

Níže uvedeného dne, měsíce a roku v Horoměřicích uzavřeli:

1. Obec Horoměřice,

se sídlem Velvarská 100, Horoměřice, PSČ 252 62, IČ: 00241229
zastoupena starostou obce MVDr. Janem Herčíkem, CSc.
bankovní spojení: 8120111/0100

na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Velerans & Co, s.r.o.

se sídlem Karla IV. 798, 252 62 Horoměřice
zastoupen pí. Viktorií Vasylenkovou
IČ 28246586, DIČ CZ28246586
bankovní spojení:

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

podle ust. § 2201, ve spojení s ust. § 2302 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Čl. I.

Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nebytových prostor, které se nacházejí v budově čp. 1 – zemědělská stavba, která je součástí pozemku č. parc. st. 70/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7938 m² (dále jen budova čp. 1), dále v budově čp. 121 – zemědělská stavba, která je součástí pozemku č. parc. st. 115 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 175 m² (dále jen budova čp. 121), a dále v budově bez čp/če – zemědělská stavba, která je součástí pozemku č. parc. st. 114 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 151 m² (dále jen budova bez čp.), vše kat. území Horoměřice, obec Horoměřice, a to konkrétně (mimo jiné) :

a) garáž č. 3 o výměře 36 m², na adrese Velvarská čp.1, Horoměřice.

Předmětná nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Praha-západ, pro k. ú. Horoměřice, obec Horoměřice.

Čl. II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, jak je vše specifikováno v čl. I odst. 1 písm. a) této smlouvy a vyznačeno v grafické příloze č. 1, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Pronajímatel tímto přenechává do užívání předmět nájmu nájemci dle níže uvedených podmínek a nájemce předmět nájmu do svého užívání dle stanovených podmínek přijímá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné ve výši níže uvedené.
3. Nájemce se zavazuje výše uvedené prostory užívat k podnikatelským účelům v rámci svého předmětu podnikání, tj. pro účely, které nejsou v rozporu s platnými právními předpisy. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude využívat pronajaté prostory výhradně k tomu účelu, k jakému jsou tyto prostory stavebně určeny, a to konkrétně výhradně jako sklad. Smluvní strany shodně potvrzují, že předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu vzhledem k stavebně-technickému řešení předmětu nájmu.
Nájemce není oprávněn využívat předmět nájmu k jiným účelům či v něm provozovat jiný předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Pronajímatel je povinen po celou dobu trvání pronájmu zajistit nájemci možnost nerušeného využívání předmětu nájmu. Pro případ nutnosti vzniku omezení užívacího práva nájemce, např. z důvodů rekonstrukce předmětu nájmu či budovy, ve které se předmět nájmu nachází, si strany sjednávají, že uzavřou ad hoc dohodu, jejímž předmětem bude úprava práv a povinností vyplývajících z takového omezení pro obě strany.
5. V rámci využívání předmětu nájmu je nájemce oprávněn nevýlučně využívat také společné prostory v budově, včetně přístupových komunikací k budově, a to dle pokynů pronajímatele a v rozsahu nutném pro realizaci dohodnutého účelu nájmu předmětu nájmu a pouze takovým způsobem, aby nájemce nerušil nebo neomezoval ostatní uživatele budovy v jejím užívání.
6. Pronájmem nebytových prostor nevzniká nájemci automaticky užívací právo na parkovací místa před pronajatým prostorem.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem 1. 12. 2021.

Čl. IV. Cena nájmu

1. Nájemné se sjednává dohodou jako smluvní nájemné, a to ve výši 80,- Kč za 1 m² pronajaté plochy (slovy: osmdesát korun českých) plus zákonná sazba DPH měsíčně, celkem tedy sjednané smluvní nájemné činí částku 2.880,- Kč plus zákonná sazba DPH. Sjednané nájemné neobsahuje úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zajistí nájemci dodávky elektrické energie (dále jen „služby“). Poskytování ostatních zde neuvedených dodávek a služeb je nájemce povinen, není-li mezi smluvními stranami dohodnuto jinak, zajistit si na své náklady a riziko sám; za řádné poskytování takových služeb pronajímatel nájemci neodpovídá. Úhrada dodávek el. energie je stanovena paušálně ve výši 100,- Kč měsíčně (včetně zákonné sazby DPH).

3. Výše nájemného může být pronajímatelem zvýšena o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu růstu cen za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Úprava nájemného se provádí podle míry inflace v předchozím roce pro rok následující tak, že oznámení o změně výše nájemného se doručí druhé straně nejpozději do 31. 3. a promítne se do dvanácti po sobě jdoucích splátek nájemného splatných po tomto datu. Vypočítané částky budou zaokrouhleny na celé desetikoruny nahoru.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen poukazovat nájemné a další platby na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., číslo účtu 8120111/0100, a to na základě fakturace (splatnost faktury 14 dní).

5. V případě, že bude nájemce v prodlení s platbou ceny nájemného, nebo s upravenou výší nájmu dle odst. 4. tohoto článku, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky. Dosáhne-li prodlení 30 dnů, je oprávněn pronajímatel tuto smlouvu vypovědět v režimu čl. VII. odst. 2.

Čl. V. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ať jako celek nebo jeho část, jakékoliv třetí osobě, jakýmkoliv způsobem, a to ani dočasně nebo bezúplatně.

Čl. VI. Udržování a užívání pronajatých prostor

1. Nájemce se zavazuje, že bude pronajaté prostory užívat pouze za účelem, uvedeným v čl. II. této smlouvy, a že bude respektovat práva ostatních uživatelů budovy na nerušené užívání ostatních nebytových prostorů a společných částí budovy.

2. Nájemce bere na vědomí stáří a tomu odpovídající stav budovy. Nájemce se se stavem budovy s veškerou odbornou péčí řádně seznámil již před uzavřením této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je pronajímán ve stavu, v jakém se ke dni podpisu této smlouvy nachází a pronajímatel není povinen činit do budovy a/nebo předmětu nájmu žádné investice.

3. Nájemce je povinen dodržovat v pronajatých prostorech včetně přilehlých venkovních i vnitřních ploch všechny platné bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy. Pronajímatel má právo kontroly dodržování zásad PO.
4. Veškerou běžnou údržbu pronajatých prostor zajišťuje a náklady na ni hradí nájemce. Ostatní náklady na opravu a údržbu, včetně oprav a údržby el. vedení (jakož i vedení tzv. slaboproudu) pod omítkou (kromě ovládacích a koncových elementů), stoupacích vedení SV, radiátorů a kanalizačních stoupaček vč. připojení hradí pronajímatel. Nájemce není oprávněn provádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Po odsouhlasení pronajímatelem se nájemce zavazuje zajistit na své náklady veškerou dokumentaci a povolení, včetně provedení schválených stavebních prací bez nároku na jejich úhradu pronajímatelem.
5. V případě provádění oprav a rekonstrukcí v domě zajišťovaných pronajímatelem, umožní nájemce na výzvu pronajímatele, doručenou nájemci nejpozději pět dní předem, přístup do jím užívaných prostor.
6. Nájemce umožní zástupci pronajímatele vstup do pronajatých místností, zejména tam, kde jsou umístěny uzávěry plynu a vody, a to i v mimopracovní dobu. Případné závady, ohrožující majetek domu je nájemce povinen pronajímateli ihned oznámit.
7. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu hradit v plném rozsahu škody vzniklé jakkoliv v souvislosti s jeho činností na majetku pronajímatele či majetku třetích osob. Nájemce je povinen neprodleně tyto škody hlásit pronajímateli. Neodstraní-li nájemce uvedené škody ani po písemné upomínce v určeném termínu, je pronajímatel oprávněn opravy provést sám na náklady nájemce. Vznikne-li škoda, jejíž náprava nesnese odkladu, je pronajímatel oprávněn provést opravu na náklady nájemce sám bez písemné výzvy a poskytnutí lhůty, pokud nájemce škodu sám dosud neodstranil.
8. Nájemce je povinen uzavřít pojištění své činnosti, svého zboží a zařízení, zejména však pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností.
9. Nájemce je povinen alespoň jednou za půl roku umožnit odpovědnému zástupci pronajímatele kontrolu všech pronajatých prostor.
10. Montáže jakéhokoli zařízení nebo vybavení v předmětu nájmu vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Pronajímatel může tento svůj souhlas kdykoliv odvolat a v takovém případě je nájemce povinen toto zařízení nebo vybavení z předmětu nájmu bez zbytečného odkladu odstranit.
11. Jakékoli nápisy, vývěsní štíty, informační tabule, reklamní vývěsky, oznamovací desky apod. uvnitř a na předmětu nájmu, vně předmětu nájmu či vně budovy, mohou být umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Po skončení nájmu je nájemce povinen bez zbytečného odkladu odstranit veškeré informační ukazatele spojené se svou osobou a vrátit místa, kde se tyto informační ukazatele nacházely, do původního stavu.

Čl. VII.

Skončení nájmu

1. Strany si sjednávají, že nájem lze ukončit formou společně uzavřené dohody k datu, který bude v takové dohodě dojednáán.
2. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, zejména pokud užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, poškozuje předmět nájmu nebo budovu závažným či nenapravitelným způsobem, nebo způsobuje závažné škody nebo obtíže pronajímateli či ostatním uživatelům budovy, nebo užívá předmět nájmu k jinému účelu, než bylo dojednáno, nebo pokud užívá předmět nájmu tak, že pronajímateli tímto vzniká škoda, nebo je-li v prodlení s úhradou nájemného a/nebo nákladů na služby po dobu nejméně 30 kalendářních dnů. Výpověď bez výpovědní doby musí mít písemnou formu a nabude účinnosti doručením nájemci. Pronajímatel má právo požadovat po nájemci, aby mu nájemce odevzdal předmět nájmu bez zbytečného odkladu po doručení výpovědi. Doručením výpovědi nezaniká právo pronajímatele na smluvní pokutu ani právo na náhradu škody v celém rozsahu.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu písemnou výpovědí v případě, pokud příslušné úřady přijaly rozhodnutí odstranit budovu nebo rozhodnutí o změnách budovy, které brání užívání předmětu nájmu za účelem stanoveným touto smlouvou, nebo proti nájemci byl podán insolvenční návrh a/nebo bylo vydáno rozhodnutí o úpadku nájemce a/nebo soud zamítl insolvenční návrh pro nedostatek majetku nájemce a/nebo nájemce byl zrušen a vstoupil do likvidace, nebo nájemce přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo nájemce i přes předchozí výzvu pronajímatele opakovaně porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou. Výpovědní doba činí 1 měsíc a začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu s výpovědní dobou v trvání tří měsíců, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Nejpozději ke dni skončení nájmu se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, či případně ve stavu odsouhlaseném pronajímatelem.
6. Bude-li nájemce po skončení nájmu v prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli, pak se zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Nájemce rovněž v případě prodlení s předáním předmětu nájmu pronajímateli vydává neodvolatelný souhlas s tím, aby pronajímatel sám na náklady nájemce předmět nájmu vyklidil a převzal a movité věci, které se v předmětu nájmu případně nacházejí, uskladnil na náklady nájemce.
7. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ust. § 1765 odst. 1 a dále ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

Čl. VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání a dostatečně určuje předmět vzájemných závazků a že jim není nic známo, co by platnému uzavření této smlouvy bránilo a že tato smlouva je projevem jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle.
2. V případě, že by se v budoucnu stalo některé z ustanovení smlouvy neplatným, nestane se neplatnou celá smlouva a neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, nebo obecnou zákonnou úpravou.
3. Nájemce i pronajímatel jsou si povinni neprodleně vzájemně oznamovat jakékoliv změny touto smlouvou pojatých skutečností, zejména změny související s jejich identifikací (změna adresy, názvu, jednající osoby apod.).
4. Při skončení nájmu budou prostory protokolárně předány. Při skončení nájmu budou veškeré přeplatky a nedoplatky, případně písemnosti zasílány na adresu nájemce uvedenou shora, neurčí-li ten jinak.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu obou smluvních stran.
6. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží jeden výtisk.

Přílohy:

- 1) plánek předmětu nájmu

V Horoměřicích dne - 2 -12- 2021

Obec Horoměřice

MVDr. Jan Herčík, CSc. - starosta
(proniajimatel)



VIKTORIJA

Vele

Vale
(nájemce)