

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání
(§2302 NOZ)

Pronajímatel:
Obec Veleň
Hlavní 7
250 63 Veleň
IČ: 00240940
zastoupená starostou Ing. Jiřím Kazdou
na straně jedné
(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemce:
Bronislav a Marian Herčíkovi

Herčíci s.r.o.

Vyhlídkova 313

Dle ust. § 2302 NOZ

(dále jen „nájemce“)

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

I.
Předmět nájmu

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. st.23/2 o výměře 799 m² v k.ú. Veleň, jehož součástí je stavba, dům č. p. 7 ve Veleni, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Praha východ pro obec a k.ú. Veleň na LV č. 10001. V domě č.p. 7 se nacházejí mimo jiné tyto nebytové prostory: restaurace, kuchyně a přípravný, skladu, šatny, WC pro personál, chodby, WC ženy/muži, o výměře restaurace 52.33 m², kuchyně 19.27 m², chodba 8.96 m², sklad 2.42 m², úklidová komora 1.15 m², hrubá přípravná zeleniny 3.37 m², chodba 5.78 m², přípravná 6.80 m², šatna 1.89 m², WC personál 2.84 m², sklad potravin 4.34 m², chladný sklad 4.16 m², dále jen „Restaurace“). Jde o prostory s vlastním vchodem tvořící přízemí tohoto domu.

Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci výše uvedené prostory Restaurace sloužící k podnikání a movitý majetek, předaný dle protokolu o předání č. 1/2018, nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli

níže uvedené nájemné.

Nájemce je oprávněn shora vymezené prostory Restaurace užívat pouze v souladu s podnikatelským oprávněním v oboru pohostinství, konkrétně k provozování restauračního zařízení.

Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá (dle předávacího protokolu resp. seznamu převzatého zařízení).

II. Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu – nebytové prostory - do užívání nájemci na **dobu určitou – 5 let, počínaje dnem 1.10.2018**, s možností automatického prodloužení smlouvy, vždy o jeden rok, pokud jedna ze smluvních stran, neoznámí ve lhůtě nejméně tří měsíců před ukončením nájemní doby, že nemá zájem ve smluvním vztahu pokračovat.

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 30.9.2018, přičemž mu odevzdá s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání (viz. předávací protokol)

Restaurace se považuje za zpřístupněnou, jakmile obdrží nájemce klíče od nebytových prostor a nebude mu nic bránit v přístupu do těchto prostor.

III. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 14.000,-Kč (slovy čtrnácttisíckorun českých) za jeden měsíc. Obec není plátcem DPH. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne platebního období.

Z důvodu nutnosti investice nájemce do vybavení kuchyně a restaurace potřebnou technologií (např. nové chlazení piva apod.), se obě smluvní strany dohodly, že platba nájemného bude zahájena počínaje dnem 1. 2. 2019.

Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel - osvětlení a úklid společných částí domu, poplatek za zajištění ostrahy prostřednictvím PCO.

Dodávku ostatních energií a služeb, tzn. elektřiny, vody, plynu, telefonu, stočného, odvozu odpadů si zajistí nájemce svým jménem, přičemž mu pronajímatel tímto dává souhlas k uzavření příslušných smluv s dodavateli, nebo poskytovateli.

Inflační doložka: Pronajímatel může valorizovat 1x ročně nájemné, vždy k 31.3. každého roku v závislosti na míře inflace, vyhlášené Českým statistickým úřadem. Doplatek rozdílu mezi původním a upraveným nájemným od 1. ledna příslušného kalendářního roku bude zúčtován v samostatném daňovém dokladu vystaveném v měsíci dubnu a splatném do 14 dnů ode dne doručení.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

a) Povinnosti pronajímatele:

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu,
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce

b) Práva a povinnosti nájemce:

Práva nájemce:

- Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

Povinnosti nájemce:

- a) Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob, či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy,
- b) užívat nebytové prostory řádně v souladu s nájemní smlouvou
- c) nájemce v restauraci zabezpečí denně nabídku teplých jídel, restaurace bude nekuřácká, nájemce nebude v restauraci umisťovat výherní automaty a terminály jakéhokoliv typu a nebude zde provozovat žádné hazardní hry.
- d) nájemce bude úzce spolupracovat a spolupodílet se na kulturním programu/dění v Obecním domě č.p. 7 ve spolupráci s Obecním úřadem Veleň.
- e) provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním nebytového prostoru, udržovat po dobu nájmu nebytové prostory ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v nebytových prostorách po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů
- f) zjistí-li nájemce v nebytovém prostoru poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání sjednanému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je

- povinen učinit 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.
- g) platit nájemné dle této smlouvy

V. Podnájem

Nájemce není oprávněn nebytové prostory bez písemného souhlasu pronajímatele dále pronajímat.

Poruší-li nájemce výše sjednané povinnosti, má se za to, že tím hrubě porušil svou povinnost.

VI. Skončení nájmu

Skončení nájmu se řídí ustanovením §2225 občanského zákoníku.

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájem Restaurace zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy nebo dohodou smluvních stran.

Nájemce je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo

b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Nájemce je povinen odevzdat Restauraci ve stavu, v jakém ji převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

Výpovědní doba je tříměsíční.

VII. Závěrečná ustanovení

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Dáno ve třech vyhotoveních s tím, že všechna tři vyhotovení mají platnost a závaznost originálu.

Ve Veleni dne 8.8.2018

Za pronajímatele:

nájemce:



DOLOŽKA: SMLOUVA BYLA PROJEKOVÁNA A SCHVÁLENA
ZASTUPITELSTVEM OBCE DNE 2.8.2018

