

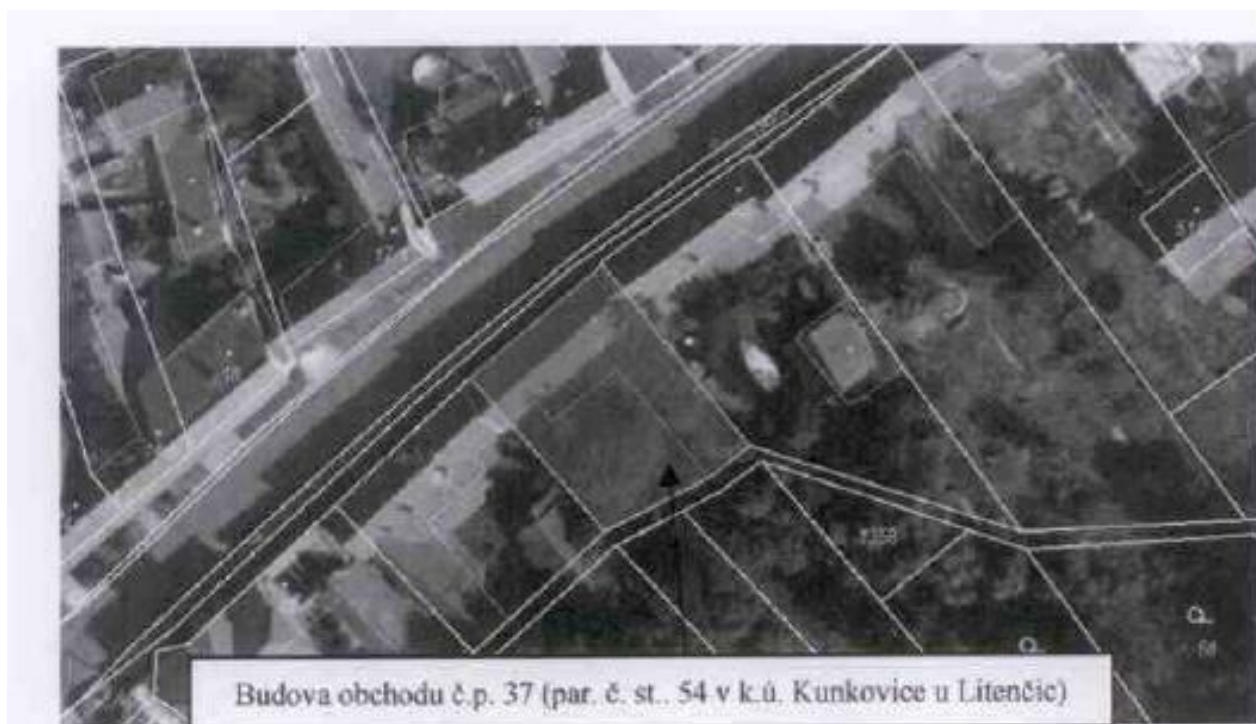
Záměr pronájmu obecní nemovitosti

Obec Kunkovice zveřejňuje podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, **záměr pronajmout od 1. 9. 2021**, obecní nemovitost, a to budovu obchodu, Kunkovice č.p. 37 včetně pozemku par. č. st. 54 v k.ú. Kunkovice u Litenčic, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 462 m².

Zájemci o pronájem se mohou k tomuto záměru vyjádřit a podat své písemné nabídky, které musejí být doručeny Obecnímu úřadu, Kunkovice 30, 768 13 Litenčice, do 31. 7. 2021, do 12:00 hod.

Tento záměr byl schválen Zastupitelstvem obce Kunkovice, usnesením č. 4/2021, bod č. 6, dne 29. 6. 2021.

Situační zakres obecní nemovitosti



Obec Kunkovice si ponechává právo nevybrat žádného uchazeče a řízení zrušit.

Přílohou tohoto záměru je Návrh Nájemní smlouva nájem prostoru sloužícího k podnikání.

V Kunkovicích dne 1. 7. 2021

Ing. Roman Novotný, DiS.
starosta obce

Vyvěšeno: 1. 7. 2021

Sňato:

NÁVRH - NÁJEMNÍ SMLOUVA

NÁJEM PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník,
mezi smluvními stranami:

Obec Kunkovice

se sídlem Kunkovice 30, 768 13 Litenčice, IČ: 544582
zastoupená Ing. Romanem Novotným, DiS., starostou obce

(dále jen „pronajímatel“)

a

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

Článek I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo st. 54 zapsaného na LV č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, pro katastrální území a obec Kunkovice u Litenčic, jehož součástí je budova s č. p. 37, na adrese Kunkovice č. p. 37, 768 13 Litenčice, a dále pozemek ve dvorní části za touto budovou.

Článek II. Předmět smlouvy a účel nájmu

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání níže specifikovaný nebytový prostor a současně pozemek ve dvorní části za touto budovou za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a nájemce se zavazuje užívat tento prostor pouze ke sjednanému účelu a platit řádně a včas nájemné. V souvislosti s nájmem pronajímatel zajišťuje nájemci služby vymezené v čl. IV. této smlouvy.

Předmětem nájmu je nebytový prostor v přízemí budovy specifikované v čl. I, který v minulosti sloužil jako prodejna potravin, sestávající se z následujících místností: prodejní místnost (42,8 m²), sklad č. 1 (20,4 m²), sklad č. 2 (22,8 m²), sklad č. 3 (7,6 m²), sociální zařízení (17,6 m²), chodba (3,9 m²), dále jen „nebytový prostor“. Nebytový prostor je vybavený movitým inventářem (regály - dřevěné a kovové). Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor za účelem skladování zboží a pozemek ve dvorní části jako „zahradu“ za níže uvedených podmínek.

Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem nebytového prostoru a pozemku a jeho stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

Článek III. Nájemné

Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání nebytového prostoru a pozemku nájemné ve výši 1.000,- Kč (slovy: jedentisíckorun českých) měsíčně.

Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímatel i přes nájemcovo upozornění neodstraní v nebytovém prostoru závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním nebytového prostoru, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání nebytového prostoru podstatně zhoršilo. Jestliže nájemce pronajímatele na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním nebytového prostoru písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.

Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného také po dobu, po kterou je povinen strpět provádění oprav na nebytovém prostoru pronajímatelem, jestliže tyto opravy působí nájemci obtíže nebo omezení užívání nebytového prostoru. Nájemce nemá právo na slevu, pokud potřebu těchto oprav způsobil vlastní činností.

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru se uplatňují bez zbytečného odkladu u pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním nebytového prostoru.

Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.

Nájemné je splatné na účet Pronajímatele č. 27525691/0100, variabilní symbol č. 37. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.

Článek IV. Služby poskytované s nájmem

Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci v souvislosti s užíváním nebytového prostoru pouze následující službu: dodávku studené užitkové vody z obecního vodovodu. Náklad spojený s poskytováním uvedené služby nájemce neplatí, protože je zahrnut v ceně nájmu.

Smlouvu na dodávku elektrické energie a plynu uzavře nájemce s příslušnými dodavateli energií. Nájemce si dále sám zajistí odvoz a likvidaci komunálních odpadů vzniklých při jeho podnikatelské činnosti a také si zajistí vývoz jímky na vyvážení, která je součástí pronajímané budovy.

Článek V. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytový prostor a pozemek k prvnímu dni trvání nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání k ujednanému účelu a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytového prostoru a pozemku.

Nájemce je povinen užívat nebytový prostor a pozemek jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit ujednané nájemné.

Nájemce se zavazuje, že nebytový prostor bude využívat výlučně pro skladování zboží a pozemek jako „zahradu“.

Nájemce může přenechat nebytový prostor a pozemek k užívání či požívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Nájemce se zavazuje o nebytový prostor řádně pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat nebytový prostor, jakož i přilehlé prostory a pozemky, které v souvislosti s nájmem užívá, v čistotě.

Drobné opravy nebytového prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou se vykládá dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ve znění účinném k poslednímu dni jeho účinnosti. Ostatní údržbu nebytového prostoru provádí pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání nebytového prostoru.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

Pokud pronajímatel neprovedl opravu nebytového prostoru, ke které je povinen, bez zbytečného odkladu, je nájemce oprávněn provést tuto opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku nebytového prostoru, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nebytového prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytového prostoru. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné nebytový prostor vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný nebytový prostor, má-li vhodný nebytový prostor k dispozici.

Nevyplyvá-li to z této smlouvy, písemné dohody obou smluvních stran, ze zákona, či z rozhodnutí veřejného orgánu, nejsou pronajímatel ani nájemce oprávněni nebytový prostor po dobu trvání nájmu měnit.

Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k tomu, aby v případě potřeby výlohu a vstupní dveře opatřil neprůhlednou fólií. Po skončení nájmu nájemce tuto fólii odstraní a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce, má-li být nebytový prostor a pozemek za nebytovým prostorem znovu pronajat, zájemci o nájem přístup do nebytového prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele. Pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

Strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny po skončení nájmu.

Nájemce umožní pronajímateli provést kdykoliv kontrolu předmětu užívání nebytového prostoru a pozemku.

Nájemce umožní a zajistí pronajímateli, bez jakéhokoliv omezení a kdykoliv, bezplatný přístup, i pro mechanizaci, přes průjezd na pozemek za tímto nebytovým prostorem za účelem např. opravy obecního vodovodu, provedení běžné údržby a kontroly toku Kunkovický potok jeho správcem aj. činností.

Článek VI. Smluvní pokuta

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného o více než 14 dnů po dni splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu od prvního dne prodlení:

- a) Do 30. dne prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení,
- b) od 31. dne prodlení smluvní pokutu ve výši 0,2% z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek VII. Doba trvání nájmu a jeho ukončení

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to s účinností od 1. 9. 2021. Ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.

Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Tuto smlouvu lze také ukončit jednostrannou výpovědí. Výpovědními důvody jsou pouze důvody uvedené v této smlouvě.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně (e-mailem, poštou, datovou zprávou, osobně). Pronajímatel i nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby. V případě výpovědi bez výpovědní doby skončí nájemní smlouva následující den poté co byla výpověď bez výpovědní doby doručena druhé straně.

Výpovědní doba činí tři 3 (tři) měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby. Byla-li podána výpověď bez výpovědní doby, je nájemce povinen odevzdat nebytový prostor nejpozději do sedmi dnů od skončení nájemní smlouvy.

Nájemce má právo vypovědět nájemní smlouvu s výpovědní dobou:

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu nebytový prostor dle této smlouvy užívá,
- b) změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval,
- c) přestane-li být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které jej nájemce dle této smlouvy užívá, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor do deseti dnů od vzniku této překážky,
- d) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu.

Nájemce má právo vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby:

- a) Přestane-li být nebytový prostor z důvodů na straně pronajímatele způsobilý k výkonu činnosti, ke které jej nájemce dle této smlouvy užívá,

- b) neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě alespoň šesti (6) měsíců poté, co mu byly nájemcem oznámeny a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.

Pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu s výpovědní dobou:

- a) V případě zájmu kohokoliv o pronájem tohoto nebytového prostoru za účelem prodeje potravin nebo smíšeného zboží,
- b) má-li být nemovitá věc, v níž se nebytový prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání nebytového prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
- c) má-li být nebytový prostor vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné naložit s tímto prostorem tak, že jej nebude možné vůbec užívat.

Pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby:

- a) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli,
- b) užívá-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, hrozí jeho závažné poškození nebo znehodnocení a k nápravě nedošlo ani v 10 (desetidenní) lhůtě, kterou nájemci stanovil pronajímatel v písemném upozornění,
- c) nezaplatí-li nájemce nájemné,
- d) provede-li nájemce změnu nebytového prostoru bez souhlasu pronajímatele a nebytový prostor neuvede do původního stavu ani na žádost pronajímatele,
- e) porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti a ani do 10 (deseti) dnů od písemné výzvy pronajímatele nezanechá závadného chování či neodstraní závadný stav.
- f) pokud nájemce dá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiným způsobem přenechá k užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
- g) nájemce neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož hrozí na majetku pronajímatele či třetích osob škoda.
- h) nájemce bez písemné dohody s pronajímatelem užívá nebytový prostor k jinému účelu, nebo jiným způsobem, než který byl sjednán čl. II,
- i) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného.

Článek VIII.

Vrácení nebytového prostoru

Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady nebytový prostor vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Předmětný pozemek bude po ukončení nájemního vztahu uveden do původního stavu. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení nebytového prostoru či jeho vybavení,

odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do nebytového prostoru, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.

Pro případ prodlení nájemce s vyklizením či předáním nebytového prostoru má pronajímatel právo kdykoli nebytový prostor na náklady nájemce sám vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v nebytovém prostoru ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem.

Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání nebytového prostoru (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

Vzájemná práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

Záměr obce pronajmout stavební pozemek p. č. st. 54, jehož součástí je i budova č. p. 37, byl zveřejněn na úřední desce od x. x. 2021 do x. x. 2021. Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem obce, usnesením č. x/2021 ze dne x. x. 2021.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží každá ze smluvních stran.

Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

V Kunkovicích dne x. x. 2021

V Kunkovicích dne x. x. 2021

.....
pronajímatel

.....
nájemce