

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

1) Pronajímatel:

Jan Novák, nar. 1.1.1900
bytem Novákova 111, Novákov, PSČ: 111 11

(v této smlouvě dále jen jako „pronajímatel“)

a

2) Nájemce:

Jan Procházka, IČ: 000000000
místem podnikání Procházkova 222, Praha, PSČ: 222 22

(v této smlouvě dále jen jako „nájemce“)

tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

1. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 1, postavené na pozemku parc. č. st. 1/1 v k.ú a obci Novákov, která se nachází na adrese Novákova 111, Novákov, PSČ: 111 11, (dále jen jako „budova“).
- 1.2. V přízemí budovy se nachází prostory o výměře 60 m², jejichž přesné umístění v budově je zobrazeno v půdorysném plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její Příloha č. 1. Předmětné prostory budou v této smlouvě dále označovány jen jako „předmět nájmu“.
- 1.3. Nájemce je podnikatelem, jehož předmětem podnikání je Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obor činnosti: Velkoobchod a maloobchod.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
- 2.2. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy důkladně předmět nájmu prohlédl, je seznámen s faktickým i právním stavem předmětu nájmu, a v tomto stavu jej bez výhrad přijímá. Nájemce výslovně prohlašuje, že předmět nájmu ke dni uzavření této smlouvy nevykazuje žádné vady.

3. Předmět a účel smlouvy

- 3.1. Předmět nájmu se touto smlouvou pronajímá za účelem výkonu podnikatelské činnosti nájemce – provozování obchodu s potravinami.

4. Nájemné

- 4.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši 10.000,- Kč bez DPH měsíčně. K nájemnému bude připočteno DPH ve výši stanovené platnými právními předpisy.
- 4.2. Nájemné bude hrazeno nájemcem vždy k 1. dni v kalendářním měsíci, za který je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

5. Inflační doložka

- 5.1. Smluvní strany si sjednávají inflační doložku, na jejímž základě je pronajímatel každoročně vždy k 1. únoru příslušného roku oprávněn jednostranně zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

6. Trvání nájmu

- 6.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou 5ti let.
- 6.2. Předmět nájmu pronajímatel odevzdá nájemci nejpozději do dvou pracovních dnů od uzavření této smlouvy. O odevzdání předmětu nájmu nájemci bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém strany zaznamenají stavy jednotlivých měřidel a případné vybavení předmětu nájmu.

7. Skončení nájmu

- 7.1. Nájem může skončit:
- 7.1.1. výpovědí z důvodů uvedených v občanském zákoníku
 - 7.1.2. dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - 7.1.3. uplynutím doby
 - 7.1.4. z jiných důvodů uvedených v občanském zákoníku
- 7.2. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej odevzdat pronajímateli nejpozději v den ukončení nájmu. O odevzdání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude stranami sepsán písemný protokol.
- 7.3. V případě, že nájemce předmět nájmu nevyklidí a vyklizený jej pronajímateli neodevzdá ve sjednané lhůtě, může jej pronajímatel vyklidit sám. V takovém případě je nájemce povinen uhradit pronajímateli veškeré náklady na uvedení předmětu nájmu do původního stavu.

7.4. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli ve sjednané lhůtě až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.

8. Povinnosti pronajímatele

8.1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému účelu.

8.2. Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.

8.3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

9. Povinnosti nájemce

9.1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a v souladu s touto smlouvou a hradit pronajímateli nájemné.

9.2. Nájemce je při užívání předmětu nájmu povinen dodržovat veškeré obecně závazné předpisy související s výkonem jeho podnikatelské činnosti a je povinen zajistit dodržování těchto předpisů ze strany třetích osob, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup.

9.3. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a nezbytné opravy související s užíváním předmětu nájmu. Běžnou údržbou a opravami se rozumí udržovací práce a opravy, jejichž cena nepřesáhne v každém jednotlivém případě částku 2.000,- Kč a částku v celkové výši 5.000,- Kč/měsíčně.

9.4. Zjistí-li nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které má odstranit pronajímatel, je povinen to oznámit ihned pronajímateli.

9.5. Nájemce není oprávněn předmět nájmu či jeho část bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat k užívání třetí osobě.

9.6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné úpravy, přestavby nebo jiné změny předmětu nájmu.

9.7. Nájemce nemá právo v předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu této smlouvy.

9.8. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání předmětu nájmu.

9.9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době (za takovou dobu se považují dva pracovní dny předem), umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- 9.10. Nájemce je povinen zajistit čistotu v předmětu nájmu a jeho okolí. V případě, že dojde ke znečištění předmětu nájmu či jeho okolí nájemcem nebo osobami, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup, je nájemce povinen toto znečištění bezodkladně na své náklady odstranit.
- 9.11. Nájemce může budovu, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.
- 9.12. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli veškerou škodu, způsobenou porušením jeho povinností dle této smlouvy.

10. Zjišťovací a utvrzovací instituty

- 10.1. Za účelem zajištění závazku zaplatit nájemné a splnit jiné povinnosti vyplývající z nájmu je nájemce povinen složit nejpozději do 3 dnů od uzavření této smlouvy jistotu ve výši 10.000,- Kč. Jistota dle věty předchozí bude složena na bankovní účet pronajímatele uvedený v této smlouvě shora.
- 10.2. Pronajímatel je oprávněn v průběhu trvání nájemního vztahu jistotu čerpat za účelem zajištění splnění povinností nájemce z nájemního vztahu. V případě, že pronajímatel využije svého oprávnění čerpat složenou jistotu, zavazuje se nájemce nejpozději do 3 dnů od doručení výzvy pronajímatele doplnit jistotu do původní výše.
- 10.3. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, započte si přitom, co mu nájemce z tohoto nájemního vztahu dluží. Jistota bude vrácena nájemci do 14 dnů od odevzdání vyklizeného předmětu nájmu zpět pronajímateli.
- 10.4. V případě prodloužení nájmu se zaplacením sjednaného nájemného a se složením či doplněním jistoty se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý, byť jen započatý den prodloužení.
- 10.5. V případě porušení povinností předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej odevzdat zpět pronajímateli je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý, byť jen započatý den prodloužení.
- 10.6. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na zaplacení náhrady škody vzniklé porušením utvrzené povinnosti.

11. Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.
- 11.2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená, vzniklá na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění.
- 11.3. V případě, že se jakékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, smluvní strany se zavazují neprodleně dohodnout na náhradním ustanovení, které bude v maximální možné míře dosahovat stejného účinku.
- 11.4. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě vzestupně číslovaných dodatků této smlouvy.

11.5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

Přílohy:

Příloha č. 1 – půdorysný plán předmětu nájmu

V Novákově dne 1.1.2022

V Praze dne 1.1.2022

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Jan Novák

.....
Jan Procházka