

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍMU K PODNIKÁNÍ

Obec Radonice,

IČ: 002 40 681,

Na Skále 185, 250 73 Radonice,

číslo účtu: 6421201/0100,

jednající starostou Ing. Stanislavem Němcem, MBA,

tel. číslo: 601 556 685,

(dále též jen „pronajímatel“)

a

Best art s.r.o.

IČO: 24318957

trvale bytem Vinohradská 124/2029, Praha 3 – Vinohrady, 130 00

číslo účtu:

jednající jednatelem Karlem Petrem

tel. číslo:

(dále též jen „nájemce“, společně dále též jen „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o nájmu prostoru sloužícímu k podnikání
dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění
(dále též jen „smlouva“).

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem prostoru sloužícího k podnikání – č. 1, nacházející se v přízemí Obecního domu Radonice č. 457, u ulici Ve Tvrzi, postavené na pozemku st. 387, v katastrálním území Radonice u Prahy, v obci Radonice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ na LV10001.
2. Pronajímatel prohlašuje, že splnil veškeré podmínky pro realizaci nájemního vztahu.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k provozování podnikatelské činnosti prostor uvedený v čl. I. této smlouvy, který sestává z provozovny, WC, šatny a skladu a je o celkové výměře 32,36 m² (dále též jen „prostor“). Nájemce přijímá právo užívat prostor k podnikatelské činnosti a zavazuje se platit pronajímateli nájemné.
2. Nájemce prohlašuje, že si prostor prohlédl a shledal jeho stav způsobilým k podnikání.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává prostor nájemci k užívání výhradně za účelem provozování podnikatelské činnosti, a to prodeji vína a souvisejících produktů.
2. Nájemce je oprávněn na základě písemné smlouvy o převodu nájmu převést nájem na nájem s jiným účelem, a to v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, k jejímuž provozování prostor slouží, pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce bere na vědomí, že prostor se nachází v zóně bydlení. Nájemce se zavazuje užívat prostor v souladu s obecně závaznými vyhláškami obce pro předmětnou lokalitu.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn dát třetí osobě do podnájmu prostor nebo jeho část. Dá-li nájemce prostor do podnájmu třetí osobě i přes výše uvedený zákaz, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost.

IV.

Doba nájmu

1. Smluvní strany uzavírají smlouvu na dobu neurčitou, a to od 1. července 2014.

V.

Nájemné a úhrady za plnění a služby spojené s užíváním prostoru

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 6.000,- Kč + příslušná sazba DPH (slovy: šesttisíc korun českých) měsíčně.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce si zajistí sám dodávku potřebných plnění spojených s užíváním bytu (voda, elektřina, svoz domovního odpadu, atp.).
3. Za užívání prostoru se nájemce zavazuje platit nájemné předem na každý měsíc, vždy nejpozději k 25. dni stávajícího kalendářního měsíce na následující kalendářní měsíc až do skončení nájmu vkladem na bankovní účet pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce se zaplacením některé z částek dohodnutých v tomto článku je tento povinen zaplatit pronajímateli smluvní úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Smluvní strany sepiší při předání prostoru do užívání nájemci předávací protokol, který bude obsahovat čísla a stavy měřidel energií, soupis a stav vybavení prostoru a potvrzení o předání klíčů.
6. První platba nájemného za období od 1. července 2014 do 31. července 2014 v celkové výši 6.000,- Kč (slovy: šesttisíc korun českých) bude zaplacena do 15.6.2014.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:
 - a) povinnost odevzdat nájemci prostor dle čl. I. této smlouvy ve stavu způsobilém k řádnému užívání,
 - b) povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním prostoru,
 - c) povinnost zajistit úklid společných prostor,
 - d) v případě, že nájemce nevyklidí prostor při skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do prostoru, vyklidit jej a věci nacházející se v prostoru uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce, k čemuž jej tímto nájemce výslovně zmocňuje.
2. Práva a povinnosti nájemce:
 - a) povinnost platit ve sjednané výši a včas částky dohodnuté v čl. V. smlouvy,
 - b) povinnost užívat prostor v souladu se smlouvou a pouze k účelu dohodnutému na základě této smlouvy,
 - c) povinnost ihned oznámit pronajímateli poškození nebo vadu, které zjistil v prostoru, které je třeba bez prodlení odstranit a umožnit jejich odstranění; jiné vady nebo poškození, které brání obvyklému užívání, je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu a umožnit jejich odstranění (mimo drobných oprav v prostoru souvisejících s jeho užíváním, které provádí nájemce); v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
 - d) povinnost v případě vzniku pojistné události na tuto skutečnost upozornit pronajímatele,
 - e) povinnost udržovat na svůj náklad prostor v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy v prostoru související s jeho užíváním. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné

opravy bude pro účely této smlouvy považována ta údržba a ty opravy, které jednotlivě nepřevýší svou hodnotou částku 3.000,- Kč,

- f) povinnost neprovádět v prostoru bez písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny,
- g) povinnost v případě skončení nájmu prostor vyklidit a odevzdat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání,
- h) povinnost dodržovat veškerá protipožární opatření a hygienické normy pro provoz činnosti, včetně topných systémů, a návody k obsluze a pokyny pronajímatele k užívání zařízení a vybavení prostoru,
- i) nájemce není oprávněn dát prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě,
- j) povinnost užívat prostor, jeho zařízení a zařízení domu v souladu s dobrými mravy a domovním řádem a pokyny pronajímatele,
- k) povinnost odstranit závady a poškození, které svou činností způsobil v prostoru nebo domě, a to bezodkladně,
- l) povinnost umožnit pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím oznámení, provedení prohlídky předmětu nájmu za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení, a to výhradně za účasti nájemce; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem,
- m) povinnost umožnit v době 3 měsíců před skončením nájmu, bude-li prostor následně nově pronajat, přístup do prostoru zájemci o nájem v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky prostoru v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem,
- n) povinnost oznámit pronajímateli pozastavení činnosti v prostoru má-li být delší než 2 měsíce a označit osobu, která v době jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí,
- o) povinnost mít po dobu nájmu dle této smlouvy uzavřené pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem prostoru skončí:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran,
 - c) výpovědí, s tříměsíční výpovědní dobou,
 - d) okamžitou výpovědí bez výpovědní doby.
2. Výpověď musí mít písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou podle této smlouvy v tříměsíční výpovědní době v případě, že ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor určen, přestane-li být prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti nebo porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou podle této smlouvy v tříměsíční výpovědní době v případě:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův prostor, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) má-li být prostor vyklizen, protože je potřebné s prostorem nebo domem, ve kterém se prostor nachází, naložit tak, že prostor nebude možné vůbec užívat a pronajímatel to při uzavření nemusel ani nemohl předvídat, nebo
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

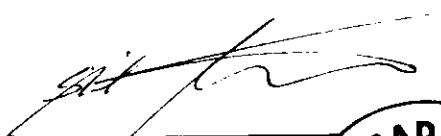
5. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou podle této smlouvy bez výpovědní doby v případě, že nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:
- nezaplatil-li nájemné nebo zálohové platby na spotřebu energií a na plnění a služby spojené s užíváním prostoru ujednané v článku V. této smlouvy a je s touto platbou v prodlení déle než 1 měsíc,
 - užívá prostor k jinému, než dohodnutému účelu,
 - poškozuje-li prostor nebo společné prostory domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo
 - neoznačí-li osobu, která v době jeho nepřítomnosti (po dobu delší než 2 měsíce) zajistí možnost vstupu do prostoru v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí.
6. Okamžitá výpověď bez výpovědní doby nabývá účinnosti dnem doručení, resp. dojití písemné výpovědi na adresu nájemce pro doručování uvedenou v záhlaví smlouvy.
7. V případě skončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby, je nájemce povinen prostor odevzdat pronajímateli bez zbytečného odkladu po skončení nájmu, nejpozději však do 1 měsíce od skončení nájmu. Nájemce zaplatí poměrnou část nájemného za období mezi účinností výpovědi a skutečným odevzdáním prostorou pronajímateli.
8. V případě skončení nájmu uplynutím doby, dohodou smluvních stran, nebo výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, odevzdá nájemce prostor pronajímateli v den, kdy nájem končí.
9. Nájemce odevzdá prostor ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. Neodevzdá-li nájemce prostor pronajímateli v den skončení nájmu, nebo ve lhůtě do 1 měsíce od skončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby, uhradí nájemce pronajímateli náhradu ve výši ujednaného nájemného podle této smlouvy až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostor skutečně odevzdá. Současně platí právo pronajímatele dle čl. VI. odst. 1 písm. c) smlouvy.

VIII.

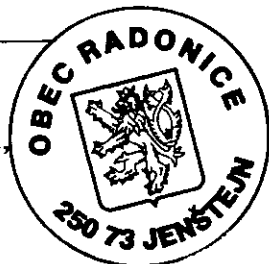
Závěrečná ustanovení

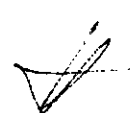
- V otázkách neupravených touto smlouvou se použijí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
- Smluvní strany se dohodly, že si budou doručovat písemnosti doporučeně prostřednictvím pošty.
- Smluvní strany se zavazují případné změny či doplnění smlouvy činit pouze formou písemně uzavřených dodatků.
- Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek, a že znají její obsah, což stvrzují svými podpisy.

V Radonicích dne 25.4.2014


jménem obce Radonice

Ing. Stanislav Němec, MBA,
starosta




Best art s.r.o. Karel Petr