

NÁJEMNÍ SMLOUVA
o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

1. Pronajímatel: **Obec Dolní Podluží**, IČ: 00261271, DIČ: CZ00261271,
se sídlem Dolní Podluží č.p. 6, 407 55 Dolní Podluží,
zastoupena paní Ing. Adélou Macháčkovou, starostkou obce

/ na straně jedné /

2. Nájemce: **Aleš Hemelík**, IČ: 754 584 71
Bankovní spojení: Komerční banka a.s. 115-353510217/0100
Zastoupena: Alešem Hemelíkem
Tel.: 723 470 766
E-mail: a.hemelik@seznam.cz

/ na straně druhé /

uzavírají dnešního dne tuto smlouvu:

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc.č. st. 103/2 o výměře 680m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova s číslem popisným: Dolní Podluží č.p. 6, stavba občanské vybavenosti, v obci a katastrálním území Dolní Podluží.

2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedené nemovitosti v 1. NP vpravo od vchodu do budovy nebytový prostor o výměře 36,00m² (dále také jen jako „Předmět smlouvy“, „Předmět nájmu“, „Nebytový prostor“).

II.
Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, jejíž začátek je určen dnem 1. 11. 2019 a konec dne 31. 10. 2022.

2. Nájemce je seznámen se stavem pronajímaného nebytového prostoru a v takovém stavu jej od pronajímatele protokolárně přebírá. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je ve

způsobitelném stavu, a že mu nejsou známy žádné překážky, které by mohly bránit nájemci v jeho užívání. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Předmětu smlouvy znám po všech stránkách, včetně stavebně technické a právní, je zcela způsobilý k požadovanému a zamýšlenému užívání.

3. Pronajímatel pronajímá shora uvedený prostor za podmínek sjednaných touto smlouvou nájemci, aby je dočasně užíval k dohodnutému účelu nájmu.

4. Nájem dle této smlouvy skončí

- a) uplynutím sjednané doby nájmu nebo,
- b) k dohodnutému datu na základě písemné dohody smluvních stran nebo,
- c) písemnou výpovědí nájemce nebo pronajímatele před uplynutím doby nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě.

5. Vypovědět tuto nájemní smlouvu s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvního dne následujícího po jejím doručení druhé straně, může před uplynutím doby nájmu:

5.1. Pronajímatel, pokud

- a) má být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, nebo
- b) porušuje nájemce své povinnosti vůči pronajímateli a nesjedná nápravu ani po písemné výzvě s dodatečnou lhůtou k plnění, nebo
- c) nájemce opakovaně hradí své závazky vůči pronajímateli po splatnosti

5.2. Nájemce, pokud

- a) v důsledku zákazu činnosti vysloveného orgánem veřejné moci ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen, nebo
- b) přestane být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, tj. jeho stav je objektivně neuvěřitelný do stavu způsobilého k výkonu činnosti, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel své povinnosti vůči nájemci a nesjednal nápravu ani po písemném upozornění s dodatečnou lhůtou k plnění.

V případě ukončení nájmu nájemcem do jedenácti kalendářních měsíců od uzavření této Smlouvy o nájmu, má pronajímatel nárok na náhradu nájmu ve výši jednoho měsíčního nájmu.

6. Pro případ hrubého porušení povinností vyplývajících z této smlouvy či právních předpisů může dát dotčená strana výpověď ve zkrácené výpovědní lhůtě 10 dnů, která počne běžet prvním dnem následujícím po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Hrubým porušením smlouvy se pro účely této smlouvy rozumí zejména:

- a) prodlení s úhradou nájemného nebo záloh za služby nebo doplatku vyúčtování služeb nebo dorovnání jistoty dle této smlouvy, delším než 15 dnů
- b) opakované omezení ostatních uživatelů v budově (např. hlukem).
- c) využívání jiných částí nemovitosti, než jsou předmětem nájmu
- d) nedodržování právních předpisů týkajících zejména požární ochrany, provozu plynových zařízení, jejichž účelem je zejména ochrana majetku a zdraví osob
- e) nedodržení právních předpisů památkové péče,
- f) užívání předmětu nájmu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím,
- g) poškozování majetku pronajímatele.

Výpověď z důvodu hrubého porušení dle tohoto článku může být dána po předchozím písemném upozornění povinné strany na porušení její povinnosti, pokud nezjedná nápravu ani v dodatečně stanovené lhůtě. Výzvu s dodatečnou lhůtou k plnění není třeba učinit, pokud hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení.

7. Výpověď musí mít písemnou formu, musí v ní být uveden důvod výpovědi a musí být doručena druhé smluvní straně na adresu smluvní strany v souladu s čl. VII, bodem 2. Výpověď se má za doručenu i 2. dnem uložení zásilky na České poště, s.p. a výpovědní lhůta se počítá od 1.dne po doručení výpovědi

III. Nájemné

1. Cena za nájem nebytových prostor je sjednána dohodou a činí částku ve výši:

Měsíční čistý nájem 1000,- Kč (bez služeb)

Úhrady za služby:

Vodné-stočné	100,- Kč/rok
Elektrická energie	dle skutečné spotřeby (odečtové zařízení)
Teplo	dle skutečné spotřeby (odečtové zařízení)

Úhrady za služby budou provedeny 1x ročně na základě vystavené faktury. Splatnost faktury činí nejméně 14 dní.

2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby související s nájemním vztahem: osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, dodávky vody a odvádění odpadních vod. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na poskytované služby ve výši upravené v čl. III. odst. I. této smlouvy.

Pronajímatel odpovídá za výpadek dodávky vody či odvodu odpadních vod, pouze pokud budou zapříčiněny prodlením s úhradou dodávek dodavateli ze strany pronajímatele, to neplatí, pokud bude nájemce v prodlení s úhradou nájmu, záloh na služby či úhradou doplatku z vyúčtování služeb.

3. Nájemné je splatné nejpozději do 1. dne příslušného kalendářního měsíce převodem z účtu na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.

4. Pronajímatel je oprávněn v nájemném zohlednit míru inflace, oficiálně vyhlášenou státem od doby jejího vyhlášení, vždy od 1. ledna počínaje od roku 2020. Pronajímatel je oprávněn zvýšit výši nájemného za předmětný nebytový prostor písemným oznámením nájemci.

5. K uvedeným cenám bude účtování DPH v zákonné výši. DPH k nájemnému bude účtováno v souladu se zákonným ustanovením.

6. V případě prodlení s úhradou jakékoliv finanční částky dle této smlouvy delším než 5 kalendářních dnů, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky denně za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na základě výzvy pronajímatele. Tím není dotčeno právo pronajímatele požadovat zaplacení zákonného úroku z prodlení z dlužné částky.

7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní ve smyslu ust. § 2234 OZ.

8. Nájemce bude hradit služby za elektřinu a teplo na základě reálné spotřeby těchto energií, a to přímo pronajímateli. Pronajímatel zajistí osazení příslušných rozvodů energií příslušnými měřicími zařízeními. Nájemce odpovídá za řádnou údržbu měřících zařízení.

9. V případě výpovědi této smlouvy pronajímatelem z důvodu porušení podmínek smlouvy ze strany nájemce či v případě výpovědi této smlouvy nájemcem ve lhůtě kratší 1 roku od uzavření této smlouvy, je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši rovnající sjednaného měsíčního nájemného.

IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn pronajatý prostor užívat pro provoz administrativních činností souvisejících s živnostenským oprávněním.

2. Nájemce se zavazuje, že činnost v předmětném pronajatém prostoru neporuší platné hygienické předpisy (hluk a podobně) a neomezí ostatní uživatele v užívání jimi pronajatých prostor, zejména hlukem, odpadem, apod.

3. Nájemce je povinen:

a) prostory používat výhradně v souladu s kolaudačním rozhodnutím, podmínkami této smlouvy a k účelům, pro které byly pronajaty;

b) při využívání prostoru jednat tak, aby v těchto prostorách nezpůsobil pronajímateli škodu poškozením nebo opotřebením prostor nad rámec obvyklého opotřebení. Odpovídá přitom pronajímateli i za veškeré škody, které v prostorách způsobily třetí osoby, jimž do nich umožnil přístup; v případě, že dojde ke vzniku škody, je nájemce povinen o vzniku škody písemně informovat pronajímatele a škodu v přiměřené lhůtě odstranit způsobem stanoveným po dohodě s pronajímatelem. Neodstraní-li nájemce způsobenou škodu ve lhůtě stanovené pronajímatelem, odstraní škodu na své náklady pronajímatel. Nájemce je povinen pronajímatelem vynaložené náklady na odstranění škody uhradit pronajímateli nejpozději do 30 dnů poté, co mu budou vyúčtovány.

c) při využívání prostoru jednat tak, aby svojí činností nezpůsobil pronajímateli škodu mimo prostory (tj. na budově, případně ve společných prostorách budovy) anebo touto činností neomezil práva pronajímatele nebo ostatních oprávněných uživatelů nemovitosti;

d) řádně pečovat o pronajatý prostor, včetně jeho příslušenství a zařízení a udržovat jej na svůj náklad v odpovídajícím stavu, zejména provádět na své náklady běžnou údržbu a opravy pronajatého prostoru, např. opravy omítek, opravy podlah, opravy zařizovacích předmětů. Závažnější závady je nájemce povinen neprodleně nahlásit pronajímateli, který je povinen zajistit jejich odstranění. Pronajímatel nájemce seznámí v přiměřené lhůtě s rozsahem potřebných prací a při jejich provádění bude přihlížet k oprávněným zájmům nájemce. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání najatého prostoru v rozsahu nutném k provedení oprav a udržovacích prací a to bez nároku na slevu nájemného.

e) včas písemně upozornit pronajímatele na hrozící škodu a včas vůči němu uplatnit požadavky na nutné opravy, které jsou povinností nájemce pronajímatele.

4. Nájemce není oprávněn provést jakoukoliv stavební změnu, úpravy nebo rekonstrukci bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

5. Nájemce si na vlastní náklady zajistí pojištění majetku umístěného v pronajatém nebytovém prostoru a pojištění odpovědnosti za škody jím způsobené a řádně hradit stanovené pojistné; na žádost pronajímatele doložit platnou pojistnou smlouvu nebo potvrzení o trvání pojištění. Nájemce se v této souvislosti zavazuje nahradit pronajímateli případnou škodu, která by mu vznikla v souvislosti s nároky uplatňovanými třetími osobami za škodu, která jim vznikla v předmětu nájmu.

6. Nájemce není oprávněn převést nájem dle této smlouvy na třetí osoby, dát předmět nájmu do podnájmu, do užívání třetí osobě ani uzavřít smlouvu o výpůjčce předmětu nájmu s jinou osobou bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7. Nájemce je povinen dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy a provádět na své náklady nezbytné revize elektrických či plynových zařízení a včetně pravidelné údržby (kontroly) stanovené obecně platnými právními předpisy.

Nájemce je povinen bezodkladně předkládat pronajímateli veškeré revizní zprávy plynových zařízení a elektrických zařízení umístěných v prostorách, či jakýchkoli jiných zařízeních, která nájemce do pronajatého prostoru umístí.

Nájemce se zavazuje zajistit čistotu a pořádek ve společných prostorách domu spoluužívaných nájemcem, tj. před vstupem do objektu a do pronajatého prostoru.

Nájemce bere na vědomí, že celá budova je nekuřácká a nájemce je povinen zajistit, aby osoby, jimž umožní přístup do předmětu nájmu, zákaz kouření dodržovaly, a to jak ve vnitřních prostorách, tak i ve společných prostorách domu.

8. Nájemce se zavazuje neumisťovat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na společných částech domu poutače, vývěsní štíty, osvětlení ani jiná zařízení sloužící reklamě.

9. Nájemce není oprávněn umístit v nebytovém prostoru své sídlo.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel neodpovídá za případné poškození, odcizení, jakož i jiné případné škody na věcech v majetku nájemce či na zařízení pronajímatele, jež je pronajímáno touto smlouvou. Pronajímatel není v tomto smyslu ani povinen uzavírat ohledně takových věcí jakékoli pojistné smlouvy.

2. Pronajímatel je povinen:

a) umožnit nájemci užívání prostoru v souladu s touto smlouvou a řádně plnit závazky, které pro něho z této smlouvy vyplývají;

b) provádět na svůj náklad nutné opravy prostoru, přesahující rámec běžných oprav a běžné údržby, zejména revize komínů, opravy páteřních rozvodů (stoupaček), vody a odpadů, které jsou ve vlastnictví pronajímatele a souvisí s činnostmi v pronajatých prostorech;

3. Pronajímatel je oprávněn provádět opravy a stavební úpravy prostoru, které jsou nezbytné nebo účelné pro jeho údržbu nebo odvrácení přímo hrozící škody. Pronajímatel je povinen jejich provádění předem oznámit nájemci a při jejich provádění postupovat tak, aby pokud možno nedošlo k omezení běžného provozu nájemce.

4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím ohlášení za přítomnosti nájemce vstoupit do prostoru a zkontrolovat, zda je užíván v souladu s touto smlouvou. Pronajímatel je také oprávněn požadovat od nájemce informace vztahující se k předmětu nájmu.

VI.

Předání a převzetí prostoru

1. Nájemce se zavazuje převzít protokolárně předmět nájmu od pronajímatele ke sjednanému dni zahájení doby nájmu předmětného prostoru.

2. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli zpět protokolárně předmět nájmu nejpozději do konce uplynutí doby nájmu nebo do konce lhůty stanovené v dohodě nebo do skončení výpovědní lhůty. Smluvní strany výslovně sjednávají, že v případě prodlení nájmu s vyklizením a vrácením předmětu nájmu se neuplatní § 2230 NOZ, doba nájmu se v takovém případě neprodlužuje.

V případě poškození nebytového prostoru či jeho příslušenství či budovy uplatní pronajímatel náhradu škody vůči nájemci. Je-li nájemce v prodlení s vyklizením a předáním prostoru pronajímateli, je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat náhradu za užívání prostoru ve výši sjednaného nájemného za každý den prodlení až do dne, kdy dojde ke skutečnému odevzdání prostoru a navíc smluvní pokutu ve výši odpovídající 1/30 měsíčního nájemného za každý i započatý den prodlení. Vedle smluvní pokuty má pronajímatel vůči nájemci právo na náhradu škody, která mu prodlením s vyklizením a předáním prostoru vznikla. Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení nájmu s vyklizením a předáním prostoru nájemci delším než 7 dní, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce prostor otevřít a vyklidit a zařízení prostoru na náklady nájemce uskladnit, případně zlikvidovat. Nájemce a pronajímatel se tímto dohodli a výslovně souhlasí s tím, že ustanovení § 2315 občanského zákoníku se pro účely této nájemní smlouvy nepoužije.

Smluvní strany tímto výslovně prohlašují, že ustanovení § 2314 občanského zákoníku nebude mít vliv na práva a povinnosti smluvních stran dle této smlouvy, a to zejména ve vztahu k povinnosti vyklizení předmětu nájmu a jeho předání pronajímateli k poslednímu dni výpovědní lhůty a souvisejících práv a povinností a aplikace tohoto ustanovení v žádném případě nezakládá právo nájemce užívat předmět nájmu po posledním dni výpovědní lhůty.

3. Při skončení nájmu je nájemce povinen pronajatý prostor předat zpět pronajímateli ve stavu, v němž byly ke dni zahájení nájmu předány, s výjimkou úprav nebytového prostoru pronajímatelem odsouhlasených, a nebude požadovat na pronajímateli úhradu vynaložených nákladů na úpravu pronajatého prostoru.

VII. Zpřístupnění prostor a doručování

1. Pro případ havárií nebo mimořádných naléhavých situací se smluvní strany dohodly, že nájemce na výzvu pronajímatele nebo jím pověřené osoby (včetně např. policie, hasičů apod.) zajistí zpřístupnění prostoru tak, že se bez zbytečného odkladu po telefonické výzvě dostaví do prostoru a umožní do něj přístup.

2. Adresa nájemce pro doručování písemností: Dolní Podluží čp. 246, 407 55
Písemnost lze doručit též na e-mailovou adresu: a.hemelik@seznam.cz

Adresa pronajímatele pro doručování písemností: Dolní Podluží č.p. 6, 407 55 Dolní Podluží
Písemnost lze doručit též na emailovou adresu: urad@dolnipodluzi.cz

Smluvní strany jsou povinny hlásit druhé smluvní straně všechny změny údajů rozhodných pro doručování zásilek podle této smlouvy písemnou formou.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami s tím, že doba nájmu počíná ke dni specifikovanému výše v této smlouvě.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží po dvou (2) a nájemce jedno vyhotovení.

3. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků, číslovaných nepřerušovanou číselnou řadou a podepsaných oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.

4. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se smluvní strany budou řídit ustanoveními občanského zákoníku a ostatních obecně závazných právních předpisů.

5. Smluvní strany výslovně prohlašují, že užití ustanovení § 2210 odst. 3, §2227, §2230 odst. 1, § 2305, §2308 a), § 2315 občanského zákoníku se pro účely této smlouvy dohodou smluvních stran vylučuje.

6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné a pravé vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

7. Záměr pronájmu byl schválen na zasedání zastupitelstva Obce Dolní Podluží dne 26.9.2019 usnesení č. 12/217/2019, záměr pronájmu byl vyvěšen na úřední desce pronajímatele od 30.9.2019 do 16.10.2019 a tato smlouva byla projednána a schválena na zasedání zastupitelstva obce Dolní Podluží dne 24.10.2019 usnesení č. 13/231/2019.

V Dolním Podluží dne 08 .11. 2019

Aleš Hemelík
AHhemtrans
Dolní Podluží 246, 407 55
IČ: 75458471, DIČ: CZ7606202395
tel.: 723 470 766

.....
Nájemce

OBEC
DOLNÍ PODLUŽÍ
....., PSČ 407 55
IČ: 00261271, DIČ: CZ00261271

.....
Pronajímatel