# Smlouva o nájmu nebytových prostor

**uzavřená mezi**

**Obcí Kruh**

514 01 Jilemnice

IČO 00275859

zastoupenou Jiřím Sedláčkem, starostou

( dále jen „pronajímatel“)

a

## xxxxxxxxxxxxxx

### r.č. xxxxxxxxxxx

### xxxxxxxxxxxxxxx

514 01 Jilemnice

### IČO: xxxxxxxxxxxx

## (dále jen „nájemce“)

**I.**

#### Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání p.č. 68, k.ú. Kruh, v č.p. 42 v Kruhu tyto nebytové prostory o celkové podlahové ploše 290 m2:

**odbavovací plocha** – ( prostor pro výčep piva, pracovní plocha, nerezová plocha s dřezem a vodovodní baterií, umyvadlo s vodovodní baterií, 5ks závěsných svítidel)

**sklad potravin 1**

**sklad potravin 2**

**personální oddělení** - WC, sprchový kout kompletní, výlevka pro úklid, umyvadlo vše kompletně vybaveno vodovodními bateriemi

**spojovací chodba přízemí sklep –** elektrický bojler (150 litrů ) umístěný v této chodbě

**WC muži –** umyvadlo, WC, pisoár 2 ks, ovládání 2ks fotobuňky vše kompletně vybaveno vodovodními bateriemi

**WC ženy –** umyvadlo, 2 x WC vše kompletně vybaveno vodovodními bateriemi

**kuchyň –** elektrický bojler 200 litrů vše kompletně vybaveno vodovodními bateriemi

**kotelna –** kotel na koks a čerpadlo pro centrální vytápění celého objektu

**pivní sklep**

**uhelna**

**velký sklep –** vodárna domovní pro zásobování celého objektu vodou

Drobný dlouhodobý hmotný majetek, který je majetkem pronajimatele a je nájemci k dispozici, je v inventurním soupisu, který je přílohou této smlouvy.

**II.**

**Účel nájmu**

Uvedené nebytové prostory je nájemce oprávněn užívat pouze k  obchodní činnosti, kterou **je činnost hostinská** a minimálně v rozsahu podnikatelského záměru předaného pronajimateli dne xxxxxxxxxxx .

**III.**

**Stav předmětu nájmu**

1/ Shora uvedené nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.

2/ Nájemce byl seznámen se stavem předmětu nájmu.

**IV.**

**Doba nájmu a ukončení nájmu**

1/ Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou a to do xxxxxxxxx Nájem lze po dohodě obou stran prodloužit.

2/ Nájem předmětu nájmu lze před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s dvouměsíční výpovědní lhůtou z důvodů uvedených v následujících bodech 3 a 4.

3/ Pronajímatel může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou;

b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení placením nájemného za užívání předmětu

nájmu anebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s jeho užíváním;

c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek v předmětu nájmu anebo v navazujících prostorách domu;

d) nájemce neprovádí řádně údržbu předmětu nájmu sjednanou v této smlouvě;

e) nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě;

f) nájemce bez souhlasu pronajímatele změnil, a to i částečně, předmět podnikání uvedený v článku II. této smlouvy;

h) bylo rozhodnuto o odstranění stavby anebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.

4/ Nájemce může písemně vypovědět tuto smlouvu, jestliže:

a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nájem předmětu nájmu smluvil

b) předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání

c) pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z čl. VI., odst. 2. této smlouvy.

5/ Výpovědní lhůta počíná běžet od prvého dne následujícího měsíce po doručení písemné

výpovědi druhé smluvní straně.

**V.**

## Nájemné

1/ Nájemné nebytových prostorů dle této smlouvy se stanoví dohodou a činí xxxxx,-- Kč měsíčně /slovy: třitisícekorun/.

2/ Pronajímatel je oprávněn každoročně vždy k 1. červenci zvýšit nájemné, a to podle koeficientu zvýšení spotřebitelských cen /míry inflace/, které vyhlašuje Český statistický úřad za uplynulý rok.

Zvýšené nájemné pronajímatel oznámí nájemci písemně nejdéle do 30.6. daného roku.

3/ Nájemce uhradí nájemné vždy do 15. dne následujícího měsíce na účet pronajímatele u Komerční banky Jilemnice, č. účtu 3820-581/0100 nebo přímo na Obecní úřad Kruh v hotovosti v úředních hodinách.

4/ Výše úroku z prodlení se stanoví podle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.

**VI.**

**Práva a povinnosti stran**

1/ Nájemce je povinen:

a) užívat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy;

b) udržovat převzatý předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět vlastním nákladem jeho běžnou údržbu a veškeré opravy v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů nařízením vlády 258/1995 Sb. §5, který je přílohou této smlouvy, hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a opravami (výměny žárovek, umývání oken, čištění podlahové krytiny);

c) užívat předmět nájmu pouze v souladu s touto smlouvou;

d) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou;

e) změny v nebytových prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Po skončení nájmu může nájemce požadovat na pronajímateli náhradu odpovídající zvýšení hodnoty nebytových prostorů;

f) umožnit užívání předmětu nájmu třetí osobě pouze na základě písemného souhlasu

pronajímatele;

g) nájemce bude zabezpečovat vlastním nákladem tyto služby spojené s užíváním nebytového prostoru:

* úhradu spotřeby el. energie
* odvoz odpadků / domovní nádoby na odpad jsou majetkem obce/ smlouvou s firmou oprávněnou k likvidaci odpadů
* náklady na vytápění
* odvoz fekálií a lapolu /venku u stěny WC/ za spoluúčasti pronajimatele
* vytápění
* servis a opravy čističky vzduchu

h) nájemce je povinen dodržovat protipožární předpisy, předpisy o bezpečnosti objektu a pokyny pronajímatele a včas hlásit závady, které by mohly jakkoliv ohrozit objekt. Nájemce odpovídá za škody vzniklé užíváním nemovitosti;

i) nájemce je povinen být pojištěn tak, že ochrání pronajímatele od jakékoliv zodpovědnosti vůči svým zaměstnancům, zákazníkům i veřejnosti na pozemku nemovitosti;

j) nájemce je povinen v provozní době používat čističku vzduchu;

k) v hostinci nebudou instalovány žádné výherní hrací zařízení bez souhlasu majitele;

l) ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 116/1990Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů;

m) v den skončení sjednaného užívání se nájemce zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně úprav, které se souhlasem pronajímatele provedl.

2/ Pronajímatel je povinen:

a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání;

b) odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání nebytového prostoru;

c) zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s pronájmem předmětu nájmu.

**VII.**

**Doručovací adresy a kontakty smluvních stran**

Pronajímatel: Obec Kruh, Kruh 165, 51401 Jilemnice

..............................................................................................................................................

Nájemce: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**VIII.**

**Zvláštní ujednání**

1/ Pronajímatel pojistí pronajímané prostory proti živelným pohromám a nebo zničení jakoukoliv událostí.

2/ Nájemce zajistí úklid a pořádek v  bezprostředním okolí nebytového prostoru tzn. od vchodu do pohostinství do leva podél budovy k její zadní části až na roh směrem k budově klubovny. Dále zajišťuje úklid celého prostoru za č.p.42 tzn. včetně sečení trávy a podzimního úklidu listí. Tento prostor je plně k dispozici pro provoz pohostinství při zachování bezpečnosti vodního zdroje, který se zde nachází.

3/ Nájemce má povinnost dodávky pitné vody pro vodovodní síť požární zbrojnice.

4/ Nájemce umožní přístup do kotelny i nájemci obchodu.

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1/ Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy.

2/ Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.

3/ Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.

4/ Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem podpisu předávacího protokolu smluvními stranami.

5/ Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Pronajímatel obdrží 1 stejnopis a nájemce obdrží 1 stejnopis.

6/ Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Kruhu dne xxxxxxxxxxxx

 …………………………………… …………………………………..

 podpis pronajímatele podpis nájemce