



S M L O U V A

o nájmu prostoru sloužícího k podnikání, uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zejména podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník mezi těmito smluvními stranami:

MĚSTO VOTICE, IČO 00232963
se sídlem Votice, Komenského nám. 700
zastoupené Ing. Ivou Malou starostkou města
(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

Adéla Kalivodová, ■■■■■ Otradovice 26, Votice 259 01
IČ: 088 08 678
(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

Článek I. Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku st.pč.1461/1, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova s čp. 554, objekt občanské vybavenosti, v ulici U Autobusového nádraží ve Voticích. Nemovitosti jsou jako výlučné vlastnictví pronajímatele zapsány na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a k.ú. Votice u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov.

Článek II. Předmět a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k dočasnému užívání tyto prostory nacházející se v nemovitosti popsané v čl. I. této smlouvy:
Nebytový prostor v čp. 554 přízemí o výměře 65,4m²
- 2.2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor a za tím účelem předá pronajímatel nájemci při předání předmětu nájmu klíče od pronajatých prostor.
- 2.3. Nájemce je oprávněn užívat pronajaté prostory výhradně k provozování své podnikatelské činnosti, a to prodej květin a přidruženého sortimentu, a nesmí je užívat k jinému, než zde uvedenému účelu, pokud by v dodatku k této smlouvě, oboustranně podepsanému nebylo dohodnuto jinak.
- 2.4. Nájemce není oprávněn přenechat najaté prostory ani jejich část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo bez souhlasu pronajímatele, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

Článek III. Nájemné

3.1. Nájemné bylo stanoveno dohodou v roční výši 98 100,-Kč.
 $1500,-\text{Kč}/\text{m}^2/\text{rok} \times 65,4\text{m}^2 = 98\,100,-\text{Kč}$

3.2. Pronajímatel si vyhrazuje právo stanovit ročně s účinností od 1. Ledna daného roku nájemné nové, zvýšené maximálně o míru inflace vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok. Nájemce se zavazuje doplatit rozdíl zvýšení za dobu od 1. Ledna daného roku. Tato změna bude nájemci oznámena písemně nejpozději do 30.6. daného roku. Nebude-li změna oznámena, platí nájemné jako v roce předcházejícím.

3.3. Úhrada za služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání (vytápění, odpad, vodné a stočné) byla stanovena takto:

Odpad - zajistí nájemce zcela na své náklady

El.energie - zajistí nájemce na své náklady

Vodné a stočné zálohově 1500,-Kč/rok (včetně DPH 15%)

3.4. Nájemné a záloha na služby spojené užíváním pronajatého prostoru bude hrazena nájemcem měsíčně v částce 8300Kč, na účet pronajímatele, č.ú. [REDACTED] variabilní symbol 9370000153, nebo přímo do pokladny pronajímatele, a to vždy do 15. dne příslušného měsíce.

3.5. Pokud nebude nájemné a záloha na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání uhrazena nájemcem pronajímateli ve shora uvedeném termínu, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci zákonný úrok z prodlení z dlužné částky, a to ode dne následujícího po splatnosti až do úplného zaplacení.

3.6. Vyúčtování záloh na služby související s užíváním prostor sloužících k podnikání bude pronajímatelem provedeno do 30.6. následujícího kalendářního roku za rok předešlý, případný přeplatek či nedoplatek je splatný do 30.6.daného roku.

Článek IV. Doba nájmu

4.1. Nájemní poměr se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1. 12 2022.

4.2. Nájemní smlouva zaniká písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí, kterékoli ze smluvní strany. Výpovědní lhůta začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně a činí 3 měsíce.

4.3. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohu na služby související s užíváním prostoru sloužícího k podnikání ani do splatnosti příštího nájemného, je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

4.4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen pronajatý prostor vyklidit a předat jej čistý pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. K témuž dni musí být rovněž uhrazeno nájemné a zálohy na služby.

4.5. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu tohoto článku se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za den, a to hotově k rukám pronajímatele. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody.

Článek V. Práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav pronajímaných prostor, které jsou způsobilé ke smlouvenému – obvyklému užívání. Nájemce se zavazuje užívat nebytové prostory řádně a v souladu s touto smlouvou, hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor (např. vymalování atd.) a obvyklým udržováním (např. výměna žárovek, zářivek, protékající WC, atd.). Ostatní údržbu a nezbytné opravy předmětu nájmu provádí pronajímatel.

5.2. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil plnit povinnosti uložené pronajímateli jako vlastníkovu nemovitosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce.

5.3. Nájemce je povinen udržovat v pronajatých prostorách čistotu. Nájemce je povinen hradit v plné výši veškeré případné škody vzniklé pronajímateli v důsledku užívání předmětu nájmu a provozu zařízení nájemce v něm umístěného.

5.4. Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele a příslušných orgánů, jako stavební úřad a dalších. V souvislosti s těmito úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.

5.5. Má-li předmět nájmu vadu, je nájemce povinen oznámit to písemně pronajímateli ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání zjistit mohl a umožnit pronajímateli provedení opravy, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je povinen přistoupit k odstranění vady do 15ti dnů ode dne jejího oznámení. Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorách z důvodu vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorách, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

5.6. Pronajímatel se zavazuje zajistit tato plnění související s užíváním pronajatého prostoru: dodávku vody, odvádění odpadních vod, dodávku tepla.

5.7. Pronajímatel se zavazuje zajistit pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově. Tato povinnost se nevztahuje na kontroly a revize elektrického zařízení, náradí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tuto povinnost má nájemce.

5.8. Pronajímatel prohlašuje, že předmětná stavba, kde se nachází pronajímaný prostor, je pojištěna v rámci pojištění majetku pronajímatele. Nájemce je povinen uzavřít odpovídající pojištění na provozovanou činnost.

5.9. Nájemce není oprávněn započíst jakoukoli svoji pohledávku za pronajímatelem proti jakékoli pohledávce pronajímatele za nájemcem bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

6.1. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s tím, že pronajímatel obdrží jedno vyhotovení této smlouvy a nájemce dvě. Jakékoliv změny či dodatku k této smlouvě lze učinit pouze písemným dodatkem, podepsaným oběma smluvními stranami.

6.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.12.2022. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Votic dne 21. 11. 2022. Záměr pronájmu byl vyvěšen dne 19. 10. 2022 a sejmut dne 8. 11. 2022.

6.3. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toto připojují své podpisy.

Ve Voticích dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

