

Nájemní smlouva

Obec Kamenné Žehrovice

IČO 00234508

se sídlem Karlovarská třída 6, 273 01 Kamenné Žehrovice
zastoupená starostkou obce Lenkou Husarikovou
(dále jen „pronajímatel“)

a

Nikola Karfusová

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 42,8 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 kroužků, přednášek a jiných drobných společenských akcí.
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 neurčitou, a to od **10. prosince 2024**.
2. Při předání pronajímáných prostor nájemci bude vyhotoven předávací protokol, který podepíší obě strany.

IV.

Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou na částku **4 100 Kč** (slovy: čtyři tisíce sto korun českých) měsíčně.
2. První nájemné uhradí nájemce převodem na účet, při převzetí pronajatých prostor. Další platby budou realizovány vždy do 15. dne předchozího měsíce na účet pronajímatele č. **3321141/0100**, 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.
4. Strany se zároveň shodly na tom, že prodlení s placením nájemného delší než 14 dní bude posuzováno jako zvlášť závažné porušení povinnosti ve smyslu § 2232 občanského zákoníku a může být důvodem k okamžitému vypovězení nájmu ze strany pronajímatele.
5. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel každoročně vždy k 1. dubnu příslušného roku oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nájemce je povinen platit nájemné v nové výši až od momentu, kdy mu je využití doložky pronajímatelem prokazatelně sděleno.

V. Služby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli vedle nájemného měsíčně částku **1500 Kč** (slovy: jeden tisíc pět set korun českých) jako zálohu na spotřebu elektrické energie, zemního plynu a vodné a stočné. Tuto částku bude poukazovat na účet pronajímatele spolu s nájmem dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
2. Konečné vyúčtování spotřeby elektřiny, zemního plynu a vodného a stočného a ceny za ně proběhne na základě vyúčtování, které pronajímatel obdrží od dodavatelů energií a pitné vody. Nájemce je povinen zaplatit případné nedoplatky na základě faktur předložených mu pronajímatelem, a to ve lhůtě 7 dnů od jejich převzetí. Ve stejné lhůtě mu budou pronajímatelem poukázány případné přeplatky.
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 pronajímatele připadajících na celou budovu č. p. 6. Vyúčtování plateb za elektrickou energii bude provedeno na základě skutečné spotřeby podle odečtu odpočtového elektroměru, umístěného v elektrickém rozvaděči nebytového prostoru.
4. V případě prodlení nájemce s platbou za služby podle odst. 1-2 platí obdobně čl. IV. odst. 3. této smlouvy.
5. Likvidaci komunálního odpadu nájemce zajistí samostatně, na vlastní náklad.

VI. Skončení nájmu

1. Dojde-li na základě výpovědi některé ze smluvních stran nebo jejich stran, popřípadě z jakéhokoli jiného právně relevantního důvodu ke skončení nájmu, je nájemce povinen prostory vyklidit a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k provedeným úpravám a obvyklému opotřebení, vrátit zástupci pronajímatele. 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.).

2. 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.
3. 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.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zejména:
 - a) ponechat nájemci pronajaté prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání ke smlouvenému 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 není oprávněn umístit na budově č. p. 6 jakékoliv reklamní zařízení s výjimkou plakátu na vchodových dveřích, jimiž se do pronajatých prostor vstupuje (ze zadní strany budovy). Za každé nedodržení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč, splatnou do 5 dnů od chvíle, kdy bude pronajímatelem k jejímu zaplacení vyzván. Tím není dotčena jeho povinnost dotyčné reklamní zařízení odstranit a uvést na vlastní náklady vše do původního stavu.
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.
6. Záměr pronajímatele uzavřít nájemní smlouvu byl v souladu § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), schválen na veřejném zasedání zastupitelstva obce dne 7. 10. 2024 usnesením č. 7/2024/78 a vyvěšen po dobu minimálně 15 dnů na úřední desce, a to od 8. 10. 2024 do 31. 10. 2024.
7. Uzavření smlouvy s nájemcem, který na základě vyvěšeného záměru učinil dne 29. 10. 2024 nabídku splňující všechny vyžadované náležitosti, schválilo dne 9. 12. 2024 zastupitelstvo obce Kamenné Žehrovice usnesením č. 8/2024/106.

V Kamenných Žehrovicích dne 10. 12. 2024.

 Pronajímatel		 Nájemce
--	--	---