

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

Obchodní firma: Building izo s.r.o.

Sídlo: Kralupská 83, Černý Vůl, 252 62 Statenice

IČ: 043 10 110

Jednatel: Ladislav Makal

Bankovní spojení: 272 488 740/0300

Mob: xxxxxx

Email: xxxxxxxxxxxx

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

Obchodní firma: Obecní dům, a.s.

Sídlo: náměstí Republiky 1090/5, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČ: 272 51 918

Předseda představenstva:

Mgr. VLASTIMIL JEŽEK, xxxxxxxxxxx

Člen představenstva:

DAVID SKÁLA, xxxxxxxx

Vedoucí provozního oddělení:

xxxxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“) na straně druhé.

uzavírají podle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „smlouva“):

I.

Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

Parcelní číslo: st. 17

Obec: Dobrovíz

Katastrální území: Dobrovíz

Číslo LV: 240

Výměra [m²]: 775

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba:

Budova s číslem popisným: Dobrovíz č. p. 21; víceúčelová stavba

Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 17

Stavební objekt: č. p. 21

Adresní místa: K Rybníku č. p. 21, Dobrovíz 252 61

Předmětem nájmu je nebytový prostor v přízemí domu – o výměře 130 m², který je podrobně vyznačen v půdorysném plánu přízemí předmětné stavby, který tvoří nedílnou Přílohu č. 1 této smlouvy.

- Předmětem společného nájmu je jedno parkovací stání ve dvoře, které je vyznačeno v nedílné Příloze č. 1 této smlouvy.

Předmět nájmu bude užíván výlučně k podnikatelské činnosti nájemce, a to zejména za účelem skladování movitých věcí uložených do předmětu nájmu nájemcem s tím, že tato činnost nebude narušovat chod okolních domů.

II.

Prostor sloužící k podnikání pronajímatel přenechává nájemci k užívání na dobu určitou, a to od 1.12.2021 do 30.11.2024 s možností prodloužení smlouvy dle dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.

Prostor sloužící k podnikání bude předán nájemci do 30.11.2021. Při předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při aktu předání.

III.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném za užívání předmětu nájmu včetně jednoho parkovacího stání ve dvoře ve výši **16.000,-Kč** (slovy: šestnáct tisíc korun českých) měsíčně. K ceně nájmu bude nájemce hradit pronajímateli zálohu na vodné a stočné v částce 500,- Kč měsíčně. **Celkem tak bude nájemce hradit pronajímateli měsíčně částku 16.500,- Kč.** Energie se převedou na nájemce a tento si samostatně sjedná dodavatelskou smlouvu s poskytovatelem energií. Pronajímatel se zavazuje provést vyúčtování nájemcem uhrazených zálohových plateb na vodné a stočné minimálně jedenkrát ročně, avšak vždy nejpozději do konce šestého měsíce následujícího kalendářního roku.
2. Nájemné bude hrazeno vždy do 5.dne běžného měsíce na běžný účet pronajímatele číslo 272 488 740/0300, variabilní symbol 27251918.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí při podpisu této smlouvy peněžitou jistotu ve výši jednoho měsíčního nájmu t.j. 16.000,-Kč. Jistota bude použita pronajímatelem na úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení pronajatých prostor a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány, ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených nájemcem na prostoru sloužícího k podnikání a jeho vybavení, k úhradě dlužného nájemného, nezaplaceného vyúčtování poplatků za služby a k úhradě smluvních pokut. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude peněžitá jistota vrácena nájemci nejpozději do dvou týdnů od vyrovnání všech závazků nájemce plynoucích z této smlouvy.
4. V případě prodlení nájemce se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku III. této smlouvy, je tento povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci, avšak nejvýše o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Zvýšení nájemného je účinné počínaje prvním nájemným splatným po doručení oznámení podle předchozí věty nájemci. První valorizace nájemného o inflaci může být pronajímatelem provedena s účinností od roku 2023, tj. podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za rok 2022.

IV.

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání po dobu trvání této smlouvy. Pronajímatel si ponechá jednu sadu klíčů pro případ nenadálé události, přičemž pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu bez přítomnosti zástupce nájemce pouze v případě vzniku takovéto nenadálé události bezprostředně ohrožující zdraví či majetek třetích osob. Pronajímatel je povinen o vzniku takovéto události okamžitě vyrozumět nájemce tak, aby se zástupce nájemce mohl osobně účastnit takovéhoto jednání pronajímatele.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce vneseného do prostoru sloužícího k podnikání a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. To neplatí v případě porušení povinnosti pronajímatele vyplývající z příslušných právních předpisů. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na majetku a zdraví třetích osob, případně pojištění provozní činnosti nájemce obvyklým způsobem, a toto předložit pronajímateli.

3. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předchozím oznámení, nejvýše však jedenkrát za 12 měsíců, prostor sloužící k podnikání prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce prostor sloužící k podnikání udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jejich vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v prostoru sloužícího k podnikání je pronajímatel či jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do prostoru sloužícího k podnikání i bez souhlasu nájemce. O takto provedeném vstupu je pronajímatel povinen nájemce vyrozumět, a to včetně důvodů, které jej k tomu vedly.

V.

1. Nájemce se zavazuje:

- platit řádně a včas částky dohodnuté v článku III. této smlouvy a pečovat o prostor sloužící k podnikání a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat prostor sloužící k podnikání a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
 - oznámit pronajímateli potřebu oprav (mimo oprav běžných), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele,
 - odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu,
 - zajišťovat v předmětu nájmu běžnou údržbu,
 - nechovat v prostoru sloužícím k podnikání žádné domácí či jakékoliv jiné zvíře ani do prostoru sloužícího k podnikání nevnášet ani v nich nepřechovávat okolí nebezpečné, otravné či bojové látky nebo zbraně,
 - dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
 - zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních užívacích a nájmních práv v objektu, v němž se nachází prostor sloužící k podnikání,
 - tři měsíce před koncem této nájmní smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem prostoru sloužícím k podnikání. Tato podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena tato smlouva s nájemcem.
2. Změny v prostoru sloužícím k podnikání včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Písemného souhlasu pronajímatele je třeba rovněž pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.
 3. Nájemce může přenechat prostor sloužící k podnikání nebo jeho část do podnájmu jiné osobě jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VI.

1. Nájem prostoru sloužícího k podnikání zanikne uplynutím doby, dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí pouze z důvodů uvedených v § 2308 a § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Výpověď musí být písemná a zaslaná druhé straně. Výpovědní doba činní devadesát (90) dnů a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na posledně uvedenou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky. Doporučené zásilky nebo zásilky určené do vlastních rukou adresáta se považují za doručené pátým dnem po jejich předání držiteli poštovní licence.

VII.

1. V případě ukončení nájmního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu prostor sloužící k podnikání vyklidit a předat zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení a

odstranit změny, které provedl na prostoru sloužícím k podnikání bez souhlasu pronajímatele. Škody způsobené nájemcem na prostoru sloužícím k podnikání a na zařízení a vybavení prostoru sloužícím k podnikání, je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání prostoru sloužícím k podnikání pronajímateli. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tzn. že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Smluvní strany se dohodly, že škoda se hradí v penězích a odchylují se tak od ustanovení § 2951 občanského zákoníku.

2. Pro případ, že nájemce nevyklidí prostor sloužící k podnikání následující den po skončení nájemního poměru, pak se smluvní strany dohodly na tom, že nájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení s vyklizením prostoru sloužícího k podnikání.
3. Pro případ, že nájemce nevyklidí prostor sloužící k podnikání následující den po skončení nájemního poměru, uděluje nájemce pronajímateli přímo touto smlouvou plnou moc k tomu, aby do prostoru sloužícího k podnikání vstoupil a na náklady a nebezpečí nájemce prostor sloužící k podnikání vyklidil a nechal vyklidit věci, které patří nájemci nebo jiným osobám a aby tyto věci uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce.

VIII.

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, i ty které nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Nájemce potvrzuje, že si prostor sloužící k podnikání dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha:

Příloha č. 1 – Půdorysný plánek s vyznačením předmětu nájmu a parkovacího místa

V Praze dne 18. 11. 2021

Za Pronajímatele:

.....
Ladislav Makal
jednatel
Building izo s.r.o.

Za Nájemce:

.....
Mgr. Vlastimil Ježek
předseda představenstva
Obecní dům, a.s.

.....
David Skála
člen představenstva
Obecní dům, a.s.