

NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu nebytových a bytových prostor

uzavřená ve smyslu zák.č.116/1990 Sb., v platném znění
a na základě zák. č. 40/1964 Sb., v platném znění

Smluvní strany

Stanislav Malý, podnikatel, bytem Vrchlabská 32/23, 190 17 Praha 9
podnikající pod obchodním jménem **Stanislav Malý – podnikatel, St. ZAVEK**

Místo podnikání : Vrchlabská 4/18 , 197 00 Praha 9 – Kbely

IČ : 10170201

DIČ : CZ5510232167

Bankovní spojení : eBanka

Číslo účtu : 2070399001/2400

Evidován u : Živnostenského odboru ÚMČ Praha 19

(dále jen „pronajímatel“)

a

LORDANO, a.s.

Sídlo : Vrchlabská č.p. 9, 197 00 Praha 9 – Kbely

IČ : 27420264

DIČ : CZ27420264

Bankovní spojení : Raiffeisen BANK

Číslo účtu : 1081108201/5500

Zastoupená : paní Dagmar Levá-člen představenstva

Evidován u : Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka č. 10498

Doručovací adresa : Lordano,a.s., U Elektry 886/2e, 198 00 Praha 9 - Hloubětín

(dále jen „nájemce“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

Článek 1

Předmět a účel nájmu

I.

Pronajímatel je vlastníkem níže uvedených pronajímaných nebytových a bytových prostor, včetně pozemků v Praze 9 – Kbely, Vrchlabská 32/23, a to na základě kupní smlouvy.

Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory o výměře 197,7m², v Praze 9 – Kbely, Vrchlabská 32/23 za účelem pronájmu restaurace.

A dále touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci bytové prostory o výměře 148 m², v Praze 9 – Kbely, Vrchlabská 32/23 za účelem pronájmů bytů.

Podrobná specifikace včetně nákresu plánu pronajatých prostor tvoří přílohu této smlouvy.

II.

Předmětem nájmu jsou nebytové a bytové prostory dle čl. 1 za účelem dalšího pronájmu.

Článek 2 Nájemné

Za pronájem výše uvedených prostor se stanoví smluvní nájemné, a to dohodou ve výši 28.000,- Kč/měsíc bez DPH 19%. K takto stanovenému nájemnému se připočítává 19% DPH, tj. 5.320,-Kč.

Měsíční nájemné vč. 21% DPH tedy činí 33.320,- Kč.

Článek 3 Služby

I.

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci nebo přímo podnájemcům služby spočívající v dodávce elektrické energie, vody, plynu. Náklady za dodávku elektrické energie, odběr vody a plynu budou nájemci účtovány na základě skutečné spotřeby zjištěné odečtem údajů samostatných měřidel, a to na základě faktur se čtrnácti denní lhůtou splatnosti, vystavených pronajímatelem. K takto zjištěným částkám bude připočítána DPH dle platné sazby.

Pronajímatel souhlasí s event. převodem uvedených služeb na nájemce, případně podnájemce.

II.

Nájemce může využívat i některé další služby poskytované pronajímatelem. V tomto případě bude pronajímatel tyto služby nájemci účtovat samostatnou, vzájemně odsouhlasenou fakturou.

Článek 4 Platební podmínky

I.

Nájemce se zavazuje k úhradě nájemného podle článku 2 a poskytovaných služeb podle této smlouvy převodem na účet pronajímatele uvedený v identifikační části této smlouvy nebo v hotovosti do pokladny pronajímatele.

II.

Nájemné je splatné v pravidelných čtvrtletních platbách zpětně, vždy do 15. dne prvního měsíce následujícího čtvrtletí, a to na základě faktur se čtrnáctidenní lhůtou splatnosti, vystavených pronajímatelem. Služby budou nájemci přeúčtovány co nejdříve, zpravidla do 10 dnů ode dne obdržení vyúčtování od poskytovatele těchto služeb.

III.

V případě prodlení s úhradou nájemného nebo poskytovaných služeb, bude pronajímatelem nájemci navíc účtována smluvní pokuta ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

IV.

Pronajímatel si vyhrazuje právo úpravy výše nájemného v závislosti na míře inflace za předchozí rok, oficiálně vyhlášené ČSÚ, pokud tato překročí 3 %, a to vždy k 1.dubnu kalendářního roku.

V.

Pronajímatel si rovněž vyhrazuje právo úpravy výše plateb za poskytované služby, pokud dojde k úpravě cen produktů vztahujících se k poskytovaným službám, a to ke dni úpravy těchto cen.

Článek 5

Práva, povinnosti a odpovědnost smluvních stran

I.

Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, a to výhradně k účelu specifikovanému v článku 1, odst. II. této smlouvy.

Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách provádět jakékoli stavební, či jiné úpravy nebo změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady drobné opravy zařízení a vybavení pronajatých prostor, pokud došlo k jejich poruše v době trvání nájmu.

II.

Nájemce odpovídá za případnou škodu vzniklou v pronajatém prostoru v důsledku jeho činnosti, popř. nečinnosti.

Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce ani pronajímatele za škodu způsobenou jeho zaviněním.

III.

Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatých prostorách zásady protipožární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí v souladu s platnými předpisy.

Nájemce je rovněž povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli všechny zjištěné skutečnosti, které by mohly ovlivnit bezpečnost či ztížit nebo znemožnit užívání pronajatých prostor, jakož i okolnosti, v jejichž důsledku by mohlo dojít ke škodám na majetku, životech či zdraví osob.

IV.

Nájemce se zavazuje umožnit vstup do jím užívaných prostor pronajímateli, popř. jím pověřeným osobám z provozních důvodů nebo z důvodu kontroly dodržování této smlouvy, a to vždy po vzájemné dohodě, za účasti nájemce nebo jím pověřené osoby.

V.

Pronajímatel neodpovídá za případné škody na věcech, ke kterým došlo v pronajatých prostorách, pokud škodu prokazatelně nezavinil.

VI.

Pronajímatel se zavazuje průběžně upravovat pronajaté nemovitosti tak, aby zabezpečil řádné užívání pronajatých prostor nájemcem a zabezpečil možnost širšího užívání. Eventuelní rozšíření pronajímaných ploch bude řešeno dodatkem této smlouvy.

Článek 6

Doba nájmu

I.

Nájemní vztah vzniká dnem 01.11.2007.

II.

Smlouva o nájmu nebytových a bytových prostor se uzavírá na dobu určitou, a to do 31.10.2027.

Článek 7
Ukončení nájemního vztahu

I.

Nájemní vztah založený touto smlouvou lze ukončit pouze dohodou smluvních stran. Dohoda se uzavírá formou písemného dodatku k této smlouvě.

Článek 8
Předání předmětu nájmu

I.

Předání pronajímaných prostor nájemci, jakož i jejich odevzdání pronajímateli v souvislosti se vznikem a ukončením nájemního vztahu, bude provedeno společnou prohlídkou pronajímaných prostor zástupci obou smluvních stran.

II.

Pronajaté prostory nájemce zabezpečí vlastními zámky.

Článek 9
Odstoupení od smlouvy

I.

Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna od smlouvy odstoupit v případě, že druhá smluvní strana pokračuje v závažném porušování ustanovení této smlouvy přesto, že byla na toto jednání písemně upozorněna doporučeným dopisem. Písemné upozornění může obsahovat termín, ve kterém je druhá smluvní strana povinna uvést své jednání do souladu se smlouvou.

II.

Závažným porušením ustanovení této smlouvy se rozumí zejména:

- pronajímatel neumožňuje nájemci nerušeně využívat pronajaté prostory v souladu s touto smlouvou

III.

Pronajímatel může odstoupit od smlouvy v případě, že v důsledku činnosti nájemce vzniká pronajímateli škoda anebo hrozí značná škoda.

V těchto případech může pronajímatel odstoupit od smlouvy neprodleně po té, co se o této skutečnosti dověděl.

IV.

Odstoupení od smlouvy oznamuje strana oprávněná druhé smluvní straně písemně doporučeným dopisem s uvedením důvodu odstoupení od smlouvy.

V případě odstoupení od smlouvy je nájemce povinen opustit pronajaté prostory v termínu stanoveném pronajímatelem pod smluvní pokutou 1.000,-Kč za každý, byť i jen započatý den po této lhůtě, současně s tímto je povinen nadále hradit nájemné vyplývající z této smlouvy.

Článek 10 Společná ustanovení

I.

Smluvní strany se zavazují, že v případě ukončení nájemního vztahu podle článku 7, popř. článku 9 této smlouvy, budou finanční náležitosti vypořádány bez zbytečného prodlení.

II.

Případné škody na majetku budou řešeny v souladu s platnými předpisy České republiky.

III.

Pro účely doručování písemností se stanoví povinnost v případě změny adresy sídla či místa podnikání některé ze smluvních stran, jež je uvedeno v identifikační části této smlouvy, oznámit druhé smluvní straně tuto změnu, a to nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy změna nastala.

IV.

Při doručování poštou platí, že účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost odesílateli vrátí jako nedoručitelnou, adresát svým jednáním doručení zmařil nebo přijetí písemnosti odmítl.

V.

V případech touto smlouvou neupravených, řídí se vzájemné vztahy smluvních stran obecně závaznými právními předpisy České republiky.

VI.

Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce na vlastní náklady provede podle stavební dokumentace stavební opravy a úpravy pronajímaných prostor v rozsahu ocenění 2.896.000,- Kč bez DPH. Nájemce se zavazuje ve lhůtě 14 dnů od ukončení stavebních prací předat pronajímateli stavební dokumentaci a vyčíslení nákladů stavebních prací, jejichž hodnota nesmí překročit výše uvedenou částku.

VII.

Výše nájmu byla určena s ohledem na investice do oprav ve výši 2.896.000,-Kč bez DPH. Vzhledem k investici se smlouva uzavírá na dobu určitou 20-ti let, tj. do 31.10.2027.

V případě dřívějšího ukončení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele má nájemce právo na úhradu adekvátní částky z investic vložených do rekonstrukce a oprav ve výši 1/20 za každý rok kdy předmět nájmu nemohl užívat v době uzavření nájemního vztahu.

Článek 11 Závěrečná ustanovení

I.

Veškeré změny v úpravě smluvních vztahů vymezených touto smlouvou budou řešeny výhradně formou písemných dodatků. Dodatky budou označovány pořadovými čísly a nabývají platnosti dnem jejich podpisu oběma smluvními stranami.

II.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

III.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01.11.2007.

IV.

Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem smlouvy se všemi jejími ustanoveními seznámily, souhlasí s nimi, nemají k nim připomínek a na důkaz svobodné, pravé a vážné vůle připojují své podpisy.

V Praze dne ... 26.10.2007



.....
pronajímatel

Stanislav MALÝ - podnikatel
St. ZÁVEK
Vrchlabská 4/18 198 00 Praha 9-Hřbitov
tel.: 02/81 86 80 05, fax: 02/81 86 80 06
DIČ: 009-5510232167 IČO: 101 70 201

.....
nájemce

LORDANO a.s.
Vrchlabská 9, 190 00 Praha 9
IČ: 27420264, DIČ: CZ27420264
Provozovna: U Elektry 886/2e
198 00 Praha 9