Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Název:	**Obec Ohrobec**
Identifikační číslo :	07661436
sídlo:	U Rybníků II, čp. 30, Ohrobec, PSČ 252 45
zastoupena:	Ing.Otakarem Janebou, starostou
	(dále uváděna jen jako „**pronajímatel**“)
	a
Název :	**LUX SOLIS CZ s.r.o.**
Identifikační číslo :	05753368
Sídlo:	Masarykovo náměstí 205, Jílové u Prahy, PSČ 254 01
Statutární orgán:	Nguyen Quy Nghi, jednatel
	(dále uváděna jen jako „**nájemce**“)

(*pronajímatel a nájemce jsou dále uváděni též společně jako „**smluvní strany**“ nebo každý samostatně jako „**smluvní strana**“*)

uzavírají podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „občanský zákoník“), tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání:

I. Úvodní ustanovení

1.
Obec Ohrobec je vlastníkem pozemku parcelní číslo 469/1, jehož součástí je budova prodejny smíšeného zboží v obci a v katastrální území Ohrobec. V této budově v přízemním podlaží je nebytový prostor sloužící k podnikání, tedy k provozování prodejny potravin a smíšeného zboží o výměře 107m² (dále jen „*předmět nájmu*“).
2.
Tyto nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Ohrobec, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ.

II. Předmět smlouvy

1.
Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci za úplatu do nájmu předmět nájmu, v souladu s účelem užívání a nájemce bude v souladu s touto smlouvu předmět nájmu užívat.
2.
Pronajímatel se zavazuje, že nebude po dobu nájmu neoprávněně zasahovat do nájemního práva nájemce a v souladu s touto smlouvou zabezpečí řádné plnění služeb spojených s užíváním předmětu nájmu.
3.
Nájemce je oprávněn užívat najaté prostory řádným způsobem a není oprávněn je bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele poskytnout k užívání třetí osobě.

III. Účel a doba trvání smlouvy

1.
Účelem nájmu je provozování prodejny především potravin a dalšího zboží. Předmět nájmu přenechává pronajímatel nájemci do nájmu výlučně k výkonu této jeho podnikatelské činnosti, k níž je nájemce oprávněn.
2.
Sortiment prodávaného zboží a otevírací doba jsou vymezeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3.
Tato smlouva se uzavírá na dobu 10 let ode dne uzavření této smlouvy.

IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1.
Smluvní strany se dohodly, že nájemné činí 6.000,- Kč měsíčně.
2.
Tato částka bude uhrazena dopředu na každý měsíc v termínu splatnosti do 25. dne předcházejícího měsíce na účet pronajímatele č. 7322504/0600 .
3.
Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
4.
Zastupitelstvo obce pro první rok užívání předmětu nájmu, nájemné promíjí.
5.
Náklady na spotřebu elektrické energie, vody a za likvidací odpadů si hradí nájemce sám přímo dodavatelům těchto služeb, s nimiž si uzavře smlouvu o dodávce těchto služeb.

V. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1.
Nájemce je povinen k případným stavebním úpravnám si vyžádat předem písemný souhlas pronajímatele.
2.
Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu a bezprostřední okolí v náležitém pořádku na vlastní náklady.
3.
Pronajímatel přenechává nájemci prostory ve stavu způsobilém k užívání v souladu s účelem nájmu a nájemce prostor v tomto stavu přebírá.
4.
Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou a dodržovat při tom všechny platné předpisy, vztahující se k předmětu nájmu, především předpisy hygienické.
5.
Nájemce se zavazuje na vlastní náklady provádět všechny potřebné revize a běžnou údržbu předmětu nájmu. Od každé revize nájemce předloží pronajímateli písemný doklad k archivaci.
6.
Nájemce bere tímto na vědomí, že prostory jsou pojištěny smlouvou, jejíž originál je uložen na obecním úřadu pronajímatele.
7.
Nájemce odpovídá za likvidaci tuhých komunálních odpadů ostatních odpadů, které vyprodukuje svou činností, ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
8.
Pronajímatel ke dni předání prostor nájemci ke smluvenému užívání má povinnost vyhotovit předávací protokol podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran obsahující popis podle faktického stavu předmětu nájmu, tento protokol tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
9.
Pronajímatelem pověřená osoba je oprávněna vstoupit do prostor spolu s osobou pověřenou

nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách za účelem kontroly plnění této smlouvy a provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního vedení aj.

V. Ukončení smlouvy

1.
Tato smlouva zaniká:

- dohodou smluvních stran;
- zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem;
- výpovědí nájemce podle ustanovení § 2308 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník,
- výpovědí pronajímatele podle ustanovení § 2309 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- výpovědí pronajímatele nebo nájemce podle ustanovení § 2232 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- výpovědí nájemce podle ustanovení § 2287 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- důvody výpovědi uvedená v citovaných ustanoveních jsou důvody výpovědi ve smyslu § 2229 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

2.
Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden důvod. Výpovědní lhůta, pokud je v případech uvedených v odstavci 1 stanovena, je tříměsíční. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

4.
Nejpozději v den ukončení nájmu je nájemce povinen vyklidit prostory a vrátit je pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, a to s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud nájemce poruší tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn vyúčtovat nájemci za každý den prodlení se splněním této povinnosti smluvní pokutu ve výši 500,-Kč. Uhrazení smluvní pokuty nemá vliv na právo pronajímatele požadovat náhradu škody způsobené takovým porušením, které lze uplatnit samostatně a v plném rozsahu. Pokud nájemce poruší svou povinnost vyklidit prostory podle tohoto článku smlouvy o více než 3 pracovní dny, je pronajímatel dále oprávněn vstoupit do prostor, odstranit z nich veškerý majetek nájemce a třetích osob a prostory znovu pronajmout třetím osobám. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a k vstupu do prostor a k odstranění veškerého majetku a třetích osob z těchto prostor tímto pronajímatele výslovně zmocňuje.

VI. Závěrečná ustanovení

1.
Skutečnosti ve smlouvě blíže neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, a dalšími obecně závaznými předpisy.

2.
Obě strany svým podpisem stvrzují, že souhlasí s obsahem smlouvy, prohlašují, že její ujednání odpovídají jejich pravé a svobodné vůli, a že smlouva nebyla uzavřena v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

3.
Tato smlouvaje vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž smluvní strany obdrží po jednom vyhotovení. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podepsání zástupci smluvních stran.

V Ohrobci dne 18. 9. 2020

Obec Ohrobec
U Rybníků II čp. 30
252 45 Zvole
IČ: 002 41 491

.....
nájemce

.....
pronajímatel

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů)	
K Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání	
SCHVÁLENO ORGÁNEM OBCE:	ZASTUPITELSTVO OBCE OHROBEC
DATUM A JEDNACÍ ČÍSLO: 14.9.2020	usnesení : č. 7/2020/Z

PŘÍLOHA č 1

ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

I.
Sortiment prodávaného zboží

Potraviny budou tvořit 80% celkového zboží a to:

pečivo, zelenina, ovoce, mražené výrobky, masné výrobky, zmrzliny, zákusky, těstoviny, koření, Alkoholické nápoje a všechny suroviny, co patří k potravinám.

Další zboží bude obsahovat drogerii, trochu krmiva pro zvířata a to nepřesáhne 20% celkového zboží.

II.

Otevírací doba

Pondělí až pátek : od 7:00 h. – do 21:00 h.

Sobota a neděle : od 7:00 h. - do 20:00 h.

V Ohrobci dne 11.09.2020

Nguaen Quy Nghi