

Nájemní smlouva

o nájmu nebytových prostor,

uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v znění pozdějších změn a dodatků, mezi níže uvedenými stranami:

Obec Velatice

se sídlem: **Velatice 35, 664 05**

IČ: **488364**

bankovní spojení: **KB Brno venkov, číslo účtu: 100226411/0100**

tel: +420 724 368 277

e-mail: starosta@velatice.cz

jednající: **Mgr. Janem Grolichem, starostou obce**

(dále jen "pronajímatel")

a

pekařství Makovec s.r.o.

se sídlem: **Velatice 191, 664 05**

IČ: **27704475**

DIČ: **CZ27704475**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíle C, vložka č. 53307

bankovní spojení: **KB Brno - město, číslo účtu: 35-4833450207/0100**

tel: +420 739 641 949

e-mail: ales.makovec@seznam.cz

jednající: **Alešem Makovcem, jednatelem**

(dále jen "nájemce")

Smluvní strany vědomy si svých závazků v této smlouvě obsažených a s úmyslem být touto smlouvou vázány, se dohodly na následujícím znění smlouvy:

I.

Vlastnictví k nemovitosti

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, nacházejících se v katastru obce Velatice:

- **budova čp. 21 – objekt občanské vybavenosti**, postavená na pozemku parc.č. 91/1,

zapsané, mimo jiné, v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 pro **katastrální území Velatice**, obec Brno, okres Brno-venkov u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, (dále jen „Budova“), a je proto oprávněn uvedenou nemovitost pronajímat.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory situované v 1. NP Budovy. Pronajaté prostory jsou zakresleny na schematickým plánu (půdorysu 1. NP) Budovy, a dále jsou v této smlouvě uváděny již jen jako „předmět nájmu“. Plánek Budovy s vyznačením předmětu nájmu tvoří Přílohu č. 1, a nedílnou součást této smlouvy.
2. Nájemce najímá předmět nájmu za účelem provozování prodejny smíšeného zboží, a to v rozsahu, a způsobem odpovídajícím obsahové náplni jeho přihlášky do výběrového řízení, na základě které byl vybrán jako budoucí nájemce předmětu nájmu (dále jen „účel nájmu“). Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu, a se svým předmětem podnikání tak, jak jej má zapsán v obchodním rejstříku, výpis z obchodního rejstříku tvoří Přílohu č. 2, a nedílnou součást této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn k výlučnému užívání předmětu nájmu. Nájemce je dále oprávněn užívat v nezbytné míře průjezd do zadního traktu Budovy a prostor před Budovou, a to pro účely cesty a jízdy nájemce, jeho zaměstnanců, a obchodních partnerů. Tyto prostory se Nájemce zavazuje užívat výhradně v míře nezbytné k naplnění účelu nájmu a při dodržování podmínek této smlouvy.
4. Vybavení nebytových prostor (topení, zařizovací předměty, osvětlení, apod.), které je součástí předmětu nájmu, bude uvedeno v předávacím protokolu, který se po vyhotovení stane Přílohou č. 3, a nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

III.

Projev vůle a prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel přenechává v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu do užívání nájemci.
2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu a prohlašuje, že pronajaté prostory shledává způsobilými pro účel nájmu a pro účely svého podnikání.

IV. Cena nájmu

1. Cena nájmu („**nájemné**“) se sjednává dohodou, a to ve výši **3.000,- Kč** (slovy: **tři tisíce korun českých**) za měsíc.
2. Nájemné bude placeno v pravidelných měsíčních splátkách splatných předem, vždy do 15. (patnáctého) dne předchozího měsíce na měsíc následující, a to na základě faktury (daňového dokladu), vystaveného pronajímatelem.
3. Nájemné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený na úvodní straně této smlouvy. Platba je považována za uhrazenou dnem úplného připsání příslušné částky na tento účet.
4. Cena vodného a stočného v souvislosti s užíváním předmětu nájmu bude nájemcem hrazena půlročně na základě faktury vystavené pronajímatelem bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený na úvodní straně této smlouvy. Platba je považována za uhrazenou dnem úplného připsání příslušné částky na tento účet.
5. Cenu dodávky elektrické energie a dodávky plynu bude nájemce hradit pronajímateli formou záloh hrazených měsíčně na účet pronajímatele uvedený na úvodní straně této smlouvy, a to nejpozději do 15. (patnáctého) dne předchozího měsíce na měsíc následující, přičemž záloha na dodávky elektrické energie činí 4000,- Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých) a záloha na dodávky plynu činí 2000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých). Konkrétní vyúčtování uhrazených záloh a skutečné spotřeby provede pronajímatel za uplynulý kalendářní rok a na jeho základě bude nájemcem cena dodávky elektrické energie a dodávky plynu doplacena nebo mu bude vrácena přeplacená výše záloh. Platba je považována za uhrazenou dnem úplného připsání příslušné částky na tento účet.
6. Cenu ostatních služeb s nájmem spojených (např. odvoz a likvidace odpadu) bude nájemce hradit přímo jednotlivým dodavatelům, a to na základě smluv, jež se nájemce zavazuje s těmito uzavřít.
7. Pro případ prodlení s platbou nájemného, nebo jiné finanční úhrady podle této smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, i započatý den prodlení, splatnou spolu s nejbližším nájemným. Nárok pronajímatele na případnou náhradu škody a/nebo jiné zákonné sankce tím zůstává nedotčen.
8. Pronajímatel je oprávněn, počínaje rokem 2012, zvýšit každoročně nájemné v závislosti na růstu inflace. Nájemné je pronajímatel oprávněn upravit tak, že jej zvýší maximálně o průměrnou míru inflace, zjištěnou a vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Tímto způsobem je pronajímatel oprávněn postupovat v každém kalendářním roce trvání nájemního poměru podle této smlouvy, o čemž je povinen předem písemně uvědomit nájemce. Nájemce je povinen respektovat zvýšené nájemné od splátky následující po přijetí písemného oznámení o zvýšení ceny nájmu, k němuž pronajímatel přiloží oficiální sdělení ČSÚ o průměrné míře inflace v ČR za uplynulý kalendářní rok. Oznámení pronajímatele o využití tohoto práva a zvýšení nájmu dle dohody smluvních stran je považováno za dodatek k této nájemní smlouvě.

V. Trvání nájmu

1. Nájemní poměr se sjednává **na dobu neurčitou**.

2. Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci protokolární formou nejpozději dne 19.11.2010.
3. Nájem může být ukončen dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
4. Obecná výpovědní lhůta činí 3 (tři) měsíce, a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi na adresu druhé smluvní strany může být podána bez udání důvodů.
5. Pronajímatel má právo dát nájemci zkrácenou výpověď s 1 (jedno) měsíční lhůtou, běžící ode dne doručení písemné výpovědi nájemci, v případě, že:
 - nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou, zejména s účelem nájmu dle ustanovení čl. II., odst. 2, této smlouvy,
 - nájemce je v prodlení s platbou nájemného, případně jiné úhrady podle této smlouvy, a to i částí nájemného nebo jiné úhrady po dobu delší než 30 (třicet) dnů,
 - nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, případně osoby, kterým nájemce umožní vstup do předmětu nájmu přes písemné upozornění pronajímatele hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - nájemce neprokáže pronajímateli pojištění kteréhokoliv z rizik specifikovaných v ustanovení článku VI., odst. 3 této smlouvy.
6. Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit, v případě, že:
 - nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu, v jakém si nájemce prostory při osobní prohlídce prohlédl, sepsat s nájemcem protokol o předání předmětu nájmu, ve kterém se uvedou zejména seznam vybavení a zařízení předmětu nájmu, počet předaných klíčů, a další pro smluvní strany důležité skutečnosti. Písemný protokol, obsahující stejné náležitosti, bude sepsán a oboustranně podepsán i při ukončení nájmu. Oba předávací protokoly se vždy po vyhotovení stanou Přílohami č. 3. a č. 4, této nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu.
3. Pronajímatel prohlašuje, že Budova je řádně pojištěna proti živelným událostem. Pojištění vnitřního zařízení předmětu nájmu, všech předmětů a zásob nájemce do předmětu nájmu vnesených, provozu nájemce a odpovědnosti za škodu způsobenou provozem (dále jen „rizika“) se zavazuje zajistit nájemce. Nájemce se zavazuje prokázat pronajímateli uzavření pojistných smluv a trvání pojištění rizik (každého z nich) po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy a v odpovídající výši, a to nejpozději do 3 (tři) dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli jiné škody, než proti nimž je pojištěn, zejména neodpovídá za škody na vnesených věcech a neuzavírá v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.
4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu:

- v běžných provozních hodinách nájemce nebo v hodinách předem dohodnutých s nájemcem, a to po předchozím upozornění nájemce a za jeho přítomnosti k provádění údržby, nutných oprav či revizí elektrického, plynového, vodovodního a dalších vedení, a rovněž za účelem kontroly předmětu nájmu a způsobu jeho užívání nájemcem, k čemuž se nájemce zavazuje poskytnout pronajímateli náležitou součinnost.
- výjimečně bez doprovodu nájemce či jím pověřené osoby pouze v případech havárií nebo jiných událostí, při nichž hrozí vznik škody na předmětu nájmu, nebo nemovitosti. V takovém případě se pronajímatel zavazuje nájemce neprodleně informovat o svém vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu, a to v rozsahu a dle účelu této smlouvy, po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje zahájit v předmětu nájmu provozování prodejny smíšeného zboží, v souladu s účelem nájmu dle ustanovení čl. II., odst. 2, této smlouvy, nejpozději dne **26.11.2010**, přičemž v případě prodlení je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý i započatý den prodlení.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné podle této smlouvy a dále hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem předmětu nájmu, včetně drobných oprav a běžné údržby. Obě smluvní strany se dohodly, že pro posouzení, co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou, se budou řídit výší nákladů na tyto práce, přičemž náklady do výše 5.000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých) v každém jednotlivém případě se považují za běžnou údržbu a drobné úpravy.
4. Nájemce se zavazuje provozovat prodejnu smíšeného zboží v předmětu nájmu s minimální otevírací dobou v pracovních dnech od 6:00 do 18:00 hodin a v sobotu v ranních a dopoledních hodinách.
5. Nájemce se zavazuje zajistit, na vlastní náklady, údržbu chodníku před Budovou, a to v celé délce uliční fronty Budovy. Údržbou chodníku, dle předchozí věty, se rozumí včasné odstraňování sněhu a námrazy v zimním období, v ostatních obdobích zametání alespoň jedenkrát týdně.
6. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájmu udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání a zacházet s ním řádně a v souladu s touto smlouvou. Nájemce odpovídá za poškození a jakékoli jiné znehodnocení předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy, způsobené nájemcem, jeho zaměstnanci nebo dalšími osobami, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup. Nájemce dále odpovídá za škodu způsobenou jím nebo jeho zaměstnanci či dalšími osobami, kterým do předmětu nájmu umožnil přístup, na nemovitosti nebo jakékoliv jiné nemovitosti v areálu.
7. Ke všem stavebním úpravám, včetně drobných úprav (nad rámec běžné údržby), je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele. Smluvní strany se dohodly, že nájemce po skončení nájmu nemá nárok na úhradu jakýchkoliv nákladů vynaložených na zhodnocení předmětu nájmu.

8. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav přesahujících rámec běžné údržby, které je tento povinen zajistit, jinak nájemce odpovídá za škodu, která by tím na majetku pronajímatele vznikla.
9. Nájemce nese odpovědnost za dodržování veškerých právních předpisů včetně předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, o požární ochraně, o nakládání s odpady a ochraně životního prostředí, a odpovídá za škody v důsledku jejich porušení.
10. Nájemce se zavazuje trvale a na své náklady udržovat čistotu v předmětu nájmu, a v jeho bezprostředním okolí, pokud znečištění těchto ploch způsobí pracovníci nájemce, případně osoby, kterým nájemce umožní vstup do předmětu nájmu.
11. Nájemce se dále zavazuje užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím dobré jméno pronajímatele. Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli škodu a veškeré náklady vzniklé mu v důsledku porušení povinností dle tohoto ustanovení. Pronajímateli vzniká v takovém případě rovněž nárok na přiměřené zadostiučinění.
12. Nájemce je původcem odpadů, které vznikají jeho činností v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré povinnosti původce odpadů, které jsou stanoveny zejména v ustanovení §16 zákona č.185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, především pak povinnosti týkající se zařazování odpadů podle druhů a kategorií, převedení odpadů do vlastnictví pouze osobě oprávněné k jejich převzetí, vedení průběžné evidence o odpadech a způsobech nakládání s nimi, včetně zajištění využití nebo odstranění odpadů na své náklady. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu vzniklou porušením výše uvedených povinností.
13. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, kde se nachází předmět nájmu svoje reklamní návěští, jehož umístění a velikost předem písemně odsouhlasí s pronajímatelem. Případné poplatky s tím spojené nese nájemce.
14. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce přenechat předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
15. Nájemce se zavazuje do 3 (tří) pracovních dnů po ukončení nájmu předat předmět nájmu zpět pronajímateli protokolárně, a to ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám, které provedl se souhlasem pronajímatele. O předání a převzetí bude pořízen písemný protokol. Pro případ prodlení s předáním předmětu nájmu ve stavu podle předchozí věty, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši sjednaného měsíčního nájemného dle čl. IV., odst. 1 této smlouvy, za každý i započatý kalendářní měsíc prodlení, přičemž nárok pronajímatele na případnou náhradu škody tím zůstává nedotčen. Pokuta je splatná při protokolárním převzetí předmětu nájmu. Nezaplacení pokuty je považováno za nesplnění podmínky předání předmětu nájmu a pokračující prodlení na straně nájemce.
16. Pro případ prodlení s vystěhováním nájemce z předmětu nájmu po skončení trvání nájemního vztahu, se tento zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši sjednaného měsíčního nájemného dle čl. IV., odst. 1 této smlouvy, splatnou do deseti pracovních dnů od marného uplynutí lhůty k vystěhování, přičemž nárok pronajímatele na případnou náhradu škody tím zůstává nedotčen. Pronajímatel si v tomto případě také vyhrazuje právo předmět nájmu nechat vyklidit a vyklizený předmět nájmu uzamknout. Veškeré věci patřící nájemci poté pronajímatel uloží na jiném bezpečném místě, a to případně i s využitím svého zákonného zadržovacího práva. Nájemce s tímto oprávněním pronajímatele výslovně souhlasí a zavazuje se uhradit pronajímateli náklady vyklizení,

nejméně ale částku 10.000,--Kč (slovy: deset tisíc korun českých), splatnou při převzetí uschovaných věcí.

VIII. Rozhodčí doložka

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vyplývající z této smlouvy, včetně otázek její platnosti, nevyřešené smírnou cestou, budou rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR se sídlem v Praze třemi rozhodci podle jeho Řádu. Místem konání rozhodčího řízení bude Brno.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Osoby podpisující tuto smlouvu svým podpisem stvrzují platnost svých jednatelských oprávnění a prohlašují že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a také, že smluvní strana, kterou reprezentují splňuje veškeré podmínky a požadavky v této smlouvě stanovené a že je schopna a oprávněna tuto smlouvu řádně plnit, a dále, že veškeré kontaktní údaje uvedené v záhlaví smlouvy jsou správné a pravdivé.
3. Veškeré vztahy smluvních stran, vyplývající z této nájemní smlouvy, se řídí zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor a obecnými ustanoveními § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku v platném znění, pokud není touto smlouvou výslovně sjednáno něco jiného.
4. Žádná ze smluvních stran není oprávněna postoupit práva či pohledávky nebo převést závazky z této smlouvy vyplývající na třetí osobu bez předcházejícího souhlasu druhé smluvní strany.
5. Pokud není výslovně výše uvedeno jinak, musí být všechny nároky či úkony směřující ke změně nebo zániku smlouvy učiněny písemně a doručeny doporučeným dopisem na adresy uvedené v záhlaví smlouvy. Smluvní strana má povinnost oznámit do 7 (sedmi) dnů druhé smluvní straně změnu sídla nebo jiných kontaktních údajů uvedených v záhlaví smlouvy.
6. Veškeré změny a doplnění této nájemní smlouvy je nutno činit formou písemného dodatku, oboustranně podepsaného a chronologicky číslovaného, kromě inflačního navýšení nájemného dle čl. IV., odst. 6, které je pronajímatel oprávněn učinit jednostranným písemným úkonem a nájemce se zavazuje jej akceptovat.
7. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy, avšak netvořící její podstatnou náležitost, je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, nebo bude obsahovat nesprávnost, nejasnost či formální nedostatek, je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků z této smlouvy. Strany se do 10 (deseti)dnů ode dne, kdy tuto skutečnost zjistí, zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě tento neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek takovým novým platným a vymahatelným závazkem, prostým jakýchkoliv nesprávností, nepřesností či jiných formálních nedostatků, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku. Pokud

však jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, strany se zavazují do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy tuto skutečnost zjistí, nahradit neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy takovým novým platným a vymahatelným závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního závazku obsaženému v této smlouvě.

8. Tato smlouva je sepsána ve 2 (dvou) vyhotoveních s platností originálu, z nichž po 1 (jednom) obdrží každá ze smluvních stran po jejím podpisu.
9. Účastníci této smlouvy prohlašují, že osobně sjednali celý její obsah, který proto vyjadřuje jejich vlastní pravou, svobodnou a vážnou vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Seznam příloh, které tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy:

1. plánek pronajímaných prostor
2. výpis z obchodního rejstříku nájemce (živnostenské oprávnění nájemce)

Seznam příloh, které budou k nájemní smlouvě připojeny vždy po jejich vyhotovení a poté se stanou nedílnou součástí této smlouvy:

3. protokol o předání a převzetí předmětu nájmu při zahájení nájmu
4. protokol o předání a převzetí předmětu nájmu při ukončení nájmu

Ve Velaticích dne 19.11.2010

Ve Velaticích dne 19.11.2010

Za pronajímatele::

Za nájemce:



Mgr. Jan Grolich
starosta
Obec Velatice



OBEC VELATICE
VELATICE 35
664 05 TVAROŽNÁ



Aleš Makovec
jednatel
pekařství Makovec s.r.o.