

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

Níže uvedeného dne uzavřeli

Městys Liteň

se sídlem: Náměstí 71, Liteň, PSČ 267 27
ID datové schránky: rgnb7me
bankovní spojení: 123-242580247/0100
IČ 00233501
DIČ CZ00233501
zastoupen Filipem Kaštánkem, starostou městyse Liteň
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

BRAILCOM, o.p.s.

se sídlem: Vyšehradská 255/3, Praha 2, PSČ 128 00
vedená u Městského soudu v Praze, oddíl O, vložka 8
ID datové schránky: fgaiyy6
bankovní spojení: 258902001/5500
IČ 25066803
DIČ CZ25066803
zastoupena Janem Buchalem, ředitelem společnosti
(dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále také „**smluvní strany**“)

tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(dále jen „**smlouva**“)

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1. PŘEDMĚT SMLOUVY, ÚČEL A PŘEDMĚT NÁJMU

1.1 Předmětem smlouvy je závazek Pronajímatele přenechat Nájemci do užívání níže vymezený předmět nájmu nacházející se v budově č.p. 5 (dále jen „**Budova**“), jež je součástí pozemku parc.č. 531, v k.ú. Liteň, obec Liteň, vše zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, nacházející se na adrese Liteň, Náměstí 5, přičemž tato Budova je ve výlučném vlastnictví Pronajímatele, a dále závazek Nájemce platit Pronajímateli nájemné a poplatky za služby s nájmem spojené, to vše za podmínek smluvených touto smlouvou.

1.2 Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou nebytové prostory na zastavěné ploše 115 m² situované v 1.NP, 2.NP a 3.NP shora uvedené Budovy, na adrese Liteň, Náměstí 5 (dále jen „**Předmět nájmu**“). Plánek blíže vymezující Předmět nájmu tvoří přílohu č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

1.3 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tento Předmět nájmu do nájmu Nájemci a přenechává jej Nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do dočasného užívání.

1.4 Pronajímatel pronajímá touto smlouvou Předmět nájmu Nájemci a Nájemce si Předmět nájmu touto smlouvou najímá, a to jako kancelářské prostory (v prvním patře objektu), školící místnost a místnost pro setkávání (vpravo v přízemí objektu), kuchyňské a technologické zázemí (vlevo v přízemí objektu). Pronajímatel souhlasí se zapsáním adresy Budovy jako registrovaného sídla organizací a firem

Nájemce. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu výhradně k sjednanému účelu, a to v souladu s platnými právními předpisy a živnostenskými oprávněními Nájemce.

1.5 O předání a převzetí Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude také uveden stav měřidel mědií.

1.6 Nájemce má právo opatřit Předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nájemce je v této souvislosti povinen respektovat obecně závazné právní předpisy.

2. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

2.1 Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou 10 let počínaje 01.04.2022. Nájemce je oprávněn uplatnit opci na prodloužení doby trvání nájmu o dalších 10 let. Opce musí být uplatněna písemně tak, že Nájemce doručí Pronajímateli oznámení o uplatnění opce na prodloužení doby trvání nájmu, a to nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby trvání nájmu sjednané touto smlouvou. Uplatní-li Nájemce v uvedené lhůtě písemně své opční právo, bude mezi smluvními stranami uzavřen dodatek k této smlouvě, kterým bude doba trvání nájmu prodloužena o dalších 10 let a současně jím bude sjednána/upravena výše nájemného tak, aby odpovídala výši tržního nájemného v dané lokalitě a čase. Nedohodnou-li se smluvní strany na výši nájemného, bude nájemné stanoveno znalcem jmenovaným Pronajímatelem. Neuplatní-li Nájemce své opční právo na prodloužení doby trvání nájmu nejpozději 3 měsíce před uplynutím sjednané doby trvání nájmu, opční právo Nájemce zaniká.

2.2 Nájemce je povinen předat v den skončení nájmu Předmět nájmu zpět Pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu.

2.3 Pronajímatel i Nájemce mohou tuto smlouvu písemně vypovědět i bez uvedení důvodu, s výjimkou prvních 10 let doby trvání nájmu, kdy Pronajímatel je oprávněn v této době vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku (tj. zejména má-li být nemovitá věc, v níž se Předmět nájmu nachází, odstraněna, nebo představována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, nebo pro hrubé porušení povinností Nájemce vůči Pronajímateli) a z důvodů uvedených v čl. 5.5. a 7.1. této smlouvy.

2.4 Výpověď musí být písemná a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

3. NÁJEMNÉ

3.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu bylo sjednáno dohodou ve výši 1,- Kč (slovy: **jedna** koruna česká) za jeden kalendářní rok, přičemž bude hrazeno Nájemcem Pronajímateli v pravidelných ročních splátkách ve výši 1,- Kč (slovy: **jedna** koruna česká) za každý kalendářní rok. Smluvní strany prohlašují, že výše nájemného byla stanovena s ohledem na povinnost Nájemce provést stavební úpravy uvedené v čl. 7 této smlouvy.

3.2. Spolu s nájemným je Nájemce povinen platit náklady na služby (vodné, stočné, elektrická energie, teplo apod.), poskytované v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.

3.3. Nájemné, náležející za jeden kalendářní rok, je splatné ročně vždy do desátého ledna každého kalendářního roku, za který nájemné náleží, bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele č. **123-242580247/0100**, vedený u Komerční banky, a.s. nebo v hotovosti na pokladně Městyse Liteň.

3.4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce si zajistí sám provoz pevných telefonních linek a odvoz odpadu na základě jím uzavřených smluv s dodavatelem těchto služeb a sám si bude po celou dobu nájmu hradit veškeré náklady spojené s jejich poskytováním a zajištěním.

3.5. V nájemném není zahrnuta úplata za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemce si sám zajistí dodávky všech služeb (zejména dodávky elektrické energie, plynu, tepla a vody a odvod odpadních vod), spojených s řádným užíváním Předmětu nájmu

na základě jím uzavřených smluv s dodavatelem těchto služeb a sám si bude po celou dobu nájmu hradit veškeré náklady spojené s jejich poskytováním a zajištěním.

3.6. Zaplacením (úhradou) jakékoli peněžité částky dle této smlouvy se rozumí okamžik připsání takové částky na bankovní účet Pronajímatele či Nájemce nebo okamžik její úhrady na pokladně Úřadu Městysse Liteň.

3.7. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení se zaplacením sjednaného nájemného nebo jiných plateb dle této smlouvy (např. úhrady záloh/nákladů za služby), je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,03 % za každý den prodlení z dlužné částky řádně a včas nezaplacené, a to do deseti dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobené v důsledku porušení povinnosti Nájemce v plné výši přesahující smluvní pokutu.

4. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

4.1. Pronajímatel je povinen umožnit a zajistit Nájemci řádný výkon jeho práv vyplývajících z této smlouvy a obecně závazných právních předpisů, zejména je povinen umožnit Nájemci nerušeně Předmět nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu užívat ke sjednanému účelu, užívání Předmětu nájmu Nájemcem strpět a v tomto užívání jej nerušit.

4.2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do Předmětu nájmu spolu s Nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách Nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, zjištění stavu podružných měřidel médií, jakož i provádění nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. V případě mimořádné události (havárie, požár apod.) a nutnosti vstupu do Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn za účelem likvidace mimořádné události vstoupit do Předmětu nájmu i bez předchozí dohody s Nájemcem, za tímto účelem se smluvní strany dohodly, že Nájemce poskytne při uzavření této smlouvy Pronajímateli klíče od Předmětu nájmu v zapečetěné obálce, která bude uložena u Pronajímatele; Pronajímatel je oprávněn obálku rozpečetit a do Předmětu nájmu vstoupit bez přítomnosti Nájemce pouze v případě, že nastane havarijní stav či jiná obdobná mimořádná událost, která nesnese odkladu a vyžaduje okamžitý zásah.

4.3. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu trvání této smlouvy nezmění účel užívání Předmětu nájmu.

5. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

5.1. Nájemce je oprávněn po celou dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy užívat Předmět nájmu výhradně k účelu sjednanému v čl. 1.4. této smlouvy.

5.2. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář a v Předmětu nájmu zajišťovat na své náklady úklid a pořádek. Nájemce je povinen na své náklady provádět obvyklé udržování Předmětu nájmu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání, včetně provádění drobných oprav do částky 5.000,- Kč připadající na jednotlivou opravu, kterými se rozumí zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, krytin, prahů a lišt, oprava běžných poruch elektrické instalace, rozvodů vody a sociálního zařízení, oprava zámků a klik ve dveřích, oprava rozbitých oken, rolet a žaluzií, drobné zednické opravy včetně obkladů, natěračské a malířské práce a další práce podobného charakteru.

5.3. Nájemce odpovídá za poškození Předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení.

5.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly v/na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle; jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností Pronajímateli vznikla.

5.5. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti Nájemcem se

považuje za hrubé porušení povinnosti (hrubé porušení smlouvy), kdy v takovém případě je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu (předchozí výzva k nápravě není nutná).

5.6. V případě, že Nájemce poruší jakoukoli svoji povinnost, uvedenou v čl. 5.1. nebo 5.5. této smlouvy, zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení předmětné povinnosti, a to do deseti dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody způsobené v důsledku porušení povinnosti Nájemce v plné výši přesahující smluvní pokutu.

6. BEZPEČNOST A OCHRANA ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANA

6.1. Nájemce se zavazuje při výkonu svého práva nájmu dle této smlouvy dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a případně jiné obecně závazné právní předpisy a zajistit vlastní dozor nad bezpečností práce ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména pak též soustavnou kontrolu dodržování zásad bezpečnosti a ochrany zdraví při práci jeho zaměstnanci. Nájemce se zavazuje dodržovat i odůvodněná opatření Pronajímatele, učiněná na základě obecně závazných právních předpisů vztahujících se k povinnostem Nájemce dle této smlouvy.

6.2. Stávající přípojky a rozvody elektřiny v Předmětu nájmu může Nájemce zatěžovat jen v takovém rozsahu, aby nedošlo k jejich přetížení. Vyšší potřeby může Nájemce uspokojit jen rozšířením stávajících kapacit těchto rozvodů, provedeným oprávněnými osobami na základě příslušných úředních a jiných souhlasů, a to vlastním nákladem a po udělení předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

6.3. Nájemce je povinen na své náklady plnit povinnosti vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, jakož i prováděcích a navazujících obecně závazných právních předpisů, a to včetně osazení Předmětu nájmu hasicími přístroji v potřebném množství a kvalitě.

7. STAVEBNÍ A JINÉ ÚPRAVY

7.1. Dle usnesení zastupitelstva Městyse Liteň č. 130/2022 ze dne 16.03.2022, se Nájemce zavazuje provést na/v Předmětu nájmu následující stavební a jiné úpravy:

- (i) vybudování topení,
- (ii) vybudování sociálního zařízení,
- (iii) vybudování přívodu vody, kanalizace a plynu,
- (iv) opravu elektroinstalace,
- (v) odvlhčení přízemí,
- (vi) opravu oplechování, okapů a svodů,
- (vii) výměnu dveří,
- (viii) výměnu schodiště,

a to vše nejpozději do dvou let ode dne uzavření této smlouvy. V případě, že Nájemce v plném rozsahu neprovede v tomto ustanovení uvedené stavební a jiné úpravy nejpozději do dvou let ode dne uzavření této smlouvy, bude to považováno za hrubé porušení povinnosti Nájemcem (hrubé porušení smlouvy), kdy v takovém případě je Pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu (předchozí výzva k nápravě není nutná).

7.2. Jiné než v čl. 7.1. této smlouvy uvedené změny na Předmětu nájmu může Nájemce provádět jen s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

7.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlas vyžadují veškeré změny, zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu a měnící jej zvenku nebo zevnitř, či zásahy do pevné instalace jakýchkoliv zařízení.

7.4. Smluvní strany se dohodly, že v případě úprav a investic vložených Nájemcem do Předmětu nájmu či Budovy, nemá Nájemce vůči Pronajímateli žádných nároků, pokud se smluvní strany písemně

nedohodnou jinak. Veškeré provedené úpravy a investice do Předmětu nájmu či Budovy bezúplatně přechází do vlastnictví Pronajímatele okamžikem provedení předmětných úprav a investic.

8. POJIŠTĚNÍ

8.1. Pronajímatel je povinen uzavřít pojištění vztahující se na škody vzniklé poškozením Budovy (zejména elementární vlivy – živly). Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody na Předmětu nájmu, zejména za škody na věcech či zařízeních nacházejících se na Předmětu nájmu, a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

8.2. Nájemce je povinen uzavřít pojištění vztahující se na krytí rizika škod vzniklých z titulu jeho odpovědnosti jako provozovatele a výlučného uživatele Předmětu nájmu i jako podnikatele a zaměstnavatele podnikajícího v Předmětu nájmu, a to ke krytí jak škod vzniklých Pronajímateli, tak i vzniklých třetím osobám.

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

9.1 Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro účely této smlouvy ve svých vzájemných vztazích vylučuje použití ust. § 2315 občanského zákoníku.

9.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

9.3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 01.04.2022.

9.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, kdy každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

9.5. Záměr pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Městysu Liteň (tj. Pronajímatele) ode dne 04.01.2022. Pronájem Předmětu nájmu a uzavření této smlouvy bylo schváleno na veřejném zasedání zastupitelstva Městysu Liteň (tj. Pronajímatele) usnesením č. 130/2022 ze dne 16.03.2022. Městys Liteň tedy potvrzuje, že podmínky předchozího zveřejnění a schválení dle zákona o obcích byly splněny.

Obě smluvní strany tímto shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání, řádně přečetly, uvážily, rozumí zcela jejímu obsahu a veškerým závazkům ze smlouvy vyplývajícím a uzavírají ji na základě své pravé vůle. Zároveň obě smluvní strany prohlašují, že nezamlčely žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na uzavření této smlouvy nebo by mohla výrazně ovlivnit závazky z této smlouvy pro tu kterou smluvní stranu vyplývající, a současně jim ani není známa jakákoli skutečnost, která by mohla vést k neplatnosti či neúčinnosti této smlouvy.

V Litni dne 29.03.2022

Nájemce:

Pronajímatel:

.....

.....

BRAILCOM, o.p.s.
Jan Buchal, ředitel

Městys Liteň
Filip Kaštánek, starosta

Příloha č.1 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Detail budovy:



Půdorys budovy v katastrální mapě:

