Obec Veliny
Veliny 1, 534 01 Holice
IČO: 00274461
zastoupená Lukášem Janečkem, starostou obce

dále jen **pronajímatel**

a

COOP Pardubice, družstvo
se sídlem 17. listopadu 235, 530 02 Pardubice
IČO 00032166, DIČ CZ00032166
zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu v Hradci Králové oddíl Dr XVIII vložka 353
zastoupené Ing. Janou Häuslerovou, předsedkyní představenstva a Ing. Petrou Bauerovou, místopředsedkyní představenstva

dále jen **nájemce**

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku:

Smlouvu o nájmu nebytových prostor

I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytových prostor, a to objektu č. p. 156 na st. p. č. 163/1, nacházejícího se v obci Veliny. Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a katastrální území Veliny.

2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory nacházející se v objektu č. p. 156 na st. p. č. 163/1 v obci Veliny, v rozsahu prostor vymezených v příloze této smlouvy a ve fotodokumentaci, které tvoří její nedílnou součást. Jedná se zejména o prodejní plochu, skladové prostory, zázemí prodejny a sociální zařízení.

3. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti. Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

4. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti nájemce. V předmětu nájmu bude umístěna provozovna nájemce určená k podnikání, a to pro maloobchodní prodej s převahou potravin.

5. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky užívání stavby jinak, než jak vyplývá z účelu nájmu. Veškeré stavební úpravy v pronajatém prostoru mohou být provedeny pouze se souhlasem pronajímatele.

II.
Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu **neurčitou, počínaje dnem 1. 11. 2026.**

2. Smluvní poměr může být ukončen dohodou nebo výpovědí ze zákonných důvodů každou ze smluvních stran s výpovědní dobou tři měsíce. Výpovědní doba se počítá od prvého dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo písemné vyhotovení výpovědi doručeno druhé smluvní straně. Smluvní strany podpisem této smlouvy výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

III.
Přenechání prostor, vybavení a nájemné

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 1 Kč ročně, a to vždy předem do 31. 12. příslušného roku.

2. Nájemné na rok 2026 je nájemce povinen uhradit do 15. 11. 2026.

3. Nájemné se platí na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, číslo účtu **192583650257/0100**, variabilní symbol 32166 konstantní symbol 0308 na základě této smlouvy.

4. Veškeré náklady spojené s provozem a užíváním předmětu nájmu hradí pronajímatel, zejména elektrickou energii, vytápění, vodné a stočné, svoz komunálního odpadu, internet a datové služby, údržbu objektu, údržbu okolí objektu, včetně chodníků, komunikací a zeleně.

5. Pronajímatel přenechává nájemci k bezplatnému užívání vybavení umístěné v pronajatých prostorách, a to zejména regály umístěné po obvodu prodejny, jeden pultový mrazák, dvě prosklené chladicí vitríny a prodejní pult. Toto vybavení zůstává po celou dobu trvání nájemního vztahu ve výlučném vlastnictví pronajímatele. Po skončení nájmu je nájemce povinen toto vybavení vrátit pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím běžnému opotřebení.

IV.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel a nájemce potvrzují, že v provozovně jsou vytvořeny řádné podmínky pro činnost z hlediska technického, hygienického, ochrany majetku obce, požární ochrany a bezpečnosti práce.

2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci a jeho dodavatelům trvalý a ničím neomezený přístup a průjezd k pronajímaným prostorám, včetně přístupu na nakládací rampu. Pronajímatel se dále zavazuje, že nezřídí ani nepovolí žádné stavební, dopravní či jiné překážky, které by bránily zásobování nebo provozu prodejny.

3. Pronajímatel se zavazuje, že nepronajme žádné pozemky ani prostory v bezprostředním okolí prodejny jinému subjektu za účelem provozování prodeje potravin nebo obdobného sortimentu, a to včetně stánkového prodeje, sezónního prodeje typu

zmrzliny či občerstvení a mobilních prodejních zařízení. Toto ustanovení je sjednáno jako závazek zajišťující ekonomickou udržitelnost provozu nájemce.

4. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí na své náklady opravy vlastního majetku s výjimkou běžných oprav a udržování předmětu nájmu.

5. V případě úplného opotřebení a následného vyřazení vnitřního zařízení nebude pronajímatel vybavovat provozovnu dalším hmotným majetkem. Pro další provoz si zařízení zajistí nájemce na své náklady.

6. Nájemce je povinen a zavazuje se zejména udržovat přenechaný majetek v řádném stavu a zabezpečovat běžné opravy a udržování vnitřního zařízení v plném rozsahu.

7. Nájemce je povinen předkládat pronajímateli požadavky na opravy provozovny písemně bez zbytečného odkladu. O zařazení požadavků do harmonogramu oprav rozhoduje pronajímatel.

8. K provádění jakýchkoliv stavebních úprav, jakožto oprav nad rozsah běžných oprav a udržování vymezených v příloze číslo 1 této smlouvy, je nájemce oprávněn jen po předchozím souhlasu pronajímatele.

9. Nájemce je oprávněn označit převzaté prostory svým obchodním názvem uvedeným v živnostenském listu.

10. Nájemce je povinen užívat prostory tvořící předmět nájmu jen pro své potřeby a ke sjednanému účelu.

11. Nájemce je povinen zajistit, aby nedocházelo k nadměrnému opotřebení, nebo poškození užívaných prostor tvořících předmět nájmu a jejich zařízení, popř. ke zneužívání poskytovaných služeb. Nájemce odpovídá za všechny škody, které by jeho zaměstnanci nebo osoby zdržující se na jeho pokyn v prostorách tvořících předmět nájmu na užívaných prostorách způsobili.

12. Nájemce je povinen umožnit v pracovní době provedení kontroly užívání nebytových prostor pronajímatelem, jakož i umožnit provedení prací a činností uložených pronajímateli touto smlouvou nebo zákonem (havárie, živelná pohroma, inventarizace). Pronajímatel nesmí při vstupu narušovat provozní potřeby nájemce nad míru obvyklou.

13. Nájemce je povinen provádět běžné úklidové práce ve všech pronajatých prostorách, dle přílohy č. 1 této smlouvy.

14. Hradit veškeré závazky vyplývající z jeho podnikatelské činnosti z vlastních prostředků a svým jménem.

15. Nájemce není oprávněn uzavírat s třetími osobami podnájemní smlouvu ani zřizovat užívací či jiné právo třetích osob k předmětu nájmu.

16. Nájemce byl seznámen s podmínkami pojistné smlouvy, která se vztahuje na pojištění majetku pronajímatele.

17. V případě vzniku pojistné události, vztahující se k majetku pronajímatele, je nájemce povinen tuto událost nahlásit ihned, nejpozději do 2 kalendářních dnů po jejím vzniku pronajímateli.

V.
Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze dohodou obou účastníků. Změny a doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu a stávají se nedílnou součástí této smlouvy.

2. Práva a povinnosti z této smlouvy jsou závazná v plném rozsahu i pro případné právní nástupce účastníků smlouvy.

3. Po skončení smluvního poměru vyrovnají pronajímatel a nájemce do 3 dnů od ukončení činnosti veškeré závazky, které budou vůči sobě uplatňovat a které vyplynuly ze smlouvy o nájmu.

4. Ve lhůtě stanovené v čl. 2, nájemce vrátí všechen pronajatý majetek ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení.

5. Po přečtení této smlouvy strany prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla sepsána pod nátlakem nebo za nápadně nevýhodných podmínek pro některého z nich a na důkaz toho připojují podpisy.

6. Ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Dáno ve dvou vyhotoveních s tím, že obě paré mají platnost a závaznost originálu.

V Pardubicích dne 29. 10. 2026

Za pronajímatele:

Lukáš Janeček
starosta obce Veliny

Za nájemce:

Ing. Jana Häuslerová
Digitálně podepsal Ing. Jana Häuslerová
Datum: 2026.11.04 14:22:50 +01'00'

Ing. Jana Häuslerová
předsedkyně představenstva

Ing. Petra Bauerová
Digitálně podepsal Ing. Petra Bauerová
Datum: 2026.11.04 14:34:31 +01'00'
Adobe Acrobat Reader, verze: 2026.002.22031

Ing. Petra Bauerová
místopředsedkyně představenstva

Přílohy:
- 1. Přehled oprav a udržování objektů družstva
- 2. Zápis o předání prostor
- 3. Zajištění bezpečnosti práce a požární ochrany v pronajatém objektu
- 4. Výpis z obchodního rejstříku pronajímatele
- 5. Výpis z živnostenského rejstříku nájemce
- 6. Rekapitulace měsíčních plateb
- 7. Fotodokumentace