

Nájemní smlouva

Obec Kamenné Žehrovice

Karlovarská třída 6, 273 01 Kamenné Žehrovice

IČO 00234508

č. účtu 3321141/0100

zastoupená starostkou obce Lenka Husariková

(dále jen „pronajímatel“)

a

Lucie Rozboudová

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 pozemku parc. č. st. 689 a na něm stojícího objektu občanské vybavenosti č. p. 554, vše v obci a v katastrálním území 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 objektu č. p. 554 jsou nebytové prostory v přízemí, mimo jiné i dvě místnosti s vlastním sociálním zařízením, vyznačené na připojeném situačním plánu, o celkové výměře 22,9 m². Prostory nejsou vybaveny.
3. Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo pronajmout výše uvedené nebytové prostory není ničím omezeno.
4. Záměr pronajmout výše uvedené nebytové prostory byl schválen dne 19. února 2024 usnesením zastupitelstva obce č. 1/2024/12 a vyvěšen na úřední desce obce od 20. února do 8. března 2024.

II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci výše specifikované místnosti, a to za účelem podnikání – prodeje květin a souvisejícího sortimentu. Vedle toho je nájemce oprávněn využívat prostory jako výdejnu zásilkových společností.
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 **1. května 2024**.
2. Při předání pronajímaných prostor nájemci bude vyhotoven předávací protokol, který podepíše obě strany.

IV. Nájemné a jistota

1. Nájemné se sjednává dohodou na částku **4 000 Kč** (slovy: čtyři tisíce korun českých) měsíčně.
2. První nájemné uhradí nájemce v hotovosti při převzetí pronajatých prostor. Další platby budou realizovány vždy do 15. dne daného 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 nájmu s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
4. Nájemce složil před podpisem této smlouvy na shora uvedený účet pronajímatele jistotu ve výši 8 000 Kč. Tuto částku smí pronajímatel použít pouze k úhradě dlužného nájemného vodného a stočného a smluvních pokut dle čl. III. odst. 4. a případných škod vzniklých na předmětu nájmu, a to v okamžiku ukončení nájmu. Jistotu, popřípadě její část (po odečtení dlužných částek a škod) je pronajímatel povinen nájemci vrátit do 14 dnů od skončení nájmu převodem na jeho účet.
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 **500 Kč** (slovy: pět set korun českých) jako zálohu na vodné a stočné. Tuto částku bude poukazovat na účet pronajímatele spolu s nájmem dle čl. IV. odst. 2 této smlouvy.
2. Skutečná cena vodného a stočného bude yyúčtována jednou ročně na základě faktur předložených pronajímatelem.
3. Spotřebu elektrické energie bude nájemce hradit samostatně, a to na základě skutečné spotřeby podle odečtu elektroměru č. **9041161025962260**, který na sebe neprodleně po uzavření této smlouvy převede. Strany si sjednávají a nájemce se zavazuje zaplatit smluvní pokutu ve výši nákladů na opětovné připojení elektřiny, pokud by byl její přívod přerušen z důvodu neplacení ze strany nájemce. Tato pokuta je splatná do 7 dnů po skončení nájmu.
4. Vodné a stočné budou fakturovány na základě skutečné spotřeby podle odečtu vodoměru č. **1421061017**, a to na základě faktury, kterou pronajímatel obdrží od dodavatele pitné vody, kterým je v okamžiku uzavření smlouvy firma Veolia, a.s.

5. Nájemce je povinen zaplatit faktury za vodné a stočné ve lhůtě 7 dnů od převzetí od pronajímatele. V případě prodlení nájemce s takovou platbou platí obdobně čl. IV. odst. 3. této smlouvy.
6. Likvidaci komunálního odpadu nájemce zajistí samostatně, na vlastní náklad. Na požádání je povinen prokázat pronajímateli, že tuto likvidaci zajišťuje řádným způsobem, v souladu s právními předpisy.

VI. Skončení nájmu

1. Dojde-li na základě výpovědi některé ze smluvních stran nebo jejich stran, popřípadě z jakéhokoliv jiného právně relevantního důvodu ke skončení nájmu, je nájemce povinen prostory vyklidit a ve stavu, v jakém je převzal, nově vymalované, 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 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 povinen vyžádat si souhlas pronajímatele s instalací reklamních zařízení, umístěných zvenčí na budově č. p. 554 a jakýmkoliv způsobem na ni připevněných či s ní spojených. 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. Pronajímatel je oprávněn souhlas s instalací reklamního zařízení poskytnout či neposkytnout dle vlastního uvážení, přičemž nájemce se zavazuje toto jeho rozhodnutí bez odporu respektovat.
4. Nájemce je oprávněn vyměnit zámek na vstupních dveřích do pronajatých prostor. V takovém případě je zároveň povinen předat pronajímateli 1 exemplář funkčního klíče k novému zámku, a stejně tak i původní zámek a klíče, které k němu měl k dispozici.
5. Zástupce pronajímatele je oprávněn vstoupit do pronajatých prostor v nepřítomnosti nájemce či jeho zástupců nebo zaměstnanců jedině v případě naléhavé a neodkladné potřeby, hrozí-li vznik škody na pronajatých prostorech. O takovém vstupu musí být nájemce bezodkladně informován.
6. 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. Uzavření smlouvy schválilo dne 18. března 2024 zastupitelstvo obce Kamenné Žehrovice usnesením č. 2/2024/24.

V Kamenných Žehrovicích dne 19.04.2024



[Handwritten signature]

Pronajímatel

[Handwritten signature]

Nájemce