Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).

I. Subjekty

Obec Střeň
se sídlem Střeň 19, pošta Náklo, 783 32
IČ: 47997265, DIČ: CZ47997265
zastoupená Mgr. Jiřím Nevimou, Ph.D., starostou obce
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č. ú. 1801698319/0800
dále jen „Pronajímatel“, na straně jedné

a

……..
…….
IČ:
zastoupená:
zapsaná:
bankovní spojení:

dále jen „Nájemce“, na straně druhé,

dále také společně jako „Strany“.

II. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání za níže stanovených podmínek.

III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu obecního domu ve Střeni stojícího na pozemku st. 178 v k. ú. Střeň. Nemovitá věc je zapsána u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc na LV č. 10001.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání prostory pohostinství, které se nachází v přízemí výše uvedené nemovitosti. Uvedené prostory obsahují následující místnosti: místnost restaurace (57 m2), vstupní zádveří (5,6 m2), vstupní chodba (7,2 m2), kuchyňka (8,7 m2), sklad 1 (6,3 m2), sklad 2 (15,9 m2), kotelna (7,5 m2), WC muži (4 m2), WC ženy (2 m2), chodba a WC personál (4,6 m2), chodba do skladu (3 m2) a následující prostory jako je prostor pro venkovní posezení a přístupové schodiště. Nájemce je oprávněn umístit na vhodném místě po dohodě s pronajímatelem reklamní nápis se svým obchodním jménem a předmětem podnikání (popř. provozní dobou).

IV. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn provozovat ve výše specifikovaných prostorách pohostinství.
2. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel. Změna užívání prostor k jiným účelům je možná jen se souhlasem pronajímatele.
3. Pronajímatel výslovně zakazuje v Předmětu nájmu zejména umístění výherních automatů, provozování hazardních her, provozování služeb a prodej zboží sexuální povahy, non stop bar, provozování nočních hudebních produkcí, či provádění jednorázových prodejních akci typu „šmejdi“ popř. jiných činností, které by narušovaly dobré mravy v obci.

4. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

V. Práva a povinnosti Stran

1. Smluvní Strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. III. této smlouvy) Nájemci a Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
3. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav pronajatých prostor a umožnit Pronajímateli jejich provedení.
4. Nájemce se zavazuje, že umožní Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor, za účelem prohlídky pronajatých prostor.
5. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat předmět nájmu třetí osobě.
6. Po dobu nájmu zajistí Pronajímatel do místa předmětu nájmu dodávku vody. Za přerušení dodávky vody na straně dodavatele nenese Pronajímatel odpovědnost. Nájemce se zavazuje platit úhradu za vodné dle vyúčtování Pronajímatele. To bude vystaveno jedenkrát ročně na základě odečtu z podružného vodoměru pro pohostinství. Jednotková cena za odebraný m^3 vody bude vycházet z vyúčtování dodavatele vody.
7. Nájemce se zavazuje uzavřít s Obcí Střeň Smlouvu o odvádění odpadních vod kanalizací pro veřejnou potřebu na území obce Střeň a Smlouvu o odvozu a likvidaci odpadu podobnému komunálnímu odpadu.
8. Nájemce je povinen dodržovat protipožární předpisy, provádět pravidelný úklid předmětu nájmu a zajišťovat likvidaci komunálního a nebezpečného odpadu souvisejícího s provozem nabízených služeb.
9. Za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v pronajatém prostoru odpovídá nájemce s výjimkou případů působení vyšší moci.
10. Nájemce též odpovídá za škody vzniklé působením věcí jím provozovaných nebo v jeho majetku nacházejících se v předmětu nájmu.
11. Nájemce se zavazuje uzavřít na předmět nájmu Smlouvu o sdružených službách dodávky elektřiny.

VI. Doba nájmu a výpověď

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 7. 2019.
2. Nájem dle této smlouvy lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran, nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran.
3. Nájemní smlouvu může vypovědět Nájemce nebo Pronajímatel v tříměsíční výpovědní lhůtě, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Nájem lze vypovědět bez udání důvodu výpovědi.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně od této smlouvy odstoupit písemným oznámením zaslaným nájemci na adresu uvedenou ve smlouvě v případě, že:
    a) Nájemce včas a řádně nezaplatí nájemné,
    b) Nájemce poruší své povinnosti dle čl. V.

    V případě odstoupení je smlouva ukončena okamžikem doručení oznámení Pronajímatele o odstoupení Nájemci.
6. V pochybnostech se má za to, že výpověď nebo oznámení o odstoupení bylo nájemci doručeno třetí den po odeslání písemné výpovědi prostřednictvím držitele poštovní licence.

VII. Nájemné

1. Úhrada nájemného za předmět nájmu (specifikované v čl. III) byla dohodnuta v souhrnné výši X,- Kč za kalendářní měsíc.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné měsíčně bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. 1801698319/0800 vedeného u České spořitelny, a.s., a to do 20. dne v daném měsíci.
3. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.
4. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za služby poskytované Pronajímatelem, jako jsou poplatky za stočné, odvoz odpadků, vodné, apod..
5. Strany se dohodly, že v případě, že státem vyhlašovaný Index cen tržních služeb – pronájem vlastních nemovitostí - obchod, za uplynulý kalendářní rok trvání nájmu bude vyšší než 100, je Pronajímatel oprávněn zvýšit měsíční nájemné, a to počínaje 1. dubnem příslušného následujícího roku, vždy o částku odpovídající procentním bodům, o které hodnota Indexu převýšila 100, přičemž měsíční nájemné platné v uplynulém kalendářním roce se pro výpočet zvýšení pok1ádá za l00 %.
6. V případě prodlení Nájemce s platbou nájemného je tento povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VIII. Předání a vrácení předmětu nájmu

1. Při předání předmětu nájmu je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit vratnou kauci ve výši třínásobku měsíčního nájemného, a to v hotovosti.
2. Nájemce je seznámen se stavem pronajímaných prostor a v tomto stavu je přebírá.
3. O předání předmětu nájmu bude Stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání a to včetně fotodokumentace (příloha smlouvy na CD).
4. Nájemci bude při předání předmětu nájmu předána sada klíčů. Bez souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce pořídit kopii žádného z klíčů. Nájemce odevzdá Pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.
5. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
3. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.
4. Pronajímatel prohlašuje, že uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Střeň č. X – 2019, bod č. X ze dne XX. YY. 2019.

Ve Střeni dne _____

Mgr. Jiří Nevima, Ph.D., starosta obce

Ve Střeni dne _____

Předávací protokol

I. Subjekty

pan / paní,
bytem
datum narození:
IČ:

dále jen „Přebírající“, na straně jedné

a

Obec Střeň
se sídlem Střeň 19, pošta Náklo, 783 32
IČ: 47997265, DIČ: CZ47997265
zastoupená Mgr. Jiřím Nevimou, Ph.D., starostou obce

dále jen „Předávající“, na straně druhé.

II. Předmět předání

Dnešního dne, přebral Přebírající od Předávajícího následující:

Prostor sloužící podnikání
Prostor pohostinství, který se nachází v přízemí obecního ve Střeni stojícího na pozemku st. 178 v k. ú. Střeň.

Klíče
- od vstupních dveří pohostinství:
- od kotelny:
- od skladu

Vybavení pohostinství

Viz přiložený Seznam majetku a Podrozvahová evidence - hospoda

III. Závěrečná ustanovení

Strany po přečtení tohoto předávacího protokolu prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, a že došlo k předání výše zmíněných věcí, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

Ve Střeni dne

_____
Mgr. Jiří Nevima, Ph.D., starosta obce

Ve Střeni dne

_____