

SMLOUVA

O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

(uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů)

Název: obec Tuklaty
IČO: 00235822
Sídlo: Na Valech 19, 250 82 Tuklaty
Zastoupená: Monika Petrisková, starostka
(dále jen „pronajímatel“)

a

jméno/název: [vyplní zájemce]
R.Č./IČO: [vyplní zájemce]
Trvalý pobyt/sídlo: [vyplní zájemce]
Zastoupený: [vyplní zájemce]
(dále jen „nájemce“)

uzavírají následující

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání:

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy- stavby občanského vybavení č.p. 260 na adrese Na Valech 260, 250 82 Tuklaty, která je součástí pozemku par.č. st. 3/2, pozemku par. č. 27/2 o výměře 169 m², zahrada, a pozemku par.č. st. 3/2 o výměře 1843 m², zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Tuklaty, zapsaných na LV 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín (dále též „nemovitost“ či „stavba“).
2. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci k dočasnému užívání za účelem podnikatelské činnosti nájemce budovu-stavbu občanského vybavení č.p. 260 se všemi součástmi a příslušenstvím, pozemek par. č. 27/2, zahrada, a část pozemku par. č. 3/2 o velikosti cca 390 m² jak je vyznačeno v nákresu, který je přílohou č.1 této smlouvy (dále jen „prostor sloužící podnikání“).

3. Pronajímatel přenechává nájemci prostor sloužící podnikání s příslušenstvím a vybavením jehož soupis včetně stavu měřičů je přílohou č. 2 této smlouvy. Smluvním stranám je umožněno pořídit si fotodokumentaci stavu předmětu nájmu při jeho předání.
4. Nájemce se zavazuje využívat prostor sloužící podnikání a jeho vybavení (společně též „předmět nájmu“) výhradně k účelu provozování restaurace s názvem KOVÁRNA. V případě užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou se jedná o hrubé porušení smlouvy nájemcem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.

II. Doba trvání nájmu

1. Nájem počíná běžet ode dne podpisu nájemní smlouvy a uzavírá se na dobu neurčitou
2. Nájemní smlouva končí:
 - dohodou smluvních stran
 - výpovědí bez udání důvodu. Výpověď může podat kterákoliv ze smluvních stran.
3. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Za užívání prostoru sloužícího podnikání včetně součástí a příslušenství, jakož i veškerého vybavení, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli **celkem částku ve výši Kč [vyplní zájemce]** (slovy [vyplní zájemce] Kč) měsíčně, (dále jen jako „nájemné“).
2. Nájemné bude každý rok navýšeno o částku odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (consumer price index). O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku bude splatný s nájemným za měsíc květen, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný dnem následujícím po dni, v němž Nájemce oznámení Pronajímatele o zvýšení nájemného obdrží.
3. Ujednáním obsaženým v předchozím odstavci této smlouvy není nikterak dotčena možnost pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ust. § 2249 občanského zákoníku. Stejně tak není nikterak dotčena možnost nájemce navrhnout za obdobných podmínek vyplývajících z téhož ustanovení snížení nájemného.
4. Nájemce je povinen uhradit nájemné nejpozději do **5. dne měsíce**, za nějž se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele č. **123-2228940217/0100 s VS (číslo této smlouvy)**. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele.
5. Nájemce je povinen v den podepsání této smlouvy uhradit pronajímateli vratnou jistotu ve výši **pětinásobku nájemného**, tj. Kč **[vyplní zájemce]**. Jistota slouží pronajímateli k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího podnikání a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem. V případě dluhu na nájemném, plnění za služby a dluhu z jiných závazků souvisejících s nájmem je pronajímatel oprávněn se z jistoty uspokojit. Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpanou část jistoty, a to nejdéle do třiceti (30) dnů ode dne, kdy nájemce prostor sloužící podnikání vyklidil a předal pronajímateli.
6. Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání bude nájemce hradit následujícím způsobem:

- náklady za elektrickou energii ponese nájemce podle své skutečné spotřeby podle údajů elektroměru (přihlášení elektroměru na nájemce provede pronajímatel),
- náklady na vodné a stočné bude hradit nájemce zálohově ve výši **3 000,- Kč** měsíčně; vyúčtování záloh a skutečných nákladů provede pronajímatel do 60 dnů od obdržení vyúčtování od provozovatele vodovodu a kanalizace, nedoplatek uhradí nájemce do 30 dnů od obdržení vyúčtování záloh, ve stejné lhůtě uhradí pronajímatel případný přeplatek. Zálohy a nedoplatek hradí nájemce na účet č. **123-2228940217/0100 s VS (číslo této smlouvy)**, případný přeplatek uhradí pronajímatel na účet nájemce č. **[vyplní nájemce]**
- veškeré náklady související s odpady, jejichž původcem bude nájemce nebo které souvisí s prostorem sloužícím podnikání, ponese nájemce.
- veškeré náklady na ostatní služby (televize, rozhlas, internet) ponese nájemce.

IV. Odevzdání předmětu nájmu

1. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu nejpozději v den počátku nájmu. O předání předmětu nájmu se pořídí předávací protokol odsouhlasený oběma smluvními stranami.
2. Při skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán s přihlédnutím k běžnému opotřebení a stavebním úpravám, které provedl se souhlasem pronajímatele, s vyklizenými předměty, které nebyly předmětem nájmu. O zpětném předání pořídí smluvní strany předávací protokol odsouhlasený oběma stranami.
3. Nevyklidí – li nájemce při skončení nájmu pronajaté prostory ani po písemném upozornění pronajímatele, je pronajímatel oprávněn pronajaté prostory vyklidit a náklady na vyklizení účtovat nájemci.

V. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru sloužícím podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu.
3. Nájemce může nemovitost, 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. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitost (prostor sloužící podnikání) opatřil, a uvede dotčenou část nemovitosti do původního stavu.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
5. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání jakož i přenechané vybavení do podnájmu třetí osobě.
6. Nájemce je povinen provozovat restauraci minimálně 2 dny v týdnu, a to v pátek od 16 do 22 h a v sobotu od 15 do 22h, a současně v době konání kulturních a společenských akcí pořádaných nebo spolupřádaných pronajímatelem.

7. Nájemce je povinen chránit předmět nájmu před poškozením, zničením nebo znehodnocením. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání nájmu uzavřenou smlouvu ohledně pojištění své odpovědnosti za škodu a pojištění škody na zařízení umístěném v předmětu nájmu
8. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu prostoru sloužícího podnikání i přenechaného vybavení. Běžnou údržbou prostoru sloužícího podnikání se rozumí zejména výmalba stěn, údržba elektroinstalace, podlah, sanitárních předmětů, výplní oken a dveří, vzduchotechnika, otopná tělesa. Běžnou údržbou vybavení se rozumí zejména údržba zařízení a zařizovacích předmětů včetně sečení venkovního pozemku. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu opravy nebo výměny přenechaného vybavení.
9. Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat platné bezpečnostní, hygienické a jiné obecně závazné předpisy. Za jejich porušení nese nájemce plnou odpovědnost.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závaznou vyhlášku obce o nočním klidu.
11. Nájemce nesmí v předmětu nájmu provozovat výherní automaty či jiné činnosti, které jsou neslučitelné s účelem nájmu.
12. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět stavební úpravy.
13. Nájemce je srozuměn s tím, že pronajatý prostor sloužící podnikání se nachází v ochranném pásmu nemovité kulturní památky a že v tomto prostoru je zakázáno jakkoli upravovat vzhled této památky bez souhlasu orgánů památkové péče.
14. Nájemce se zavazuje ve lhůtě do 7dnů od uzavření této nájemní smlouvy odkoupit od pronajímatele zásoby zboží, jejichž seznam a ocenění tvoří přílohu této nájemní smlouvy.
15. Nájemce se zavazuje zahájit provoz restaurace nejpozději dnem do [vyplní zájemce].

VI. Úrok z prodlení

1. Pro případ prodlení nájemce či pronajímatele s úhradou jakékoli peněžité částky sjednává se smluvní pokuta ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Peněžitá částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet příjemce.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že si prostor sloužící podnikání, jakož i veškeré vybavení a příslušenství prohlédl, a současně s podpisem této smlouvy je bez výhrad přejímá do své dispozice.
2. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.
4. Není-li v konkrétním případě ujednáno jinak, budou veškeré písemnosti adresované některou ze smluvních stran druhé smluvní straně doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně jinou adresu.
5. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit

novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení smlouvy.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, z nichž dva stejnopisy obdrží pronajímatel, jeden stejnopis obdrží nájemce.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

Příloha č. 1: Náskres

Příloha č. 2: Soupis příslušenství a vybavení

V Tuklatech dne2022.
Pronajímatel

V [vyplní zájemce] dne [vyplní zájemce]
Nájemce

.....
Monika Petrisková, starostka

.....
[vyplní zájemce]

Prohlášení pronajímatele:

Záměr pronájmu prostor sloužících podnikání byl zveřejněn na úřední desce obce Tuklaty v době od 18.8. do 3.9. 2022

Uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem obce Tuklaty usnesením č. ze dne 2023.

Datum: dd.mm.2023

Nájemce

Pronajímatel

[vyplní zájemce]

Monika Petrisková
starostka