

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍMU k PODNIKÁNÍ A VĚCÍ MOVITÝCH

Obec Radonice,

IČ: 002 40 681,

Na Skále 185, 250 73 Radonice,

číslo účtu: 6421201/0100,

tel. číslo: 601 556 685,

zastoupená starostou obce Ing. Stanislavem Němcem, MBA

(dále též jen „pronajímatel“)

a

Green Eden Garden s.r.o.

IČ: 08658111

Hornoměřolupská 746/139, 109 00 Praha – Horní Měcholupy

zastoupená jednatelkou společnosti Phuong Anh Nguyen

(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 - prodejny potravin a smíšeného zboží, nacházejícího se v budově č.p. 457, v ulici Ve Tvrzi, Radonice, na parcele 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 LV 1000.
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. 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 způsobitelným k podnikání.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává prostor nájemci k užívání výhradně za účelem provozování podnikatelské činnosti, a to prodejny potravin a smíšeného zboží.
2. 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.

3. 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 určitou počínaje dnem 1.12.2019 do 30.11.2024.
2. Doba, pro kterou smluvní strany smlouvu uzavírají, může být prodloužena dohodou smluvních stran.

V.

Nájemné a úhrady za plnění a služby spojené s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 6.500,- Kč (slovy: šesttisíc pětset Korun českých) měsíčně; nájemné je splatné vždy nejpozději do 15. dne v daném měsíci.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce si zajistí sám dodávku potřebných plnění spojených s užíváním pronajímaného prostoru (elektrina, svoz domovního odpadu, atp.).
3. Smluvní strany se dohodli, že vodné a stočné bude uhrazeno vždy jednou ročně na základě vystavené faktury pronajímatelem.
4. Nájemné je vždy splatné na bankovní účet pronajímatele č. 6421201/0100.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úroky z prodloužení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodloužení.
6. Smluvní strany sepíší při předání prostoru do užívání nájemci předávací protokol, který bude obsahovat čísla a stavy měřidel energií, soupis a stav pronajímaných věcí movitých (vybavení prodejny) a potvrzení o předání klíčů.

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 a,
 - 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 v této smlouvě,
 - c) povinnost službu konkretizovanou v čl. III. Smlouvy poskytovat 6 dní v týdnu, nedodržení této povinnosti je hrubým porušením povinnosti vyplývající ze smlouvy, za nedodržení této povinnosti se považuje neposkytnutí služby 6 dní v týdnu déle, než dva po sobě jdoucí týdny,
 - d) 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,
- e) povinnost v případě vzniku pojistné události na tuto skutečnost upozornit pronajímatele,
 - f) 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 nepřevyšují svou hodnotou částku 3.000,- Kč,
 - g) povinnost neprovádět v prostoru bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny,
 - h) povinnost v případě skončení nájmu prostor vyklidit a odevzdat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, nehladě na běžné opotřebení při běžném užívání,
 - i) 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,
 - j) není oprávněn dát prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě,
 - k) povinnost užívat prostor, jeho zařízení a zařízení domu v souladu s dobrými mravy a domovním řádem a pokyny pronajímatele,
 - l) povinnost odstranit závady a poškození, které svou činností způsobil v prostoru nebo domě, a to bezodkladně,
 - m) 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,
 - n) 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,
 - o) 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 do bude nezbytně zapotřebí,
 - p) 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. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co se výpověď dostala do dispozice 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 byt, 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:
 - a) nezaplatil-li nájemné, nebo zálohové platby na spotřebu energií a na plnění a služby spojené s užíváním prostoru ujednané v čl. V. této smlouvy a je s touto platbou v prodlení déle než 1 měsíc,
 - b) užívá prostor k jinému, než dohodnutému účelu,
 - c) poškozuje-li prostor nebo společné prostory domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - d) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo
 - e) 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 prostoru 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.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. V otázkách neupravených touto smlouvou se použijí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že si budou doručovat písemnosti doporučeně prostřednictvím pošty.
3. Smluvní strany se zavázaly případné změny či doplnění smlouvy činit pouze formou písemně uzavřených dodatků.
4. 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 13.11. 2019

jménem obce Radonice
(pronajímatel)
Ing. Stanislav Němec, MBA,
starosta



V Radonicích dne 13.11. 2019

(nájemce)
Phuong Anh Nguyen