



Nájemní smlouva

uzavřená dle § 663 a násl. Obč. zákoníku a zák. 116/90 Sb.

I. Smluvní strany

ADA Group s.r.o.

IČ: 27921018

se sídlem Praha 9, Na bahnech 574/21, 196 00

zastoupená jednatelem Dzianisem Hancharem

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 126607,
dále jen « Pronajímatel », na straně jedné

a

IČ: _____

se sídlem _____

dále jen « Nájemce », na straně druhé

se tímto níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli na uzavření této nájemní smlouvy.

II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu čp. 502 na adrese Husitská 36, Praha 3 - Žižkov (dále jen objekt) zapsaného u Katastrálního úřadu Praha na LV č. 12707 pro K.Ú. Žižkov dále vnitřního zařízení, součástí a příslušenství.

2. Pronajímatel na základě této smlouvy pronajímá nájemci nebytové prostory č. _____ o ploše _____ m² v ___ NP domu. Tyto prostory jsou na plánu (příloha č. 1) rozkreslen červeně.

Pronajatá plocha činí celkem _____ m².

3. Nájemce bude prostory uvedené v bodě 2 užívat jako _____.

4. Při nastěhování do prostor uvedených v bodě 2 této smlouvy vyhotoví pronajímatel a nájemce protokol o předání a převzetí prostor, ve kterém bude uveden jejich stav a způsob jejich vybavení.

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od oboustranného podpisu smlouvy, a to na 24 měsíců, s oboustranou tříměsíční výpovědní lhůtou a s možností prodloužení.

V případě, že nájemce nevyklidí pronajaté prostory (objekt) nejpozději do posledního dne ukončení platnosti smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli vedle nájemného, smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení. Pokud bude nájemce s vyklizením najatých prostor v prodlení delším než jeden měsíc, zvyšuje se smluvní pokuta, počínaje prvním dnem po měsíčním prodlení, na částku 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.

Tyto smluvní pokuty nevylučují možnost dalších nároků na náhradu škody pronajímateli.

2. Pronajímatel je rovněž oprávněn vypovědět nájemní smlouvu okamžitě bez výpovědní lhůty, jestliže je nájemce v prodlení s placením nájemného a služeb dle článku IV bod 1 a 2 více než jeden měsíc a na tuto skutečnost byl již písemně upomenut. Pronajímatel však ve své upomínce musí poskytnout lhůtu k

dodatečnému splnění v délce alespoň 10 pracovních dnů dříve než smlouvu poté vypoví. Lhůta k vyklizení pronajatých prostor je 10 dnů a počítá se od pátého dne po prokazatelném odeslání výpovědi. Smluvní strany se dohodly, že doporučené upomínky a výpovědi z nájemní smlouvy budou zasílány na poslední známé adresy nebo budou doručeny osobně anebo kurýrem. Nevyzvedne-li si adresát zásilku do 7 dnů po jejím prokazatelném odeslání, považuje se následující den za den doručení, i když adresát upomínky nebo výpovědi nepřevzal. Tímto dnem se zároveň začíná počítat 10-ti denní lhůta na vyklizení pronajatých prostor.

3. Pronajímatel má právo ihned po uplynutí lhůty pro vyklizení pronajatých prostor nechat prostory vyklidit na náklady nájemce.

IV. Nájemné a platební podmínky

1. Výše nájemného za pronajaté prostory se sjednává na výši _____,- Kč bez DPH (_____- Kč včetně DPH) měsíčně. Platby za nájem bude nájemce poukazovat pronajímateli vždy do prvního dne v měsíci převodním příkazem na bankovní účet pronajímatele vedený u UniCredit bank, číslo účtu: 1002621083/2700. Při platbách Nájemce vždy dává do poznámky svůj název. Platby bude nájemce provádět bez předchozí fakturace pronajímatele.

2. Poskytované služby spojené s nájmem, to je topení, vodné, stočné, společná el. energie, úklid společných prostor, budou hrazeny v měsíčních splátkách nájemcem spolu s nájemným na účet pronajímatele. Výše měsíční splátky činí _____,- Kč. Služby budou ročně zúčtovány podle poměru podlahové plochy a skutečné spotřeby. Konečné vyúčtování bude provedeno nejpozději k 30.04 následujícího roku. Případné nedoplatky a přeplatky jsou splatné do 14 dnů po konečném vyúčtování.

3. Pro včasnost platby je rozhodující den, kdy byla platba odepsána z účtu nájemce. Je-li nájemce v prodlení s úhradou některé platby, vzniká pronajímateli právo účtovat si za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné platby.

4. Cena nájemného je stanovena ke dni uzavření této smlouvy. Nájemné se ročně zvyšuje k 01.05 následujícího roku o procentový inflační nárůst, přičemž pro určení inflačního vývoje je rozhodující údaj Českého statistického úřadu o inflaci, vyjádřený přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen.

V. Kauce

1. Nájemce se zavazuje zaplatit v hotovosti pronajímateli kauci ve výši jednoho měsíčního nájmu, to je _____,- Kč v den podpisu této smlouvy.

Při nezaplacení této kauce v uvedeném čase má pronajímatel nárok tuto smlouvu zrušit.

2. Tato kauce má charakter zástavního práva a slouží k zajištění pohledávek pronajímatele v případě, že nějaké nastanou (např. platba nájemného a poplatků za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, jako je el. energie, apod., včetně úhrady vzniklých škod pro případ, že nějaké nastanou). Kauce je vratná do 10-ti dnů po předání vyklizených místností a po vyrovnání nájemného a vedlejších poplatků.

VI. Vzájemná práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje:

- a) Řádně a včas provést všechny platby, jejichž úhrada mu dle této smlouvy přísluší.
- b) Neužívat najatých prostor k jiným účelům než stanovených touto smlouvou a bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele neuzavřít s třetí osobou podnájemní smlouvu nebo smlouvu o využití těchto prostor formou sdružení, společného podnikání, vzniku právnické osoby nebo prodeje podniku.
- c) Neprovádět v najatých prostorách stavební práce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a příslušného stavebního povolení. Právo na náhradu v této souvislosti vynaložených nákladů mu přísluší pouze tehdy, pokud se k této náhradě pronajímatel písemně zavázal.
- d) Smluvní strany se dohodly, že úklid a běžná údržba pronajatých prostor je věcí nájemce.
- e) Dodržovat v najatých prostorách všechny platné předpisy, zejména v oblasti BOZP a PO, hygieny, ostrahy majetku a hradit škody vzniklé porušením těchto předpisů.
- f) Předložit do jednoho měsíce od uzavření této smlouvy pronajímateli smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem pronajímateli nebo třetím osobám.

- g) Uhradit pronajímateli veškeré škody způsobené nájemcem nebo třetí osobou, která je ve vztahu k nájemci, na najatém objektu či na jeho vnitřním zařízení.
- h) Umožnit pronajímateli kontrolu najatých prostor v předem ohlášené pracovní době nájemce kdykoliv a zabezpečit účast svých pověřených osob.
- i) Obstarání zámků, klíčů a příp. zabezpečovacího zařízení je věcí nájemce. Pro umožnění přístupu v případě mimořádných situací (havárie, odvrácení hrozícího nebezpečí apod.) předá nájemce jedno vyhotovení klíčů v zapečetěné obálce pronajímatel. Případné porušení pečeti, vstup do prostor pronajatých nájemcem a související informace oznámí pronajímatel neprodleně nájemci.
- j) Nepoškozoovat fasádu domu a bez souhlasu pronajímatele nijak dům z vnější strany měnit (reklama, vývěsní štíty apod.)
- k) Pronajaté prostory udržovat v čistotě a zachovávat reprezentativnost prostor a ve vlastním zájmu udržovat čistotu před vlastní provozovnou.

2. Pronajímatel se zavazuje:

- a) Umožnit nájemci řádné užívání pronajatých prostor k dohodnutému účelu.
- b) Při výkonu kontroly najatých prostor si počínat tak, aby nájemce nebyl tímto zbytečně obtěžován.

3. Při ukončení platnosti smlouvy vyhotoví pronajímatel a nájemce protokol o stavu pronajatých prostor a jejich vybavení. Zjištěné závady neodpovídající běžnému opotřebení či úpravám odsouhlasených pronajímatelem hradí nájemce.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1. Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 2. Smlouva může být měněna pouze písemnými a číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
- 3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá strana obdrží po jednom stejnopisu.

V Praze dne __.__.2009

Za pronajímatele:

Za nájemce

ADA Group s.r.o.
Dzianis Hanchar, jednatel
