

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a ustanovení § 663 až 684 zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany tuto

smlouvu o nájmu

I. Smluvní strany

Pronajímatel:

Obec Kvasiny

IČ:00275026 DIČ: CZ00275026

adresa: Obec Kvasiny, Kvasiny 81, PSČ: 517 02 Rychnov nad Kněžnou
jednající ing. Ivanem Ešpandrem, starostou obce

bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Rychnov nad Kněžnou
číslo účtu: 3428-571/0100

e-mail: podatelna@obec-kvasiny.cz

telefon:494596093

fax: 494596415

/dále jen pronajímatel/

Nájemce:

KONZUM, obchodní družstvo v Ústí nad Orlicí

IČ: 00032212 DIČ: CZ00032212

sídlo: Ústí nad Orlicí, Tvardkova 1191, PSČ 562 13

jednající Ing. Miloslavem Hlavsou, místopředsdou představenstva a
Ing. Zdeňkem Šemberou, členem představenstva

bankovní spojení: Komerční banka, a.s. pobočka Ústí nad Orlicí

číslo účtu: 113611/0100

e-mail: sekretariat@konzumuo.cz

telefon: 465553407

fax: 465523082

družstvo je zapsáno v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl Dr
XVIII, vložka 352

/dále jen nájemce/

II. Předmět a účel nájmu

2.1. Obec Kvasiny je podle svého prohlášení vlastníkem budovy čp. 263 objekt občanské vybavenosti v části obce Kvasiny na stavební parcele číslo 416 – zastavěná plocha a nádvoří (dále jen prodejna potravin) v obci a katastrálním území Kvasiny.

Nemovitosti jsou zapsány na LV č.10001 pro obec a katastrální území Kvasiny u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

2.2. Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou **nebytové prostory** v I. nadzemním podlaží budovy čp. 263 objekt občanské vybavenosti v části obce Kvasiny na stavební parcele číslo 416 (prodejny potravin v Kvasinách), tak, jak jsou stavebně provedeny a určeny o celkové výměře 255,24 m², a to :

prodejní plocha.....	156,35m ²	(102, 103)
zázemí,přípravná.....	35,01m ²	(104, 105, 106, 107, 108, 110, 111)
skladové plochy.....	44,67m ²	(109, 112, 113)
rampa(sklad).....	14,95m ²	(114)
zádveří.....	4,71m ²	(101)
celkem	255,24m²	

(dále též prodejna). Nebytové prostory jsou vyznačeny v **příloze číslo 4**, která tvoří součást této smlouvy. Takto označené nebytové prostory tvoří **předmět nájmu** dle této smlouvy (dále jen **předmět nájmu**).

2.3. Nájemce předmět nájmu ke smlouvenému nájmu za dále dohodnutých podmínek přijímá.

2.4. Nebytové prostory prodejny potravin se touto smlouvou pronajímají nájemci za účelem živnostenského podnikání nájemce v obchodní činnosti podle výpisu z obchodního rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl Dr XVIII, vložka 352 a to :

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č.1 až 3 živnostenského zákona obor: velkoobchod a maloobchod
- řeznictví a uzenářství
- pekařství a cukrářství

Účelem nájmu je po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy provoz prodejny potravin a smíšeného zboží. Nájemce je oprávněn v pronajatých prostorách vykonávat obchodní činnost spočívající v prodeji potravinářského a nepotravinářského zboží a poskytování služeb podle uvedeného předmětu činností, tak, jak jsou uvedeny ve výpisu z živnostenského rejstříku, který tvoří **přílohu číslo 2** této smlouvy o nájmu.

Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy zachovat na 80% prodejní plochy zboží v sortimentu potravin a smíšené zboží určené pro běžné vybavení domácností, nedohodnou-li účastníci jinak. Pro případ porušení tohoto závazku se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy : Jedentisíckorun českých) za každý i započatý den nesplnění závazku nájemce. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V případě nesplnění závazku nájemce po dobu trvání nájmu dle této smlouvy zachovat na 80% prodejní plochy zboží v sortimentu potravin a smíšené zboží určené pro běžné vybavení domácností je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

2.5. Nájemce prohlašuje, že je mu znám stav předmětu nájmu.

2.6. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s příslušnými technickými normami a pravidly, která jsou platná pro užívání pronajatých nebytových prostor a vnitřního vybavení (požární předpisy, užívání vnitřních rozvodů, elektroinstalace, vodovodní řád, apod.) a zavazuje se tyto normy a pravidla dodržovat.

2.7. Provozní zařízení prodejny potřebné k provozování obchodní činnosti nájemce, si nájemce pořídil a investoval na svůj náklad. Reklamní zařízení, sloužící k podpoře prodeje nájemce, je ve vlastnictví nájemce. Seznam provozního zařízení ve vlastnictví nájemce tvoří **přílohu číslo 5** této smlouvy.

III. Doba nájmu a platnosť smlouvy

3.1. Táto nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou**, a to od **14. dubna 2011 do 13. dubna 2028**.

3.2. Platnosť nájemní smlouvy nastává dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

3.3. O předání a převzetí předmětu nájmu do užívání nájemci podle této nájemní smlouvy bude smluvními stranami sepsán **zápis – předávací protokol** s uvedením stavu předmětu nájmu, seznámením s požárními a bezpečnostními zařízeními, revizními zprávami, obsluhou technických a tepelných zařízení, odečty měřidel, apod. O stavu pronajatých nebytových prostor bude pořízena fotodokumentace ve dvou vyhotoveních a stane se součástí zápisu o předání a převzetí nebytových prostor. Zápis o předání a převzetí předmětu nájmu bude tvořit jako **příloha číslo 6** součástí této smlouvy.

IV. Cena nájmu a služby

4.1. Úhrada za užívání předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **120.000,- Kč** (slovy : Jednostodvacetitisíckorun českých) **ročně**, tj. **10.000,- Kč** (slovy : Desetitisíckorun českých) **měsíčně**.

Nájemné se sjednává bez DPH.

4.2. Nájemce se zavazuje dohodnuté nájemné uhradit pronajímateli jednorázově za celou dobu trvání nájmu částkou **2,040.000,- Kč** (slovy : Dvamilionyčtyřicetisíckorunčeských) nejpozději do **30. dubna 2011**. Platba bude provedena na základě faktury vystavené pronajímatelem a bude zaplacená na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., č.ú 34285710100 pod VS: 11100018. Účastníci sjednávají, že úhradou nájemného dle této smlouvy se rozumí okamžik připsání sjednané částky v plné výši na účet pronajímatele u jeho banky. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

4.3. Náklady na elektrickou energii, plyn, odvoz domovního odpadu, koncesionářské poplatky, pravidelné revize (plyn, hromosvod, elektroinstalace, atd.) a případné další náklady související s jeho podnikatelskou činností se nájemce zavazuje hradit přímo dodavatelům médií a poskytovatelům služeb. Nájemce projedná tuto skutečnost s fakturujícími organizacemi a uzavře s nimi samostatné smlouvy.

4.5. Náklady na vodné a stočné bude pronajímatel nájemci fakturovat podle stavu skutečného odběru podle odpočtu vodoměru a podle údajů faktury dodavatele vody vždy po vyúčtování těchto nákladů dodavatelem vody. Nedílnou součástí vyúčtování bude ve fotokopii faktura dodavatele vody. Nájemce se tyto náklady zavazuje uhradit pronajímateli vždy nejpozději do 15ti kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování. Pro případ prodloužení s úhradou vyúčtování se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

V. Péče o pronajatý majetek, práva a povinnosti účastníků

- 5.1. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně užívat a udržovat čistotu a hygienu v pronajatých nebytových prostorách tak, aby se užíváním nezhoršoval jejich technický a provozní stav.
- 5.2. Nájemce se zavazuje zejména :
hospodařit s předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře,
užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dohodnutému v této smlouvě,
dodržovat bezpečnostní předpisy, požární a hygienické předpisy, předpisy bezpečnosti práce a veškeré ostatní předpisy, které se vztahují k předmětu nájmu,
zajišťovat řádnou ochranu majetku, jež mu byl přenechán do nájmu,
neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu žádné stavební změny a úpravy.
- 5.3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu dále pronajímat, či jiným způsobem jej převádět nebo jej jinak přenechávat do užívání třetím osobám, a to ani v rámci převodu podniku, jeho části, či transformace firmy nájemce.
- 5.4. Pronajímatel se zavazuje na své náklady udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu nájmu.
- 5.5. Nájemce se zavazuje hradit náklady na běžnou údržbu, opravy a úpravy předmětu nájmu analogicky v rozsahu podle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., a to do cenové výše 3.000,-- Kč (slovy : Třítisícekorun českých) za jednu údržbu, opravu či úpravu. V případě běžné údržby, oprav a úpravy předmětu nájmu do cenové výše 3.000,-- Kč za jednu údržbu, opravu či úpravu platí, že částku 3.000,-- Kč hradí nájemce, částku nad tuto sumu hradí pronajímatel. Provedení takové údržby, opravy či úpravy předmětu nájmu podléhá předchozímu schválení pronajímatelem.
Kromě toho se nájemce zavazuje zcela vlastním nákladem zajišťovat tyto činnosti :
malby a nátěry prostor, jež tvoří předmět nájmu dle platných předpisů v potravinářských provozech,
výměny opotřebovaných podlahových krytín dle potřeby,
- 5.6. Nájemce se zavazuje na své náklady zajišťovat průběžně v termínech k tomu stanovených revize el. instalace, plynu a revize přístrojů a zařízení, jež bude nájemce používat v předmětu nájmu.
- 5.7. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu schopném k účelu užívání podle této smlouvy s výjimkou dle článku 5.5. této smlouvy.
- 5.8. Smluvní strany se dohodly, že zimní údržbu (odklizení sněhu, posyp chodníků a přístupové komunikace včetně prostor v okolí prodejny) a sezonní údržbu (jarní úklid, sekání a odvoz trávy, odvoz listí apod.) bude provádět na své náklady pronajímatel.
- 5.9. Nájemce má právo vybavit prodejnu svým prodejním a technologickým zařízením potřebným k provozování činnosti nájemce a k dodržení všech předpisů pro prodej zboží. Nájemce však není oprávněn v této souvislosti provádět žádné stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.10. Nájemce je oprávněn zabezpečit prodejnu na svůj náklad zabezpečovacím zařízením proti vloupání.

5.19. Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvou na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jeho činností třetím osobám v rozsahu nejméně na částku **5.000.000,- Kč** (slovy : Pětmilionů korun českých) a tuto udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy. Nájemce se zavazuje kopii pojistné smlouvy předložit pronajímateli nejpozději do 10ti kalendářních dnů ode dne předání a převzetí předmětu nájmu. V případě změny v pojištění nájemce se nájemce zavazuje tyto změny oznámit pronajímateli nejpozději do 30ti dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Pro případ nesplnění některého z takto sjednaných závazků se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **100,- Kč** (slovy : Jednostokorun českých) za každý i započatý den prodlení s předložením pojistné smlouvy (změny pojistné smlouvy) či za každý i započatý den, kdy nebude nájemce pojištěn nejméně v rozsahu dle věty první tohoto ujednání. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

5.20. Nájemce se zavazuje ode dne faktického předání a převzetí předmětu nájmu plnit na tomto předmětu nájmu povinnosti majitele objektu v oblasti požární ochrany a zabezpečení objektu vůči příslušným orgánům. Nájemce se zavazuje zejména zachovávat volný přístup k hydrantu, rozmístit na předmětu nájmu ruční hasicí přístroje a tyto udržovat v provozuschopném stavu a zajišťovat řádně jejich pravidelné revize. Za případné nedostatky zjištěné v této oblasti příslušnými orgány odpovídá nájemce. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné vyúčtované majetkové sankce, a to do 30ti kalendářních dnů ode dne jejich vyúčtování pronajímatelem.

VI. Ukončení nájmu

6.1. Smluvní strany se vzájemně dohodly na ukončení nájmu takto:

- a) písemnou dohodou pronajímatele a nájemce
- b) uplynutím sjednané doby nájmu
- c) písemnou výpovědí s 3 měsíční výpovědní lhůtou z důvodů uvedených v ust. § 9 odst. 2) a § 9 odst. 3) zákona č. 116/1990 Sb., v platném znění
- d) písemnou výpovědí s 3 měsíční výpovědní lhůtou v případě, že nájemce i přes písemné upozornění a poskytnutí lhůty k odstranění závadného stavu porušuje ustanovení této smlouvy.
- e) odstoupením pronajímatele.
- f) zánikem předmětu nájmu.

6.2. V případě podání výpovědi začíná výpovědní lhůta plynout od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

6.3. V případě ukončení nájemního poměru je nájemce povinen vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, kromě pronajímatelem odsouhlasených změn, pokud nebude dohodnuto jinak, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vzhledem k charakteru provozování činnosti nájemce. Předání předmětu nájmu bude provedeno protokolárně. Do předávacího protokolu účastníci uvedou skutečnosti o předmětu nájmu a případné závazky či požadavky smluvních stran.

6.4. Nájemce je povinen vyklidit a vyklizený předat pronajímateli předmět nájmu nejpozději do 5ti kalendářních dnů ode dne skončení nájmu. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po ukončení nájemního poměru se nájemce zavazuje hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč** (slovy : Jedentísíckorun českých) za každý i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu. Zaplacením uvedené majetkové sankce není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Dále je pronajímatel oprávněn v tomto případě vstoupit do

předmětu nájmu a věci zde nacházející se, jež nejsou ve vlastnictví pronajímatele vyklidit a uskladnit na náklady nájemce.

6.5. Všechny závazky a pohledávky vyplývající z této smlouvy při jejím zániku vyrovnají obě smluvní strany vzájemně do 30ti dnů.

6.6. Při ukončení smlouvy o nájmu před uplynutím sjednané doby nájmu podle čl. III, bod 1., pronajímatel vrátí nájemci předplacené nájemné za období od řádného vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli **do 14.4.2028**. O způsobu vrácení této částky bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda o vypořádání, ve které bude sjednán případný splátkový kalendář navržený pronajímatelem. Nájemce se zavazuje pronajímateli k vrácení příslušné části předplaceného nájemného poskytnout lhůtu nejméně 6ti kalendářních měsíců ode dne podpisu příslušné dohody, nedohodnou-li se účastníci jinak.

VII. Ostatní ujednání

7.1. Nájemce označí pronajatou prodejnu svoji obchodní firmou.

7.2. Při své činnosti bude nájemce respektovat platné právní předpisy, zejména předpisy platné pro živnostenské podnikání.

7.3. Obě smluvní strany si neprodleně vzájemně sdělí všechny změny údajů, jež jsou v této smlouvě uvedeny, především identifikačních údajů, místa podnikání, čísla bankovních spojení apod.

7.4. Nájemce bude pronajímateli sdělovat závěry z kontrol orgánů státní správy, pokud zjištěné závěry budou přesahovat povinnosti nájemce podle této smlouvy.

7.5. V případě, že se pronajímatel v době uvedené v článku III. rozhodne dům čp.263 v Kvasinách prodat nebo převést na jiného vlastníka, zavazuje se předložit nabídku tohoto prodeje nebo převodu i nájemci.

7.6. Po uplynutí doby nájmu podle této smlouvy se pronajímatel zavazuje nabídnout další nájem i nájemci.

7.7. Změny této smlouvy lze provést po vzájemné dohodě písemnými dodatky. K návrhu jedné strany se druhá strana vyjádří do 30 ti dnů.

7.8. V ostatních touto smlouvou neupravených záležitostech platí ustanovení občanského zákoníku, zákona č.116/1990 Sb., v platném znění a další právní předpisy související s touto smlouvou.

7.9. Veškerá předchozí ujednání smluvních stran, pokud jsou v rozporu s touto smlouvou pozbývají platnosti.