

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

uzavřená dle § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými smluvními stranami:

1. **Obec Vlasatice**,
IČO: 00283711;
Vlasatice 149, 691 30 Vlasatice;
ve věci uzavření této smlouvy zastoupena Pavlem Procházkou, starostou obce;
 - dále jen „Pronajímatel“;

a

2. **Radek Magal**
IČO: 74426028;
se sídlem [REDAKCE]
bydlištěm [REDAKCE]
adresa pro doručování v listinné formě: [REDAKCE]
 - dále jen „Nájemce“.

Preambule

1. Výše uvedené smluvní strany, které jsou plně svéprávné a způsobilé k právnímu jednání, konají toto právní jednání a projevují vůli zřídit mezi sebou závazek, tj. uzavírají tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání s níže uvedeným obsahem (dále jen „Smlouva“), a rovněž tak projevují vůli být vázány a řídit se obsahem této smlouvy.
2. Smluvní strany tímto po vzájemné dohodě volí pro své právní jednání, tj. pro uzavření Smlouvy, písemnou formu.
3. Mezi smluvními stranami se výslovně ujednává, že v právním styku stran podle Smlouvy se nepřihlíží k obchodním zvykostem zachovávaným obecně, anebo v daném odvětví. V důsledku tohoto ujednání tudíž obchodní zvyklost nemá přednost před ustanovením zákona.

I.

Prohlášení Pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je až dosud vlastníkem nemovité věci, a to:
 - pozemku p.č. st. 209/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 392 m² (dále jen „Pozemek“), jehož součástí je stavba, která na něm stojí, a to Vlasatice, č.p. 150 – objekt k bydlení (dále též jen „Stavba“);se všemi součástmi a příslušenstvím, zapsané až dosud mj. na LV č. 10001 pro katastrální území Vlasatice, obec Vlasatice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

II.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory určené k podnikání, a to prostory o celkové výměře 42 m² situované v přízemí Stavby, která je součástí Pozemku (dále jen „Prostory“), a dvůr o výměře 80 m² nacházející se na Pozemku.
2. Prostory, které jsou předmětem nájmu dle Smlouvy, jsou specifikovány takto, přičemž jsou bez vybavení:
 - místnost č. 1 o výměře 20 m²;
 - místnost č. 2 o výměře 20 m²;
 - záchod o výměře 2 m².
3. Dvůr o výměře 80 m², který je předmětem nájmu dle Smlouvy, je specifikován v příloze č. 1 této Smlouvy, a to zákresem do katastrální mapy (dále jen „Dvůr“).

4. K Prostorám a Dvoru vzniká Nájemci právo výhradního nájmu s tím, že jeho právo nájmu není omezeno užíváním jiným nájemcem.
5. Účelem nájmu je provozování této činnosti Nájemce: truhlářské a tesařské práce, dílna, výroba nábytku. Rozšířit činnost a změnit způsob či podmínky jejího výkonu v Prostorách a na Dvoře, je Nájemce dle dohody smluvních stran oprávněn pouze po předchozím souhlasu Pronajímatele vysloveném formou dodatku ke Smlouvě.

III.

Předmět Smlouvy

Pronajímatel, který je oprávněn tuto smlouvu uzavřít a jednat svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku, přenechává touto Smlouvou za úplatu Nájemci předmět nájmu, tj. Prostory a Dvůr, jak jsou specifikovány v čl. II Smlouvy (dále jen „Předmět nájmu“), aby jej Nájemce ve sjednané době užíval k ve Smlouvě určenému účelu.

IV.

Doba nájmu

Smluvní strany tímto sjednávají nájem na dobu určitou, a to od 22. 7. 2015 do 31.03.2019.

V.

Nájemné

1. Smluvní strany ujednaly, že nájemné za Předmět nájmu činí částku 1.000,- Kč za každý kalendářní měsíc (případně poměrnou část).
2. Nájemné za daný kalendářní měsíc je splatné bezhotovostním převodem nebo složením hotovosti na bankovní účet Pronajímatele číslo 3428651/0100 vedený Komerční bankou, a.s., a to pod variabilním symbolem 1501, vždy do 25. dne v měsíci.

VI.

Plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu

1. Pronajímatel není zavázán poskytovat plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu, tedy dodávat žádné služby do Předmětu nájmu.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen přenechat Předmět nájmu Nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu, udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat, a zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu.
2. Pronajímatel odevzdá Nájemci Předmět nájmu v ujednané době, a to dne 22. 7. 2015, se vším, co je třeba k řádnému užívání Předmětu nájmu, o čemž bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný smluvními stranami.
3. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně v souladu se Smlouvou a platit nájemné a jiné platby sjednané Smlouvou.
4. Nájemce nesmí k Předmětu nájmu zříditi třetí osobě užívací právo k Předmětu nájmu, Nájemce nesmí dát třetí osobě do podnájmu Předmět nájmu.
5. Mezi smluvními stranami se sjednává, že Pronajímatel má povinnost zabezpečovat pouze Služby spojené s užíváním Předmětu nájmu sjednané touto Smlouvou, Nájemce je tudíž zavázán výhradně k úhradě nájemného dle Smlouvy a k úhradě za sjednané Služby. Pronajímatel nemá povinnost zabezpečovat žádné další služby spojené s užíváním Předmětu nájmu nesjednané Smlouvou a Nájemce tudíž vůči Pronajímateli není zavázán k jiným úhradám nesjednaným Smlouvou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.
6. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění nemovité věci či její součásti, ve které se nachází Předmět nájmu.

7. Nájemce provádí po dobu nájmu běžnou údržbu Předmětu nájmu. Ostatní údržbu Předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí Pronajímatel.
8. Nájemce oznámí řádně a včas Pronajímateli vadu Předmětu nájmu, kterou má Pronajímatel odstranit. Není-li vada odstraněna bez zbytečného odkladu a Nájemce může Předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li užívání zcela, má Nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
9. Pokud je 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. V případě trvání opravy vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání Předmětu nájmu nad míru obvyklou, má Nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné Předmět nájmu vůbec užívat, má Nájemce právo, aby mu Pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiné prostory, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
10. Nájemce oznámí Pronajímateli, že Předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Předmětu nájmu zjistit mohl.
11. Nájemce umožní Pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Předmětu nájmu, a to na základě písemného oznámení Pronajímatele doručeného nejméně 15 dnů předem.
12. Nájemce má právo provést změnu Předmětu nájmu, zejm. úpravu, přestavbu nebo jinou změnu, jen s předchozím souhlasem Pronajímatele vysloveným formou dodatku ke Smlouvě. Změnu provádí Nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou ke zhodnocení, Pronajímatel se s Nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li Nájemce změnu Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, uvede Nájemce Předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu, může Pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
13. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá Předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; dle dohody smluvních stran je však vyžadován ke způsobu a rozsahu výše uvedeného opatření předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Při skončení nájmu Nájemce odstraní znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
14. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů a jevů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob, které jsou nebo budou dotčeny důsledkem užívání najatých prostor Nájemcem. Tuto odpovědnost přebírá Nájemce též za své případné zaměstnance.
15. Nájemce je povinen dodržovat v okolí Předmětu nájmu pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
16. Nájemce se zavazuje zajistit Předmět nájmu před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatém Předmětu nájmu je v odpovědnosti Nájemce.
17. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli změnu skutečností týkajících se osoby Nájemce.
18. Při skončení nájmu odevzdá Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání; odevzdáním se rozumí předání vyklizeného Předmětu nájmu. O tomto předání bude smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol.

VIII.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy může být ukončen:

- 1.1. písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem;
 - 1.2. písemnou výpovědí ze strany Pronajímatele;
 - 1.3. písemnou výpovědí ze strany Nájemce.
2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba je dle § 2310 občanského zákoníku tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
 3. Smluvní strany svým výslovným ujednáním vylučují ustanovení § 2312 občanského zákoníku, kdy v případě nájmu na dobu neurčitou má strana právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době, nebo trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. Smluvní strany se dohodly, že i v případech uvedených v předchozí větě, je výpovědní doba tříměsíční.
 4. Nájemce odevzdá Prostory Pronajímatelem nejpozději v den, kdy nájem končí. Za nedodržení této lhůty Nájemcem se mezi smluvními stranami sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den, kdy je Nájemce v prodlení s předáním Předmětu nájmu Pronajímatelem.
 5. Nájemce odevzdá Předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit Pronajímatelem. Nájemce dle dohody smluvních stran nesmí odstranit v Předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem Pronajímatele. Nájemce odstraní v Předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatelem sdělí, že odstranění změn nežadá. V tomto případě Nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota Předmětu nájmu zvýšila, Pronajímatelem může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.
 6. Pronajímatelem i Nájemcem jsou tímto srozuměni s tím, že zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Předmětu nájmu nebo Stavby přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci, tj. Pronajímatelem. Nájemcem má právo žádat, aby se s ním Pronajímatelem bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co Nájemcem provedl bez souhlasu Pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
 7. V případě, že Nájemcem užívá Předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, vyzve ho Pronajímatelem, aby Předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být Nájemcem doručena. Pokud Nájemcem neuposlechně výzvy Pronajímatele, má Pronajímatelem právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má Pronajímatelem právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemcem vyzval k nápravě. Pronajímatelem má právo takto postupovat rovněž v případě, nezaplatí-li Nájemcem nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
 8. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemcem porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem zejména, je-li ve více než třicetidenním prodlení s úhradami Pronajímatelem vyplývajícími ze Smlouvy.
 9. Pokud nebude Předmět nájmu schopen plnit účel nájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je Nájemcem oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

IX.

Ostatní ustanovení

1. Nájemcem při uzavření smlouvy prohlašuje, že je mu znám skutečný fyzický stav Předmětu nájmu, a v tomto stavu Předmět nájmu přebírá do nájmu. Součástí předávacího procesu je předávací protokol podepsaný všemi smluvními stranami, který obsahuje popis stavu Předmětu nájmu, popis předaných klíčů, zápis o stavu měřičů ke dni převzetí nájmu.
2. Nájemcem z titulu úhrad Pronajímatelem vyplývajících ze Smlouvy není v prodlení, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na účet Pronajímatele. Po

Nájemci, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může Pronajímatel požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši, kterou stanoví vláda nařízením.

3. Smluvní pokuta sjednaná touto smlouvou je splatná do 15 dnů od jejího nárokování oprávněnou smluvní stranou, a to na základě doručení písemné výzvy v listinné formě k rukám povinné smluvní straně, která porušila povinnost sjednanou Smlouvou, přičemž součástí této výzvy bude výše a způsob úhrady smluvní pokuty.
4. Smluvní strany tímto sjednávají, že adresou pro doručování veškerých písemností je adresa uvedená v určení smluvních stran v záhlaví Smlouvy. Smluvní strany si bez zbytečného odkladu vzájemně sdělí každou změnu údajů týkajících se osoby Pronajímatele a Nájemce tak, jak jsou tyto údaje uvedeny v určení smluvních stran. Každá strana je zavázána oznámení strany druhé dle předchozí věty akceptovat. Za oznámení výše uvedené změny údajů, jakož i za důsledky z případného neoznámení změny údajů vyplývající, nese plnou odpovědnost strana, u níž ke změně údajů došlo.
5. Pronajímatel prohlašuje, že v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) byl záměr nájmu řádně zveřejněn na úřední desce, a to ode dne 06.02.2015 do dne 23.03.2015.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních na pěti stranách, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.
2. Vztahy mezi smluvními stranami smlouvou neupravené se řídí ustanoveními právního řádu České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Smlouvu, tj. obsah právního jednání smluvních stran, lze dle ujednání smluvních stran měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky uzavřenými za souhlasu smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že jejich právní jednání obsahem a účelem odpovídá dobrým mravům i zákonu, nenarušuje veřejný pořádek, že svým právním jednáním vyjadřují svoji svobodnou, skutečnou a vážnou vůli a že jejich právní jednání bylo projeveno určitě a srozumitelně, kdy není pochybnost o jeho obsahu.
5. Smluvní strany prohlašují, že při uzavírání Smlouvy nedošlo ke zneužití tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany a nebylo mezi stranami ujednáno plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru.

Vlasatice dne 22.7.20105

Pronajímatel:



Obec Vlasatice, zastoupená
Pavlem Procházkou, starostou



Nájemce:



Radek Magal

**Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání uzavřené
dne 22. 7. 2015**

Uzavřená dle § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Obec Vlasatice

IČ: 00283711

Vlasatice 149, 691 30

Zastoupená panem Pavlem Procházkou starostou obce
(dále jen „Pronajímatel“)

a

panem Radkem Magalem

IČ: 74426028

adresa pro doručování v listinné formě:
(dále jen „Nájemce“)

1. Předmět dodatku

Předmětem tohoto dodatku je změna splatnosti nájmného. Nové datum splatnosti nájmného je 2 krát ročně vždy k 15. dni 6 a 12 měsíce příslušného roku ve výši 6.000,- Kč.

2. Závěrečná ustanovení

Ostatní ujednání zůstávají nezměněná.

Ve Vlasaticích dne 10. 8. 2015

Pavel Procházka
Oncl



Radek Magal
Rad Magal