

Dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci

1. Obec Valkeřice
Zastoupená starostou obce: Františkem Rollerem
IČO 555967
Valkeřice 299
407 24
jako pronajímatel,
2. Anna Švermová, [REDACTED]
[REDACTED]
405 02
IČO:11904348
jako nájemce

tuto

smlouvu o nájmu nebytového prostoru
dle zákona č. 116/1990 Sb. v platném znění

1. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1. **Předmět nájmu.** Pronajímatel je vlastníkem objektu čp. 108 na pozemku st.p.č. 109 ve Valkeřicích a touto Smlouvou přenechává do nájmu nebytový prostor, který se nachází v přízemí a v 1 NP.
- 1.2. **Nebytový prostor.** NP - provozovna pohostinství se samostatným vchodem se sestává z lokálu o podlahové ploše 46 m², kuchyňky o podlahové ploše 8 m² a sociálního zařízení, pivního sklepa a skladu o podlahové ploše 43 m². Celková plocha pronajímané plochy činí 97 m². NP - v 1 patře o 3 místnostech, chodby, koupelny, WC o celkové ploše 105 m². Opravu nebo úpravu uvedených prostor v 1 NP si nájemce provede na vlastní náklady, vždy po dohodě s pronajímatelem.
- 1.3. **Ostatní prostory.** Společně s pronájmem nebytových prostor je předmětem této smlouvy i pronájem pozemků přilehlých k budově, a to č.p.p 752/1 o výměře 200 m².
- 1.4. **Společné prostory.** S nájmem je spojeno užívání těchto společných prostor a zařízení Objektu: chodby, sklep, místnosti 1 NP, půda a WC. K užívání dalších prostor v budově je nutný souhlas pronajímatele. Nájemce je oprávněn prostory a zařízení využívat pouze pro účely, ke kterým jsou určeny.
- 1.5. **Technický stav NP.** NP byl uveden do stavu schopného užívání nájemcem na jeho vlastní náklady. Do NP je zajištěna dodávka pitné vody.

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1. **Účel nájmu.** Pronajímatel nájemci přenechává za účelem provozování hostinské činnosti, které zde bude nájemce provozovat v rámci předmětu svého podnikání jako ve své provozovně. Prostory v 1 NP pronajímatel přenechává za účelem zázemí nájemce.

3. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM NP

- 3.1. **Nájemné.** Nájemce je povinen hradit Pronajímateli nájemné, jehož výše je stanovena v odstavci 3.2 této Smlouvy.
- 3.2. **Výše Nájemného.** Ke dni podpisu této Smlouvy činí měsíční nájemné (dále jen „Nájemné“) za NP 1500,- Kč do 31.12.2023, dle rozhodnutí ZO. Následně na další období si zastupitelstvo obce vyhrazuje možnost úpravy výše nájemného.
- 3.3. **Úhrada.** Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli Nájemné nejpozději do 15. dne každého kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 16524-431/0100 vedený u Komerční banky, a. s., nebo hotově do pokladny obecního úřadu. Při úhradě na účet pronajímatele uvede nájemce jako variabilní symbol platby své IČ a jako specifický symbol číslo popisné 108.
- 3.4. **Poplatek za služby.** Spotřebované úhrady za služby spojené s užíváním nebytového prostoru (vodné) se nájemce zavazuje hradit pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn tyto úhrady jednostranně upravit v závislosti na spotřebě a cenách služeb. Služby za uplynulé období budou nájemci pronajímatelem vyúčtovány vždy k 31.12. kalendářního roku. Nájemce je povinen případnou reklamaci vyúčtování podat do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování. Rozdíly budou finančně vypořádány do jednoho měsíce od doručení vyúčtování. Nájemce je též povinen si hradit vývoz septiku, odvoz odpadů, otop a čištění komínů.
- 3.5. **Odběr elektřiny.** S užíváním předmětu této nájemní smlouvy se nájemce zavazuje odebírat a uhrazovat elektřinu související s užíváním předmětu nájemní smlouvy ve stávajícím rozsahu za pronajímatele. Za tím účelem nájemce nastoupí do všech obchodních a jiných právních vztahů na místo pronajímatele, počínaje dnem uzavření předmětné smlouvy o odběru elektřiny mezi nájemcem a ČEZ Prodej a.s. až do jejího zániku, takže pronajímateli po dobu platnosti nájemní smlouvy žádné výlohy v této souvislosti nevzniknou. Nájemce si ve své kompetenci a na své náklady a nebezpečí zajistí u poskytovatele elektřiny - ČEZ, a.s. převod práv a povinností z tohoto vyplývajících.
- 3.6. **Smluvní pokuta.** Jestliže Nájemce neuhradí Nájemné a Poplatek za služby ve sjednaném termínu podle odstavce 3.3 této Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Pronajímatel je mimo to oprávněn požadovat náhradu škody, a to i ve výši přesahující hodnotu smluvní pokuty. Nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu i tehdy, jestliže prodlení nezavinil.
- 3.7. **Započtení.** Pronajímatel je oprávněn započítat veškeré své pohledávky vůči Nájemci proti Zálohám, nevyúčtovaným Poplatkům za služby, jakož i případným jiným závazkům vůči Nájemci.

- 3.8. **Podnájem.** Nájemce se zavazuje, že k pronajatému nebytovému prostoru nezřídí podnájem ani žádným jiným způsobem nepřevéde právo užívání předmětného nebytového prostoru na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat v souladu s dobrými mravy a bude dodržovat klid a pořádek v domě.
- 3.9. **Opravy.** Pronajímatel upravil nebytový prostor do stavu způsobilého ke smluvenému účelu nájmu a nájemce se zavazuje jej v tomto stavu svým nákladem udržívat. Nájemce je nicméně povinen hradit veškeré opravy nutné na předmětu nájmu a/nebo v předmětu nájmu a náklady spojené s obvyklým udržováním nebytového prostoru ve stavu způsobilém obvyklému užívání.
- 3.10. **Pojištění.** Nájemce se zavazuje užívat nebytový prostor takovým způsobem, aby pronajímateli nevznikla žádná újma. Pro případ, že nájemce způsobí pronajímateli v souvislosti s užíváním pronajatých nebo společných prostor škodu, za kterou odpovídá, uzavře pojistnou smlouvu v tomto smyslu a zároveň se zavazuje plnění z této smlouvy v případě pojistné události vinkulovat ve prospěch pronajímatele.
- 3.11. **Požární ochrana.** Nájemce zodpovídá za plnění povinností a provádění revizí (hasicích přístrojů, elektrospotřebičů atp.) na úseku požární ochrany v nebytovém prostoru i společných prostorách.
- 3.12. **Vstup do NP.** Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem provedení odečtu spotřeby energií a provedení kontroly užívání předmětu nájmu. Oznamení o potřebě vstupu je pronajímatel povinen provést písemně nebo telefonicky nejméně 1 den předem.
- 3.13. V případě použití sálu bude platba za každou akci řešena dohodou s pronajímatelem.
- 3.14. **Zařízení.** Pronajímatel činní odpovědnou osobou za níže uvedené zařízení nájemce. Nájemce přebírá odpovědnost za toto zařízení: kamna na uhlí, 20 ks židle kovové, 54 ks židle dřevěné, 34 ks stolů, 35 x dřevěná sedačka sklápěcí (kino), 2 ks laviček (kov + dřevo).

4. DALŠÍ UJEDNÁNÍ.

- 4.1 **Skončení nájmu.** Skončení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění. Účastníci sjednávají výpovědní lhůtu v délce trvání tři měsíce.
- Pronajímatel může písemně vypovědět nájem, zejména jestliže:
- a) nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou, nebo ukončí činnost podnikání
 - b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem;
 - c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
 - e) nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu nebo jiným způsobem převede právo užívání předmětného nebytového prostoru na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - f) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele (§ 5 odst. 4 zák. č. 116/1990 Sb.);
 - g) v případě změny vlastnictví budovy či pronajatého nebytového prostoru.

Nájemce může písemně vypovědět nájem, jestliže:

- a) nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal nebo ukončením činnosti
- b) nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.

4.2 **Vrácení NP.** Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen pronajatý nebytový prostor vyklidit a odevzdat jej pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Veškeré výdaje vynaložené nájemcem na úpravu NP nebudou po pronajímateli uplatňovány. Pro případ prodlení nájemce se splněním této povinnosti se sjednává mezi účastníky smluvní pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. O předání a převzetí sepíší smluvní strany zápis po jednom výtisku pro každou smluvní stranu. Nájemce je povinen předat Pronajímateli veškeré klíče, které od něj obdržel, a dále všechny další klíče od jakýchkoli prostor v domě, které si nechal vyrobit nebo jiným způsobem získal.

4.3 **Prodlení vyklizení NP.** Pro případ prodlení s vyklizením předmětu nájmu po skončení nájmu souhlasí nájemce a zároveň podpisem této smlouvy zmocňuje pronajímatele k vyklizení jeho movitých věcí umístěných v předmětu nájmu do skladovacích prostor pronajímatele, kdy nájemce prohlašuje, že si je vědom, že pronajímatel v takovém případě neodpovídá za případné škody.

4.4 **Nadpisy.** Nadpisy odstavců uvedené v této Smlouvě jsou uvedeny pro lepší orientaci v textu a nemohou změnit obsah závazků z příslušných ustanovení vyplývajících. Při výkladu této Smlouvy se k nadpisům nepřihlíží.

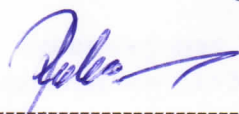
4.5 **Změny Smlouvy.** Tato Smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami. To neplatí pro případy uvedené v odstavci 3.5 této Smlouvy, kdy ke změně Smlouvy dochází jednostranným oznámením změn, učiněným Pronajímatelem Nájemci.

4.6 **Exempláře.** Smlouva je podepsána ve dvou vyhotoveních na čtyřech stranách. Jedno vyhotovení si ponechá Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.

4.7 **Vůle stran.** Obě smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této Smlouvy řádně seznámily, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho, že Smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, ji níže podepisují.

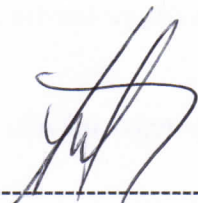
4.8 **Doba trvání smlouvy, platnost a účinnost.** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva se uzavírá na dobu určitou s účinností od 20. ledna 2022 do 31. prosince 2023 s možností prodloužení v případě bezproblémového provozu a možností ukončení nájmu na žádost nájemce.

Ve Valkeřicích dne 23.2.2022



pronajímatel

OBEC VALKEŘICE
Valkeřice 299
407 24 Valkeřice
IČ: 00555967



nájemce