

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (§2302 a násl. NOZ)

Technické služby Benešov, s r.o., se sídlem Na Spořilově 1371, 256 01 Benešov, IČ: 47543655, zastoupené jednatelem **Bohumilem Ratajem a Ing. Jiřím Švadlenou** jako pronajímatel na straně jedné

a

COMPRO spol. s r.o., Malé náměstí 1700, 256 01 Benešov, IČ: 47053933, zastoupená jednatelem Miloslavem Kolumbusem jako nájemce na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel, výlučný vlastník domu čp. 910 na Sluneční louce v Benešově, na pozemku par. č. 3247 pro obec Benešov a katastrální území Benešov u Prahy u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov, se zavazuje přenechat prostor sloužící k podnikání (dále jen prostor) k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné. **Předmětem nájmu je výhradně část v přízemí budovy určená k provozování občerstvení a veřejné WC, předmětem nájmu není střešní terasa nebo jakákoli část přilehlých pozemků.**
2. Účelem nájmu je provozování výhradně občerstvení v pronajatém prostoru sloužícím podnikání, již výše specifikovaného.
3. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu již výše sjednaného, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
4. Prostor pronajímaný podle této smlouvy je v této smlouvě dále označován i jako „prostor“ nebo „věc“.
5. Nájemce se zavazuje důsledně dodržovat provozní dobu uvedenou v čl. II.

II.

Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou od **01.07.2018 - 15.09.2018**, od **01.06.2019-15.9.2019** a od **01.06.2020-15.9.2020** vždy s provozní dobou od **10,00 - 20,00h.**

III.

Doložka

Záměr byl zveřejněn od 11.6.2018 do 22.6.2108.

IV. Nájemné

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem prostor uvedených v č. 1. této smlouvy nájemné sjednané dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb. O cenách v platném znění ve výši:

21.000,- Kč za roční období + úhrada elektřiny.

Nájemné za pronajaté pozemky za rok 2018 ve výši 21.000,- Kč bez DPH (21%) za roční období pronájmu + DPH, slovy dvacet jedna tisíc českých+DPH 21%, bude uhrazeno v den podpisu smlouvy na účet pronajímatele u Komerční banky, a.s. Benešov, č. účtu 479780247/0100. Do zprávy pro příjemce se uvede – Nájemné Sladovka. Další nájemné pro rok 2019 a 2020 bude uhrazeno vždy do 31.5. daného kalendářního roku.

Nájemce se zavazuje uhradit platbu vzniklou odběrem elektřiny a tuto platbu provede na základě vystavené faktury (podle skutečné spotřeby na základě odečtu po ukončení ročního pronájmu, vyúčtování proběhne v lednu následného roku).

2. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel i přes upozornění nájemce neodstraní v prostoru nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání prostoru. Právo na slevu přísluší nájemci ode dne, kdy o její poskytnutí pronajímatele písemně požádá a toto právo zanikne, nebude-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy došlo ke skutečným toto právo zakládající.
3. Nájemce bere na vědomí, že nezaplatí-li nájemné do 15 dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
4. Nájemce je povinen při podpisu smlouvy složit jistotu ve výši 6.000 Kč na účet pronajímatele, č.ú. 479780247/0100. Do zprávy pro příjemce se uvede – Záloha na nájem. Jistota může být použita pronajímatelem na úhradu pohledávek vůči nájemci vzniklých z titulu neuhrazení nájmu a služeb poskytnutých s užíváním prostoru, popř. smluvních pokut, náhrady škody a úroků z prodlení.
5. V případě, že nájemce bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a dodrží všechny podmínky této smlouvy, bude jistota po uplynutí doby nájmu uvedené v čl. II. této smlouvy, tj. po 15.9.2020 a vyklizení prostoru vrácena do 30 dnů.
6. Nájemce je povinen doplnit jistotu na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do 1 měsíce.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

1. Pronajímatel je povinen:
 - přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
 - udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
 - provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
 - sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození
 - provádět revize vyhrazených technických zařízení
2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.
4. Nájemce je povinen:
 - užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy

- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu (za drobné opravy se považují opravy prostoru a jeho vnitřní vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru a je ve vlastnictví pronajímatele, nap. Vodovodní baterie, zásuvky, vypínače,...)
 - oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
 - ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci
 - oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného
 - dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány
 - udržovat čistotu okolí pronajatých prostor, včetně dalších částí domu, které jsou přístupné třetím osobám
 - hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
 - umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu
 - provádět revize vyhrazených technických zařízení – elektrické přípojky každé 2 roky
5. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

6. Nájemce je oprávněn:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc, je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby
- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby

- pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil provozovnu v přiměřeném rozsahu štítem nebo návěstím. Po skončení nájmu je nájemce povinen veškeré označení odstranit a uvést dotčené prostory a nemovitost do původního stavu.

VI.

Podnájem

1. Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VII.

Skončení nájmu

1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.
3. Nájem skončí dohodou smluvních stran.
4. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.
5. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, a nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.
7. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
8. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele a uvést předmět nájmu do původního stavu.
9. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
10. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložím do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
11. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
12. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude v souvislosti s touto smlouvou doručována kterémukoliv z účastníků této smlouvy na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy jakákoliv písemnost formou doporučeného dopisu, přičemž ten který účastník odmítne nebo opomene takovou doporučenou zásilku převzít, má se za to, že příslušný projev vůle obsažený v takto doručované písemnosti byl doručen druhému z účastníků 10. dnem od uložení doporučené zásilky u příslušného poštovního úřadu, v případě odmítnutí zásilku převzít dnem tohoto odepření. Zásilka se považuje za doručenou i v případě, že se smluvní strana o uložení nedozvěděla nebo se v místě doručování nezdržovala.
2. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu. Pronajímatel obdrží tři vyhotovení, nájemce obdrží jedno vyhotovení.
4. Tato smlouva může být změněna nebo doplněna pouze písemně formou číslovaných dodatků, které musí být datovány a oběma účastníky podepsány, a to pod sankcí neplatnosti.
5. Strany výslovně prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s celým obsahem této smlouvy a dále obě strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, na základě pravdivých údajů a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a toto vše osvědčují připojením svých podpisů pod tuto smlouvu.

Obě smluvní strany souhlasí s tím, aby byla tato smlouva ve svém plném znění uveřejněna postupem dle zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, s tím, že současně souhlasí se zpracováním a se zveřejněním svých ve smlouvě uvedených identifikačních údajů v registru smluv. Smlouvu ve veřejném registru smluv zveřejní pronajímatel.

V Benešově dne 18.2018

V Benešově dne 18.2018

Za pronajímatele: 

