

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

- 1. Rehabilitační ústav Kladruby**
se sídlem: Kladruby 30, 257 62 Kladruby u Vlašimi
Zastoupen: Ing. Josefem Hendrychem, MBA , ředitelem RÚ
IČO: 00068705
Bankovní účet vedený u [REDACTED]
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

- 2. Marie Šimánková**
s místem podnikání: Kladruby 20, 258 01 Vlašim
IČO: 75843137
(dále jen „**nájemce**“)
(pronajímatel a nájemce dále společně jen „**smluvní strany**“)

Smluvní strany uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání (dále jen „**smlouva**“) v souladu s ustanovením zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**zákon**“), ve znění pozdějších předpisů, zejména § 2302 a násl. zákona a v souladu s § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „**zákon o majetku**“).

1. Předmět a účel smlouvy

- 1.1. Pronajímatel má právo hospodařit s následujícími nemovitostmi:

- budovou č.p. 39 postavené na pozemku parc. č. st. 112
- pozemky parc. č. st. 112

vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, pro k.ú. Kladruby u Vlašimi, obec Kladruby, na LV č. 9 (dále jen „**prostory**“), o celkové výměře 553m². V této budově v přízemním podlaží je nebytový prostor sloužící k podnikání, tedy k provozování prodejny potravin o výměře 190,56m² (dále jen „**předmět nájmu**“). Předmět nájmu je způsobilý k užívání.

- 1.2. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci za úplaty do nájmu předmět nájmu, v souladu s účelem užívání a nájemce bude v souladu s touto smlouvou předmět nájmu užívat. Pronajímatel se dále zavazuje, že nebude po dobu nájmu neoprávněně zasahovat do nájemního práva nájemce a v souladu s touto smlouvou zabezpečí řádné plnění služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 1.3. Účelem nájmu je provozování prodejny potravin. Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci do nájmu výlučně k výkonu této jeho podnikatelské činnosti, k níž je nájemce oprávněn na základě jeho živnostenského oprávnění pro předmět podnikání, které je nedílnou přílohou č. 1 smlouvy.
- 1.4. Nájemce je dle této smlouvy oprávněn užít najaté prostory řádným způsobem a není oprávněn je bez souhlasu pronajímatel poskytnout k užívání třetí osobě. Pronajímatel je povinen předat prostory ve stavu způsobilém k užívání.
- 1.5. Nájemce se zavazuje po uplynutí doby nájmu uvést užívané prostory pronajímatele do původního stavu.
- 1.6. Případné škody na zařízení či vybavení prostor vzniklé v souvislosti s činností nájemce v pronajatých prostorách uhradí nájemce pronajímateli.
- 1.7. Nájemce odpovídá v plné míře za bezpečnost osob.

2. Doba pronájmu

- 2.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na 8 let, tedy **od 1.1.2016 do 31.12.2024**, s tím, že oznámí-li nájemce písemně pronajímateli nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby nájmu, že má zájem na prodloužení doby nájmu, a pronajímatel s tím vysloví souhlas nejpozději 2 měsíce před uplynutím doby nájmu písemný souhlas, prodlužuje se doba nájmu o dalších 8 let, za předpokladu, že je naplněno ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění (dále jen „zákon o majetku“). V případě, že výše uvedené ustanovení zákona je naplněno, k prodloužení smlouvy dojde pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.

3. Cena

- 3.1. Nájemce se zavazuje hradit za pronajatý prostor roční nájemné ve výši 137.203,- Kč. Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty. Nájemné je splatné čtvrtletně předem vždy do 15. dne prvního kalendářního měsíce příslušného čtvrtletí na bankovní účet pronajímatele na základě vystavené faktury.
- 3.2. Náklady na spotřebu elektrické energie se nájemce zavazuje hradit ve skutečné výši, jak bude vypočtena podle spotřeby, evidované samostatným elektroměrem. Úhradu elektřiny bude pronajímatel účtovat nájemci vždy po uplynutí kalendářního měsíce samostatným daňovým dokladem a nájemce je povinen platbu poukázat ve lhůtě splatnosti.
- 3.3. Dodávky vody nájemce bude hradit zálohově čtvrtletně ve výši 1.800,-Kč včetně DPH hotově na pokladně pronajímatele, vždy se splatností k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí.
- 3.4. Náklady na spotřebu tepla bude nájemce hradit zálohově čtvrtletně ve výši 3.500,-Kč včetně DPH hotově na pokladně pronajímatele, vždy se splatností k 15. dni prvního měsíce příslušného čtvrtletí. Cena za dodané teplo bude dvousložková, 60% podle podlahové plochy, 40% dle poměrných měřidel, přičemž pro účely vytápění bude uvažována plocha 115,68m².
- 3.5. Ceny služeb spojených s nájmem (elektrická energie) se řídí cenami dodavatelů pronajímatele. V případě podstatného nárůstu cen služeb je pronajímatel oprávněn požadovat navýšený plateb.
- 3.6. Výše nájemného bude každoročně upravována tak, že dohodnuté nájemné se vynásobí koeficientem inflace, oficiálně vyhlášeným ČSÚ. Novou výši nájmu je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně do konce června příslušného kalendářního roku s novou výši nájemného je nájemce povinen hradit počínaje nájemným za měsíc červenec příslušného roku.
- 3.7. Pronajímatel je povinen provést vyúčtování těchto služeb (voda, teplo, elektrická energie) placených nájemcem zálohově vždy do 31.1. roku následujícího za předchozí kalendářní rok či za příslušnou část kalendářního roku ve smyslu trvání nájemního vztahu, a to na základě samostatného vyúčtování pronajímatele vůči nájemci se se splatností 15 dní od doručení vyúčtování.

4. Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1. Nájemce je povinen ke stavebním úpravám vyžádat předem písemný souhlas pronajímatele.
- 4.2. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu a bezprostřední okolí v náležitém pořádku na vlastní náklady.
- 4.3. Pronajímatel přenechává nájemci prostory ve stavu způsobitelném k užívání v souladu s účelem nájmu a nájemce prostor v tomto stavu přebírá.
- 4.4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou a dodržovat při tom všechny platné předpisy, vztahující se k předmětu nájmu, především předpisy hygienické.

- 4.5. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět všechny potřebné revize a běžnou údržbu předmětu nájmu. Od každé revize nájemce předloží pronajímateli písemný doklad k archivaci.
- 4.6. Nájemce bere tímto na vědomí, že prostory jsou pojištěny smlouvou, jejíž originál je uložen na sekretariátu pronajímatele.
- 4.7. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci uložení tuhých komunálních odpadů do svého kontejneru (nádoba o objemu 1100l) v areálu pronajímatele. Cena za odvoz a likvidaci odpadů se nájemce zavazuje hradit pronajímateli částku, která bude určena ve výši, jak je fakturováno pronajímateli firmou zajišťující odvoz a likvidaci odpadu pro pronajímatele. Tuto částku za likvidaci odpadu se zavazuje nájemce uhradit vždy jednorázově za rok na základě faktury pronajímatele vystavené do 31. 1. následujícího roku za předchozí příslušný kalendářní rok. Nájemce rovněž odpovídá za likvidaci ostatních odpadů, které vyprodukuje svou činností, ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- 4.8. Pronajímatel ke dni předání prostor nájemci ke smlouvenému užívání má povinnost vyhotovit předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran obsahující popis dle faktického stavu předmětu nájmu, tento protokol tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
- 4.9. Pronajímatelem pověřená osoba je oprávněna vstoupit do prostor spolu s osobou pověřenou nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního vedení aj.
- 4.10. Pronajímatel se zavazuje, že umožní nájemci užívání sociálního zařízení v areálu pronajímatele, tedy vedle pošty.
- 4.11. Kontaktní osoby:
- Nájemce: [REDACTED]
 - Pronajímatele: [REDACTED]

5. Ukončení smlouvy

- 5.1. Platnost smlouvy lze ukončit vzájemnou písemnou dohodou smluvních stran.
- 5.2. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v souladu s § 2308 zákona.
- 5.3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v souladu s § 2309 zákona.
- 5.4. Výpovědní doba je tříměsíční, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi jedné ze smluvních stran druhé. Porušuje-li strana své povinnosti vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy zvláště závažným způsobem, má podle § 2232 zákona dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 5.5. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být prodloužena, a to maximálně o dalších 8 let za předpokladu, že je naplněno ustanovení § 27 zákona o majetku. V případě, že výše uvedené ustanovení zákona je naplněno, k prodloužení smlouvy dojde pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami, v opačném případě se má smlouva za ukončenou.
- 5.6. Pronajímatel může od smlouvy také ustoupit z důvodů uvedených v § 27 odst. 2 zákona o majetku. Písemné oznámení o odstoupení od smlouvy musí pronajímatel doručit nájemci a smlouva se odstoupením ruší k 1. dni kalendářního měsíce následujícího po doručení odstoupení, není-li v odstoupení od smlouvy stanovena lhůta delší. Pro účely tohoto bodu smlouvy se smluvní strany dohody na delší lhůtě, a to minimálně jeden měsíc.
- 5.7. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat prostor vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k úpravám, ke kterým dal pronajímatel souhlas a do nejdéle ke dni ukončení nájmu.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 6.2. Práva a povinnosti smluvních stran se řídí ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- 6.3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, každá ze smluvních stranu obdrží po jednom stejnopise.
- 6.4. Nedílnou součástí této smlouvy je:
- Živnostenský list nájemce – kopie
 - Předávací protokol
- 6.5. Smluvní strany potvrzují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že tato vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a že ji uzavírají vážně a určitě, což stvrzují svými podpisy.

Kladruby dne 18.12.2015

.....
pronajímatel
Ing. Josef Hendrych, MBA, ředitel
za RÚ Kladruby

.....
nájemce
Marie Šimánková