JUDr. Tomáš Slavík, advokát,
Advokátní kancelář: Čs. legií 42/I, 339 01 Klatovy
ČAK: 3885 IČ: 66223814 DIČ: CZ6809170566 bankovní spojení: ČSOB a.s., č.ú.:212891079/0300
tel./fax: 376 317 128 e-mail: info@akslavik.cz www.akslavik.cz

---

Níže uvedeného dne byla dle ust. § 2302 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále o.z.) uzavřena mezi těmito subjekty:

IČ:
se sídlem
bankovní spojení: KB a.s., č.ú.:
zastoupená: starostou obce –
jako pronajímatel na straně jedné

a

se sídlem
jako nájemce na straně druhé

tato:

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 110, jako součásti pozemku parc.č.: St. 120 v k.ú. Dnešice. Vlastnictví pozemku spolu s budovou je zapsáno na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-jih pro obec a k.ú. Dnešice.

2. Pronajímatel touto smlouvou nájemci přenechává do užívání v přízemí budovy č.p. 110 prostory sloužící k podnikání, které se sestávají z prodejny, skladu, kanceláře, chodby, umývárny a WC o celkové výměře 98,05m2 (dále „předmět nájmu" nebo „prostor").

3. Ke dni uzavření této smlouvy se prostor nachází v nepoškozeném, uklizeném a užívání schopném stavu a bez jakýchkoliv závad.

II.
Smluvní konsensus

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce v souladu s jeho podnikatelským oprávněním a to výlučně jen za účelem provozování maloobchodu – prodejna potravin a smíšeného zboží v souladu s platnou legislativou.

2. Nájemce nesmí přenechat prostor do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Přenechání prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele do užívání třetí osoby může ve smyslu ust. § 2215 odst. 2, § 2232 zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „o.z.") být důvodem pro podání výpovědi pronajímatelem bez výpovědní doby. Pronajímatel je oprávněn v důsledku takovéhoto porušení závazku nájemce požadovat rovněž smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč.

3. V případě, že nájemce bude pronajatý prostor užívat k jinému účelu, než je sjednán v této smlouvě, jedná se o vážný důvod, pro který je pronajímatel oprávněn nájemci vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době a rovněž tak požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000,-Kč.

III.
Rozsah a způsob užívání prostoru

1. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakékoliv poškození prostoru a jeho součástí, jakož i vznik závady ve lhůtě do sedmi dnů od vzniku poškození či závady. Jedná-li se o poškození či závadu, jež je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to nájemce pronajímateli ihned. Nájemce v tomto případě učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby nevznikla další škoda.

2. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící k podnikání svým nákladem řádně udržovat ve stavu způsobilém a provádět úklid, jakož i na svůj náklad zajišťovat v pronajatých prostorách běžnou údržbu a drobné opravy prostor. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že jejich smluvní vztah se bude řídit, pokud jde o vymezení pojmu běžná údržba a drobná oprava, nařízením vlády č. 308/2015 Sb.

3. Nájemce hradí ze svého drobné opravy související s užíváním prostoru. Za drobné opravy se touto smlouvou považují náklady na opravy prostoru, a to podle věcného vymezení dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. nebo podle výše nákladu za jednotlivou opravu do částky 5.000,-Kč.

4. Nájemce odstraní veškeré poškození nebo provede opravu závady způsobené okolnostmi, za které odpovídá, a to ať už tato škoda či závada byla způsobena nájemcem, či třetími osobami, které se v prostoru zdržovaly na základě jeho práva (zejména spolupracující osoby, osoby jednající za nájemce, zaměstnanci). Totéž platí o škodách na společných částech domu. Pronajímatel je oprávněn odstranit poškození nebo závadu na náklad nájemce v případě, že tak nájemce neučiní na výzvu pronajímatele.

5. Pokud nájemce nebo osoby s ním využívající pronajatý prostor užívá/užívají prostor způsobem uvedeným v ust. 2228 o.z. (nadměrné opotřebovávání, hrozba zničení věci) má

pronajímatel za dodržení podmínek tohoto zákonného ustanovení právo vypovědět nájem prostor bez výpovědní doby.

6. Jakékoliv změny na prostoru nebo společných částech domu, jdoucí nad rámec běžné údržby a oprav, jakož i stavební úpravy prostoru nebo společných částí domu, smí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti zakládá pronajímateli právo vypovědět nájem bez výpovědní doby za splnění podmínek ust. § 2220 odst.2 o.z. a rovněž tak je v důsledku porušení této povinnosti nájemce pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 30.000,-Kč.

7. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

8. Nájemce se v pronajatém prostoru zavazuje při své činnosti dodržovat hygienické, bezpečnostní, požární předpisy a jiné normy, jejichž dodržování vyžaduje předmět činnosti provozovaný v prostoru. Pakliže nepostačuje vybavení pronajímatele nájemce je povinen na svůj náklad vybavit pronajaté prostory příslušným protipožárním zařízením a bezpečnostním označením tak, jak to vyžadují předpisy pro řádný výkon účelu užívání pronajatého prostoru. Porušení tohoto závazku je sjednáno jako hrubé porušení povinnosti nájemce a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době.

IV.
Nájemné a ostatní platby

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem prostoru měsíčnínájemné ve výši Kč spolu s 21%DPH, nájemné vč. DPH č/měsíc.

2. Nájemce se s pronajímatelem ve smyslu ust. § 3 zák.č. 67/2013 Sb. dohodl tak, že nájemce bude užívat prostor bez zajištění dodávek služeb. Nájemce si zajistí dodávky služeb sám na svůj náklad o dodavatelů příslušné služby (elektřina, vodné a stočné).

3. Nájemné je splatné vždy do 15. dne v měsíci předem na shora uvedený účet pronajímatele.

4. Nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu v jednoměsíční výpovědní době.

5. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší dvou měsíců, má se za to, že došlo k zvlášť závažnému porušení povinnosti nájemce, která způsobila pronajímateli značnou újmu a pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu podle ust. § 2232 o.z. bez výpovědní doby a je oprávněn rovněž požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 10.000,-Kč.

V.
Doba nájmu, předání prostoru

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje od 1.3.2023.

2. Ohledně odevzdání prostoru platí analogie ust. § 2292 o.z. Pro případ provedení změn v prostoru platí při skončení nájmu mezi smluvními stranami režim dle ust. §2220 a §2294 o.z., nebude-li písemně stranami dohodnuto jinak.

3. Bude-li nájemce po skončení nájmu prostor v prodlení s vyklizením a předáním prostor, je pronajímatel oprávněn po nájemci požadovat smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení s vyklizením a předáním prostor.

VI.
Skončení nájmu

1. Nájem prostoru může být ukončen písemnou dohodou smluvních stran k libovolně zvolenému datu.
2. Nájem zanikne rovněž písemnou výpovědí z důvodů a ve výpovědní době uvedené touto smlouvou. Dále kterákoliv ze smluvních stran, je oprávněna nájem vypovědět bez uvedení důvodu, a to v tříměsíční výpovědní době. Smluvní strany tak tímto výslovně ujednaly, že pro ukončení nájmu výpovědí se neužije ust. § 2312 o.z.
3. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro způsob doručení výpovědi platí čl. VII. bod 4 této smlouvy.

VII.
Ostatní ujednání, doručování, inflační doložka

1. Nájemce, nemá-li již sjednáno odpovídající odpovědnostní pojištění, je povinen uzavřít. pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, a to na limit pojistného plnění nejméně 1 000 000- Kč. Nepředloží-li nájemce kopii pojistné smlouvy sjednané na riziko škody způsobené třetí osobě s uvedeným limitem nejpozději do 30ti dnů od uzavření této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

3. Nájemce je povinen po předchozím oznámení pronajímatele umožnit pronajímateli nebo jím sjednané osobě kontrolu stavu prostor, provedení revizí, odstranění havárií a jejich následků v pronajatém prostoru. Před skončením nájemního vztahu v období posledních 20 dní před ukončením nájemního vztahu se nájemce zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě návštěvu prostoru za účelem prohlídky pro případné další zájemce o uzavření smlouvy o nájmu prostoru.

4. Pro doručování jakýchkoliv písemností z této smlouvy plynoucích platí pro účastníky této smlouvy adresa uvedená v záhlaví této smlouvy. Pro doručování platí podmínky uvedené v ust. § 570 až 573 o.z.

5. Pronajímatel si sjednává oprávnění každoročně jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámené českým statistickým úřadem (eventuálně jiným orgánem plnícím tuto funkci). Zvýšení nájemného provede pronajímatel v příslušném kalendářním roce písemným přípisem doručeným nájemci do 30. června, případně bezodkladně poté, kdy později bude míra inflace skutečně vyhlášena s tím, že nájemné z prostoru se zvyšuje pro tento rok již od 1.1. Doplatek zvýšeného nájemného se nájemce zavazuje uhradit spolu s běžným nájemným za měsíc následující po měsíci, v němž mu bylo oznámeno zvýšení nájemného.

7. Práva a povinnosti v této smlouvě neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.

9. Pokud by se jakákoli část nebo ujednání této smlouvy ukázalo či stalo neplatným či neúčinným, nedotýká se to platnosti a účinnosti ostatních ustanovení smlouvy. Namísto neplatného nebo neúčinného ustanovení pak nastupuje ustanovení obecně závazného právního předpisu, a pokud by takového předpisu nebylo, řídí se práva a povinnosti smluvních stran účelem, který smluvní strany zjevně zamýšlely dosáhnout.

10. Smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis, který při podpisu této smlouvy přebírá do svého držení.

11. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.

12. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy nebudou zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrálním úřadem.

13. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany

14. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli včetně jejích příloh a že jejích obsahu porozuměli. Účastníci dále prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

16. Uzavření této smlouvy schválila Rada obce Dnešice svým usnesením č. 84/2023 ze dne 16.2.2023, a to po předchozím zveřejnění záměru obce pronajmout předmět převodu v souladu s ust. § 39 zák.č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění

V Dnešicích dne 17.2.2023

....

pronajímatel nájemce