

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ (§ 2302 NOZ)

firma: CZEHCRAFT s.r.o.
IČO: 27419231
se sídlem: Masarykovo náměstí 40, 250 83 Škvorec
zápis: sp. zn. C 111264, Městský soud v Praze
zastoupená: HAIDONG XU, jednatel
Datová schránka: ir3xbep
číslo účtu: [REDACTED]
na straně jedné (dále jen jako „Pronajímatel“)

a

firma: městys Škvorec
IČO: 00240869
se sídlem: Masarykovo náměstí 122, 250 83 Škvorec
zastoupený: Ing. Martina Vodičková
Datová schránka: 93sb64m
číslo účtu: [REDACTED]
na straně druhé (dále jen jako „Nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel, prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti pozemek par. č. st. 20 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3768 m² jehož součástí je stavba č.p. 40 rodinný dům, v k.ú Škvorec, obec Škvorec, vše zapsáno na LV č. 706 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedené nemovitosti se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „Předmět nájmu“) k užívání Nájemci za účelem poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli níže sjednané nájemné.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmět nájmu „Škvorecký dvůr“ tvoří:
 - Hlavní budova č.p. 40 na adrese Masarykovo nám. 40, 250 83 Škvorec vybavená kuchyní včetně spotřebičů, sociálním zařízením, 5 místnostmi v přízemí a 6 pokojů v 1. nadzemním podlaží
 - Vedlejší budova
 - Zahrada vybavená venkovním grilem, venkovním bazénem, dětským hřištěm
2. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu výhradně za účelem poskytování péče o dítě v dětské skupině, kde Nájemce je současně poskytovatelem ve smyslu zákona č.247/2014 Sb. Nájemce bude poskytovat péči ve dvou dětských skupinách do 12 dětí.
3. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíše Pronajímatel a Nájemce předávací protokol.

4. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí, že Nájemce přizpůsobí vybavení Předmětu nájmu požadavkům kladeným na prostory pro dětskou skupinu stanovené vyhláškou č. 350/2021Sb.
5. Nájemce může provádět stavební úpravy, které jsou neodstranitelné, jen s vědomím Pronajímatele.
6. Nájemce může provést úpravy, které nejsou stavební úpravou a jsou snadno odstranitelné (např. zakrytí baru, grilu, bazénu) bez vědomí Pronajímatele.
7. Nájemce nemá právo v Předmětu nájmu vykonávat jiné činnosti nebo ho užívat k jinému účelu, než je sjednáno v této smlouvě.
8. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se to za souhlas Pronajímatele.

III.

Nájemné

1. Výše měsíčního nájemného byla sjednána za dobu od 1.9.2022 do 30.6.2023 v pevné částce **92 000,- Kč** (slovy: devadesátdvatisíce Kč); za dobu 1.7.-31.8.2022 a 1.7.-30.9.2023 v pevné částce **10 000,- Kč** (slovy: desettisíc Kč). Nájemné zahrnuje i náklady Pronajímatele na energie a služby poskytované současně s Předmětem nájmu.
2. Nájemné je Nájemce povinen platit předem na každý kalendářní měsíc proti faktuře vystavené Pronajímatelem a doručené Nájemci. Nájemné za měsíc červenec 2022 je Nájemce povinen zaplatit proti faktuře vystavené Pronajímatelem po uzavření této smlouvy.
3. Sjednává se depozitum ve výši 92 000,- Kč. Nájemce je povinen uhradit depozitum proti faktuře vystavené Pronajímatelem po uzavření této smlouvy.
4. Nájemné, depozitum, případně jiné peněžité závazky jsou splatné na účty uvedené v úvodu u smluvní strany pod VS 121/2022.

IV.

Páva a povinnosti

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností.

1. Pronajímatel je povinen:
 - přenechat Předmět nájmu Nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému účelu,
 - poskytovat služby spojené s nájmem, a to dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, plynu, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, provoz a čištění komínů
 - udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat,
 - zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu,
 - provádět ostatní údržbu Předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy,
 - sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění,
 - provádět revize vyhrazených technických zařízení.
- Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
2. Nájemce je povinen:
 - užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář ke sjednanému účelu a platit nájemné dle této smlouvy
 - provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu,
 - oznámit Pronajímateli, že Předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,

- ukáže-li se 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,
 - uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k Předmětu nájmu nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení Předmětu nájmu, je Nájemce povinen to Pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je Pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li Pronajímatel Nájemci dostatečnou ochranu, může Nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li Nájemce rušen v užívání Předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby Pronajímateli včas oznámil.
 - oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něho, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li Nájemci takovou činností Pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
 - dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování Předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
 - zajišťovat na svůj náklad úklid budov, chodníku a údržbu zahrady,
 - hradit veškeré poplatky související s provozováním Předmětu nájmu,
 - umožnit pronajímateli kontrolu Předmětu nájmu po jeho předchozím oznámení.
 - Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na Předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je Nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
 - Nájemce sjednal ve prospěch Pronajímatele pojištění Předmětu nájmu proti rizikům z činnosti Nájemce. Kopie příslušného dodatku pojistné smlouvy je přílohou této smlouvy. Pojistkou je kryta hodnota vnitřních úprav, zařízení a příslušenství v Předmětu nájmu, které jsou ve vlastnictví Pronajímatele.
3. Nájemce je oprávněn:
- oznámí-li Nájemce řádně a včas Pronajímateli vadu Předmětu nájmu, kterou je povinen odstranit Pronajímatel, a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže Nájemce může Předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má Nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od Pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li Nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřízná, namítne-li Pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
 - trvá-li oprava 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 jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby,

- v případě, že Nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba Nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat Nájemce sám,
 - Nájemce má právo provést změnu Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou Předmětu nájmu k jeho zhodnocení, je povinen se Pronajímatel s Nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však Nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu Pronajímatele, je povinen Předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to Pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li Nájemce na žádost Pronajímatele Předmět nájmu do původního stavu, může Pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Nájemce není oprávněn zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo. Pokud to poruší, bude to považováno za hrubé porušení povinností Nájemce způsobujících Pronajímateli vážnější újmu.

V.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu 15 měsíců počínaje od 1.7.2022 do 30.9.2023, z toho od 1.9.2022 do 30.6.2023 pro pobyt dětí, jak je dále upřesněno v odstavci 2.
2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v pracovní dny pro pobyt dětí včetně úklidu takto:
 - v měsíci září 2022 ve dnech pondělí až čtvrtek od 7:00 hod do 18:00 hod
 - v měsících říjen až prosinec 2022 a leden až květen 2023 ve dnech pondělí až pátek od 7:00 hod do 18:00 hod
 - v měsíci červen 2023 ve dnech pondělí až čtvrtek od 7:00 hod do 18:00 hod a v pátek od 7:00 hod do 12:00 hod.
3. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pro provádění či odstranění úprav vyhovujících požadavkům kladeným na prostory pro dětskou skupinu stanovené vyhláškou č. 350/2021Sb. v měsících červenec a srpen 2022 a červenec až září 2023 v pracovní dny úterý až čtvrtek v době od 7:00 hod do 18:00 hod.
4. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn užívat Předmět nájmu v době, kdy Předmět nájmu není užíván Nájemcem podle odst. 2 a 3 tohoto článku.
5. Pronajímatel i Nájemce jsou povinni po skončení doby užívání uvést Předmět nájmu do stavu, aby mohl být **bez omezení** užíván druhou smluvní stranou.
6. Nájemce, po předchozí domluvě s Pronajímatelem, umožní Pronajímateli vstup do pronajatých prostor za účelem úklidu, údržby a oprav, nebude-li tím závažným způsobem narušena péče o děti.
7. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v odst. 1 tohoto článku. Před tímto datem může nájem zaniknout dohodou smluvních stran nebo výpovědí nebo zánikem Předmětu nájmu.
8. Zanikne-li Předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li Předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má Nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
9. Nájemce může vypovědět nájem vedle důvodů uvedených jinde v této smlouvě z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, tj.
 - a) ztratí-li oprávnění být poskytovatelem služby péče o dítě v dětské skupině
 - b) přestane-li být Předmět nájmu způsobilý k poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a Pronajímatel nezajistil odpovídající náhradní prostor
 - c) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci

10. Pronajímatel může vypovědět nájem vedle důvodů uvedených jinde v této smlouvě z důvodů uvedených v ust. §2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, tj.
 - a) má-li být Předmět nájmu odstraněn nebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání a Pronajímatel to při uzavírání smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - b) porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli, zejména je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného.
11. Ve výpovědi musí být vždy uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně.
12. Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu šestiměsíční. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Nájem však neskončí dříve než k 30.6.2023.
13. Vypovídaná strana má právo v souladu s ustanovením §2314 občanského zákoníku do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě.
14. Smluvní strany výslovně vylučují ustanovení §2230 občanského zákoníku o automatickém prodloužení nájmu.

VI.

Odevzdání Předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy nájem končí podle článku V. odst. 11.
2. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li Pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit Pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
3. Nájemce je povinen odstranit v Předmětu nájmu stavební změny, které provedl se souhlasem Pronajímatele, a uvést Předmět nájmu do původního stavu, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění stavebních změn nežadá.
4. Při odevzdání Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn oddělit a vzít si vše, co do Předmětu nájmu vložil nebo vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
5. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Předmětu nájmu, které bylo způsobeno stavebními změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
6. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Předmětu nájmu, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví Pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním Pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí v případě, že Nájemce předměty upevnil bez souhlasu Pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
7. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.
8. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
9. Vyklidí-li Nájemce Předmět nájmu v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou Nájemcem bez námitek.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva je pro smluvní strany závazná a měnit ji lze pouze písemně, ve stejné formě jako byla uzavřena.
2. Všechna oznámení a souhlasy, která jsou vyžadována touto smlouvou, budou písemná, v listinné podobě doručená osobně s potvrzením převzetí nebo doporučenou poštou, v elektronické podobě doručená do datové schránky druhé smluvní strany. Smluvní strany se dohodly, že v případě bezdůvodného odmítnutí osobního převzetí listinného dokumentu nebo nepřevzetí doporučené pošty, se oznámení považují za doručená v den, kdy bylo jejich převzetí odmítnuto.
3. Smluvní strany prohlašují, že na sebe přebírají nebezpečí změny okolností a žádná změna okolností nezakládá žádné ze smluvních stran právo uplatňovat jakékoli nároky s tím související.
4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
5. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech stejnopisech, všechny s platností originálu, z nichž Pronajímatel obdrží jeden stejnopis, Nájemce obdrží tři stejnopisy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha: kopie dodatku pojistné smlouvy

Ve Škvorci

V dne.....2022

Ing. Martina
Vodičková

Digitálně podepsal Ing.
Martina Vodičková
Datum: 2022.07.28
10:54:21 +02'00'

Ing. Martina Vodičková, starostka
Městys Škvorec
Nájemce


HAIDONG XU, jednatel
CZECHCRAFT s.r.o.
Pronajímatel