

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(nájem prostor sloužících k podnikání dle ust. § 2302 a násl. obč. zákoníku)

I. Smluvní strany :

a/ Pronajímatel :

Obec Malá Skála,

IČ 002 62 463,

plátce DPH - DIČ CZ00262463

sídlem Vranové 1. díl 122, 468 22 Malá Skála

zastoupená Michalem Rezlerem, starostou obce

kontaktní osoba ve věci nájmu - Michal Rezler,

t.č. 724 266 144, e mail adresa: starosta@mala-skala.cz

Datová schránka pronajímatele 9b5bpvq

(dále jen „pronajímatel“)

b/ Nájemce :


Duc Thang Nguyen

IČ 11719958

Plátce DPH - DIČ CZ 9307231681

sídlem / místem podnikání Husova 196/51, 293 01 Mladá Boleslav 1

kontaktní osoba ve věci nájmu - To Uyen Doanová

t.č. 773 154 356, e mail adresa : 

Datová schránka nájemce : p9iyndp

(dále jen „nájemce“)

II. Účel a předmět smlouvy :

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí v katastrálním území Vranové I, obec Malá Skála, jež jsou zapsány u KÚ pro Liberecký kraj, KP Jablonec nad Nisou na LV č. 10001 pro uvedené k.ú. a to mimo jiné :

- **parcely st. 553, jejíž součástí je budova č. obce Vranové 1.díl, čp. 24, stavba občanského vybavení**, ve které jsou prostory využitelné pro potřeby podnikání, jež sloužily k provozování prodejny potravin - „prostory sloužící k podnikání „,

- **parcely 1367/1**

- **parcely 1367/2**

tvořící zázemí a přístup k uvedené budově čp. 24

a dále rovněž **sousední parcely p.č. 1378**, přes kterou je zajištěn přístup k objektu z veřejné komunikace.

2. Účelem této smlouvy je prostřednictvím využití obecního majetku a přenechání jej do nájmu za účelem provozování prodejny potravin zajistit uspokojování potřeb občanů obce a návštěvníků v oblasti zásobování základními potravinami.

3. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do užívání (nájmu) za účelem provozování prodejny v rámci podnikatelské činnosti nájemce (maloobchod potravin se smíšeným zbožím) níže uvedené prostory sloužící k podnikání nacházející se ve shora uvedené budově čp. 24, a související pozemky (jejich části) a nájemce tyto prostory a nemovitosti do nájmu ke sjednanému účelu přijímá.

Jedná se o prostory situované v předmětné budově čp. 24 :

- prostory k podnikání v přízemí a suterénu budovy (prodejna, ostatní prostory, sklady, kanceláře, úklidová místnost WC, chodba apod. (cca 314 m²), včetně manipulační rampy (zadní vchod),
- pozemky st. 553, 1367/1,2 (**jejich vyznačené části**), jež jsou vyznačeny a zakresleny v **Příloze č. 1** (slouží pro přístup do prodejny, manipulační plochy před a za prodejnu pro zajištění dodávek a příjem zboží přes rampu umístěnou v zadní části budovy,
- v souvislosti s využitím předmětu nájmu přenechává obec nájemci do užívání rovněž vyznačenou část parcely p.č. 1378 sloužící k zajištění přístupu k objektu (vchodu do prodejny) z veřejné komunikace.

Dále jen Předmět nájmu.

4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s aktuálním stavebně technickým stavem Předmětu nájmu i hranicemi pozemků přenechaných do užívání, jak jsou vyznačeny v Příloze č. 1 s tím, že se jedná o nezařízené prostory v budově vybavené toliko funkčním plynovým vytápěním (plynový kotel, rozvody, tělesa) a nákladním výtahem, jež jsou součástí budovy. Pro úplnost se poznamenává, že součástí Předmětu nájmu nejsou prostory k podnikání v suterénu budovy přenechané do nájmu třetí osobě k provozování prodeje zmrzliny, jež jsou odděleny a mají samostatný vstup.

Nájemce tento stav bere na vědomí a s přihlédnutím k Dohodě (viz odst. 6/) předmět nájmu takto přijímá.

5. O předání a převzetí Předmětu nájmu se vyhotovuje **Předávací protokol – Příloha č.3**, kde byly zaznamenány údaje o stavu měřidel energií v budově v době předání, a o stavu byla pořízena fotodokumentace - viz **Příloha č. 2**.

6. Konstatuje se, že s ohledem na požadavky nájemce ohledně některých stavebních úprav prostor prodejny k žádosti obce příslušný MěÚ Turnov - stavební úřad vydal Rozhodnutí – stavební povolení ze dne 14.12.2023, sp. zn. SÚ/5157/23/JES, na stavbu „Stavební úpravy samoobsluhy za účelem změny užívání stavby – zvětšení prodejní plochy, Malá Skála čp. 24“, (stavba na pozemku st. 553, kú. Vranové I.), s popisem stavebních prací – stavby v rozsahu, jak jsou uvedeny a specifikovány ve výrokové části Rozhodnutí - část I. „Stavba obsahuje“, přičemž ohledně způsobu a podmínek provádění těchto úprav byla mezi stranami uzavřena dne 19. 12. 2023 písemná Dohoda.

III. Doba nájmu :

1. Doba nájmu se sjednává na dobu neurčitou, a to počínaje ode dne

.....

2. Nájemní vztah zaniká :

a/ písemnou dohodou účastníků ke sjednanému datu,

b/ písemnou výpovědí danou kterýmkoliv účastníkem za podmínek této smlouvy.

3. Výpovědí zanikne nájemní vztah za podmínek níže uvedených :

a/ výpovědí danou kterýmkoliv účastníkem bez udání důvodu,

b/ výpovědí danou kterýmkoliv účastníkem z tzv. kvalifikovaných důvodů (z důvodů porušení smluvních povinností účastníkem), jež jsou níže uvedeny v této smlouvě.

Výpověď jsou účastníci povinni dát písemně, tuto doručit druhému účastníkovi osobně proti podpisu, případně zasláním výpovědi do oficiální datové schránky účastníka.

4. Důvody výpovědi, výpovědní doba a její běh se sjednávají takto :

a/ výpověď smlouvy bez udání důvodu (odst. 3 písm. a/)

výpovědní doba činí 12 (dvanáct) měsíců a začne běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.

Výpověď není třeba jakýmkoliv způsobem odůvodňovat.

b/ výpověď smlouvy z „kvalifikovaného důvodu“ (odst. 3 písm. b/)

výpovědní doba činí 1 (jeden) měsíc a začne běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.

Povinností účastníka, který dává výpověď dle tohoto ustanovení je v písemné výpovědi tento kvalifikovaný důvod uvést a vymezit porušení smluvních povinností druhým účastníkem.

Pronajímatel může takto dát nájemci výpověď z tohoto kvalifikovaného důvodu v případech, pokud nájemce porušuje své povinnosti nájemce vyplývající z ust. čl. VI. a čl. VII této smlouvy, pronajímatel písemně nájemce vyzval ke zjednání nápravy nežádoucího stavu, a nájemce tuto nápravu nezajistil ve stanovené lhůtě k nápravě ne kratší než 10 (deset) dnů po této výzvě,

Nájemce může takto dát pronajímateli výpověď z tohoto kvalifikovaného důvodu v případech, pokud pronajímatel porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména pokud se řádně nestará o svůj majetek či nezajistí opravu a údržbu, která dle smlouvy přísluší pronajímateli a to brání řádnému užívání předmětu nájmu a provozu prodejny, nájemce pronajímatele písemně vyzval ke zjednání nápravy nežádoucího stavu a pronajímatel tuto nápravu nezajistil ve stanovené lhůtě k nápravě ne kratší 10 (deset) dnů po této výzvě.

IV. Cena nájmu, splatnost :

1. Cena nájmu (nájemné) se sjednává dohodou **ve výši 38.000,- Kč/měsíc** (456.000,- Kč/ročně), přičemž k takto sjednané ceně bude účtováno DPH v zákonné výši.

2. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen a zavazuje se hradit veškeré náklady na energie a služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to způsobem uvedeným v této smlouvě.

3. Aktuálně jsou energie a služby „do objektu“ zajištěny takto :

- elektro
- plyn
- odvoz odpadků
- vodné a stočné -

Dodávky elektro, plynu a odvoz odpadků budou sjednány a prováděny na základě smluvního vztahu přímo mezi dodavatelem a nájemcem, obec, jakožto pronajímatel a vlastník objektu, bude mít nadále sjednanu a zajišťovat dodávku vodného a stočného, a tyto bude nájemci účtovat na základě faktur primárního dodavatele a skutečné spotřeby nájemce zjištěné dle odpočtu vodoměru, vždy nejméně jedenkrát ročně.

Převod dodávek služeb bude proveden bezprostředně po uzavření nájemní smlouvy s tím, že do doby změny odběratele naběhlé náklady obec nájemci přeúčtuje na základě skutečně naběhlých nákladů a podkladů od primárního dodavatele.

4. Sjednané nájemné je/bude splatné bezhotovostním převodem na účet pronajímatele měsíčně ve výši 1 / 12 sjednaného ročního nájemného, vždy do 25. dne příslušného kalendářního měsíce.

S ohledem na nezbytnost příprav k zahájení užívání (vybavení prostor apod.) bude pronajímatel nájemci účtovat nájemné ode dne sjednaného otevření prodejny, tj. od měsíce dubna 2024. Podkladem k úhradě bude faktura vystavená pronajímatelem.

5. Vodné a stočné bude pronajímatelem vyúčtováno nájemci fakturou se splatností 14 dnů ode dne provedení vyúčtování a vystavení faktury.

6. Pronajímatel je oprávněn (nikoliv povinen) sjednané nájemné každoročně upravit (navýšit) s ohledem na výši úředně zjištěné průměrné míry inflace za předchozí rok (k datu 31.12. příslušného roku), a to na základě oficiálních údajů vyhlášených Českým statistickým úřadem, a to **poprvé od r. 2026**. O navýšení nájemného (valorizaci) z důvodu uplatnění inflačního nárůstu rozhoduje výlučně pronajímatel, a je povinen nájemce informovat o uplatnění valorizace vždy nejpozději do 30.4. příslušného roku s tím, že uplatněný nárůst z titulu valorizace nájemného bude za příslušné první pololetí zúčtován spolu s nájemným za měsíc červen příslušného roku.

V. Stav majetku, jeho kontrola a předání a převzetí předmětu nájmu

1. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že se seznámil s fyzickým stavem předmětu nájmu, a že předmět nájmu do svého výlučného užívání a své péče fyzicky za sjednaným účelem přejímá.

2. Nájemce je srozuměn s tím, že veškeré zařízení (vybavení) potřebné pro provozování prodejny si zajistí sám na své náklady a na své nebezpečí.

3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho předchozí požádání přístup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly stavu pronajatého majetku, jakož i

k výkonu jeho vlastnických práv, a to v průběhu provozní doby kdykoliv, při uzavření provozovny nejpozději do 36 hodin od žádosti o umožnění přístupu.

4. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený a uklizený předat (vrátit) pronajímateli zpět, nejpozději ke dni ukončení nájmu, a to ve funkčním stavu a s přihlédnutím ke stavu, v jakém předmět nájmu převzal, pokud v předávacím protokole strany nesjednají jinak. Pokud nedojde ke zvláštní písemné dohodě nemá nájemce nárok na případné zhodnocení předmětu nájmu, ani na náhradu vynaložených nákladů nad rámec povinností běžné údržby a oprav.

O řádném předání (vrácení) Předmětu nájmu bude sepsán Předávací protokol, který je povinen připravit nájemce.

5. Řádné vyklizení a předání (vrácení) předmětu nájmu se zajišťuje smluvní pokutou.

V případě, že bude nájemce v prodlení s řádným předáním předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn nájemci účtovat vedle částky odpovídající nájemnému smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši 1.000,- Kč (jedentisíc Kč), a to až do úplného vyklizení a řádného předání.

6. Pronajímatel má sjednáno základní pojištění budovy. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel z titulu vlastnictví budovy a své odpovědnosti neodpovídá nájemci za žádné škody na majetku nájemce umístěného v budově, ani za ušlý zisk nájemce v důsledku přerušení jeho podnikatelské činnosti z důvodu poškození pronajatých prostor a nemožnosti je užívat z jakýchkoliv důvodů (havárie inž. sítí a po dobu jejich odstraňování, požáru, záplav, povětrnostních vlivů, omezení či uzavření provozu s ohledem na rozhodnutí orgánů státní správy, po dobu nezbytnou k provedení oprav a údržby, jež je povinností pronajímatele, apod.).

7. Při zahájení nájmu má pronajímatel k dispozici a nájemci předložil tyto platné – aktuální revizní zprávy :

- revize elektro
- revize hromosvodů
- revize komínu.

Tyto revize je povinností pronajímatele na své náklady nadále udržovat v aktuálním – platném stavu, povinností nájemce je umožnit pronajímateli, resp. určeným odborným a způsobilým osobám revize provádějící, přístup do objektu za účelem kontroly stavu a provedení revizí.

VI. Povinnosti nájemce, způsob užívání, údržba :

1. Nájemce se zavazuje zajišťovat celoroční nepřetržitý provoz prodejny pod svým jménem, na svůj účet a na své nebezpečí, je povinen o pronajatý majetek řádně pečovat a využívat jej pouze pro účel a způsobem sjednaným ve smlouvě, pokud není výslovně uvedeno, pak způsobem obvyklým pro užívání pronajatého majetku a k naplnění účelu nájmu.

2. Nájemce je povinen hradit řádně a včas sjednané nájemné, jakož i související služby a náklady spojené s obvyklým užíváním a udržováním pronajatého majetku. Jedná se o náklady na zajišťování běžných oprav a údržby majetku, malování, zajišťování a provádění revizí zařízení a spotřebičů umístěných nájemcem v provozovně včetně výtahu, jakož i veškeré náklady a opravy nepřesahující v jednotlivých případech částku 20.000,- Kč, pokud se nejedná o opravy, jež je ze zákona zajišťuje na své náklady pronajímatel.

3. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu na pronajatém majetku, a je povinen v případě škod způsobených provozní činností nájemce či třetími osobami po dobu trvání nájmu neprodleně na své náklady majetek uvést do původního stavu.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady a nebezpečí úklid pronajatých prostor a pozemků, v zimním období pak zajišťovat bezpečný přístup k objektu z přílehlé veřejné komunikace ke vstupu do prodejny, jakož i zimní údržbu prostor (pozemků) u hlavního vchodu do prodejny, včetně odklizení sněhu a posypu proti uklouznutí.

5. V případě havárie inž. sítí v budově či poškození budovy, nebo pokud bude třeba provést opravy či údržbu pronajatých prostor v rozsahu nad rámec běžné údržby zajišťované nájemcem, je povinností nájemce potřebu těchto oprav včas a písemně oznámit pronajímateli a vyčkat jeho pokynů. O způsobu zajištění opravy včetně výběru dodavatele, rozhoduje pronajímatel. V případě, pokud dojde k poškození či havárii vnitřních rozvodů v prostorách užívaných nájemcem z důvodu jejich nesprávného či nepovoleného užívání nájemcem či z nedbalosti na straně nájemce, ponese náklady s odstraněním případných škod a uvedením rozvodů a sítí do původního stavu nájemce.

Po dobu provádění oprav Předmětu nájmu zajišťovaných pronajímatelem z důvodu nezpůsobilosti předmětu nájmu pro sjednaný účel nemá nájemce v případě nutnosti uzavření prodejny povinnost hradit pronajímateli sjednané nájemné, nemá však vůči pronajímateli nárok na náhradu škody ani ušlý zisk.

6. Nájemce není oprávněn na/v pronajatém majetku činit bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební úpravy či stavební změny zasahující do budovy.

7. Nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele dát Předmět nájmu či jeho část do užívání (podnájmu, výpůjčky apod.) jakékoliv třetí osobě.

8. Při využívání předmětu nájmu je nájemce povinen postupovat s náležitou péčí, dodržovat veškeré obecně závazné předpisy vztahující se pro danou podnikatelkou činnost, zejména předpisy na úseku protipožární prevence včetně povinností podnikatele při zajištění požární bezpečnosti prostor, umístěných technologií a zařízení, předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce (revize zařízení apod.), jakož i příslušné předpisy týkající se provozování dané živnosti.

9. Nájemce je srozuměn s tím, že pronajaté prostory nejsou způsobilé a určeny k bydlení, a je zakázáno a nelze jakékoliv prostory v objektu užívat k bydlení ani k přechodnému či krátkodobému ubytování jakýchkoliv osob ani obsluhujícího personálu.

VII. Ostatní – zvláštní ujednání :

1. Nájemce je povinen si v rámci své podnikatelské činnosti sjednat pojištění provozu a pronajatých prostor v rozsahu zejména z hlediska odpovědnosti za způsobené škody na budově (poškození výloh, dveří, vandalismus apod.).

2. Pronajímatel je povinen průběžně zajišťovat odklizení sněhu z pozemků pronajatých nájemci (pluhování) v zadní části budovy za účelem umožnění zásobování prodejny a příjezdu k zadnímu vchodu - manipulační rampě včetně odklizení sněhu z vyhrazených částí

pozemků určených pro potřeby nájemce – parkovací plochy pro vozidla, a to v souladu se schváleným plánem zimní údržby obce.

3. Nájemce je povinen si označit provozovnu v souladu s živnostenskými předpisy.

4. Při ukončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku, když toto ustavení se dohodou stran v tomto případě výslovně tímto vylučuje.

5. Nájemce byl před uzavřením smlouvy seznámen s podmínkami a požadavky ze strany obce při zajištění provozu prodejny v obecním majetku a zavazuje se a je povinen prodejnu provozovat takto :

- nájemce se zavazuje zahájit **provoz prodejny pro veřejnost ode dne 1. 3. 2024**
- zajistit celoroční (nikoliv sezónní) provoz prodejny,
- otevírací – provozní doba prodejny – je věcí nájemce s přihlédnutím k údajům, které uvedl v přihlášce do výběrového řízení, tak, aby byl v rámci standardní doby zajištěn minimálně celodenní provoz ve všední dny, sobota dopoledne,
- pokud bude nájemce nucen z technických či personálních důvodů provozovnu uzavřít na dobu více jak jeden den je povinen o tom pronajímatele bezodkladně informovat s uvedením důvodů a doby uzávěry,
- v prodejně bude zřízen pultový prodej za účelem prodeje uzenin, sýrů apod.,
- venkovní prodej v prostorách před prodejnou lze provádět a organizovat pouze s předchozím souhlasem pronajímatele, a to nárazově a na individuálně schválený prodej a sortiment (vánoční prodej ryb apod.)
- je zakázáno zřizovat před prodejnou místa k venkovnímu sezení či konzumaci,
- zajišťovat pravidelný venkovní úklid pronajatých a užívaných ploch,
- umístit na své náklady před prodejnou odpadkový koš a zajistit průběžnou likvidaci tam uložených odpadků,
- zajistit a provádět likvidaci odpadů vznikajících v rámci provozování prodejny,
- označení prodejny na budově i výlohách, její propagace, umístění reklamních tabulí a jakýchkoliv poutačů včetně světelných panelů a reklamy na budově, výlohách či pronajatých pozemcích, je nájemce oprávněn instalovat teprve po odsouhlasení ze strany pronajímatele, a to i s ohledem na sousední chráněnou památku „Boučkův statek“. V případě nutnosti je povinen si pak vyžádat souhlas příslušných orgánů st. správy a památkové ochrany.

Závěrečná ustanovení :

1. Práva a povinnosti, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí příslušnou úpravou občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

2. Jednající za pronajímatele potvrzuje, že tato smlouva byla předepsaným způsobem dle zákona o obcích projednána a schválena, když záměr pronájmu byl zveřejněn dne 11.8.2023, vyhodnocení zájemců a výběr nájemce (provozovatele) včetně kterých podmínek provozu byl projednán a schválen na jednání zastupitelstva obce dne 2.11. 2023, (usnesení č. 23-11-02/ZO/166 a obsah této smlouvy byl projednán a schválen na jednání zastupitelstva obce dne (usnesení č.).

3. Písemný styk a doručování písemností bude realizován prostřednictvím datové schránky účastníků.

4. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků převzal po jednom.

Přílohy :

- č. 1 - výkres – pozemky
- č. 2 - fotodokumentace
- č. 3 - předávací protokol

Dne

Pronajímatel :

Nájemce :

.....
Obec Malá Skála

.....
Duc Thang Nguyen

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL - K NÁJEMNÍ SMLOUVĚ z

1/ Předmět předání - při vzniku nájmu

Prostory k podnikání v budově čp. 24 obec Malá Skála

Stav předmětu nájmu - viz fotodokumentace

Stav měřidel dodávaných energií -
.....
.....

Ostatní :

Dne

Předávající :

Přejímající :

.....

.....

Obec Malá Skála

,