

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

## Obec Hrobčice

IČ: 00266345

se sídlem: Hrobčice 41, 417 57

zastoupena: Janou Syslovou, starostkou obce

dále také jako „pronajímatel“

Název: .....

IČ: .....

se sídlem: .....

.....

zastoupena: .....

dále také jako „nájemce“

## Preambule

1. Smluvní strany shodně konstatují, že mají zájem uzavřít v souladu principy a zásadami uvedenými v zákoně č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání.
2. Nájemce dále deklaruje, že prostory k nájmu hodlá využít v rámci své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání **hostinská činnost** a následný pronájem nebytové části.
3. Pronajímatel v tomto směru dále prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s majetkem a prostory, které jsou předmětem této smlouvy a je tedy také oprávněn tuto smlouvu s nájemcem platně uzavřít.

## Článek I.

### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci a nájemce přebírá k dočasnému užívání následující objekt v Mirošovicích č.p. 1 na pozemku parc. číslo st. 4/2, zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, na LV č. 10001, v katastrálním území 648191 Mirošovice:

Přesná specifikace pronajatých prostor včetně výměr a situačního náčrtu je uveden v příloze č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy. Součástí předmětu nájmu je rovněž zařízení prostor sloužících k podnikání specifikované v příloze č. 2 této smlouvy.

|                   |       |                          |                       |
|-------------------|-------|--------------------------|-----------------------|
| Kanceláře :       | 25    | Kč/m <sup>2</sup> /měsíc | 440,81 m <sup>2</sup> |
| Sál:              | 24,50 | Kč/m <sup>2</sup> /měsíc | 97,71 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní (sklady): | 15    | Kč/m <sup>2</sup> /měsíc | 107,63 m <sup>2</sup> |

**(CZ-NACE sekce I oddíl 56), (CZ-NACE sekce S oddíl 94991)**

2. Nájemce bude pronajaté prostory a místnosti užívat za účelem užívání jako prostor určených pro činnost nájemce související s jeho podnikatelskou činností a účelem pro co byl objekt

rekonstruován. Změna dohodnutého účelu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran. Nebude-li písemně stanoveno jinak, není nájemce oprávněn užívat prostory za jiným účelem. Porušení této povinnosti je hrubým porušením této smlouvy a důvodem k ukončení smlouvy výpovědí.

3. Nájemce může pronajmout nebytové prostory jiným PO s FO (multifunkční sál, klubovna a prostory pro dětskou skupinu).

## **Článek II.** **Doba nájmu**

1. Obě smluvní strany se dohodly, že tuto nájemní smlouvu uzavírají s účinností nejdříve ode dne **1.7.2024** na dobu určitou, a to na dobu 10 let.
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoliv datu.
3. Pronajímatel je oprávněn zrušit tuto smlouvu písemnou výpovědí s 1 měsíční výpovědní lhůtou v případě, že nájemce přes písemné upozornění pronajímatele je v prodlení s platbou nájemného, nebo v prodlení s úhradou za poskytování služeb dle čl. III. této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc.
4. Pronajímatel je oprávněn zrušit tuto smlouvu písemnou výpovědí s 3 měsíční výpovědní lhůtou v případě, že nájemce přes písemné upozornění ze strany pronajímatele porušuje/opakovaně poruší kteroukoliv ze svých povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy či platných právních předpisů. Obě smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem pro případ, že nájemce bude provádět rekonstrukci či stavební úpravy v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.
5. Výpovědní lhůta počíná svůj běh od prvního dne měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Pronajímatel je oprávněn ukončit smlouvu výpovědí bez výpovědní doby z důvodu porušení povinnosti nájemce dle čl. V. odst. 3 písm. u) smlouvy, tj. pro případ, že nájemce přenechá prostory do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
7. Tato smlouva může být ukončena vzájemnou písemnou dohodou pronajímatele s nájemcem o ukončení nájmu. Součástí této dohody je vypořádání veškerých vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem.
8. Ke dni ukončení nájmu jsou smluvní strany povinny vypořádat veškerá svá vzájemná práva, povinnosti, závazky a pohledávky, vyplývající ze vztahů založených touto smlouvou. Nájemce vyklidí pronajatý nebytový prostor, ve kterém se bude nacházet vybavení nájemce, a předá ho ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nebytové prostory budou pronajímateli předány na základě předávacího protokolu. V případě nesplnění této povinnosti se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce předmět nájmu na své náklady vyklidit, ani právo pronajímatele na náhradu škody.
9. V případě, že nájemce nevyklidí nebytové prostory ani do 7 dnů po ukončení nájmu, má pronajímatel právo za přítomnosti třetí osoby sepsat věci, které náležejí nájemci, prostory vyklidit a věci uskladnit vhodným způsobem tak, aby nedošlo k jejich poškození či odcizení, to vše na náklady nájemce. Pronajímatel je oprávněn po skončení nájmu kdykoliv zamezit přístup nájemci do pronajatých prostor a věci zde uložené na náklady nájemce uskladnit s tím, že je rovněž oprávněn pro případ, že má za nájemcem pohledávku zadržet dle ust. § 2234 občanského zákoníku movité věci zde uskladněné.

**Článek III.**  
**Výše nájemného a způsob placení**

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a služby s nájmem spojené. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu se sjednává dohodou smluvních stran a činí celkem viz rozpis:

|                   |       |                          |                       |
|-------------------|-------|--------------------------|-----------------------|
| Kanceláře :       | 25    | Kč/m <sup>2</sup> /měsíc | 440,81 m <sup>2</sup> |
| Sál:              | 24,50 | Kč/m <sup>2</sup> /měsíc | 97,71 m <sup>2</sup>  |
| Ostatní (sklady): | 15    | Kč/m <sup>2</sup> /měsíc | 107,63 m <sup>2</sup> |

2. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné v měsíčních splátkách, vždy nejpozději do 10. dne běžného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, a to ve prospěch bankovního účtu pronajímatele č. 1060475379/0800, vedeného u České spořitelny, a.s.
3. Smluvní strany dohodly, že po dobu prvních 3 měsíců bude nájemce hradit pronajímateli sníženou cenu nájmu stanovenou mimořádně ve výši 1 Kč měsíčně s tím, že je tak stanoveno za účelem mimořádných okolností spojených se zahájením provozu restaurace. Od prvního dne čtvrtého kalendářního měsíce počínaje od vzniku nájmu se pak nájemce zavazuje hradit nájemné ve výši stanovené v čl. III odst. 1 této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn částku uvedenou v odst. 1 tohoto článku jednostranně navýšit vždy k 1. únoru každého kalendářního roku, a to o částku rovnající se výši inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem, která je vyjádřena přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, tak jak jej vyhlašuje Český statistický úřad.
5. Pro případ, že bude nájemce s placením nájemného v prodlení, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele, doručenou nájemci.
6. Nájemce bude platit za pronájem prostor dětské skupiny až od chvíle platné smlouvy mezi nájemce objektu č.p.18 a nájemce prostor dětské skupiny. Bod 3 platí od podpisu této smlouvy. Toto musí prokázat pronajímateli.

**Článek IV.**  
**Služby spojené s užíváním předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zajistí na své náklady tyto činnosti:
  - úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy;
  - likvidace komunálního odpadu do připravených nádob;
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jako jsou náklady na vodné, stočné, elektrickou energii, úklid společných prostor aj..
3. Náklady za služby poskytované spolu s nájmem nebytových prostor je nájemce povinen platit s účinností od data uzavření této smlouvy na základě faktury pronajímatele vystavené s náležitostmi daňového dokladu, se splatností k 10. dni příslušného kalendářního měsíce. Nájemce se zavazuje zaplatit náklady za dodávku vody, elektřiny, internetu a úklidu společných prostor rozúčtované poměrem na 1 m<sup>2</sup> pronajaté plochy.
4. Smluvní strany se dohodly, že úhradu za služby spojené s nájmem bude nájemce provádět ve prospěch bankovního účtu pronajímatele č. 1060475379/0800, vedeného u České spořitelny, a.s..

5. Pro případ, že bude nájemce s placením nákladů za služby v prodlení, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele, která bude nájemci doručena.
6. Revize elektroinstalace, hromosvodů a hasících přístrojů zajišťuje a hradí pronajímatel; případné revizemi zjištěné závady vztahující se k pronajatým prostorám je pronajímatel povinen odstranit, pokud závada vznikla zaviněním nájemce, hradí náklady vždy nájemce.
7. Ke dni uzavření této smlouvy jsou aktuální stavy energií a vody následující:  
Vodoměr č. .... Stav: .....  
Elektroměr č. .... Stav: .....  
Elektroměr č. .... Stav: .....

## **Článek V.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a nájemce tuto skutečnost stvrzuje svým podpisem. Nájemce rovněž podpisem potvrzuje, že je mu znám technický stav předmětu nájmu.
2. Běžnou údržbu zahrnující kupř. výmalbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady. Pro účely této smlouvy se za drobnou opravu považuje oprava, která jednorázově nepřesáhne finanční částku 10.000,- Kč. Není přípustné opravy počítat.
3. Nájemce je povinen:
  - a) umožnit pronajímateli a osobám z jejich strany k tomu pověřených, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na pronajatém majetku a potřebu případných oprav. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla;
  - b) umožnit přístup pronajímateli k technické infrastruktuře, která je umístěna v prostorách předmětu nájmu;
  - c) dodržovat v předmětu nájmu a v budově samotné veškeré předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožární předpisy, hygienické předpisy, provozně technické předpisy, ekologické předpisy a zákon o nakládání s odpady s tím, že pokud jde o nebezpečné odpady, zajistí jejich odvoz na své náklady nájemce sám; nájemce se dále zavazuje dodržovat, jak předpisy obecně závazné, zejména pak zákon o zdravotních službách, tak předpisy vydané pronajímatelem. Pokud jde o ochranu před požárem, zavazuje se nájemce plnit tyto další povinnosti:
    - zajistit provedení stanovených opatření při činnostech nebo v době zvýšeného nebezpečí vzniku požáru, zejména u výjimečných prací s otevřeným ohněm nebo v případě změny technologie; zahájení výjimečné práce ohněm, změnu technologie, případně jiné činnosti zvyšující požární nebezpečí je povinen nájemce předem písemně schválit u pronajímatele,
    - zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru; vznik každého požáru a poruchu technického zařízení, mající vliv na požární bezpečnost objektu neprodleně ohlásit pronajímateli,
    - zajistit proškolení všech pracovníků, kteří se s jeho vědomím zdržují v nebytových prostorách, v souladu s platnými právními předpisy. Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany týkající se jeho majetku výše uvedeným nejsou dotčeny.
  - d) užívat přenechané prostory výlučně ke sjednanému účelu a platit částku nájemného, veškeré náklady spojené s užíváním a udržováním těchto prostor, jakož i náklady na služby s užíváním nebytových prostor spojených; to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této smlouvy;

- e) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných podobných úprav přenechaných prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitosti; porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele;
  - f) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní činnosti; nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které by nastaly na jeho majetku ze strany nájemce či ze strany osob, které se v předmětu nájmu či v budově samotné se souhlasem nájemce odvozeně od jeho podnikatelské činnosti zdržují.
  - g) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot;
  - h) zdržet se užívání přenechaných prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních prostor v objektu nebo do užívání okolních nemovitostí;
  - i) přenechané prostory udržovat v čistotě, udržovat pořádek v celém areálu,
  - j) nájemce odpovídá za škody na majetku pronajímatele, které vznikly jeho činností, včetně škod způsobených zaměstnanci, dodavateli, zákazníky atd. nájemce;
  - k) odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených a samostatně sjednaných, ostatní odpad ze své činnosti likvidovat na svůj náklad;
  - l) zajistit řádnou péči o pronajaté prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením;
  - m) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
  - n) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých prostorách proti odcizení;
  - o) zajistit, aby jeho zaměstnanci, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se přenechané prostory nacházejí, respektovali veškerá bezpečnostní, protipožární a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, které budou nájemci při podpisu smlouvy předloženy;
  - p) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat přenechaný prostor pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícímu obvyklému opotřebení.
  - q) Nájemce je povinen zachovávat volný přístup k nouzovým východům, únikovým a zásahovým cestám a k rozvodným zařízením elektrické energie, plynu a vody. Nájemci není povoleno provádět opravy a úpravy na výše uvedených zařízeních, pokud nájemce nemá oprávnění tuto činnost vykonávat.
  - r) Nájemce je povinen uložit duplikátní klíče k pronajatému nebytovému prostoru v zapečetěné obálce u pronajímatele k umožnění vstupu při mimořádných událostech.
  - s) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do nebytového prostoru, po předchozím ohlášení, za účelem opravy inženýrských sítí a odečtu měřidel
  - t) Nájemce nesmí dát nebytové prostory do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je oprávněn umístit na venkovní zdi u vstupu do přenechaných prostor pronajímaných touto smlouvou, označení nájemce, a to na svůj náklad. V případě ukončení nájmu nebo v případě, že o to bude nájemce pronajímatelem požádán je povinen tyto tabule na své náklady odstranit.
5. Pronajímatel je oprávněn provést prostřednictvím svého zaměstnance jednou za měsíc, po předchozím ohlášení nájemci, kontrolu nebytového prostoru a účelu užívání.

**Článek VI.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě, ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Veškeré změny a doplnění této smlouvy budou provedeny formou písemných vzestupně číslovaných dodatků vyjadřujících vůli obou smluvních stran a podepsaných na jedné listině oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Je-li nebo stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, nemá to vliv na platnost ostatních ujednání. Smluvní strany se zavazují případné neplatné ujednání bezodkladně nahradit formou písemného dodatku ujednáním platným a co nejvíce se blížícím svým smyslem a účelem ujednání původnímu.
5. Tato smlouva je uzavřena svobodně a vážně, je určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.
6. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Hrobčicích dne .....

.....

Jana Syslová, starostka obce  
**pronajímatel**

V Hrobčicích dne .....

.....

**nájemce**

# Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání

## 1.Podzemní podlaží

| Číslo místnosti | Název místnosti    | Plocha m <sup>2</sup> |
|-----------------|--------------------|-----------------------|
| 01-01           | Úklidová místnost  | 4,88                  |
| 01-02           | Chodba + Schodiště | 29,18                 |
| 01-03           | Kancelář           | 71,45                 |
| 01-04           | Sklad              | 28,80                 |
| 01-05           | Technická místnost | 38,41                 |
| 01-06           | Chodba             | 61,25                 |
| 01-07           | Chodba             | 5,22                  |
| 01-08           | Ženy - Šatna       | 5,22                  |
| 01-09           | Ženy - Sprcha      | 3,48                  |
| 01-10           | Ženy - WC, Předsíň | 1,91                  |
| 01-11           | Ženy - WC, Kabinka | 1,92                  |
| 01-12           | Chodba             | 2,04                  |
| 01-13           | Muži - WC, Předsíň | 1,97                  |
| 01-14           | Muži - WC, Kabinka | 1,42                  |
| 01-15           | Muži - Šatna       | 6,61                  |
| 01-16           | Muži - Sprcha      | 2,55                  |
| 01-17           | Úklidová místnost  | 1,49                  |
| 01-18           | Kancelář           | 24,60                 |
| 01-19           | Kancelář           | 24,31                 |
| 01-20           | Sklad              | 17,10                 |
| <b>Celkem</b>   |                    | <b>333,82</b>         |

## 1.Nadzemní podlaží

| Číslo místnosti | Název místnosti                       | Plocha m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------------------------------|-----------------------|
| 1-01            | Schodiště                             | 36,61                 |
| 1-03            | Kancelář                              | 33,69                 |
| 1-04            | Kancelář                              | 18,57                 |
| 1-05            | Chodba                                | 82,61                 |
| 1-06            | Kancelář                              | 35,07                 |
| 1-07            | WC Ženy předsíňka                     | 5,61                  |
| 1-08            | WC Ženy osoby s omezenou pohyblivostí | 3,49                  |
| 1-09            | WC Ženy                               | 3,08                  |
| 1-10            | WC Muži osoby s omezenou pohyblivostí | 3,06                  |
| 1-11            | WC Muži                               | 4,09                  |
| 1-12            | Úklidová místnost                     | 2,91                  |
| 1-13            | Zádveří                               | 15,88                 |
| 1-14            | Sklad                                 | 10,18                 |
| 1-15            | Sklad                                 | 10,02                 |
| 1-16            | Přípravna                             | 9,69                  |
| 1-17            | Umývárna nádobí                       | 14,42                 |
| 1-18            | Sál s barem                           | 44,44                 |
| 1-19            | Sál přednáškový                       | 53,27                 |
| <b>Celkem</b>   |                                       | <b>386,68</b>         |

## **2.Nadzemní podlaží**

| <b>Číslo místnosti</b> | <b>Název místnosti</b>        | <b>Plocha m<sup>2</sup></b> |
|------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 2-01                   | Schodiště                     | 37,82                       |
| 2-02                   | Kancelář                      | 33,46                       |
| 2-03                   | Koupelna                      | 4,10                        |
| 2-04                   | Šatna                         | 6,80                        |
| 2-05                   | WC-Umyvadlo                   | 1,38                        |
| 2-06                   | WC-Toaleta                    | 1,39                        |
| 2-07                   | Sprcha                        | 4,00                        |
| 2-10                   | Chodba                        | 87,20                       |
| 2-11                   | Kancelář                      | 66,90                       |
| 2-12                   | Předsíňka                     | 1,57                        |
| 2-13                   | Klozet                        | 2,07                        |
| 2-14                   | Koupelna                      | 3,97                        |
| 2-15                   | WC Muži - Předsíň s umyvadlem | 4,92                        |
| 2-16                   | WC Muži – Pisoár              | 1,48                        |
| 2-17                   | WC Muži – Klozet              | 1,54                        |
| 2-18                   | Kancelář WC + Koupelna        | 24,41 + 5,71                |
| 2-19                   | WC Ženy - Předsíň s umyvadlem | 3,71                        |
| 2-20                   | WC Ženy – Klozet              | 3,72                        |
| 2-21                   | Úklidová místnost             | 1,92                        |
| 2-22                   | Kancelář                      | 12,34                       |
| 2-23                   | Kancelář                      | 41,24                       |
| 2-24                   | Kancelář                      | 55,57                       |
| <b>Celkem</b>          |                               | <b>407,21</b>               |



## **Příloha č. 2 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání**

### **Vybavení objektu:**

Vybavení prostoru: 12 ks stůl obdélníkový 155/215 + 6ks židlí, 6 ks stůl kulatý 110/155 + 4 židle, bar, americká lednice, kuchyňská linka, myčka, indukční sporák s troubou, myčka, 4ks balkonový skládací set stůl+2 ks židlí, party reproduktor, žebřík trojdílný.

Detailní seznam budou součástí předávacího protokolu.