

7U s.r.o.
IČ 264 18 274
DIČ CZ26418274
se sídlem Praha 7, Ortenovo náměstí 947/12a, PSČ 170 00
Mgr. Tomáš Trnka, jednatel společnosti
bankovní účet č. [REDAKCE]

na straně jedné (dále jen "pronajímatel")

a

Sushi v Dushi s.r.o.
IČ: 024 78 285
se sídlem: Přístavní 1186/47, Praha 7, 170 00
Tel. : [REDAKCE]

na straně druhé (dále jen "nájemce")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující

Nájemní smlouva

(dále jen „smlouva“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem stavby bez čísla popisného nebo evidenčního - stavby občanského vybavení (dále jen také „stavba“) postavené na pozemku parc. č. 935/2, zastavěné plochy a nádvoří, o výměře 1524 m², nacházejícího se v obci Praha, katastrální území Holešovice, vše zapsáno na LV č. 8352, která se dnem 1. 1. 2014 stává součástí uvedeného pozemku parc. č. 935/2, o výměře 1524 m², nacházejícího se v obci Praha, katastrální území Holešovice, zapsaného na LV č. 8352, neboť pronajímatel je též jeho výlučným vlastníkem (dále jen „nemovitost“).
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání část nemovitosti – **garáž č. 326** nacházejícího se v 1. nadzemním podlaží stavby (dále jen „**předmět nájmu**“), jehož umístění v uvedené stavbě je zobrazeno v plánu stavby, která tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí, a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli za dočasné užívání nájemné.
3. Pronajímatel nájemci odevzdal a nájemce převzal předmět nájmu před podpisem této smlouvy, o čemž byl sepsán písemný předávací protokol. V předávacím protokolu je uvedeno vybavení předmětu nájmu a vše, co je třeba k jeho řádnému užívání, dále je v předávacím protokolu specifikován technický stav předmětu nájmu. Předávací protokol je přílohou č. 2 této smlouvy a její nedílnou součástí. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu před jeho převzetím viděl a byl mu znám jeho stav, v tomto stavu jej převzal.

II.

Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu činí **2.100,- Kč** bez DPH (slovy:dvatisícejednosto korun českých) záloha za elektřinu **50,- Kč** (slovy: padesát korun českých) měsíčně a je splatné vždy k 15. dni v měsíci, za který nájemné náleží. DPH bude k částce připočteno v zákonné výši.
2. Nájemce je dále povinen hradit úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (dále jen „úhrady za služby“) v pravidelných měsíčních splátkách a jsou splatné vždy k 15. dni v měsíci, za který jsou úhrady za služby účtovány.
3. Výše úhrad za služby se stanoví zálohově za jednotlivé služby, a to ve výši dle Výpočtového listu vztahujícího se k předmětu nájmu, který je přílohou č. 3 této smlouvy a její nedílnou součástí. Nájemce či pronajímatel je povinen druhé smluvní straně po předložení ročního vyúčtování zaplatit případný nedoplatek či přeplatek do 30 dnů ode dne, kdy toto vyúčtování došlo nájemci.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit výši úhrad za služby v závislosti na cenové politice dodavatelských organizací a změně počtu osob, které předmět nájmu užívají. Změnu úhrad za služby oznámí pronajímatel nájemci zasláním výpočtového listu vztahujícího se k předmětu nájmu.
5. Dnem zaplacení nájemného a úhrad za služby je den připsání příslušných částek na účet uvedený v záhlaví této smlouvy pod VS [REDACTED]
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v souladu s mírou inflace publikované Český statistickým úřadem s tím, že jako základ bude považována výše nájemného stanovená touto smlouvou ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy v průběhu prvního pololetí. Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu je pronajímatel povinen písemně sdělit nájemci.
7. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného nebo úhrad za služby v termínech dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodloužení.

III.

Jistota

1. Jako jistota, že nájemce zaplatí nájemné, úhradu za služby a splní jiné povinnosti vyplývající ze smlouveného nájmu je použita kauce, která byla složena při podpisu NS ke **garáži č. 326** dne 12.9.2018 ve výši jednoho měsíčního nájmu v době uzavření předešlé nájemní smlouvy, tzn. **2.100,- Kč** bez DPH (slovy: dvatisícejednosto korun českých) cena s DPH činní **2.541,- Kč** (slovy:dvatisícepětsetčtyřicetjedna korun českých). Smluvní strany se dohodly, že úroky z jistoty náleží ode dne jejího poskytnutí pronajímateli.
2. Pronajímatel jistotu nájemci vrátí po skončení nájmu do 15 dnů ode dne protokolárního odevzdání a převzetí vyklizeného předmětu nájmu, přitom si pronajímatel započte, co mu nájemce případně z nájmu a úhrad za služby dluží, popřípadě si jistotu započte na jiné své nároky vyplývající z této smlouvy, které má vůči nájemci.
3. V případě, že pronajímatel v důsledku svých nároků dle odstavce 2 tohoto článku jistotu vyčerpá, je nájemce povinen její výši doplnit tak, aby její výše odpovídala výši jednoho měsíčního nájemného, tedy částce **2.541,- Kč** s DPH (slovy: dvatisícepětsetčtyřicetjedna korun českých), a to do 1 měsíce ode dne, kdy nájemci došlo oznámení pronajímatele o vyčerpání uvedené jistoty.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen věc užívat jako řádný hospodář.
2. Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu jiné právnické nebo fyzické osobě, a to ani na dobu určitou. Za podnájem bude pro účely této smlouvy považováno i uzavření jakékoli písemné nebo ústní dohody, která by jiné právnické nebo fyzické osobě umožňovala spolu s nájemcem nebo na jeho místě předmět nájmu užívat. Porušení tohoto ustanovení bude považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli újmu a za kvalifikovaný smluvní důvod k výpovědi nájmu bez výpovědní doby ze strany pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu vlastním nákladem v dobrém stavu a provádět drobné opravy a běžnou údržbu bez jakýchkoli nároků vůči pronajímateli.
4. Nájemce je oprávněn provést stavební úpravy a jiné změny předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; přitom je povinen dodržet beze zbytku ustanovení obecně závazných právních předpisů, této smlouvy, jakož i dobré mravy. V opačném případě je povinen bez zbytečného odkladu po obdržení žádosti pronajímatele neoprávněné úpravy nájemce odstranit na vlastní náklady a uvést předmět nájmu do původního stavu. Porušení tohoto ustanovení bude považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli újmu a za kvalifikovaný smluvní důvod k výpovědi nájmu bez výpovědní doby ze strany pronajímatele.
5. Po skončení nájemního vztahu převede nájemce zůstatkovou hodnotu stavebních úprav a nákladů na technické zhodnocení, které bude nájemce v souladu s předchozím odstavcem oprávněn provést, do majetku pronajímatele bezplatně, tj. bez jakékoliv úhrady, a nebude od pronajímatele vyžadovat náhradu těchto vynaložených nákladů na technické zhodnocení.

V.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 12.9.2018
2. Nájem lze ukončit:
 - a. dohodou smluvních stran,
 - b. zánikem předmětu nájmu
 - c. písemnou výpovědí jakékoliv ze smluvních stran bez udání důvodu, výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž došla písemná výpověď druhé smluvní straně,
 - d. písemnou výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele, pokud:
 - i. nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného;
 - ii. nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem a pronajímateli působí újmu;
 - iii. nájemce užívá předmět nájmu způsobem, že se předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu nájmu

Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2228 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, se nepoužije pro případ čl. II odst. 2 písm. d) odrážka i., pronajímatel tedy není povinen nájemce písemně vyzvat k zaplacení dlužného nájemného v přiměřené lhůtě v případě, že nájemce nezaplatí dlužné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, pronajímatel je oprávněn bez dalšího ihned nájem vypovědět bez výpovědní doby;

 - e. písemnou výpovědí bez výpovědní doby ze strany nájemce, pokud:
 - i. zanikne část předmětu nájmu;

- ii. se předmět nájmu stane nepoužitelným k jeho obvyklému účelu.
3. Ke dni ukončení nájemního vztahu musí být předmět nájmu nájemcem řádně vyklizen a odevzdán ve stavu, v němž se nacházel ke dni uzavření této smlouvy, a to s ohledem na obvyklé opotřebení při řádném užívání a s ohledem na stavební úpravy učiněné nájemcem dle čl. IV. odst. 4. a 5. této smlouvy. O odevzdání předmětu nájmu pronajímateli bude sepsán předávací protokol.
4. V případě, že bude nájemce v prodlení s řádným odevzdáním předmětu nájmu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a odevzdáním předmětu nájmu. V případě, že nájemce bude v prodlení uvedeném v předchozí větě delším než 30 dnů, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce vyklidit.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dne 12.9.2018.
2. Smluvní strany této smlouvy shodně prohlašují, že se seznámily s jejím obsahem, který vyjadřuje jejich pravou, platnou a svobodnou vůli, a že smlouva nebyla podepisována v tísní nebo za jinak nevýhodných podmínek. Na důkaz toho ji vlastnoručně podepisují.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva se uzavírá ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem její registrace v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv. Smluvní strany výslovně sjednávají, že uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv zajistí Městská část Praha 7 do 30 dnů od podpisu smlouvy a neprodleně bude druhou smluvní stranu o provedeném uveřejnění v registru smluv informovat. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy a konstatují, že ve smlouvě nejsou informace, které nemohou být poskytnuty podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv a zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím.

Přílohy:

1. Plánek ukazující umístění prostoru ve stavbě
2. Předávací protokol
3. Výpočtový list

V Praze dne 12. 9. 2018

V Praze dne 12. 09. 2018

7U s.r.o.
Mgr. Tomáš Trnka
Jednatel společnosti

Sushi v Dushi s.r.o.

Výpočtový list platný od 10.2018

Uživatel	
Jméno	SUSHI v DUSHI s.r.o.
IČ	02478285
DIČ	
Plátce DPH	Ano
Mobil	

Bankovní spojení pronajímatele			
Variabilní symbol		Adresa prostoru	
Nebytový prostor	garáž	Přístavní 1187/49	
Číslo prostoru	326	170 00 Praha 7	
Smlouva		Platnost smlouvy	Od 12.09.2018 na dobu neurčitou
Splatnost	15.10.2018	Podání výpovědi	
Doba placení	Měsíční	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Počet osob	1
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Roční sazba za m2	1 448,28 (bez DPH)
Plocha pro náj.	17,40 m2	Roční nájemné	25 200,07 Kč (bez DPH)
Topení	Bez otopných těles	Směrné číslo (120/2011)	0
Podlaží	1	Výtah	N
Tech. stav		Počet místností	1

Výměr úhrad za užívání nebytového prostoru (služeb)

Položka	Základ DPH Kč	%	DPH Kč	Částka Kč	Hal.vyr. Kč
Nájemné	2 100,00	21	441,00	2 541,00	0,00 V
Elektřina				50,00	S
Sazba 21% celkem	2 100,00		441,00	2 541,00	0,00
<i>Nájemné celkem</i>				2 541,00	
<i>Služby celkem</i>				50,00	
Měsíční předpis celkem Kč				2 591,00	
Platební příkaz				2 591,00	

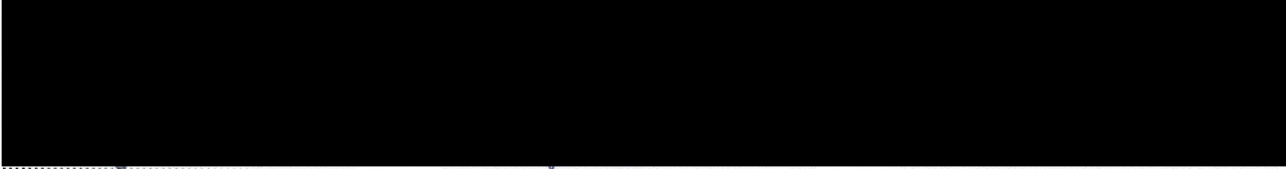
Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
výrobní, sklad, garáž	Bez otopných těles	17,40	0,00	0,00	0,00	17,40
Celkem		17,40	0,00	0,00	0,00	17,40

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
SUSHI v DUSHI s.r.o.		Nájemce	12.09.2018		

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy. Při platbě na účet vždy uvádějte variabilní symbol prostoru! V případě pozdní platby bude účtován sankční poplatek "Úrok z prodlení (n.v.351/2013)" dle nájemní smlouvy.



Pronajímatel

Nájemce

11-09-2018 Správce

Praha 7 dne 11.09.2018

Změna předpisu úhrad platná od 12.09.2018

Adresát

SUSHI v DUSHI s.r.o.
Přístavní 1186/47
170 00 PRAHA 7

Variabilní symbol		Adresa prostoru	
Typ prostoru	garáž	Přístavní 1187/49	
Číslo prostoru	326	Praha 7 170 00	
Smlouva		Platnost smlouvy	na dobu neurčitou
Bankovní spojení			
Uživatel	SUSHI v DUSHI s.r.o.		
IČ	02478285	DIČ	
Druh předpisu	Předpis úhrad	Typ předpisu	Dodatečný
Doba placení	Jednorázový	Penalizace	Úrok z prodlení (n.v.351/2013)
Druh vztahu	Nájemce	Způsob placení	Platební příkaz
Počet osob	1	Špatno	15.09.2018

Výměr úhrad za užívání prostoru (změny služeb)

Položka	Nový	Původní		
Nájemné	1 609,00	Kč	V	
Elektřina	32,00	Kč	S	
Celkem za V	1 609,00	Kč		
Celkem za S	32,00	Kč		
	1 641,00	0,00		
Platební příkaz	1 641,00	Kč		

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
SUSHI v DUSHI s.r.o.		Nájemce	12.09.2018		

Pronajímatel

Nájemce

11-09-2018 Správce