

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

Smluvní strany:

1. **Obec Vižina**, IČ: 509876, sídlo Vižina 36, 267 24 Hostomice pod Brdy,
zastoupená starostou obce Pavlem Průchou
jako pronajímatel na straně druhé (dále jen "**pronajímatel**")
a
2. **COOP Hořovice, družstvo**
se sídlem Palackého nám. 200, Hořovice, PSČ: 268 40,
zapsáno v obchod. rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze v odd. DrXCIX, vl.480,
IČ: 00031747, DIČ: CZ00031747
zastoupeno předsedou družstva JUDr. Ladou Vlčkovou a místopř. Ing. Jiřím Hrabákem
email: stastna@coophorovice.cz, coop@coophorovice.cz, tel: 311548714
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

(dále též společně jako "smluvní strany")

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí, a to pozemku parc. č. 75 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 157 m², jehož součástí je stavba – budova s č.p. 66, objekt občanské vybavenosti, jak jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, na LV..... pro k.ú. 783200 Vižina, obec 5340481 Vižina.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu prostory sloužící k podnikání, a to budovu čp. 66 na pozemku parc. č. 75 v k.ú. Vižina (dále jen „předmět nájmu“).
3. Nájemce prohlašuje, že je ke dni uzavření této smlouvy seznámen se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej za níže uvedených podmínek přejímá do nájmu.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu za účelem provozování podnikatelské činnosti, kterou bude: prodej potravinářského a nepotravinářského zboží. Tzn., že účelem nájmu je užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. odst. 2 v souladu s předmětem podnikání nájemce, tak jak je zapsán v Obchodním rejstříku ke dni podpisu smlouvy. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn užívat předmět nájmu k jiným účelům.

2. Pronajímatel prohlašuje, že účel nájmu, uvedený v odst. 1. tohoto článku, odpovídá stavebnímu určení předmětu nájmu.

Naformátováno: Odrážky a číslování

III.

Výše nájemného a platební podmínky

1. Roční výše nájemného činí Kč 100,- (DPH se neúčtuje), (slovy: jednotokorunčeských). Nájemné nezahrnuje úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemné bude hrazeno vždy k 30.6. za aktuální rok, počínaje rokem 2019 na základě této smlouvy, a to bankovním převodem na účet pronajimatele vedený u a to pod č.....a variabilním symbolem
Nájemné za poměrnou část roku 2018 ve výši 25,-Kč uhradí nájemce do 31.12.2018.
3. Jestliže nájemce nezaplatí nájemné ve výši sjednaném termínu a bude tak v prodlení s úhradou delším než 15 dnů, je tato skutečnost považována za vážný důvod k výpovědi této smlouvy s jednoměsíční výpovědní dobou, počínající běžet dnem doručení písemné výpovědi nájemci.
4. Pro případ prodlení s úhradou nájemného nebo ceny služeb sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokutu uhradí nájemce na účet pronajimatele na základě penalizační faktury vystavené pronajimatelem se splatností 30 dnů ode dne vystavení faktury.

IV.

Doba nájmu a předání a převzetí předmětu nájmu

1. Touto nájemní smlouvou se sjednává nájem na dobu neurčitou, počínaje ode dne [13.10.2018](#).
2. Pronajimatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání v termínu, který smluvní strany sjednají telefonicky, nejdříve však dne [13.10.2018](#).
3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně převzít.
4. O předání a převzetí předmětu nájmu bude vyhotoven nejméně ve dvou stejnopisech „Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu“ podepsaný pronajimatelem i nájemcem a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení tohoto protokolu.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu, způsobem a za podmínek sjednaných v této smlouvě.
2. Změny v předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajimatele. Předchozího písemného souhlasu pronajimatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení nájemcem v předmětu nájmu či na budově, které se nevztahuje přímo k předmětu provozu nájemce či jím poskytovaných služeb. Nevyjádří-li se pronajimatel k žádosti nájemce ohledně záležitostí uvedených v tomto odstavci ve lhůtě do 1 měsíce od doručení žádosti nájemce, platí, že souhlas byl

udělen. S umístěním firemního označení nájemce a dalších poutačů, která se ke dni podpisu této smlouvy nachází na předmětu vyjadřuje pronajimatel svůj souhlas podpisem této smlouvy.

3. Nájemce může přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajimatele. Přílohou žádosti o udělení souhlasu pronajimatele je návrh podnájemní smlouvy. Přenechání předmětu nájmu nebo jeho části do užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele je považováno za vážný důvod k výpovědi této smlouvy s jednoměsíční výpovědní dobou, počínající běžet dnem doručení písemné výpovědi nájemci. Podnájem zaniká nejpozději s ukončením nájmu dle této smlouvy.
4. Nájemce je povinen dbát bezpečnostních a protipožárních opatření tak, aby pronajimateli jako vlastníku budovy nevznikla škoda. Nedodržení tohoto ustanovení je považováno za vážný důvod k výpovědi této smlouvy s jednoměsíční výpovědní dobou, počínající běžet dnem doručení písemné výpovědi Nájemci.
5. Nájemce je povinen starat se o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zavazuje se bez zbytečného odkladu písemně, telefonicky či emailem oznámit pronajimateli potřebu oprav na předmětu nájmu, k nimž je povinen pronajimatel. Drobné opravy je povinen nájemce odstranit na vlastní náklady. Nájemce je povinen předcházet škodám, je povinen neprodleně sdělit pronajimateli veškeré závady nebo hrozící či již vzniklé škody, způsobené v předmětu nájmu
6. Nájemce se zavazuje udržovat na vlastní náklady uzamykatelnost předmětu nájmu. V případě ztráty klíčů k předmětu nájmu, je nájemce povinen zajistit vstup do předmětu nájmu na vlastní náklady.
7. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajimatel je po předchozím oznámení nájemci, nejméně však 24 hodin předem, oprávněn za účasti nájemce či jeho pověřeného zástupce ke vstupu do předmětu nájmu, s výjimkou havarijních situací, kdy ohlášení předem není potřeba z důvodu zabránění vzniku rozsáhlejších škod na předmětu nájmu jako majetku pronajimatele. V případě havarijní situace, o které se pronajimatel dozví, vyzve nájemce, aby se ihned dostavil a pokud ten tak neučiní nebo je z důvodu hrozící škody v časové tísni, je pronajimatel oprávněn vniknout do předmětu nájmu z důvodu zabránění škody.
8. Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajimateli změnu svých identifikačních a jiných údajů, potřebných k plnění této smlouvy, zejména obchodní firmy, sídla, IČ, DIČ, bankovního spojení, kontaktních údajů atd.
9. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů v oblasti požární ochrany a na vlastní náklady zajistí v předmětu nájmu umístění předepsaného množství a typu hasicích přístrojů a zároveň odpovídá za jejich udržování v provozuschopném stavu a za prováděných jejich předepsaných revizí.
Dále odpovídá za provádění revizí elektro spotřebičů vnesených do pronajatých prostor.

VI.

Práva a povinnosti pronajimatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci (popř. poskytnout nutnou součinnost k jejich zajištění) služby související s nájmem, a to konkrétně:
 - a) elektrická energii - nájemce má uzavřenu samostatnou smlouvu s příslušnou firmou zajišťující dodávku energie, spotřeba bude vůči dodavateli služby placena přímo nájemcem
 - b) vodné – pronajímatel uzavře s dodavatelem služby smlouvu, kde nájemce bude jako třetí účastník - uživatel a plátce služby včetně stočného
 - c) odvoz odpadu - nájemce má uzavřenu samostatnou smlouvu s příslušnou firmou zajišťující svoz komunálního odpadu.
2. Pronajímatel se zavazuje udržovat na vlastní náklady předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání, vyjma drobných oprav a běžné údržby, kterou zajišťuje nájemce sám a na vlastní náklady

VII. Zvláštní ujednání

1. Pokud bude nájemce požadovat jakékoliv stavebně technické úpravy na předmětu nájmu, je povinen předem doložit pronajímateli žádost o souhlas s provedením navrhovaných úprav spolu s případnou dokumentací a eventuelní úpravy provést výhradně na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti nájemce je považováno za vážný důvod k výpovědi této smlouvy s jednoměsíční výpovědní dobou, počínající běžet dnem doručení písemné výpovědi nájemci.
2. Nájemce se zavazuje k zajištění souhlasu příslušného stavebního úřadu, event. jiných institucí, pokud si to charakter nájmem požadovaných úprav vyžádá. Pro tento účel se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci součinnost.

VIII. Odpovědnost za škodu a pojištění

1. Pronajímatel prohlašuje, že uzavřel pojistnou smlouvu na budovu jako celek, a to na škody způsobené na předmětu nájmu a na odpovědnost za škody, vyplývající z vlastnictví nemovitosti. Nájemce prohlašuje, že má uzavřenou pojistnou smlouvu na majetek, vnesený do předmětu nájmu /tj. zařízení, zásoby zboží, ceniny/ a na odpovědnost za škodu.

IX. Skončení nájmu

1. Ke skončení nájmu dojde:
 - písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - výpovědí jedné smluvní strany s výpovědní dobou 6 měsíců, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď druhé smluvní straně doručena,

- výpovědi jedné smluvní strany s výpovědní dobou 1 měsíc v případě, že tato smluvní strana má k výpovědi vážný důvod; co je považováno za vážný důvod stanoví zákon či tato smlouva.
2. Vážnými důvody pro ukončení této smlouvy s jednoměsíční výpovědní lhůtou jsou, mimo skutečnosti sjednané ve smlouvě výše, dále:
- a) ze strany pronajímatele:
 - skutečnost, že předmět nájmu nebo budova má být odstraněna anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu,
 - porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli,
 - b) ze strany nájemce:
 - ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je užívání předmětu nájmu sjednáno,
 - přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl sjednán, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
3. Nájemce je povinen nejpozději v poslední den doby trvání nájmu předat předmět nájmu pronajímateli vyklizený, ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele.
3. Pro předání a převzetí předmětu nájmu při skončení nájmu dle této smlouvy platí ust. čl. IV. odst. 4. obdobně.
4. Nevyklídí-li a nepředá-li nájemce předmět nájmu řádně a včas a pokračuje v jeho užívání i po skončení nájmu, neznamená to, že nájem byl znovu ujednán, a to ani v případě, že pronajímatel nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu nevyzve. Je-li nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu delším než 20 dnů, je Pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění nájemce vstoupit do předmětu nájmu a dosáhnout jeho vyklizení sám s tím, že náklady na vyklizení i případné skladování vyklizeného majetku bude účtováno k tíži nájemce.

X. Doručování

1. Za doručení písemnosti druhé smluvní straně se považuje den, kdy:
- byla zásilka druhé smluvní straně doručena osobně, nebo
 - byla zásilka druhé smluvní straně doručena prostřednictvím držitele poštovní licence, nebo
 - byla zásilka druhé smluvní straně doručena prostřednictvím kurýrní služby, nebo
 - se doporučená zásilka odeslaná prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu smluvní strany uvedenou v této smlouvě nebo oznámenou druhé smluvní straně jako adresa pro doručování písemností, vrátila odesílateli jako nedoručená,
 - adresát převzetí zásilky odmítl.
2. V případě doručování mailem nebo prostřednictvím ID adresy platí, že zpráva byla doručena v den odeslání družstvem.

XI.
Závěrečná ustanovení

1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky, zejména zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění.
2. Obě smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známe žádné skutečnosti, které by mohly tuto jimi uzavíranou smlouvu učinit neplatnou či neúčinnou vůči jakémukoliv třetí osobě.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze formou písemných dodatků a nabývají platnosti dnem jejich podpisu oběma smluvními stranami.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy odpovídá projevu jejich vůle, který byl učiněn svobodně, vážně, určitě a srozumitelně a na důkaz toho připojují pod text této smlouvy své podpisy.
5. Obě smluvní strany sjednaly tyto níže specifikované přílohy, které jsou nedílnou součástí této smlouvy:
Příloha č. 1 – Protokol o předání a převzetí prostor k podnikání
6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

Ve Vižině dne 5. prosince 2018

V Hořovicích dne 13. října 2018

.....
pronajimatel:

.....
nájemce: