

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Níže uvedeného dne uzavřeli

Městys Liteň

se sídlem: Náměstí 71, Liteň, PSČ 267 27

bankovní spojení: **123-242580247/0100**

IČ 00233501

DIČ CZ00233501

zastoupen Filipem Kaštánkem, starostou městyse Liteň

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Anna Buchalová

se sídlem: Na Cvičárně 430, Liteň

nar. 22.09.1995

IČO:

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále také „**smluvní strany**“)

tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „**smlouva**“)

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1. PŘEDMĚT SMLOUVY, ÚČEL A PŘEDMĚT NÁJMU

1.1 Předmětem smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci do užívání níže vymezený předmět nájmu nacházející se v budově č.p. 401, jež je součástí pozemku parc.č. 228, v k.ú. Liteň, obec Liteň, vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, nacházející se na adrese Liteň, Nádražní 401, (dále jen „**Budova**“), přičemž tato Budova je ve výlučném vlastnictví Pronajímatele, a dále závazek Nájemce platit Pronajímateli nájemné a poplatky za služby s nájmem spojené, to vše za podmínek smluvených touto smlouvou.

1.2 Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory, situované v **1. nadzemním podlaží** budovy, o výměře celkem **33 m²** (dále jen „**Předmět nájmu**“). Plánek přesně vymežující Předmět nájmu tvoří přílohu č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

1.3 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tento Předmět nájmu do nájmu a přenechává jej Nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do dočasného užívání.

1.4 Pronajímatel pronajímá touto smlouvou Předmět nájmu Nájemci a Nájemce si Předmět nájmu touto smlouvou najímá, a to za účelem provozování pekařské a cukrářské výroby. Nájemce si nechá prostor sám na vlastní náklady rekolaudovat. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně k sjednanému účelu, a to v souladu s platnými právními předpisy a živnostenskými oprávněními Nájemce.

1.5 O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude také uveden stav měřidel médií.

1.6 Nájemce má právo opatřit Předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce je v této souvislosti povinen respektovat obecně závazné právní předpisy.

2. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

2.1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 16.12.2019.

2.2 Nájemce je povinen předat v den následující po skončení nájmu Předmět nájmu Pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu.

2.3 Pronajímatel i Nájemce mohou tuto smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu.

2.4. Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

2.5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že dojde k vypovězení nájmu ze strany Pronajímatele v období prvních pěti let trvání nájemního vztahu bez uvedení důvodu či z důvodu nespočívajícího v porušení povinnosti Nájemcem, zavazuje se Pronajímatel uhradit Nájemci část účelně vynaložených nákladů, které Nájemce prokazatelně vynaložil v souvislosti s projekcí, rekolaudací a rekonstrukcí Předmětu nájmu do maximální výše 100.000,- Kč. Pro takový případ je Nájemce povinen Pronajímateli nejprve prokázat předložením příslušných smluv a faktur/daňových dokladů výši nákladů, které Nájemce vynaložil v souvislosti s projekcí, rekolaudací a rekonstrukcí Předmětu nájmu. Pronajímatel je Nájemci povinen uhradit část takových nákladů ve výši závislé na délce trvání nájemního vztahu, a to spočítanou následovně: celková výše prokazatelně vynaložených nákladů do maximální výše 100.000,- Kč – (mínus) 1/60 (jedna šedesátina) z částky nákladů za každý i započatý měsíc doby trvání nájmu (tj. odečítaná částka bude zjištěna dle vzorce: 1/60 nákladů vynásobená počtem měsíců (i započatých) doby trvání nájmu).

2.6. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení čl. 2.5. této smlouvy se neuplatní v případě, že Pronajímatel vypoví Nájemci nájem v období prvních pěti let trvání nájemního vztahu z důvodu spočívajícího v porušení povinnosti Nájemcem, a to zejména pokud:

- i. Nájemce se ocitl v prodlení se zaplacením nájemného nebo jeho části nebo zálohy na služby nebo její části nebo vyúčtování služby nebo jeho části po dobu delší než patnáct dnů,
- ii. Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem nájmu dle čl. 1.4. této smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečně lhůtě deseti dnů počínající ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele ke zjednání nápravy,
- iii. Nájemce poruší svou povinnost vyplývající z čl. 5.5. nebo 7.1. této smlouvy,
- iv. Nájemce poruší svou povinnost vyplývající z čl. 5.2. nebo 6.3. této smlouvy a nezjedná nápravu ani v dodatečně lhůtě patnácti dnů počínající ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele ke zjednání nápravy,
- v. insolvenčním soudem bude prohlášen a osvědčen úpadek Nájemce.

2.7. Pro odstranění pochybností smluvní strany shodně konstatují, že po uplynutí doby prvních pěti let trvání nájemního vztahu nemá již Nájemce nárok na úhradu nákladů prokazatelně vynaložených v souvislosti s projekcí, rekolaudací a rekonstrukcí Předmětu nájmu.

3. NÁJEMNÉ

3.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu bylo sjednáno dohodou ve výši **24.000,- Kč** (slovy: **dvacetčtyřtisíc** korun českých) za jeden kalendářní rok, přičemž bude hrazeno Nájemcem Pronajímateli v pravidelných měsíčních splátkách ve výši **2.000,- Kč** (slovy: **dvatisíce** korun českých) za každý kalendářní měsíc.

3.2. Spolu s nájemným je Nájemce povinen platit náklady na služby (elektrická energie), poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.

3.3. Nájemné, náležející za jeden kalendářní měsíc, je splatné měsíčně vždy do desátého dne každého kalendářního měsíce, za který nájemné náleží, bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele č. **123-242580247/0100**, vedený u Komerční banky, a.s. pod variabilním symbolem **401100** nebo v hotovosti na pokladně Úřadu Městyse Liteň.

3.4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce si zajistí sám provoz pevných telefonních linek a odvoz odpadu na základě jím uzavřených smluv s dodavatelem těchto služeb a sám si bude po celou dobu nájmu hradit veškeré náklady spojené s jejich poskytováním a zajištěním.

3.5. V nájemném není zahrnuta úplata za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Pronajímatel zajistí dodávky vody, elektrické energie a tepla do Předmětu nájmu a odvádění odpadních vod z Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje platit zálohy na dodávky těchto služeb, a to částku ve výši **500,- Kč** měsíčně na dodávky a odběr elektrické energie. Tyto zálohy na služby jsou splatné měsíčně nejpozději do desátého dne kalendářního měsíce, za který zálohy na služby náleží, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele č. **123-242580247/0100**, vedený u Komerční banky, a.s. nebo v hotovosti na pokladně Úřadu Městyse Liteň.

3.6. Platby jednotlivých záloh na služby dle čl. 3.5. této smlouvy Pronajímatel vyúčtuje Nájemci nejméně jednou ročně, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne obdržení příslušných vyúčtování od dodavatelů jednotlivých služeb. Zálohy na dodávky a odběr elektrické energie, tepla a vodného a stočného budou vyúčtovány ve výši odpovídající poměru podlahové plochy Předmětu nájmu k celkové podlahové ploše všech prostor v Budově. Částka vyplývající z předloženého vyúčtování (tj. přeplatek nebo nedoplatek na zálohách za služby) bude uhrazena příslušnou smluvní stranou (tj. Nájemcem v případě nedoplatku nebo Pronajímatelem v případě přeplatku) druhé smluvní straně, a to do patnácti dnů od doručení vyúčtování Nájemci.

3.7. Zaplacením (úhradou) jakékoli peněžité částky dle této smlouvy se rozumí okamžik připsání takové částky na bankovní účet Pronajímatele či Nájemce nebo okamžik její úhrady na pokladně Úřadu Městyse Liteň.

3.8. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení se zaplacením sjednaného nájemného nebo jiných plateb dle této smlouvy (např. úhrady záloh/nákladů za služby), je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,03 % za každý den prodlení z dlužné částky řádně a včas nezaplacené, a to do deseti dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobené v důsledku porušení povinnosti Nájemce v plné výši přesahující smluvní pokutu.

4. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

4.1. Pronajímatel je povinen umožnit a zajistit Nájemci řádný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy a obecně závazných právních předpisů, zejména je povinen umožnit Nájemci nerušeně Předmět nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu užívat, užívání Předmětu nájmu Nájemcem strpět a v tomto užívání jej nerušit.

4.2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, zjištění stavu podružných měřidel médií, jakož i provádění nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. V případě mimořádné události (havárie, požár apod.) a nutnosti vstupu do Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn za účelem likvidace mimořádné události vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozí dohody s Nájemcem, a to za použití veškerých možností k zpřístupnění Předmětu nájmu (např. vylomením zámků).

4.3. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy nezmění účel užívání Předmětu nájmu.

5. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

5.1. Nájemce je oprávněn po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy užívat Předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému v čl. 1.4. této smlouvy.

5.2. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a v Předmětu nájmu zajišťovat na své náklady úklid a pořádek. Nájemce je povinen na své náklady provádět obvyklé udržování Předmětu nájmu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání, včetně provádění drobných oprav do částky 2.500,- Kč připadající na jednotlivou opravu, kterými se rozumí zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, krytin, prahů a lišt, oprava běžných poruch elektrické instalace, rozvodů vody a sociálního zařízení, oprava zámků a klik ve dveřích, oprava rozbitých oken, rolet a žaluzií, drobné zednické opravy včetně obkladů, natěračské a malířské práce a další práce podobného charakteru.

5.3. Nájemce odpovídá za poškození Předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení.

5.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v/na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností Pronajímateli vznikla.

5.5. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

5.6. V případě, že Nájemce poruší jakoukoli svoji povinnost, uvedenou v čl. 5.1. nebo 5.5. této smlouvy, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení předmětné povinnosti, a to do deseti dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobené v důsledku porušení povinnosti Nájemce v plné výši přesahující smluvní pokutu.

6. BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANA

6.1. Nájemce se zavazuje při výkonu svého práva nájmu dle této smlouvy dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a případně jiné obecně závazné právní předpisy a zajistit vlastní dozor nad bezpečností práce ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména pak též soustavnou kontrolu dodržování zásad bezpečnosti a ochrany zdraví při práci jeho zaměstnanci. Nájemce se zavazuje dodržovat i odůvodněná opatření Pronajímatele, učiněná na základě obecně závazných právních předpisů vztahujících se k povinnostem Nájemce dle této smlouvy.

6.2. Stávající přípojky a rozvody elektriny v Předmětu nájmu může Nájemce zatěžovat jen v takovém rozsahu, aby nedošlo k jejich přetížení. Vyšší potřeby může Nájemce uspokojit jen

rozšířením stávajících kapacit těchto rozvodů, provedeným oprávněnými osobami na základě příslušných úředních a jiných souhlasů, a to vlastním nákladem a po udělení předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

6.3. Nájemce je povinen na své náklady plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, jakož i prováděcích a navazujících obecně závazných právních předpisů, a to včetně osazení Předmětu nájmu hasicími přístroji v potřebném množství a kvalitě.

7. STAVEBNÍ A JINÉ ÚPRAVY

7.1. Změny na Předmětu nájmu může Nájemce provádět jen s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

7.2. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu a měnící jej zvenku nebo zevnitř, či zásahy do pevné instalace jakýchkoliv zařízení.

8. POJIŠTĚNÍ

8.1. Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody vzniklé poškozením Budovy (zejména elementární vlivy - živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody na Předmětu nájmu, zejména za škody na věcech či zařízeních nacházejících se na Předmětu nájmu, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

8.2. Nájemce je povinen uzavřít pojistku vztahující se na krytí rizika škod vzniklých z titulu jeho odpovědnosti jako provozovatele a výlučného uživatele Předmětu nájmu i jako podnikatele a zaměstnavatele podnikajícího v Předmětu nájmu, a to ke krytí jak škod vzniklých Pronajímateli, tak i vzniklých třetím osobám.

9. DORUČOVÁNÍ

9.1. Doručování veškerých písemností dle této smlouvy se provádí buď osobně (i prostřednictvím kurýra) nebo prostřednictvím systému datových schránek nebo formou doporučených listovních zásilek odeslaných na poslední známou kontaktní adresu druhé smluvní strany. Je-li písemnost doručována osobně, považuje se za doručenu dnem, kdy adresát tuto písemnost převzal, případně dnem, kdy adresát tuto písemnost odmítl převzít. Je-li písemnost doručována prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb jako doporučená listovní zásilka, považuje se za doručenu dnem, kdy adresát tuto písemnost převzal, případně dnem, kdy adresát tuto písemnost odmítl převzít, nejpozději se však považuje za doručenu desátým dnem následujícím po jejím předání poskytovateli poštovních služeb, je-li adresována na poslední známou kontaktní adresu smluvní strany, které je doporučená listovní zásilka určena.

Kontaktní adresa Pronajímatele: viz. záhlaví této smlouvy

Kontaktní adresa Nájemce: viz. záhlaví této smlouvy

9.2. Smluvní strany se zavazují oznamovat vždy nejpozději do deseti dnů druhé smluvní straně změnu své kontaktní adresy. V případě, že kterákoli smluvní strana neoznámí druhé smluvní straně změnu své kontaktní adresy dle předchozí věty tohoto ustanovení, považuje se listovní zásilka za doručenu, bude-li zachován postup dle čl. 9.1. této smlouvy.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

10.1 Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro účely této smlouvy ve svých vzájemných vztazích vylučuje použití ust. § 2315 občanského zákoníku.

10.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

10.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

10.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, kdy každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

10.5. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Městyse Liteň (tj. Pronajímatele) ode dne 10.10.2019. Pronájem Předmětu nájmu a uzavření této smlouvy bylo schváleno na veřejném zasedání zastupitelstva Městyse Liteň (tj. Pronajímatele) usnesením č.97/2019 ze dne 14.11.2019 a usnesením č.102/2019 ze dne 12.12.2019. Městys Liteň tedy potvrzuje, že podmínky předchozího zveřejnění a schválení dle zákona o obcích byly splněny.

Obě smluvní strany tímto shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání, řádně přečetly, uvážily, rozumí zcela jejímu obsahu a veškerým závazkům ze smlouvy vyplývajícím a uzavírají ji na základě své pravé vůle. Zároveň obě smluvní strany prohlašují, že nezamlčely žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na uzavření této smlouvy nebo by mohla výrazně ovlivnit závazky z této smlouvy pro tu kterou smluvní stranu vyplývající, a současně jim ani není známa jakákoli skutečnost, která by mohla vést k neplatnosti či neúčinnosti této smlouvy.

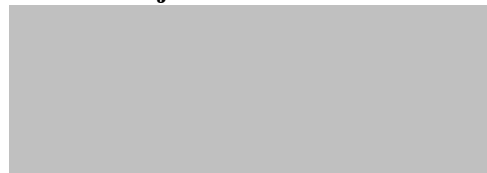
V Litni dne 13.12.2019

Nájemce:



Anna Buchalová

Pronajímatel:



**Městys Liteň
Filip Kaštánek, starosta**