

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v tomto znění:

1. Účastníci

- 1.1. **Obec Sedlec**, se sídlem Sedlec 60, 250 65 Sedlec
identifikační číslo 00640239, daňové i.č. CZ00640239,
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu 24320201/0100,
zastoupena Mgr. Lubošem Kuklíkem, starostou,
dále jen „pronajímatel“
- 1.2.,
se sídlem
identifikační číslo
zastoupen/a
dále jen „nájemce“

2. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel je zapsán ve veřejném seznamu, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ pro obec Sedlec a katastrální území Sedlec u Líbeznic jako výlučný vlastník:
 - 2.1.1. **pozemku parcelní číslo st. 24/2, o výměře 135 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova číslo popisné 67, objekt občanského vybavení, nacházející se na adrese Sedlec 67, 250 65 Sedlec.**
- 2.2. Svůj vlastnický titul osvědčil pronajímatel výpisem z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ, LV č. 10001, jenž tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1.
- 2.3. Vybavení předmětu nájmu: 2 x umyvadlo bílé, 2 x WC kombi bílý, 1 x sprcha, 1x kondenzační plynový kotel s ohřevem TUV, 1 x zrcadlová skříňka s osvětlením a 1 x umyvadlová skříňka bílá s úložným prostorem.
- 2.4. Pronajímané prostory sloužící k podnikání, jenž jsou součástí předmětu nájmu, jsou zobrazeny v situačním plánu, jenž tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 2. Ujednává se, že případné rozdíly ve všech uvedených parametrech (tj. zejm. výměrách, rozměrech, popisech či grafickém znázornění) předmětu nájmu od skutečného stavu, jakož i budoucí změny v těchto údajích, nemají vliv na platnost této nájemní smlouvy, ani na výši sjednaného nájemného, pokud nebude písemným dodatkem k této smlouvě výslovně ujednáno jinak.

3. Předmět smlouvy

- 3.1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nemovitou věc uvedenou shora v článku 2.1 této smlouvy k dočasnému užívání nájemci, a to za podmínek dále uvedených.

- 3.2. Nájemce tento nájem přijímá a zavazuje se platit pronajímateli za přenechání (pronájem) shora uvedené nemovité věci nájemné, jakož i úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to za podmínek dále uvedených.
- 3.3. S odkazem na smluvní volnost dle ustanovení § 1 odst. 2 občanského zákoníku účastníci této smlouvy výslovně ujednávají, že veškerá ustanovení této smlouvy mají přednost před ustanoveními zákonnými. Účastníci dále shodně prohlašují, že obsah a smysl zákonných ustanovení je jim dobře znám.

4. Účel nájmu

- 4.1. Předmět nájmu specifikovaný v čl. 2.1 smlouvy bude užit výhradně k tomu účelu, který je stanoven v Souhlasu se změnou užívání stavby, jenž vydal dne 10. února 2022 Obecní úřad Líbeznice – Stavební úřad, pod číslem jednací 0318/22/DPO (dále též „Souhlas SÚ“): „prodejna se smíšeným zbožím a bistro“, jenž tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 3.
- 4.2. K jiným účelům než je uvedeno v článku 4.1 této smlouvy může být předmět nájmu užit pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Náklady na případnou změnu nájmu pro nový účel si nájemce v takovém případě nese sám a nesmí po pronajímateli požadovat žádné náklady ani náhradu za případné zhodnocení s takovou změnou spojené, jinak má pronajímatele právo požadovat, aby nájemce uvedl předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu.

5. Odevzdání předmětu nájmu

- 5.1. Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel současně s uzavřením této smlouvy odevzdal předmět nájmu v kompletním a řádném stavu, bez poškození, včetně všeho, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu a nájemce takto předmět nájmu převzal. O předání předmětu nájmu může být sepsán i zvláštní předávací protokol.

6. Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu sjednanému v této smlouvě. Případné úpravy předmětu nájmu, provedené nájemcem se souhlasem pronajímatele při změně účelu nájmu, si nájemce udržuje na své náklady sám.
- 6.2. Během nájmu má pronajímatel právo předmět nájmu měnit v případě, ukáže-li se potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu. Takovou změnu musí nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu. Trvá-li oprava déle než třicet dní a ztěžuje-li podstatně užívání předmětu nájmu, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného; náklady spojené s užíváním předmětu nájmu hradí nájemce i po tuto dobu beze změn.

7. Práva a povinnosti nájemce

- 7.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli sjednané nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu.

- 7.2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a výlučně k ujednanému účelu, který nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele měnit. Nájemce nesmí do předmětu nájmu vnášet předměty nebezpečné, nepovolené nebo získané v rozporu se zákonem.
- 7.3. Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, je nájemce povinen domáhat se ochrany sám.
- 7.4. Přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě nebo zřídít jiné osobě k předmětu nájmu užívací právo smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok. Umožní-li pronajímatel nájemci přenechat předmět nájmu do užívání jiné osobě, odpovídá nájemce pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám. Užívací vztah jiné osoby k předmětu nájmu končí vždy nejpozději se skončením nájemního vztahu nájemce; takové ujednání je nájemce povinen s jinou osobou učinit.
- 7.5. Převést nájem na jinou osobu v souvislosti s převodem své podnikatelské činnosti smí nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok. Umožní-li pronajímatel nájemci převést nájem na jinou osobu, může na nájemci vyžadovat převzetí ručení za závazky jiné osoby z převedeného nájemního vztahu.
- 7.6. Nájemce může budovu, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, vždy však jen s předchozím, písemným souhlasem pronajímatele a jen v podobě, rozsahu a na místech, které pronajímatel předem písemně schválil. Na udělení takového souhlasu není nárok. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými dům opatřil, a uvede dotčenou část domu do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
- 7.7. Nájemce může provést změnu předmětu nájmu nebo jakékoli změny na budově, kde se předmět nájmu nachází, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Na udělení takového souhlasu není nárok. Změnu předmětu nájmu provádí nájemce na svůj náklad, odpovědnost a nebezpečí. Dojde-li změnou předmětu nájmu k jeho zhodnocení, vyrovná jej pronajímatel nájemci ke dni skončení nájmu částkou mezi stranami písemně dohodnutou, popřípadě může být nájemci ze strany pronajímatele poskytnuta sleva na nájemném. Nedojde-li k dohodě o výši takového vyrovnání či slevy na nájemném, bez ohledu na to z jakého důvodu, uvede nájemce při skončení nájmu předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
- 7.8. Po dobu nájmu provádí nájemce na svůj náklad úklid a běžnou údržbu předmětu nájmu bez nároku na protiplnění od pronajímatele. Za obvyklou údržbu se považují veškeré opravy a jiné úkony nepřesahující svou hodnotou v jednotlivém případě investici 10.000,- Kč. Mimo to je nájemce povinen na svůj náklad zajišťovat veškeré opravy poškození a nadměrného opotřebení, které na předmětu nájmu vznikly jeho činností nájemce, i činností osob, zdržujících se v předmětu nájmu na základě jeho práva, a to bez ohledu na výši investice. Neprovede-li tyto činnosti nájemce sám, má pronajímatel právo provést je sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.
- 7.9. Nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmět nájmu zjistit mohl.

- 7.10. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, vzniklé na předmětu nájmu, domě, nebo jejich vybavení v důsledku činnosti nájemce, i v důsledku činnosti osob, zdržujících se tam na základě jeho práva. Škodou se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou. Tato škoda je škodou způsobenou provozní činností nájemce (§2924 OZ). Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu nájemního vztahu udržovat pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou svou provozní činností. Pojištění předmětu nájmu má již zajištěn pronajímatel.
- 7.11. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen umožnit kdykoli a bez zbytečného odkladu pronajímateli nebo osobě pronajímatelem určené přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu, jakým jej nájemce užívá.
- 7.12. Nájemce se zavazuje dodržovat schůdnost přístupové cesty ke (hlavním) vstupním dveřím prodejny a bistra a jejího okolí zejména v zimním období pod sankcí škody a zajišťovat úklid a čistotu v bezprostředním okolí předmětu nájmu.
- 7.13. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré bezpečnostní předpisy, zdravotnicko-hygienické a protipožární předpisy. Nájemce provede v předepsaných zákonných lhůtách prohlídky, revize a údržbu příslušných zařízení na svůj náklad, s výjimkou zajištění revize komínu a plynového kotle, které jdou k tíži pronajímatele, a odpovídá pronajímateli za plnění uvedených povinností. Nájemce předá pronajímateli kopie všech revizních zpráv do 30 dnů od realizace revize zástupci obce Sedlec.
- 7.14. Nájemce bere na vědomí, že v prostorách nemohou být provozovány hrací nebo výherní automaty či jiná obdobná výherní zařízení. Nájemce rovněž bere na vědomí, že v prostorách nemohou být provozovány služby narušující noční klid, dále služby a prodej zboží sexuální povahy, provádění jednorázových prodejních akcí typu „šmejdi“, popřípadě jakékoli jiné činnosti, které by narušovaly veřejný pořádek a dobré mravy na území obce Sedlec. Porušení tohoto závazku nájemcem je důvodem k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby dle § 2232 občanského zákoníku.
- 7.15. Nájemce se zavazuje dodržovat otevírací dobu v rozsahu nejméně 5 dnů v týdnu a nejméně 40 otevíracích hodin týdně.
- 7.16. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli předmět nájmu ke krátkodobému bezplatnému užívání za účelem konání kulturních, společenských a dalších akcí pořádaných pronajímatelem či jím určenými třetími osobami, nejvýše však v délce trvání 8 hodin měsíčně. Nájemci v takovém případě nevzniká právo na slevu na nájemném ani nárok na jakékoliv jiné peněžité či nepeněžité plnění ze strany pronajímatele.

8. Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu

- 8.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu podle čl. 2.1 této smlouvy je stanoveno dohodou účastníků ve výši Kč (slovy:.....) za jeden kalendářní měsíc. Nájemné je splatné měsíčně na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, a to vždy nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po tom měsíci, za který se nájemné platí, s variabilním symbolem 67. Obdrželi nájemce instrukci pronajímatele o jiném bankovním spojení pro placení nájemného, zavazuje se ji počínaje další splátkou respektovat.
- 8.2. Pro každý následující kalendářní rok trvání nájemního vztahu se sjednává oprávnění pronajímatele jednostranně zvýšit nájemné o procentuální část, odpovídající procentu

inflace české koruny, oznámené Českým statistickým úřadem (eventuálně jiným orgánem plnícím tuto funkci), za předcházející kalendářní rok. Zvýšení nájemného provede pronajímatel v příslušném kalendářním roce oznámením, doručeným nájemci poté, kdy bude míra inflace vyhlášena, s tím, že nájemné se zvyšuje pro tento rok již od prvního ledna. Rozdíl mezi nájemným zaplaceným od začátku kalendářního roku do oznámení o zvýšení, a skutečnou výší nájemného, připadajícího na toto období po provedeném zvýšení, uhradí nájemce spolu s nejbližší následující měsíční splátkou nájemného. Nájemné, zvýšené pronajímatelem v souladu s tímto odstavcem, se nájemce zavazuje respektovat bez toho, že by bylo zapotřebí změny této nájemní smlouvy.

- 8.3. Vedle nájemného hradí nájemce také veškeré náklady (dodávky a služby) spojené s užíváním předmětu nájmu, a to podle volby pronajímatele buď na základě samostatného smluvního vztahu přímo dodavateli, nebo na základě přeúčtování pronajímateli. Jedná se zejména (nikoliv však výhradně) o úhradu:
- 8.3.1. poplatku za odvoz komunálního odpadu,
 - 8.3.2. plateb za dodávky elektrické energie,
 - 8.3.3. plateb za dodávky plynu,
 - 8.3.4. vodné a stočné,
 - 8.3.5. poplatků za telekomunikační služby či za příjem televizního nebo rozhlasového signálu.
- 8.4. Náklady uvedené v článku 8.3 této smlouvy hradí nájemce vždy ve lhůtách a způsobem uvedeným ve vyúčtování dodavatele nebo v přeúčtování pronajímatele. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně předepsat nájemci k hrazení zálohy na náklady. Po oznámení takového zálohového předpisu je nájemce povinen tyto zálohy hradit ve lhůtách, částkách a způsobem tam uvedeným. Pokud pronajímatel nestanoví jinak, jsou zálohy na náklady měsíční a hradí se spolu s nájemným. Zaplacené zálohy se započítávají na konečné vyúčtování nákladů.

9. Jistota

- 9.1. Nájemce se zavazuje nejpozději v den podpisu této smlouvy uhradit pronajímateli jistotu ve výši trojnásobku sjednaného nájemného dle článku 8.1 této smlouvy, a to formou bezhotovostní platby na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 9.2. Jistota slouží k úhradě neuhrazených závazků nájemce vůči pronajímateli, jakož i k úhradě náhrady škody způsobené nájemcem pronajímateli při skončení nájmu podle této smlouvy. Úhrada neuhrazených závazků nájemce proběhne jejich započtením na jistotu pronajímatelem. Nebude-li takovýchto závazků nájemce vůči pronajímateli, zavazuje se pronajímatele vrátit jistotu nájemci do 60 dnů ode dne skončení nájmu. Příslušenství jistoty za dobu trvání nájmu náleží pronajímateli.

10. Doba nájmu

- 10.1. Tato smlouva se uzavírá a nájemní poměr se tak sjednává s platností **od 1. května 2024** na dobu neurčitou.

- 10.2. V době tří měsíců před skončením nájmu umožní nájemce v jeho přítomnosti v nezbytném rozsahu přístup do předmětu zájemci o nový nájem za účelem prohlídky. Termín prohlídky pronajímatel sdělí nájemci nejméně jeden pracovní den předem.

11. Zánik nájmu

- 11.1. Nájem podle této smlouvy zaniká:

11.1.1. Dohodou:

Nájem lze ukončit písemnou dohodou účastníků, a to za podmínek tam stanovených.

11.1.2. Výpovědí pronajímatele s výpovědní dobou:

Nájem sjednaný touto smlouvou může pronajímatel vypovědět kdykoli i bez uvedení důvodu.

11.1.3. Výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby:

Nájem sjednaný touto smlouvou může pronajímatel vypovědět bez výpovědní doby, a to z důvodů stanovených v článku 7.14 této smlouvy, dále pak z důvodů uvedených v občanském zákoníku.

11.1.4. Výpovědí nájemce s výpovědní dobou:

Nájem sjednaný touto smlouvou může nájemce vypovědět kdykoli i bez uvedení důvodu.

- 11.2. **Společná ustanovení o výpovědi a předání předmětu nájmu:**

11.2.1. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet prvního dne, kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

11.2.2. Ustanovení §2315 neplatí. Nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, bez ohledu na důvod výpovědi.

11.2.3. Následující pracovní den po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Při odevzdání předmětu nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vnesl či zabudoval a co se nestalo součástí předmětu nájmu podle zákona.

11.2.4. Zabudované věci, které se staly součástí předmětu nájmu, připadají do vlastnictví pronajímatele, pokud se smluvní strany písemně dohodnou na vyrovnání za toto zhodnocení.

11.2.5. Nedojde-li k takové dohodě, bez ohledu na to z jakého důvodu, odstraní nájemce tyto věci a uvede předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, jinak má pronajímatel právo provést tyto činnosti sám a nájemce je povinen uhradit mu veškeré náklady takto vynaložené.

11.2.6. Při prodlení nájmu s vyklizením a odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu, vzniká nájemci povinnost platit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení, a to vedle způsobené škody a bez ohledu na zavinění. Nájemce hradí náhradu ve výši ujednaného nájemného a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu až do dne skutečného odevzdání předmětu nájmu v řádném stavu pronajímateli.

11.2.7. Při prodlení nájemce s vyklizením a odevzdáním předmětu má pronajímatel právo i proti vůli nájemce předmět nájmu vyklidit, či znemožnit jeho užívání nájemcem; za tím účelem je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu i bez přítomnosti a souhlasu nájemce a uskutečnit vyklizení věcí tam umístěných. S vyklizenými věcmi bude naloženo jako s věcí nalezenou ve smyslu občanského zákoníku. Za škodu způsobenou nájemci při výkonu tohoto práva pronajímatel neodpovídá.

12. Veřejnoprávní povinnosti pronajímatele

- 12.1. Záměr pronájmu byl dne 6. prosince 2023 schválen usnesením zastupitelstva obce Sedlec číslo 07/2023, bod č. 10) a pronájem (resp. uzavření této smlouvy) bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Sedlec číslo ze dne
- 12.2. Obec Sedlec potvrzuje ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, že podmínky dle ustanovení § 39 odst. 1 citovaného zákona byly obcí Sedlec (jakožto pronajímatelem) řádně splněny, když záměr pronájmu byl vyvěšen na úřední desce od do 2024.

13. Závěrečná ustanovení

- 13.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu oběma účastníky.
- 13.2. Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné, odporovatelné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, nedotýká se to platnosti, případně vynutitelnosti ustanovení ostatních, pokud z povahy, obsahu nebo z okolností, za jakých bylo takové ustanovení přijato, nevyplývá, že tuto část nelze oddělit od ostatních ustanovení této smlouvy. Účastníci se pro tento případ zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit bezvadným, které bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu ustanovení vadného.
- 13.3. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 13.4. Účastníci prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 13.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě číslovaných dodatků.
- 13.6. Doručují-li si účastníci této smlouvy písemnosti, je nutné, aby tak učinili doporučeným dopisem. Písemnosti se považují za doručené třetím dnem od jejich podání na poště, do této lhůty se nezapočítávají dny pracovního volna, pracovního klidu, jakož i státem uznané svátky.
- 13.7. Tato smlouva je uzavřena ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.

14. Přílohy

- 14.1. Výpis z KN pozemku parcelní číslo st. 24/2.
- 14.2. Situační plánec předmětu nájmu.
- 14.3. Souhlas SÚ.

V Sedleci dne 2024

Mgr. Luboš Kuklík
starosta
Obec Sedlec

.....
.....
.....