

Nájemní smlouva

Obec Kamenné Žehrovice

Karlovarská 6, 273 01 Kamenné Žehrovice

IČO 00234508

zastoupená starostkou obce Soňou Černou

(dále jen „pronajímatel“)

a

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže psaného dne a roku ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, následující smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem domu č. p. 6 na pozemku parc. č. st. 63 v obci Kamenné Žehrovice. Jeho vlastnické právo je zapsáno v listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Kamenné Žehrovice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.
2. Součástí domu č. p. 6 jsou nebytové prostory v přízemí, mimo jiné i dvě místnosti, označené na situačním plánu, který je nedílnou součástí této smlouvy, čísla 107 a 108, o celkové rozloze 34,7 m².
3. Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo pronajmout výše uvedené nebytové prostory není ničím omezeno.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci výše specifikované místnosti, a to výhradně za účelem podnikání – provozování čalounické dílny. Oprávnění provozovat tuto činnost jako osoba samostatně výdělečně činná prokázal nájemce pronajímateli při uzavření smlouvy platným živnostenským listem.
2. Nájemce bere na vědomí, že ve smyslu § 2304 občanského zákoníku není oprávněn provozovat v pronajatých nebytových prostorách jinou činnost než tu, která je specifikována v odst. 1, a zavazuje se toto omezení dodržovat.

III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od **1. února 2016 do 31. ledna 2017**.
2. Při předání pronajímaných prostor nájemci bude vyhotoven předávací protokol, který podepíší obě strany.
3. Nedojde-li k prodloužení nájmu, je nájemce povinen prostory vyklidit a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k provedeným úpravám a obvyklému opotřebení, vrátit zástupci pronajímatele nejpozději do **5. února 2017**. Také toto zpětné předání bude

- zachyceno v Předávacím protokolu, podepsaném oběma stranami. Nájemce nemá nárok na úhradu případných nákladů, které jsou spojené s běžnými úpravami pronajatých prostor (malování, opravy a úpravy vybavení atd.)
4. V případě, že nájemce nevyklidí pronajaté prostory ve shora uvedené lhůtě, zavazuje se uhradit pronajímateli za každý započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 100 Kč (slovy: sto korun českých). Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která mu vinou tohoto prodlení vznikne.
 5. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je nájemce povinen umožnit prohlídku pronajatých prostor zájemcům o jejich budoucí nájem, a to nejvýše dvakrát týdně, v termínech, které mu budou sděleny alespoň s třídním předstihem. Nájemce má právo, aby on nebo jím pověřené osoby byly této prohlídce přítomny.
 6. Nájemní smlouva může být předčasně vypovězena v souladu s § 2308-2309 občanského zákoníku.

IV. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou na částku **1 000 Kč** (slovy: jeden tisíc korun českých) měsíčně.
2. První nájemné uhradí nájemce v hotovosti při převzetí pronajatých prostor. Další platby budou realizovány vždy do 15. dne předchozího měsíce na účet pronajímatele č. **3321-141/0100**, vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Kladno. Nájemné je zapláceno včas, je-li v uvedené lhůtě připsáno na účet pronajímatele.
3. V případě prodlení nájemce s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

V. Služby

1. Cena služeb spojených s užíváním pronajatých prostor bude nájemcem hrazena na základě faktur předložených pronajímatelem.
2. Spotřeba elektrické energie bude fakturována na základě skutečné spotřeby podle odečtu elektroměru č. **67214037**, a to ve výši 50% skutečné spotřeby (zbytek bude fakturován nájemci sousedících nebytových prostor, odebírajícímu elektrickou energii přes tentýž elektroměr). Fakturace proběhne čtvrtletně v návaznosti na fakturu, kterou pronajímatel obdrží od dodavatele elektrické energie. Nájemce je povinen zaplatit fakturu ve lhůtě 7 dnů od převzetí od pronajímatele.
3. Vzhledem k tomu, že vodné a stočné a spotřeba plynu v pronajatých prostorách nejsou exaktně měřitelné, dohodli se nájemce s pronajímatelem, že nájemce bude hradit 25% nákladů připadajících na celou budovu č. p. 6.
4. Na vodné a stočné a spotřebu zemního plynu je nájemce povinen platit čtvrtletně zálohu ve výši **5 000 Kč** (slovy: pět tisíc korun českých), a to společně s nájemným, způsobem a v termínech uvedených v čl. IV. odst. 2.
5. Konečné vyúčtování spotřeby zemního plynu a vodného a stočného proběhne na základě vyúčtování, které pronajímatel obdrží od firem Energie 2, a.s., a Veolia, a.s. Nájemce je povinen zaplatit fakturované nedoplatky ve lhůtě 7 dnů od převzetí faktur od pronajímatele. Ve stejné lhůtě mu bude pronajímatelem poukázán případný přeplatek.
6. V případě prodlení nájemce s platbou za služby podle odst. 2-5 platí obdobně čl. IV. odst. 3. této smlouvy.

7. Likvidaci komunálního odpadu nájemce zajistí samostatně, na vlastní náklad.

VI. Úpravy pronajatých prostor

1. Strany se dohodly, že nájemce provede po převzetí pronajatých prostor vlastními silami a na vlastní náklady jejich následující úpravy:
 - a) úprava zdí ve vchodu do společné chodby (seškrábání omítek, vyštukování, vymalování),
 - b) snížení stropu ve vchodu do společné chodby pomocí sádkartonového podhledu,
 - c) stržení dlaždic, zarovnání omítek a vymalování pronajatého nebytového prostoru,
 - d) natření oken.
2. Budou-li provedeny tyto úpravy, a to v obvyklé kvalitě, skončí povinnost nájemce platit nájemné dle čl. IV. této smlouvy dnem 30. června 2016. To neplatí o platbách za služby dle odstavce V.
3. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré škody, vzniklé v případě neodborného či nekvalitního provedení výše uvedených úprav.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zejména:
 - a) ponechat nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání ke smluvenému účelu a umožnit mu jejich užívání po celou dobu trvání nájemního vztahu,
 - b) zajistit na vlastní náklady pojištění budovy, v níž je předmět nájmu situován,
 - c) zajistit na vlastní náklady obvyklou údržbu budovy, v níž je předmět nájmu situován.
2. Nájemce je povinen zejména:
 - a) užívat předmět nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy,
 - b) upozornit pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady domu, které by mohly vést ke vzniku škod pronajímateli, nebo nájemci,
 - c) dodržovat bezpečnostní režim domu včetně předpisů hygienických a protipožárních,
 - d) neprovádět v pronajatých prostorách bez předchozího souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební, dispoziční či nevratné vizuální úpravy jako jsou např. stavění či bourání příček, malování stěn nesmyvatelnými barvami, tapetování stěn a nábytku, lepení krytiny na podlahy atd.,
 - e) odstranit na vlastní náklady následky neoprávněně provedených úprav pronajatých prostor,
 - f) umožnit pronajímatelem pověřeným osobám vstup do pronajatých prostor, a to výhradně za přítomnosti nájemce a jím určených osob a pouze za účelem kontroly stavu pronajatých prostor (tím není dotčeno ustanovení čl. III. odst. 5)
3. Nájemce je oprávněn využívat kromě pronajatých prostor též chodbu (na situačním plánu označenou číslem 106) a toaletu (na situačním plánu označenou číslem 103). Tyto prostory může využívat pouze pro svou potřebu, a to bezplatně a nevýhradně.
4. Další povinnosti smluvních stran vyplývají z příslušných ustanovení občanského zákoníku.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že si pronajímané prostory před podepsáním smlouvy prohlédl a je obeznámen s jejich stavem, který je podle jeho názoru způsobilý k řádnému užívání ve smyslu smlouvy.
2. Nájemce bere na vědomí, že u pronajímatele nelze uplatňovat náhradu škody způsobené na majetku nájemce vneseného do prostoru nájmu mimořádnou událostí (např. výbuchem plynu, požárem, zničením vodou, loupeží atd.).
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Jeden exemplář obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
4. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pronajímatel může v rámci zprůhlednění veřejné správy občanům zveřejnit tuto smlouvu po anonymizaci osobních údajů nájemce na úřední desce, resp. na svojí webové stránce.
5. Obě strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřeli ze své pravé, vážné a svobodné vůle, nikoli v tísní, že jim nejsou známy žádné překážky, které by bránily platnosti smlouvy celé či jejích jednotlivých ustanovení, a že ji v žádném směru nepovažují za nápadně nevýhodnou, což potvrzují vlastnoručními podpisy.

V Kamenných Žehrovicích dne 13. ledna 2016

Pronajímatel

Nájemce