebiče, stroje a přístroje a další vyhrazená technická zařízení byly obsluhovány odborně zaškolenou obsluhou a zapínány tak, aby nedošlo k přetížení elektroinstalace či jiné škodě z nevhodné manipulace. Nájemce je povinen kopie revizních zpráv předávat bez zbytečného odkladu správní firmě. Nájemce je povinen zabezpečovat školení svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je dále povinen provádět kontroly předmětu nájmu z hlediska požární ochrany a zajistit jeho vybavení ručními hasicími přístroji. Nájemce je povinen při užívání a provozu předmětu nájmu dodržovat veškeré právní, zejména pak protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy. Odpovědnost za dodržování těchto předpisů nese nájemce. Nájemce je povinen na úseku požární ochrany provozovat činnosti v předmětu nájmu v souladu s prohlášením o začlenění do kategorie

činností podle požárního nebezpečí a zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje zabezpečit plnění povinností na úseku požární ochrany (dále jen PO) v souladu s právními předpisy u osob zajišťujících provoz v předmětu nájmu, oznámit neodkladně pronajímateli vznik každého požáru v předmětu nájmu a škodu jím způsobenou a uhradit veškerou škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám, pokud se prokáže, že škoda způsobená požárem byla zapříčiněna činností nájemce. Nájemce se dále zavazuje provádět práce, které mohou vést ke vzniku požáru, pouze na základě písemného vyjádření pronajímatele a umožňovat po dohodě zpřístupnění předmětu nájmu za účelem provedení kontrol k zajištění požární bezpečnosti. Pronajímatel a nájemce si vzájemně písemně oznámí osoby odpovědné za plnění povinností na úseku PO dle ust. § 2 odst. 2 zákona č. 133/1985 Sb.

7.13. Nájemce je oprávněn užívat jako přístupové cesty do pronajatého prostoru společné prostory domu.

VIII. Peněžitá jistota

8.1. Nájemce je povinen složit na účet pronajímatele peněžitou jistotu ve výši trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného a trojnásobku měsíční zálohy na služby tj. **154.098,- Kč**. Nájemce složil dne 8. 7. 2015 na účet pronajímatele č. [REDAKCE] částku **5.000,- Kč** jako jistotu před podáním žádosti o pronájem nebytového prostoru specifikovaného v čl. III. této smlouvy. Zbývající část ve výši **149.098,- Kč** je nájemce povinen složit na účet pronajímatele č.: [REDAKCE], variabilní symbol: [REDAKCE] před podpisem této smlouvy. Celková částka peněžitě jistoty 154.098,- Kč je deponována na tomto účtu a pod tímto variabilním symbolem. Složená peněžitá jistota nebude úročena. Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení peněžitě jistoty je přílohou č. 4 k této smlouvě.

8.2. Účelem peněžitě jistoty je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajatého nebytového prostoru či zařízení nebo společných prostor a společného zařízení v nemovitosti, škody spočívající v ušlém zisku pronajímatele v důsledku pronajímatelem poskytnuté slevy na nájemném nebo službách ostatním nájemcům v nemovitosti zapříčiněné neoprávněným jednáním nájemce, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném nebo na službách spojených s užíváním nebytového prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu úhrady smluvní pokuty nebo bezdůvodného obohacení nebo náhradního plnění pronajímatele při odstranění závadného stavu způsobeného nájemcem či uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

8.3. Pro případ čerpání peněžitě jistoty pronajímatelem k účelům uvedeným v čl. 8.2. se nájemce zavazuje nejpozději do dvou měsíců od oznámení pronajímatele čerpání peněžitě jistoty doplnit pronajímateli odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby. V případě zvýšení nájemného nebo záloh na služby tak, že dosavadní výše peněžitě jistoty je nižší než dva a půl násobek nájemného a záloh na služby po zvýšení, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce do dvou měsíců od oznámení pronajímatele doplnil odpovídající peněžitou částku, aby složená peněžitá jistota odpovídala trojnásobku měsíčního nájemného a měsíčních záloh na služby po zvýšení. Nájemce je povinen čerpanou nebo nízkou peněžitou jistotou doplnit, a pokud tak přes písemnou výzvu ve sjednané lhůtě neučiní, je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy.

8.4. Složená peněžitá jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby a do jejího čerpání ani za majetek pronajímatele.

8.5. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajatého nebytového prostoru a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatí nájemci peněžitou jistotu uvedenou v čl. 8.1., pokud nedojde k čerpání peněžitě jistoty z důvodů uvedených v čl. 8.2.

IX. Zánik nájmu

9.1. Smluvní vztah zaniká:

- a/ dohodou smluvních stran
- b/ výpovědí
- c/ zánikem předmětu nájmu
- d/ odstoupením od smlouvy (příčemž nájem nezaniká od počátku)
- e/ splněním rozvazovací podmínky.

9.2. Smlouvu mohou smluvní strany písemně vypovědět, pokud se nedohodnou:

- a) o změně výše či splatnosti nájemného nebo
- b) o změně rozsahu služeb.

9.3. Nájemce může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem dále předmět nájmu užívat,
- b) ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat,
- c) přestal být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k předmětu podnikání, k jehož výkonu byl pronajat,
- d) mu pronajímatel nepovolil stavební úpravy či přenechání předmětu nájmu či jeho části do podnájmu nebo
- e) pokud se s pronajímatelem nedohodl o změně účelu nájmu nebo předmětu podnikání v předmětu nájmu.

9.4. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět, pokud:

- a) nemá zájem, aby nájemce předmět nájmu užíval,
- b) nájemce ztratil způsobilost k podnikání, k jehož výkonu je předmět nájmu pronajat nebo
- c) má být nemovitost, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

9.5. V případě výpovědi z důvodů uvedených v čl. 9.2. až 9.4., je výpovědní doba tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

9.6. Pro případ, že nájemce nedodrží účel nájmu nebo předmět podnikání v předmětu nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné nebo zálohové platby služeb nebo nedoplatek z vyúčtování služeb nebo podnájímá pronajatý prostor nebo jeho část třetím osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele nebo je pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin, může pronajímatel smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro případ, kdy je pronajímatel v prodlení s vyplacením přeplatku z vyúčtování služeb, může nájemce smlouvu vypovědět s třicetidenní výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Předchozí výzva k nápravě druhé smluvní straně a poskytnutí lhůty k nápravě nejsou třeba.

9.7. Nájemce může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud třetí osoba uplatňuje vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá vyklizení předmětu nájmu a pronajímatel i přes písemnou žádost nájemce neposkytne nájemci ochranu k nerušenému užívání předmětu nájmu.

9.8. Pronajímatel může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu nebo nemovitosti nebo pokud opakovaně ruší v užívání ostatní oprávněné uživatele bytů či nebytových prostor v nemovitosti, nebo provádí stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele nebo umístil na nemovitost vývěsní štíty nebo reklamu bez souhlasu pronajímatele, a ani přes písemnou výzvu pronajímatele k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi nezjedná do sedmi dnů od doručení výzvy

nápravu. Hrozí-li však vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu písemně bez výpovědní doby, aniž by vyzval nájemce k nápravě s upozorněním na možnost výpovědi.

9.9. Strana, která nájem vypoví, neposkytne druhé straně odstupné.

9.10. Smlouva zanikne jejím rozvázáním za splnění podmínky, že soud vydá rozhodnutí o úpadku nájemce. Smlouva zanikne dnem vydání rozhodnutí soudu o úpadku nájemce.

9.11. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 100,-Kč každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.

Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů od skončení nájemního poměru nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhradu škody a dalších souvisejících nákladů.

9.12. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání nebytového prostoru nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k odevzdání nebytového prostoru.

9.13. Smluvní strany vylučují poskytnutí náhrady pronajímatelem nájemci za převzetí zákaznické základny vybudované nájemcem, neboť při skončení nájmu taková výhoda nepodnikajícímu pronajímateli nevznikne.

X. Závěrečná ustanovení

10.1. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že je seznámen s požární nebezpečnými místy, s obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním hasicích přístrojů a požárními únikovými cestami, jakož i ohlašovou požárů.

10.2. Reklama mimo výkladní skříň se sjednává samostatně. Umístit na nemovitosti vývěsní štít může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

10.3. Smluvní strany prodlužují trvání subjektivní promlčecí lhůty ze tří na šest let.

10.4. Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

10.5. Sjednáním smluvních pokut není vyloučeno domáhat se náhrady škody, a to i náhrady škody přesahující výši smluvní pokuty.

10.6. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

10.7. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami

učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

10.8. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po podpisu nájemce obdržel 1 výtisk a 3 pronajímatele.

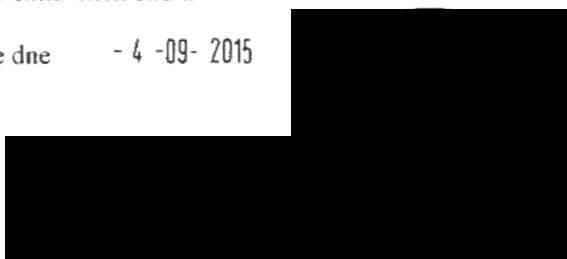
10.9. Vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou se řídí zákonem. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění, jakož i ostatními právními předpisy.

10.10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly, a že tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují níže svými podpisy.

10.11 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.

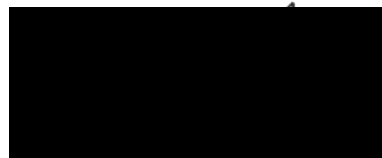
Podpisy smluvních stran:

V Praze dne - 4 -09- 2015



za pronajímatele
Mgr. Lukáš Zicha
zástupce starosty městské části Praha 4

V Praze dne 24 -08- 2015



nájemce
Binh Nguyen Duc

přílohy: 1/ výpočtové listy
2/ situační plány
3/ výpis z živnostenského a obchodního rejstříku
4/ doklad o složení peněžité jistoty
5/ plná moc

...am členové Zastupitelstva městské části Praha 4
...v případě tohoto právního předpisu
...zastupování dle zákona č. 131/2000 Sb.

...
...

- 4 -09- 2015

Výpočtový list platný od 09.2015

Adresa správce (provozovny)

4-Majetková, a.s.

Plaminkové 1592/4

140 00 Praha 4

Adresát

Binh Nguyen Duc

PRAHA

Vlastník

MČ Praha 4

Antala Staška 2059/80b

140 46 Praha 4 - Krč

IČ: 00063584

DIČ: CZ00063584

Evidenční list je platný od data podpisu a účinnosti nájemní smlouvy.

Bank. spojení pronajímatele	
Uživatel	
Jméno	Binh Nguyen Duc
IČ	27275311
DIČ	
Plátce DPH	Ne
Kontaktní spojení	
Mobil	
Email	

Variabilní symbol		Adresa prostoru	
Nebytový prostor	kancelář - obchodní činnost	Nuselská 113/17	
Číslo prostoru	403	140 00 Praha 4	
Smlouva		Platnost smlouvy	Od 01.09.2015 na dobu neurčitou
Splatnost	30.09.2015	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	úrok z prodlení a smluvní pokuta
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	3
Výpočet nájmu	Smluvní	Roční nájemné	436 272,00 Kč
Topení	ústřední	Směrné číslo (120/2011)	18
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	7

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	36 356,00 V
Vodné stočné	900,00 S
Teplo	9 500,00 S

Položka	Částka Kč
Úklid	360,00 S
Společná elektřina	60,00 S
Nájemné celkem	36 356,00
Služby celkem	10 820,00
Měsíční předpis celkem Kč	47 176,00
Platební příkaz	47 176,00

Rozpis místností

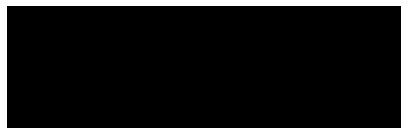
Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
kuchyně	ústřední	10,41	10,41	10,41	13,71	10,41
umývárna	ústřední	4,28	4,28	4,28	5,64	4,28
prodejna	ústřední	243,72	243,72	243,72	385,08	243,72
úklidová místnost	žádné topení	2,80	2,80	2,80	0,67	2,80
WC	žádné topení	1,04	1,04	1,04	0,21	1,04
WC	žádné topení	1,00	1,00	1,00	0,20	1,00
sklep	žádné topení	6,04	6,04	0,00	0,00	6,04
Celkem		269,29	269,29	263,25	405,50	269,29

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
Binh Nguyen Duc		Nájemce	31.07.2015		

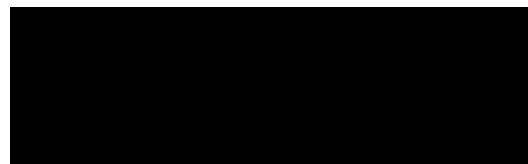
Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol!

V případě pozdní platby bude účtován zákonný úrok z prodlení a smluvní pokuta dle nájemní smlouvy.



Nájemce

Praha 4 dne 31.07.2015



Správce

Výpočtový list platný od 09.2015

Adresa správce (provozovny)

4-Majetková, a.s.

Plamínkové 1592/4

140 00 Praha 4

Adresát

Binh Nguyen Duc

PRAHA

Vlastník

MČ Praha 4

Antala Staška 2059/80b

140 46 Praha 4 - Krč

IČ: 00063584

DIČ: CZ00063584

Evidenční list je platný od data podpisu a účinnosti nájemní smlouvy.

Baňk. spojení pronajímatele	
Uživatel	
Jméno	Binh Nguyen Duc
IČ	27275311
DIČ	
Plátce DPH	Ne
Kontaktní spojení	
Mobil	
Email	

Variabilní symbol		Adresa prostoru	
Nebytový prostor	sklad	Nuselská 113/17	
Číslo prostoru	404	140 00 Praha 4	
Smlouva		Platnost smlouvy	Od 01.09.2015 na dobu neurčitou
Splatnost	30.09.2015	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	úrok z prodlení a smluvní pokuta
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	3
Výpočet nájmu	Smluvní	Roční nájemné	44 280,00 Kč
Topení	ústřední	Směrné číslo (120/2011)	18
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	2

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	3 690,00 V
Teplo	500,00 S
Nájemné celkem	3 690,00

Služby celkem	500,00
Měsíční předpis celkem Kč	4 190,00
Platební příkaz	4 190,00

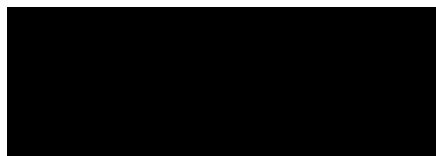
Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
sklad	žadné topení	12,82	12,82	0,00	1,28	12,82
sklad	ústřední	36,39	36,39	0,00	36,39	36,39
Celkem		49,21	49,21	0,00	37,67	49,21

Seznam osob

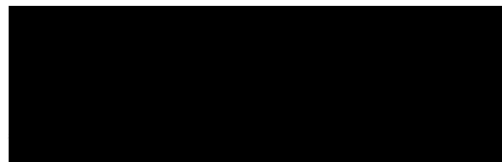
Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
Binh Nguyen Duc		Nájemce	31.07.2015		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol!
V případě pozdní platby bude účtován zákonný úrok z prodlení a smluvní pokuta dle nájemní smlouvy.



Nájemce

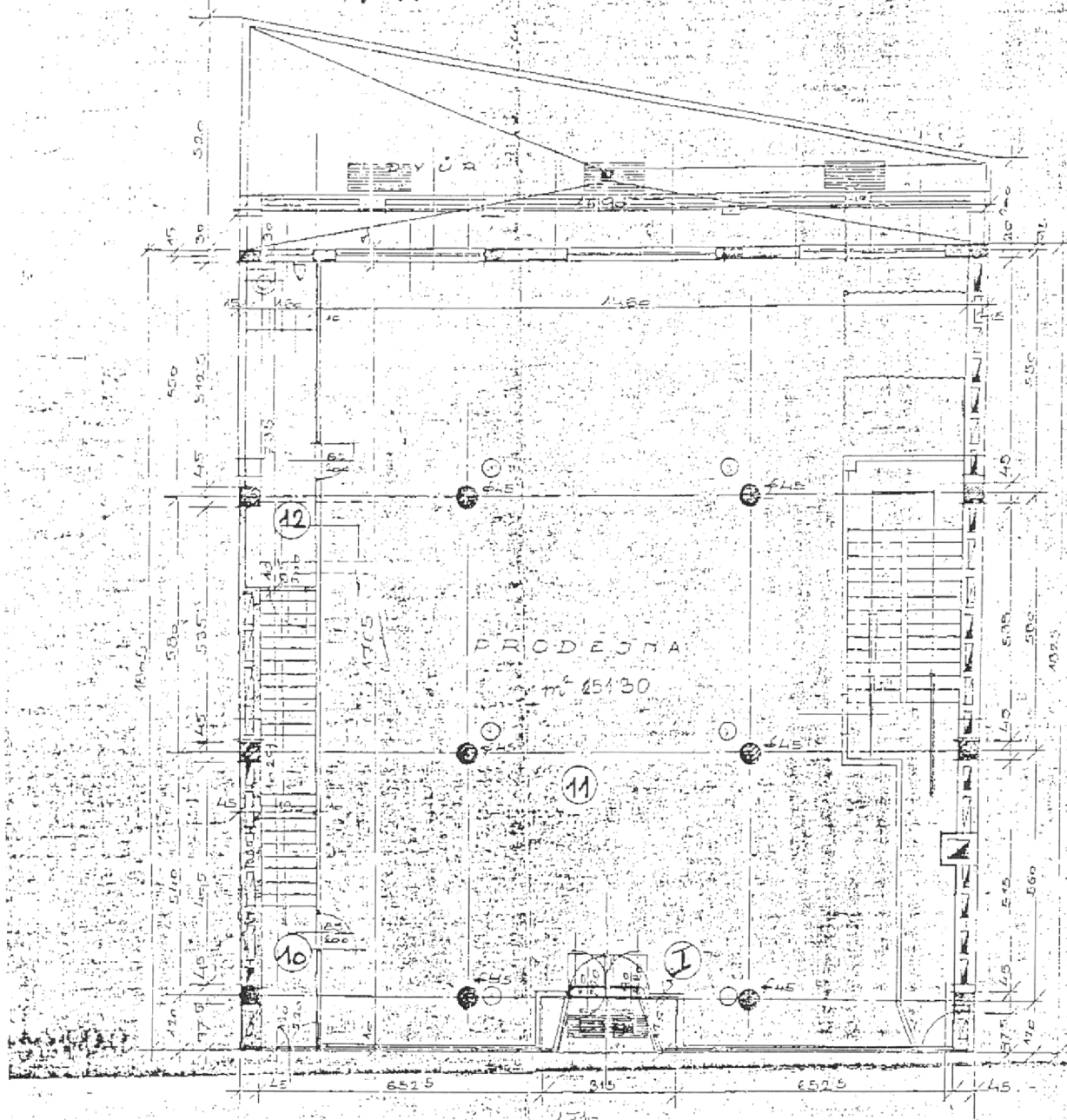
Praha 4 dne 31.07.2015



Správce

100

P R I Z E M I



"ZLÍN"
STAVEBNÍ AKČIOVÁ SPOLEČNOST
VE ZLÍNĚ.

BATA, a. s., ZLÍN

Výpis z veřejné části Živnostenského rejstříku

Platnost k 07.07.2015 14:05:08

Jméno a příjmení: **Binh Nguyen Duc**

Datum narození: [REDACTED]

Občanství: [REDACTED]

Obchodní firma: **Binh Nguyen Duc**

Sídlo: [REDACTED]

Praha [REDACTED]

Identifikační číslo osoby: **27275311**

Živnostenské oprávnění č. 1

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Obory činnosti: **Velkoobchod a maloobchod**

Druh živnosti: **Ohlašovací volná**

Vznik oprávnění: **16.08.2005**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Živnostenské oprávnění č. 2

Předmět podnikání: **Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin**

Druh živnosti: **Koncesovaná**

Vznik oprávnění: **10.02.2014**

Doba platnosti oprávnění: **na dobu neurčitou**

Provozovny k předmětu podnikání číslo

1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Obor činnosti: **Velkoobchod a maloobchod**

Adresa: **Tusarova 791/31, 170 00, Praha - Holešovice**

Identifikační číslo provozovny: **1008067342**

Zahájení provozování dne: **01.01.2010**

2. Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

Adresa: **Tusarova 791/31, 170 00, Praha - Holešovice**

Identifikační číslo provozovny: **1008067342**

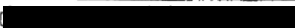
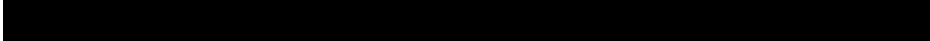
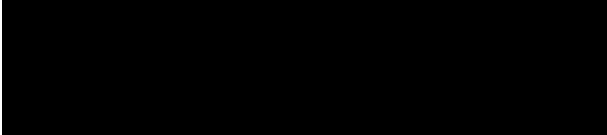
Zahájení provozování dne: **10.02.2014**

Úřad příslušný podle §71 odst.2 živnostenského zákona: **Úřad městské části Praha 12**

Ministerstvo průmyslu a obchodu osvědčuje, že údaje uvedené v tomto výpise jsou k datu platnosti výpisu zapsány v živnostenském rejstříku.

Úplný výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl A, vložka 57158

Datum zápisu:	16. srpna 2005	
Spisová značka:	A 16574 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem	zapsáno 16. srpna 2005 vymazáno 19. dubna 2007
	A 57158 vedená u Městského soudu v Praze	zapsáno 19. dubna 2007
Obchodní firma:	Binh Nguyen Duc	zapsáno 16. srpna 2005
Sídlo:		zapsáno 16. srpna 2005 vymazáno 20. března 2007
		zapsáno 20. března 2007
Identifikační číslo:	272 75 311	zapsáno 16. srpna 2005
Právní forma:	Fyzická osoba - podnikatel	zapsáno 16. srpna 2005
Podnikatel:	Binh Nguyen Duc, 	zapsáno 16. srpna 2005
Bydliště:		zapsáno 16. srpna 2005
Místo pobytu:		zapsáno 16. srpna 2005 vymazáno 20. března 2007
		zapsáno 20. března 2007
Předmět podnikání:	Specializovaný maloobchod a maloobchod se smíšeným zbožím	zapsáno 16. srpna 2005

Výpisy

09.07.15 10:13 Stránka

1

Banka		Majitel účtu	
Číslo účtu		Popis	
IBAN	Měna	Stupňová zámka	BIC
	CZK	0	

Výpis	Datum	Podlečet/zůstatek	
52	08.07.15		
Datum splatnosti	Datum zpracování	Valutní text / Účel platby / Příjaze / Příjemce / Zákaznická reference	Číslo
08.07.15	08.07.15	08.07.2015 NGUYEN DUC TOAN KS:0 SS:0 VS2: K.O.P.	5 000,00
		Uhrada	
Debet celkem		Kredit celkem	Konečný zůstatek
0,00		5 000,00	

Výpisy

24.08.15 08:11 Stránka

1

Banka		Majitel účtu	
Číslo účtu		Popis	
IBAN	Měna	Stupňová zámka	BIC
	CZK	0	

Výpis	Datum	Podlečet/zůstatek	
80	21.08.15		
Datum splatnosti	Datum zpracování	Valutní text / Účel platby / Příjaze / Příjemce / Zákaznická reference	Číslo
21.08.15	21.08.15	21.08.2015 KS: SS:0 VS2: K.O.P.	149 098,00
		Vklad hotovosti 020	
Debet celkem		Kredit celkem	Konečný zůstatek
0,00		149 098,00	



městská část Praha 4
Mgr. Petr Štěpánek, CSc.
starosta

Praha 15. 4. 2015

č.j.: STA/OPR/514/2015/OB

PLNÁ MOC

Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2659/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00065584, zastoupená starostou Mgr. Petrem Štěpánkem, CSc.

zmocňuje na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 11 R- 296/2015 ze dne 15.4. 2015 Mgr. Lukáše Zicha, zástupce starosty městské části Praha 4,

aby po dobu výkonu funkce zástupce starosty městské části Praha 4 a po předchozím rozhodnutí příslušných orgánů městské části Praha 4 právně jednal jménem městské části Praha 4 v oblasti věcných práv a relativních majetkových práv, pokud je předmětem právního jednání nemovitost nebo její správa, a dále aby zastupoval městskou část Praha 4 před správními úřady v řízeních týkajících se nemovitostí. Zejména se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy darovací, smlouvy o právu stavby, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o zřízení předkupního práva, dohody spoluvlastníků, smlouvy o nájmu, smlouvy o pachtu, smlouvy o stavebních úpravách nemovitosti uzavíraných s nájemcem či budoucím nájemcem, smlouvy o smlouvách budoucích, o změny a ukončení smluv, o zákaz zřízení, o zákaz zatížení, o prohlášení vlastníka, o souhlas vlastníka, o návrhy a žádosti správním úřadům (např. návrh na vklad do katastru nemovitostí), o oznámení záměru hl. m. Praze rozhodnout o majetkoprávních úkonech.

Mgr. Petr Štěpánek
starosta MČ P4

Plnou moc přijímám.

Mgr. Lukáš Zicha
zástupce starosty MČ P4