

SMLOUVA O NÁJMU

Obec VYSKEŘ,

Vyskeř 50, 51264 Vyskeř,

IC: 00276286,

zastoupená starostou Janem Kozákem,

(dále také jen „*Pronajímatel*“)

a

.....,

IC:,

se sídlem,

(dále také jen „*Nájemce*“)

(dále společně také jen „*Smluvní strany*“ či jednotlivě jen „*Smluvní stran*“)

uzavírají níže uvedeného dne následující smlouvu o nájmu:

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo st. 20/1 o výměře 268 m², zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Vyskeř včetně budovy s číslem popisným 50, Vyskeř, objekt občanské vybavenosti, jako jeho součástí zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily na listu vlastnictví číslo 10001.
- 1.2 Předmětem nájmu jsou prostory sloužící k podnikání označované jako prodejna smíšeného zboží o celkové výměře 44 m², které se nachází v přízemí budovy číslo popisné 50 jako součástí pozemku parcelní číslo st. 20/1, v obci a katastrálním území Vyskeř, jde o prodejní prostory, sklad, zázemí a WC, přičemž tyto prostory jsou vybaveny chladicí vitrínou, prodejním pultem, nářezovým strojem, mrazicím boxem, dvěma (2) chladničkami, klimatizační jednotkou a sedmi (7) regály a elektrickými přímotopy (dále včetně citovaného vybavení jen jako „*Předmět nájmu*“).

Projev vůle

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci k užívání a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné a užívat Předmět nájmu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
- 2.2 Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

Trvání nájmu

- 3.1 Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou.
- 3.2 Nájemní vztah počíná dnem 1. 10. 2022

Účel nájmu

- 4.1 Nájemce je oprávněn a současně povinen provozovat v Předmětu nájmu prodejnu smíšeného zboží. Nájemce se zavazuje využívat Předmět nájmu pouze pro takto konkretizovaný účel.
- 4.2 Smluvní strany shodně prohlašují, že Předmět nájmu je způsobilý k provozování výše popsané podnikatelských činností.
- 4.3 Nájemce se zavazuje plnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předpokládaný účel užívání na vlastní náklady. Nájemce si rovněž na své náklady zajistí vyjádření, stanoviska, případně rozhodnutí správních úřadů, potřebná k užívání Předmětu nájmu pro sjednaný účel.
- 4.4 Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely, porušení tohoto ujednání je důvodem pro odstoupení od smlouvy.
- 4.5 Smluvní strany sjednávají, že Nájemce je povinen provozovat prodejnu smíšeného zboží v období celého kalendářního roku s výjimkou maximálně dvou (2) po sobě jdoucích týdnů v období od 1.10. do 30.4., přičemž i v tomto období se Nájemce výslovně zavazuje zajistit řádné udržování Předmětu nájmu, zejména vytápění a větrání Předmětu nájmu. Dále je Nájemce povinen zajistit minimální otevírací dobu prodejny smíšeného zboží PO – PÁ 7:30 – 17:00 a SO 7:30 – 12:00.

Nájemné, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu, jistota

- 5.1 Nájemné za Předmět nájmu se sjednává ve výši,- Kč (slovy: korun českých) ročně.
- 5.2 Nájemné je splatné předem, a to vždy nejpozději třicet (30) dní před ročním výročí uzavření smlouvy.
- 5.3 Náklady na elektrickou energii a vodné a stočné hradí Nájemce přímo příslušnému distributorovi, dle skutečného odběru. Nájemce se zavazuje uzavřít s distributorem smlouvu o dodávce daného média a stanovit rozumnou výši záloh. Shodně poplatky za odvoz a likvidaci odpadu a jiné služby si nájemce zajistí na základě přímého vztahu s poskytovatelem služeb. Nájemce je povinen na výzvu Pronajímatele jednou ročně hodnověrně Pronajímateli doložit, že řádně hradil platby za dodávky těchto služeb.
- 5.4 Nájemné je splatné bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. číslo 6423581/0100.
- 5.5 Pro případ, že se Nájemce ocitne v prodlení s úhradou nájemného, se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 5.6 Nájemce se zavazuje dát Pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z této smlouvy, ve výši odpovídající dvojnásobku ročního nájemného, tj. ve výši,- Kč (slovy: korun českých), a to nejpozději ke dni podpisu této nájemní smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s. číslo 6423581/0100, případně v hotovosti. Pronajímatel vrátí Nájemci poskytnutou jistotu nejpozději ve lhůtě pěti (5) pracovních dní ode dne skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou o nájmu, Pronajímatel je přitom oprávněn započíst si to, co mu případně Nájemce bude ke dni skončení nájmu dlužit. Smluvní strany sjednávají, že nájemce nemá právo na úroky z jistoty za období od jejího poskytnutí do okamžiku skončení nájmu.

Skončení nájmu

- 6.1 Nájemce i Pronajímatel jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět, přičemž výpovědní doba se sjednává v délce šesti (6) měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.
- 6.2 Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé Smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena třetím (3.) dnem po jejím uložení na poště.
- 6.3 Smluvní strany sjednávají právo Pronajímatele od této smlouvy odstoupit v případě, kdy Nájemce podstatným způsobem poruší jakoukoliv povinnost vyplývající z této nájemní smlouvy a ze zákona a nenapraví ji ve lhůtě čtrnácti (14) dní ode dne odeslání výzvy Pronajímatele k nápravě, zejména ocitne-li se Nájemce v prodlení s úhradou nájemného ve výši jednoho ročního nájmu po dobu delší než patnáct (15) dní nebo poruší-li Nájemce některou z povinností sjednanou v ujednání 4.4, 4.5, 5.3 a 5.6 shora či poruší-li ujednání 8.1 až 8.3, 8.6, 10.4 až 10.6, 10.8, 10.11 a 10.14 níže v této smlouvě. Odstoupení od smlouvy je jako jednostranné adresované právní jednání účinné okamžikem doručení Nájemci, přičemž za doručení je dle dohody Smluvních stran považován i třetí (3.) den po uložení zásilky obsahující odstoupení od smlouvy na poště, pokud Nájemce odepře převzetí této zásilky.

Předání a vrácení předmětu nájmu

- 7.1 Pronajímatel se zavazuje poskytnout Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k užívání.
- 7.2 Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil se stavem Předmětu nájmu, tento je způsobilý k užívání pro účel nájmu sjednaný shora, a v tomto stavu Předmět nájmu přejímá do užívání. Dále Nájemce prohlašuje, že si nebude nárokovat vůči Pronajímateli úhradu investic, které vloží do Předmětu nájmu.
- 7.3 Ohledně předání bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav Předmětu nájmu v okamžiku předání Nájemci a stav jednotlivých měřidel, který podepíší obě Smluvní strany.
- 7.4 Nájemci bude při převzetí Předmětu nájmu předána sada klíčů. Klíče potřebné nad tento rámec budou Nájemci opatřeny na základě jeho přání a na jeho náklady. Nájemce odevzdá Pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče související s Předmětem nájmu.
- 7.5 Nájemce je povinen Předmět nájmu při skončení nájemního vztahu předat Pronajímateli zpět uklizený a ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
- 7.6 K zajištění smluvní povinnosti sjednané v předchozím jednání 7.5 výše si Smluvní strany tímto sjednávají smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: Jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti, tedy Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli 1.000,- Kč (slovy: Jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení s řádným a včasným předáním Předmětu nájmu zpět Pronajímateli.
- 7.7 Smluvní strany sjednávají, že v případě, kdy Nájemce opustí pronajatý prostor a nebude k dosažení na adrese uvedené shora v této smlouvě o nájmu po dobu delší než dva (2) měsíce od data posledně zaplaceného nájemného, že Pronajímatel může pronajaté prostory otevřít a vyklidit a veškeré movité věci, které zde Nájemce zanechal, uskladnit na náklady Nájemce. Pokud v pronajatých prostorách budou nadále přebývat další osoby spolupracující s Nájemcem, jsou tyto osoby povinny pronajaté prostory vyklidit zároveň k datu převzetí movitých věcí Nájemce

Pronajímatelem. Pro případ, že Nájemce nebude k dosažení ani další dva (2) měsíce po vyklizení Předmětu nájmu, podpisem této smlouvy Nájemce zmocňuje Pronajímatele k prodeji těchto movitých věcí, a to tak, že Pronajímatel nechá na účet Nájemce vypracovat znalecký posudek na hodnotu těchto věcí a za tuto odhadní cenu je prodá. Pronajímatel z výtěžku tohoto prodeje uspokojí svou pohledávku či pohledávky za Nájemcem a přebytek převede na účet Nájemce vedený u číslo/... nejpozději do jednoho (1) měsíce po prodeji majetku Nájemce.

Údržba, opravy a stavební úpravy předmětu nájmu

- 8.1 Nájemce se zavazuje Předmět nájmu řádně udržovat ve stavu způsobilém k účelu nájmu a provádět úklid, péči a ostatní údržbu, opravy a výměnu zařizovacích předmětů na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace apod.), pokud se nacházejí v nebo na Předmětu nájmu a jsou využívány výlučně Nájemcem. Nájemce je také povinen průběžně provádět a hradit náklady spojené s obvyklým provozem, jako jsou malování místností a nátěry interiérů v případě jejich znečištění, opravy Předmětu nájmu, úklid sněhu na přilehlém okraji komunikace (před prodejnou) za účelem přístupu do prodejny a průběžné odstraňování plevelů na přilehlém okraji komunikace (před prodejnou), jakož i veškeré náklady a ceny dodávek uskutečněných pro Nájemce.
- 8.2 Nájemce je dále povinen na svůj náklad a dle zákonem stanovených lhůt zajistit za součinnosti Pronajímatele revizní zpráv elektroinstalace, hasicích přístrojů a dalších zařízení, které revize vyžadují a jsou předmětem nájmu. Nájemce je povinen Pronajímatele informovat písemně (a to nejméně emailem) nejpozději jeden (1) měsíc před uplynutím zákonné lhůty pro zajištění revize u jednotlivých zařízení o termínu uplynutí zákonné lhůty pro zajištění revize. Nájemce je povinen potřebné revize, po dohodě s Pronajímatelem, zajistit. Jeden originál revizní zprávy vždy předá Nájemce Pronajímateli, a to nejpozději do čtrnácti (14) dní od provedení revize, k založení.
- 8.3 Veškeré Nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchylují, jdou výlučně na náklady Nájemce, přičemž tyto eventuální stavební změny vždy vyžadují výslovný předchozí písemný souhlas Pronajímatele, součástí takového souhlasu bude i specifikace těchto úprav, a to dle popisu a seznamu tak, jak je předloží v žádosti Nájemce, přičemž podmínkou udělení souhlasu vždy bude naplnění požadavku, že všechny konkretizované stavební práce budou předem Pronajímatelem odsouhlaseny, u všech stavebních prací bude řádně veden stavební deník a na samotné stavební práce bude dohlíženo stavebním dozorem zajištěným Pronajímatelem.
- 8.4 Nájemce nebude nárokovat proti Pronajímateli úhradu investic, které vloží do Předmětu nájmu, a to ani po skončení nájemního vztahu, tedy Nájemce nemá právo na náhradu žádných nákladů spojených s opravou, úpravou či změnou Předmětu nájmu včetně technického zhodnocení ve smyslu ustanovení § 2220 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších změn doplnění (dále jen „občanský zákoník“), nemá nárok ani na protihodnotu toho, o co se případně zvýší hodnota Předmětu nájmu, Pronajímatel tak nemá a nebude mít povinnost nahradit Nájemci žádné náklady vynaložené nájemcem na opravu, úpravu či změnu Předmětu nájmu, výměnu zařizovacích předmětů a revize, ani povinnost nahradit zhodnocení Předmětu nájmu včetně technického zhodnocení dle § 2220 občanského zákoníku, respektive ani povinnost vydat při skončení nájmu to, o co se v důsledku činnosti Nájemce případně hodnota Předmětu nájmu zvýší.
- 8.5 Za účelem odstranění sporných situací Smluvní strany sjednávají, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu měnící Předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektronického, vodovodního a dalšího vedení.

- 8.6 Veškeré nápisy, reklamní štíty či poutače je Nájemce oprávněn umístit na plášť budovy číslo popisné 50 ve Vyskři, případně na pozemek Pronajímatele parcelní číslo 20/1 v katastrálním území Vyskeř pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

Podnájem

- 9.1 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu.
- 9.2 Podnájem Předmětu nájmu nebo jeho části je možný pouze s výslovným předchozím souhlasem Pronajímatele.

Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

- 10.1 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu.
- 10.2 Součástí závazku Pronajímatele je i zajištění dodávek elektrické energie a vody a zabezpečení příslušných zařízení (přívod a rozvod vody, přívod a rozvod elektřiny, kanalizace) tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení užívání Předmětu nájmu. Pronajímatel se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně Pronajímatele, kterou Pronajímatel nezpůsobil a ani na ní nemohl mít žádný vliv.
- 10.3 Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu a jednat s Nájemcem nebo jím pověřenou osobou v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby a nutných oprav.
- 10.4 Současně je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu Nájemce, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav nebo se Pronajímatel domnívá, že by mohl tento stav nastat. O takovém vstupu do předmětu nájmu musí poté Pronajímatel Nájemce neprodleně informovat, pokud nebylo možno Nájemce informovat předem. Nájemce předá Pronajímateli zapečetěnou obálku s klíči od Předmětu nájmu pro případ krajní nouze. V případě změny klíčů u Předmětu nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli tyto nové klíče od Předmětu nájmu v den výměny klíčů.
- 10.5 Pronajímatel zakazuje Nájemci provozování výherních hracích přístrojů a zakazuje provozování loterií a jiných podobných her povolených Ministerstvem financí České republiky.
- 10.6 Nájemce předá Pronajímateli korespondenční adresu, kontaktní telefonní číslo a e-mail. Změnu těchto údajů je povinen Nájemce Pronajímateli písemně (postačí emailovou zprávou) oznámit, a to nejpozději do osmi (8) dní od provedení takové změny.
- 10.7 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a účelu dle této smlouvy po celou dobu nájemního vztahu.
- 10.8 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez odkladu (nejpozději však do 72 hodin) veškeré podstatné změny, které nastaly na Předmětu nájmu a to jak přičiněním Nájemce, tak bez jeho vlivu, zejména jedná-li se o havarijný stav, a současně je povinen bez odkladu oznámit

Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto oprav a případně i jiných nezbytných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla.

- 10.9 Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci nebo Nájemcem pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k Nájemci mají vztah. Vznikne-li Pronajímateli jakákoliv škoda v důsledku užívání Předmětu nájmu Nájemcem, zavazuje se Nájemce tuto v plné výši uhradit.
- 10.10 Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a znehodnocení věcí nalézajících se v Předmětu nájmu a instalovaných jako nedílná součást domu, tak i movitých věcí uvedených v této smlouvě jako vybavení.
- 10.11 Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost tak, aby nedocházelo ke škodě na majetku Pronajímatele.
- 10.12 Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, hygienické a požární předpisy. Nájemce se zavazuje neskladovat v pronajatých prostorách hořlaviny ani jiné nebezpečné látky v rozporu s platnými a účinnými právními předpisy upravujícími nakládání s těmito látkami.
- 10.13 Nájemce se zavazuje neskladovat zboží a jiné předměty ve venkovních prostorách, veškeré zboží a ostatní své předměty je povinen umístit do pronajatých nebytových prostor.
- 10.14 Nájemce je povinen mít po dobu trvání nájemního vztahu uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu při provozu podnikatelské činnosti.

Závěrečná ustanovení

- 11.1 Veškeré změny a doplňky k této nájemní smlouvě je nutno učinit písemně ke konkrétnímu datu účinnosti podepsané Smluvními stranami formou dodatku k této smlouvě.
- 11.2 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu smlouvy.
- 11.3 Tato smlouva o nájmu je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze Smluvních stran.
- 11.4 Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné, že právní jednání spojená s uzavřením této dohody učinily svobodně a vážně, že si tuto dohodu před jejím uzavřením řádně přečetly a souhlasí s jejím obsahem a na důkaz toho ji i podepisují.

Ve Vyskři dne ... 2022

.....
Obec VYSKEŘ,
starosta Jan Kozák
(pronajímatel)

.....
.....
(nájemce)