

5/14



Smlouva o nájmu nemovitosti

uzavřená podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění
pozdějších předpisů

Obecní úřad Babice

sídlem Na Návsi č.p. 6,251 01 Babice u Říčan

IČ 00240028

Bankovní spojení 9323201 / 0100

Kontaktní telefon: 323660994

Zastoupený Ivou Kačirkovou, starostkou obce

jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“) na straně jedné.

a

sídlem/místem podnikání _____

IČ _____

DIC _____

bankovní spojení: , č.ú _____

tel./fax: _____

zastoupená _____

jako nájemce (dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 76, nacházející se na pozemku parc. č. 83, zapsané na LV č. 10001 pro katastrální území Babice, vedeného u Katastrální úřadu pro Prahu východ, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „budova“).

2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání nebytové prostory umístěné v přízemí výše uvedené budovy o celkové výměře 56 m² blíže specifikované v plánu, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) a nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli smluvené nájemné.
3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl a že je mu znám jeho technický, faktický i právní stav. Mimo nebytových prostor má nájemce právo užívat i společné prostory budovy v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu nájmu.
4. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provést stavební úpravy, specifikované v příloze č. 4. Tyto úpravy provede do 6ti měsíců od podpisu smlouvy. Pokud ne, je nájemní smlouva neplatná.

Článek II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k provozování :

a) kavárny a prodeji kávy

b) prodeji potravinářského zboží, to vše v souladu s jeho oprávněním k podnikatelské činnosti.

2. Nájemce může předmět nájmu užívat jiným způsobem nebo k jinému účelu než je uvedeno v předchozím odstavci pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce bude provozovat svoji činnost v pravidelných otvíracích hodinách, a to v:

Pondělí 7:30 - 13 a 16 - 19 hodin

Úterý 7:30 - 19 hodin

Středa 7:30 - 13 a 16 - 19 hodin

Čtvrtek 7:30 - 19 hodin

Pátek 7:30 - 19 hodin

Sobota zavřeno

Neděle 14 - 18 hodin

Změna těchto otvíracích hodin je možná pouze po předchozím souhlasu pronajímatele. O uzavření předmětu nájmu bude nájemce vždy písemně informovat pronajímatele min. 5 pracovních dnů předem.

4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu, pokud není touto smlouvou stanoveno jinak, pouze v souladu s kolaudačním rozhodnutím.
5. Nájemce je povinen zajistit užívání předmětu nájmu takovým způsobem, aby nedocházelo k porušování klidu a pořádku. Nájemce se zavazuje dodržovat právní předpisy, povinnosti ze smlouvy, dodržovat klid a pořádek, pravidla slušného a ničím nerušeného občanského soužití a dobrých mravů a k témuž zaváže i osoby, které s ním užívají nebytový prostor.

Článek III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává v délce trvání 5 let.
2. Doba nájmu počíná běžet dnem podpisu protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu oběma stranami.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu pořídí smluvní strany protokol podepsaný oběma stranami, ve kterém bude zejména podrobně popsán jeho stav a stane se přílohou č. 3 této smlouvy.

Článek IV.

Skončení nájmu

1. Pronajímatel je oprávněn písemně tuto smlouvu vypovědět bez předchozího písemného výzvy k odstranění závadného stavu a upozornění na možnost výpovědi v následujících případech:
 - a) nájemce využívá předmět nájmu a podnájmu v rozporu s touto smlouvou;
 - b) nájemce je v prodlení s placením nájemného o více než o 1 (jeden) měsíc;
 - c) nájemce dá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu v rozporu s touto smlouvou.

- d) má-li být nemovitost, v níž je předmět nájmu odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel a ani nemohla předvídat,
 - e) nájemce nebo osoby, které s ním předmět nájmu užívají hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli, klid a pořádek,
 - f) nájemce se ocitl v insolvenčním řízení či likvidaci.
2. Nájemce je oprávněn písemně tuto smlouvu vypovědět v následujících případech:
- a) předmět nájmu bez zavinění nájemce přestane být způsobilý ke sjednanému užívání a tento závadný stav není odstraněn ani do 60 (šedesáti) dnů od doručení písemné výzvy pronajímateli;
 - b) ztratí-li nájemce způsobilost k provozování činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu sloužící k podnikání sjednán,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci,
 - d) pronajímatel se ocitl v úpadku či v likvidaci.
3. Výpovědní lhůta v případě uplatnění výpovědních důvodů uvedených v odst. 1. písm. a), c) a d) a v odst. 2. tohoto článku shora činí 3 (tři) měsíce a běží od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, během kterého je písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. V případě uplatnění výpovědních důvodů uvedených v odst. 1. písm. b) a písm. e) tohoto článku shora činí výpovědní lhůta 1 (jeden) týden a běží ode dne následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena nájemci. Nájemce je v takovém případě povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25.000,- náhradu škody (zejm. ušlého nájemného do doby opětovného pronajmutí předmětu nájmu), převyšující výše uvedenou smluvní pokutu. Smluvní strany považují smluvní pokutu uvedenou v tomto odstavci za přiměřenou. V tomto případě se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu stejném jaký byl stav ke dni uzavření této smlouvy do 10 (deseti) dnů ode dne odstoupení od smlouvy včetně technického zhodnocení dle přílohy č.4
5. Vypovězením této smlouvy není dotčeno právo pronajímatele požadovat náhradu škody anebo zaplacení smluvních pokut splatných dle této smlouvy.

Článek III.

Nájemné a platební podmínky

1. Smluvní strany sjednávají, že vzhledem k stavebním úpravám – technickému zhodnocení dle přílohy č.4-provedeným nájemcem, v prvním roce užívání předmětu nájmu nájemné účtováno nebude. Investice vložená nájemcem do těchto stavebních úprav je započtena na nájemné.

Nájemné se dále stanovuje na:

2. a 3. rok pronájmu - 6.500,- Kč bez DPH
 4. až 5. rok pronájmu - 8.000,- Kč bez DPH.
2. K nájemnému pronajímatel účtuje daň z přidané hodnoty podle právních předpisů platných v době uskutečnění zdanitelného plnění.
 3. Nájemné se nájemce zavazuje platit bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě vystavené a doručené faktury — daňového dokladu ze strany pronajímatele nájemci. Faktury — daňové doklady jsou splatné vždy do 5-tého (pátého) dne měsíce, jehož se platba týká. Pronajímatel se zavazuje vystavovat a doručovat faktury - daňové doklady nájemci vždy nejpozději 14 (čtrnáct) dnů před termínem jejich splatnosti.
 4. V případě prodlení s platbou nájemného nebo části je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
 5. Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle odst. 1 tohoto článku bude automaticky zvyšováno dle míry státem uznané inflace (index spotřebitelských cen), publikované Českým statistickým úřadem za poslední předchozí kalendářní rok, a to vždy nejpozději do 31. března příslušného kalendářního roku s tím, že účinnost takového zvýšení nastává vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku.
 6. V případě realizace inflačního nárůstu nájemného je nájemce povinen, na základě písemně vzneseného nároku, resp. vyúčtování pronajímatele, doplatit pronajímateli rozdíl mezi inflačně zvýšeným a původně sjednaným, resp. aktuálním nájemným za období od 1. ledna příslušného probíhajícího kalendářního roku do 31. března téhož roku nejpozději do 31. května tohoto roku; počínaje druhým čtvrtletím příslušného

kalendářního roku bude nájemce hradit pronajímateli automaticky nájemné již zvýšené o inflační nárůst.

7. V případě zániku Českého statistického úřadu, nebo pokud neuveřejní míru inflace pro předcházející období, se bude nájemné zvyšovat o korespondující míru inflace zjištěnou jiným způsobem, tj. podle údajů zveřejněných jiným úřadem státní správy.

Článek IV.

Služby spojené s nájmem a opravy

1. Smluvní strany se dohodly, že není povinností pronajímatele zajistit pro nájemce poskytování služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu, není-li v této smlouvě dohodnuto výslovně jinak. To znamená, že není-li v této smlouvě výslovně dohodnuto jinak, nájemce si sám zajišťuje na své náklady všechny služby, které jsou nutné k užívání předmětu nájmu (zejména úklid, ostraha objektu, běžnou údržbu a provoz, vedení dokumentace technických zařízení, revizní činnosti a dále zajištění dodávek a měření médií). Nájemce odpovídá za plnění povinností vyplývajících z právních předpisů v souvislosti s užíváním a provozem předmětu nájmu (např. požární ochrana).
2. Není-li dále stanoveno jinak, nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat předmět nájmu v řádném stavu pro účely smluvního užívání.
3. Není-li dále stanoveno jinak, údržba předmětu nájmu a jeho opravy se pro účely této smlouvy považuje za služby, jejichž poskytování zajišťuje nájemce na svůj náklad a nebezpečí.

Článek V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stávajícím způsobilém stavu. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostor za účelem kontroly jejich stavebně technického stavu, jakož i toho, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu stanovenému ve smlouvě. O termínu kontroly je pronajímatel povinen nájemce předem informovat. Nájemce je povinen umožnit pověřeným zaměstnancům pronajímatele vstup do všech pronajatých nebytových prostor za účelem provedení takové kontroly.

2. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze v souladu s jejich stavebním určením a k účelu uvedenému výše v této smlouvě.
3. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
4. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v budově, kde se nachází pronajaté nebytové prostory.
5. Změny a/nebo jakékoli úpravy na/v předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu smlouvy s technickým zhodnocením dle přílohy č.4., nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby úprav a/nebo oprav, které má pronajímatel podle této smlouvy provést. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro nutnost úprav a/nebo oprav, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny.
7. Nájemce je povinen snášet omezení v užívání předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení úprav a udržování předmětu nájmu.
8. Bude-li předmět nájmu nebo jakákoli jeho část poškozena úmyslně nebo z nedbalosti nájemcem, jeho zaměstnanci, klienty nebo zmocněnci, je nájemce povinen odstranit vzniklé důsledky a nahradit pronajímateli vzniklou škodu.
9. Nájemce je povinen dát předmět nájmu pojistit v rozsahu odpovídajícím předmětu pronájmu, tj. provoz kavárny a obchodu s potravinářským zbožím
10. Nájemce prohlašuje, že je adekvátně pojištěn proti škodám způsobeným jeho vlastním provozem správou a údržbou předmětu nájmu. Nájemce je povinen předat doklad o pojištění pronajímateli ve lhůtě patnácti (15) dnů od podpisu této smlouvy.
11. Při používání předmětu nájmu odpovídá nájemce za vlastní provoz a zejména je povinen dodržovat nařízení týkající se požární ochrany, bezpečnosti práce a ochrany zdraví, dodržování hygienických, daňových a jiných právních norem. Nájemce na vlastní účet napraví jakékoliv škody, které nájemce nebo jeho návštěvníci způsobí

nekvalifikovaným zacházením, nešetrným používáním, nedbalostí, záměrným poškozením nebo zničením vybavení předmětu nájmu.

12. Nájemce není oprávněn umístit na předmět nájmu reklamu, logo, nápis či reklamní zařízení nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že takový souhlas bude udělen, je nájemce povinen zajistit veškerá stanoviska orgánů státní správy a samosprávy, která jsou nezbytná pro umístění takové reklamy a pronajímatel se zavazuje s nájemcem v nezbytné míře spolupracovat.
13. Po uplynutí doby trvání nájmu je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu v místě, kde jej převzal, a prázdný jej vrátit pronajímateli ve stavu, který odpovídá dohodnuté formě využití, tj. se zřetelem na standardní míru opotřebení během používání, údržbu a oprávněně provedené úpravy. Při vrácení předmětu nájmu zpět pronajímateli bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol. V případě prodlení nájemce s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu od počátku prodlení. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud nájemce po předchozím písemném vyrozumění neuvolní předmět nájmu ani po třiceti (30) dnech ode dne uplynutí doby trvání nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit předmět nájmu na náklady nájemce.
14. Nájemce zprošťuje pronajímatele ve vztahu k předmětu nájmu odpovědnosti za dodržování povinností z oblasti požární ochrany a zavazuje se, že:
 - a) na vlastní účet zabezpečí vykonávání řádné správy nad věcnými prostředky požární ochrany a požárně bezpečnostními zařízeními v celém předmětu nájmu (např. hasicí přístroje) a bude je udržovat v použitelném stavu (včetně kontrol a inspekcí),
 - b) bude plnit veškeré povinnosti právnických osob v oblasti požární ochrany v celém předmětu nájmu (bez ohledu na podnájemní vztahy), zatímco pronajímatel je oprávněn kontrolovat, jak nájemce tyto povinnosti plní.
15. Nájemce je povinen zajistit údržbu veškerých nouzových východů a únikových tras v předmětu nájmu a zavazuje se zajistit, aby tyto nouzové východy a únikové trasy byly neustále bez překážek.

Článek VI.

Doručování

1. Za adresu pro doručování písemností se považuje adresa uvedená v této smlouvě nebo adresa, kterou smluvní strana po uzavření smlouvy písemně oznámí druhé smluvní straně.
2. Jestliže adresát odmítne přijetí písemnosti předávané osobně nebo její doručení jinak úmyslně znemožní anebo jestliže držitel poštovní licence písemnost zaslou na adresu druhé smluvní strany vrátí odesílateli z jakéhokoli důvodu jako nedoručenou, nastanou účinky právního úkonu, který je obsahem zásilky, okamžikem, kdy adresát přijetí písemnosti odmítne nebo její doručení jinak úmyslně znemožní, anebo dnem, kdy držitel poštovní licence nedoručenou písemnost vrátí odesílateli. To neplatí, pokud by takové stanovení účinnosti právního úkonu bylo v rozporu s právními předpisy.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné nebo neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné nebo neúčinné ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného. Do té doby platí úprava příslušných právních předpisů.
2. Smluvní strany sjednávají, že právní vztahy založené touto smlouvou budou ve sjednaném rozsahu i nadále platné a účinné i po dni 1.1.2014. Smluvní strany sjednávají, že pro jejich právní vztah se po 1.1.2014 vylučují ustanovení § 2223 , § 2225, odst. 2, § 2228, §2230 zákona číslo 89/2012 Sb.
3. Tuto smlouvu lze změnit nebo zrušit jen písemně, nevyplývá-li z jejich ustanovení něco jiného.
4. Veškeré údaje, které se smluvní strany dozvěděly v souvislosti s uzavřením této smlouvy anebo při výkonu práv nebo plnění závazků založených touto smlouvou, smluvní strany nepovažují za důvěrné.

5. Smluvní strany se dohodly, že se závazkový právní vztah založený touto smlouvou řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou.
8. Záměr uzavřít tuto smlouvu byl zveřejněn na úřední desce OÚ Babice v době od 4.12.2014 do 19.12.2014.s
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - a) č. 1 – kopie listu vlastnictví č. 10001
 - b) kopie oprávnění k podnikání vztahující se k plánovanému předmětu pronájmu
 - c) č. 2 – plánek stávajícího stavu budovy s vyznačeným prostorem pronájmu
 - d) č. 3 – předávací protokol
 - e) č. 4 – specifikace stavebních úprav

V Babicích dne 23.4.2014

Za pronajímatele: Iva Kačírková, starostka obce

Za nájemce:

.....

.....

