



Nájemní smlouva

Obec Kamenné Žehrovice

Karlovarská třída 6, 273 01 Kamenné Žehrovice

IČO: 00234508

zastoupená starostkou obce Lenkou Husarikovou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Dagmar Tábořská

Dubová 183, 273 61 Velká Dobrá

IČO: 014 53 688

(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. 249 v obci a katastrálním území Kamenné Žehrovice. Pronajímatel své vlastnické právo Nájemci prokázal výpisem z katastru nemovitostí.
- (2) Předmětem nájmu je předzahrádka o výměře 56 m² a nebytové prostory, umístěné v přízemí a mezipatře uvedeného domu, o celkové rozloze 293,6 m². Přesněji je rozsah pronajímaných prostor vymezen v příloze, která je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- (3) Další přílohou je specifikováno vybavení pronajímaných prostor, které je majetkem Pronajímatele a které Nájemce může užívat v souladu s jeho určením.
- (4) Vedle pronajímaných prostor je Nájemce oprávněn využívat k provozu restaurace i přilehlou předzahrádku, kterou je povinen na vlastní náklady udržovat a uklízet.
- (5) Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou v jeho výlučném vlastnictví a že jeho právo je pronajmout není omezen žádnými právy třetích osob.

II.

Účel nájmu

- (1) Pronajímatel přenechává Nájemci nebytové prostory do nájmu, aby je užíval k provozu restaurace, v souladu se živnostenským listem, který mu byl vydán příslušným orgánem veřejné správy a který Nájemce Pronajímateli předložil. Jakékoli využívání pronajatých prostor nad uvedený rámec, například v návaznosti na rozšíření podnikatelských aktivit Nájemce, podléhá schválení ze strany Pronajímatele, a to výhradně cestou písemného dodatku k této smlouvě.

- (2) Nájemce není oprávněn dát nebytové prostory do podnájmu.
- (3) Nájemce byl při uzavření smlouvy poučen o tom, že v bezprostředně sousedním prostoru tělocvičny se během dne i ve večerních hodinách odehrávají sportovní aktivity, které mohou způsobovat zvýšený hluk. Uzavřením této smlouvy Nájemce potvrzuje, že si je vědom povahy i rozsahu těchto emisí, že nehodlá vůči Pronajímateli uplatňovat z tohoto tituly žádné nároky (např. v podobě požadavku na slevu na nájemném apod.) a že se takovýchto případných nároků předem vzdává.

III.

Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1. ledna 2023.

IV.

Nájemné a způsob úhrady

- (1) Nájemné se sjednává dohodou na částku 1 000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) měsíčně.
- (2) Dohodnutá cena za pronájem nebytových prostor nezahrnuje platby za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, tedy platby za vodu, elektrickou energii a plyn. Tyto platby budou hrazeny zálohově, přičemž Nájemce bude měsíčně Pronajímateli platit:
 - a) zálohu za vodu (vodné a stočné) ve výši 1 000 Kč,
 - b) zálohu za spotřebu elektrické energie ve výši 3 500 Kč,
 - c) zálohu za spotřebu zemního plynu ve výši 2 500 Kč.Vyúčtování záloh mezi Pronajímatelem a Nájemcem proběhne vždy neprodleně poté, co bude na základě faktury zaslané příslušným dodavatelem známa skutečná spotřeba, a to na základě odečtu na příslušném vodoměru, elektroměru a plynoměru. Pronajímatel je povinen vyúčtovat Nájemci služby nejpozději do 7 dnů od obdržení příslušné faktury.
- (3) Na základě dohody mezi stranami se Nájemce zavazuje uhradit též 2/3 spotřeby vody ve společných prostorách, tj. zejména na toaletách. Tato spotřeba bude stanovena rozdílem mezi celkovou spotřebou objektu a spotřebou restaurace a bytu v 1. patře, které jsou odečitatelné vlastními vodoměry.
- (4) Za měsíce leden a únor 2023, kdy nebude probíhat pravidelný provoz restaurace, uhradí Nájemce vždy jen snížené zálohy ve výši 300 Kč na vodu, 400 Kč na elektrickou energii a 300 Kč na zemní plyn.
- (5) Nájemce je povinen sám sjednat a hradit odvoz komunálního odpadu.
- (6) Nájemné za nebytové prostory ve smyslu odst. 1 a zálohy na služby ve smyslu odst. 2 budou Nájemcem hrazeny měsíčně, a to vždy do 10. dne příslušného měsíce, na účet Pronajímatele vedený u KB Kladno č. 3321-141/0100 bezhotovostní platbou z účtu Nájemce pod variabilním symbolem 249. Nájemné a zálohy na služby jsou uhrazeny včas, pokud nejpozději v rozhodný den dojde k odepsání příslušné částky z účtu Nájemce. Totéž přiměřeně platí i o úhradě vyúčtování ve smyslu odst. 2.
- (7) V případě prodloužení Nájemce s platbou nájemného či záloh je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

- (8) Přeplatek na zálohách je Pronajímatel povinen Nájemci uhradit do 7 dnů od provedení vyúčtování. Ve stejné lhůtě je Nájemce povinen zaplatit případný nedoplatek. Odst. 6-7 platí v této souvislosti obdobně.

V.

Skončení nájmu

Nájem skončí dohodou smluvních stran, nebo výpovědí jedné z nich, a to v souladu s § 2312 občanského zákoníku.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

- (1) Pronajímatel je povinen:
- a) předat protokolárně Nájemci pronajímaný prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a umožnit mu po celou dobu nájmu pronajatý prostor užívat; předávací protokol je nedílnou součástí této smlouvy,
 - b) zajistit pojištění domu na vlastní náklady,
 - c) zajišťovat obvyklou údržbu domu a povinné revize příslušných zařízení.
- (2) Nájemce je povinen:
- a) užívat pronajatý prostor výhradně v souladu s touto smlouvou,
 - b) upozornit Pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady objektu, které by mohly vést ke vzniku škod Pronajímateli,
 - c) dodržovat bezpečnostní režim objektu včetně protipožárních a hygienických předpisů,
 - d) zajistit si předběžný souhlas Pronajímatele se všemi stavebními úpravami, zejména pokud jsou podle platného právního řádu předmětem stavebního řízení,
 - e) zajišťovat na vlastní náklady obvyklou údržbu pronajatého prostoru a drobné opravy, jejichž potřeba v době trvání nájemního vztahu vznikne,
 - f) pojistit se proti způsobení škody na cizím majetku ve výši minimálně 200 000 Kč,
 - g) umožnit Pronajímatelem pověřeným osobám vstup do pronajatých prostor za přítomnosti jim určených osob,
 - h) při ukončení nájemního vztahu uhradit případné škody na vybavení vzniklé nedbalostí či jiným poškozením,
 - i) vyklidit pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu a při prodlení se splněním této povinnosti uhradit Pronajímateli za každý započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500 Kč; tímto ujednáním není dotčeno právo Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody.

VII.

Předání nebytového prostoru při ukončení nájmu

- (1) Při skončení nájmu bude provedeno předání nebytových prostor, při němž bude sepsán předávací protokol. V něm bude uveden stav přejímaného prostoru včetně vybavení, datum předání, vyjádření a podpisy obou smluvních stran.
- (2) Nájemce se zavazuje předat nebytové prostory při skončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu Pronajímatelem pověřený správce na náklad Nájemce.

- (3) Vybavení restaurace, které je jeho vlastnictvím, je Nájemce oprávněn si odvézt teprve v okamžiku, kdy Pronajímateli uhradí dlužné nájemné, respektive další váznoucí, s nájmem související platby. K odvezení musí mít písemné svolení Pronajímatele, které je tento povinen mu vydat, pokud jsou všechny jeho pohledávky vyrovnány.
- (4) Prodlení nájemce s platbami a nevyklizení objektu z tohoto prodlení plynoucí nemají dopad na běh lhůty ve smyslu čl. VI. odst. 2 písm. i) a na případný vznik nároku na smluvní pokutu ve smyslu tohoto ustanovení. Pro případ odvezení vybavení restaurace uvedeného v příloze této smlouvy v rozporu s tímto ustanovením se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých), splatná ve lhůtě 7 dní od chvíle, kdy Pronajímatel Nájemce k jejímu zaplacení vyzve.

VIII.

Právo vstupu

Pronajímatel je oprávněn po předchozí ústní výzvě vstoupit a Nájemce je povinen strpět vstup Pronajímatele do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce v běžných pracovních hodinách Nájemce, případně i mimo ně, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. V případech havárie a za účelem odvrácení hrozící škody, či zmenšení jejich následků, má Pronajímatel právo vstoupit do Předmětu nájmu kdykoliv, i bez osoby oprávněné jednat jménem Nájemce. Bez zbytečného odkladu poté musí Pronajímatel Nájemce o takovém vstupu písemně informovat, včetně sdělení důvodu vstupu, délky pobytu v Předmětu nájmu a případných následků takového vstupu.

IX.

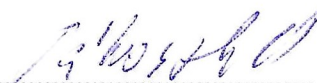
Závěrečná ujednání

- (1) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden exemplář.
- (2) 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.
- (3) Obě strany svým podpisem potvrzují, že tuto dohodu uzavřely ze své pravé svobodné vůle, že jsou seznámeny s jejím obsahem, že ji neuzavírají v tísní ani pod nátlakem a nepovažují ji za nápadně nevýhodnou.
- (4) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, popřípadě dalšími relevantními právními předpisy.

V Kamenných Žehrovicích dne: 27.12.2022



Pronajímatel



Nájemce