

## **SMLOUVA o nájmu nebytových prostor**

### **Pronajímatel:**

**Obec Strašice**, IČO: 00259098  
Strašice 276  
338 45 Strašice  
zastoupená starostou Jiřím Hahnerem  
- na straně jedné a

### **Nájemce:**

- na straně druhé

se dohodli na uzavření této nájemní smlouvy:

### **I. Předmět nájmu**

Pronajímatel je majitelem budovy č. p. 652 ve Strašicích. Pronajímatel prohlašuje, že jeho dispoziční právo disponovat předmětem nájmu není ničím omezeno.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci tyto nebytové prostory v přízemí domu č. p. 652, sestávající z:

- **restaurace a kuchyně**,
- **provozu restaurace** (venkovní terasa, sklady, WC, chodby, úklidová místnost),
- **skladové prostory**.

Celkem mají nebytové prostory touto smlouvou pronajímané v domě č. p. 652 výměru 320 m<sup>2</sup>. Předmětem nájmu je i vnitřní vybavení restaurace a kuchyně.

Pronájem byl schválen radou obce Strašice dne ..... usnesením č. .... po předchozím zveřejnění záměru pronájmu.

Pronajímatel zároveň dává nájemci do pronájmu movité věci – zařízení kuchyně a restaurace (dle seznamu, který je přílohou č. 1 této smlouvy).

### **II. Účel nájmu**

Pronajímatel pronajímá uvedené nebytové prostory nájemci za účelem provozování pohostinské činnosti restaurace v souladu s jeho živnostenským oprávněním.

### **III. Nájemné a poplatky**

#### **Nájemné**

Nájemné pronajímaných prostor souhrnně činí 10.000,-Kč/měsíc (bez DPH), tedy 120.000,-Kč/rok (bez DPH).

## **Poplatky za služby a energie**

Nájemce se zavazuje kromě sjednaného nájemného hradit vlastním nákladem veškeré poplatky a služby (zejména elektrickou energii, teplo, vodné a stočné, odvoz odpadů, telekomunikační služby apod.), které souvisejí s užíváním pronajatých prostor – předmětem nájmu.

## **Restaurace, provozní a skladové prostory restaurace a kuchyně**

- elektrická energie – samostatný elektroměr, nájemce hradí pronajímateli
- teplo – samostatný měřič tepla, nájemce hradí provozovateli tepelného hospodářství
- vodné – samostatné vodoměry, nájemce hradí pronajímateli
- stočné – nájemce hradí provozovateli kanalizace

Stav odečtových zařízení při vstoupení smlouvy v platnost: příloha č. 2 této smlouvy.

## **Platby**

Nájemné je splatné nejpozději vždy do každého 15. dne příslušného měsíce. Platby za energie dle prosincového vyúčtování jsou splatné na základě vystavené faktury. Platby budou prováděny převodním příkazem na účet pronajímatele č. **843089349/0800** u České spořitelny a.s.

Nájemce odpovídá za včasnou úhradu nájmu a služeb, v případě zpoždění platby bude pronajímatel nájemci účtovat penále z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky denně.

## **Inflační doložka**

Nájemné se zvyšuje každoročně vždy o míru inflace jednou za rok na základě oficiální míry inflace stanovené Českým statistickým úřadem vždy pro každý rok oproti roku minulému na základě písemně uplatněného nároku pronajímatele zasláního vždy nejpozději do 31. 5. běžného roku, a to zpětně vždy od 1. ledna toho kterého kalendářního roku, počínaje nájemným za rok 2012. Doplatak valorizovaného nájemného je pak splatný ve lhůtě nejdříve splatného dalšího běžného nájemného po uplatnění nároku. Počínaje dalším měsícem po uplatnění nároku hradí nájemce pronajímateli již nájemné zvýšené o inflační nárůst.

## **IV.**

### **Doba nájmu**

**Nájem nebytových prostor se uzavírá na dobu neurčitou.** Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu je možno na straně pronajímatele vypovědět pouze z důvodů uvedených v zákoně o nájmu a podnájmu nebytových prostor, s výjimkou výpovědi ze strany pronajímatele při porušení bodů **V. d), e), f), h), p)** smlouvy, které jsou kvalifikovány jako hrubé porušení smlouvy, a při jejich porušení může pronajímatel dát nájemci výpověď i nad rámec zákona. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď se považuje za doručenu, pokud byla zaslána

doporučeně poštou na adresu druhé strany, a to i pokud si adresát doporučenou zásilku odmítl převzít.

## V.

### Práva a povinnosti vyplývající z nájmu

- a) Přístup k pronajímaným nebytovým prostorům je výhradně vchodem do restaurace. V případě zajišťování gastronomických služeb pro potřeby pronajímatele v dohodnutém rozsahu a v případě ostatních akcí pořádaných v SD je nájemce oprávněn užívat vchod spojující vnitřní prostory SD s restaurací.
- b) Nájemce bude upřednostněn v jednání s pořadatelem akcí v SD, zároveň bude upřednostněn v zabezpečování občerstvení při akcích pořádaných pronajímatelem, a to případně i mimo prostor SD.
- c) Nájemce se zavazuje: provádět údržbu a opravy spojené s obvyklým užíváním nebytových prostor, zejména pokud by jeho činností došlo k poškození (oprava malby, opravy vnitřních omítek, opravy a výměny zámků, kování, rozbitých oken, opravovat vodovodní kohoutky, uvolněné kliky ve dveřích, opravu podlahových krytin a jiné drobné opravy), udržovat pořádek v pronajatých prostorách. V zimním období se zavazuje zajišťovat úklid přilehlého chodníku a terasy.
- d) Nájemce je povinen oznámit bez odkladu pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této jeho povinnosti pronajímateli vznikla.
- e) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře tak, aby pronajímateli ani třetím osobám nevznikla škoda a aby prostředí a služby odpovídaly poslání kulturního centra.
- f) Nájemce se zavazuje pečovat o svěřený movitý majetek s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu a opravy spojené s užíváním pronajatých movitých věcí až do výše 30% stanovené hodnoty jednotlivého kusu vybavení. V případě potřeby opravy větší než 30% stanovené hodnoty je nájemce povinen bez odkladu oznámit pronajímateli tuto skutečnost, následně pronajímatel rozhodne o opravě kusu vybavení (v takovém případě se cena opravy rozdělí rovným dílem mezi pronajímatele a nájemce), nebo o likvidaci takového kusu vybavení.
- g) Nájemce nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu. Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavební úpravy pronajatých prostor s výjimkou běžné údržby a oprav.
- h) Nájemce se zavazuje, že v jemu pronajatých prostorách nebude umisťovat výherní automaty a terminály jakéhokoliv typu a nebude zde provozovat žádné hazardní hry.
- i) Restaurace bude provozována jako nekuřácká v době od 11:00 do 14:00 hod.
- j) Pronajímatel má právo kontrolovat stav pronajatého předmětu nájmu. Za tím účelem je nájemce povinen mu umožnit přístup do kontrolované části na základě předchozí žádosti pronajímatele podané nejméně 1 den předem. To však neplatí v případě hrozby havárie

nebo poruchy takového druhu, která by mohla mít za následek jiné škody či závažné důsledky.

- k) Uzavírací doba restaurace bude nejpozději ve 22:00 hodin s tím, že její prodloužení při individuálních akcích může být na základě dohody nájemce s pronajímatelem prodlouženo, toto prodloužení bude stanoveno písemnou formou. Bez ohlášení je možnost prodloužit provozní dobu o 1 hodinu. V případě prodloužení uzavírací doby musí nájemce zajistit dodržování nočního klidu.
- l) Restaurace bude zabezpečovat nabídku teplých jídel minimálně od 11:00 do 21:00 hod.
- m) Nájemce je oprávněn označit nebytové prostory svým obchodním názvem na místě k tomu účelu vhodném a přípustném po odsouhlasení s pronajímatelem.
- n) Nájemce je oprávněn provést na svůj náklad zabezpečení pronajatých nebytových prostor a pronajaté prostory si vybavit a zařídit způsobem odpovídajícím účelu nájmu a podnikatelské činnosti nájemce v souladu s posláním Společenského domu.
- o) Smluvní strany jsou povinny vždy ke dni předání a převzetí předmětu nájmu podle této nájemní smlouvy sepsat předávací protokol o předání a převzetí předmětu nájmu včetně jeho stavu a vybavení, soupisu inventáře, údajů o stavu elektroměru, vodoměru apod.
- p) Nájemce je povinen používat klimatizaci v prostorách kuchyně tak, aby při vaření nepronikaly pachy do ostatních prostor SD.
- q) Nájemce je povinen zajistit si souhlas příslušného odboru OÚ Strašice k záboru terasy na umístění letní zahrádky před vstupem do restaurace. Umístění a rozsah zahrádky bude stanoven dohodou s OÚ Strašice.
- r) Nájemce je povinen zajistit pravidelnou údržbu, vývoz a bezproblémové fungování Odlučovače tuků OTP-1 V, pracujícího pouze pro provoz restaurace.
- s) Nájemce je povinen svým chováním a vystupováním nepoškozovat dobré jméno SD a obce Strašice.
- t) Nájemce se podílí na tvorbě kulturního programu ve spolupráci s Kulturním odborem Obecního úřadu Strašice a místními spolky.
- u) V rámci akcí pořádaných ve velkém sále Společenského domu je nájemcem umožněno užívání společné chodby a společného WC Ženy/Muži. Pronajímatel na oplátku umožní využívání barové místnosti umístěné v suterénu pod pódiem za účelem prodeje nápojů a občerstvení.

## **VI. Skončení nájmu**

Smluvní strany se dohodly, že výpovědní lhůta činí 3 měsíce. Výpovědní lhůta začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení písemné výpovědi.

Nájemce je povinen po ukončení nájmu předat nebytové prostory pronajímateli v řádném stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě jejich poškození je povinen hradit pronajímateli škodu.

Nájemce se dále zavazuje nebytové prostory vyklidit a vyklizené předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájemního poměru.

Nájemce je povinen po ukončení nájmu předat pronajaté movité věci v řádném stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a životnosti jednotlivých kusů vybavení.

## **VII.**

### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

V den podpisu smlouvy bude od nájemce vybrána vratná kauce ve výši tří měsíčních nájmů nebytových prostor. Tato kauce bude sloužit k zabezpečení nájmu při tříměsíční výpovědní lhůtě (posledních třech měsících před skončením doby nájmu).

Tato smlouva váže i právní nástupce smluvních stran. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění.

Tato smlouva vstupuje v platnost 1.11.2012.

Veškerá ustanovení této smlouvy lze měnit pouze písemnou formou.

Smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.

Na důkaz toho, že tato smlouva je projevem pravé, vážné a svobodné vůle stran a nebyla sepsána ani v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, strany připojují své vlastnoruční podpisy (podpisy statutárních zástupců).

Ve Strašicích dne .....

Nájemce:

Pronajímatel: