

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(uzavřená dle §2302 NOZ)

Pronajímatel:

Obec Nekoř

Se sídlem 561 63 Nekoř 330,

IČ: 279269,

jednající starostou obce Ing. Jiřím Pomikálkem,

na straně jedné

(dále jen „pronajímatel“)

a

nájemce:

..... (jméno a příjmení)

Bytem/ místem podnikání

IČO:

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

Čl. 1.

Předmět a účel nájmu

1.1. Pronajímatel, výlučný vlastník stavby č.p.16, která je součástí pozemku st.p. č. 515 v katastrálním území a obci Nekoř se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání, a to restauraci s vedlejšími prostory, zařízením a vybavením nacházející se v 1. nadzemním podlaží domu č.p. 16 (dále jen restaurace), k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit převážně podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné. Nemovitost je zapsána na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. a obec Nekoř vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí

1.2. Účelem nájmu je provozování hostinské činnosti nájemcem v pronajatém prostoru, sloužícím podnikání, již výše specifikovaném.

1.3. Pronajímaná restaurace o celkové výměře 270,8 m² sestává:

z lokálu, kuchyně, salonku, skladových a úklidových prostor, kotelny a uhelny, spojovací chodby a společných prostor - dvou chodeb se schodišti a pánských a dámských WC.

- 1.4. Restaurace je pronajímána včetně zařízení a vybavení blíže označeného v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nedílnou součástí smlouvy je též příloha č. 2 – schéma pronajímaných prostor.
- 1.5. Nájemce prohlašuje, že pronajímané prostory přejímá do svého užívání ve stavu, ve kterém se nacházejí, a nebudou od pronajímatele vyžadovat žádné úpravy.
- 1.6. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

Čl. 2.

Doba trvání nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou 24 měsíců, počínaje dnem do Nájem je možné prodloužit, v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 2.2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu, tedy zejména
- 2.3. Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory, vybavení a zařízení a je jim tímto znám stav těchto prostor, vybavení a zařízení.

Čl. 3.

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 3.1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých) za jeden měsíc.
- 3.2. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne platebního období. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele č. 6822611/0100. Společně s nájemným je nájemce dále povinen platit náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel - těmito službami jsou:
 - a) odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek,
 - b) odvoz komunálního odpadu,
 - c) provoz a čištění komínů,Náklady za služby jsou hrazeny jednorázově za kalendářní rok.
U nákladů na odvoz fekálií nájemce bude hradit 90 % nákladů, zbývajících 10% hradí pronajímatel

- 3.3. Nad rámec ujednaného nájemného se nájemce zavazuje hradit:
 - a) veškeré náklady spojené s odběrem elektrické energie v pronajímaných prostorách,

- b) veškeré náklady spojené s odvozem a likvidací odpadu z předmětu pronájmu, přičemž pronajímatel se zavazuje do předmětu pronájmu umístit 2 ks popelnic a nájemce se zavazuje zajistit smlouvou vývoz popelnic s osobou oprávněnou k jejich likvidaci,
- c) veškeré náklady spojené s odběrem vody a stočné v předmětu pronájmu,
- d) veškeré náklady spojené s používáním pevné telefonní linky v předmětu pronájmu,
- e) koncesionářské poplatky v předmětu pronájmu,

s tím, že nájemce uzavrou s poskytovateli výše uvedených služeb vlastní smlouvy na dodávku či plnění uvedených služeb.

3.4. Nad rámec ujednaného nájemného bude nájemce na své náklady zajišťovat vytápění předmětu nájmu, přičemž nájemce se dále zavazuje zajistit na své náklady vytápění sálu v 2. nadzemním podlaží domu č.p. 16 pro dvě akce ročně pořádané obcí Nekoř. Náklady na vytápění sálu pro akce pořádané jinými pořadateli uhradí tito pořadatelé na základě dohody uzavřené mezi nájemcem a pořadatelem akce. V případě, že nedojde k dohodě o vytápění tohoto sálu pro akce pořádané jinými pořadatelem, je nájemce povinen umožnit přístup vnějšími dveřmi do kotelny a vytopení sálu samostatným kotlem samotnými pořadatelem akce, a to výhradně topivem zajištěným pořadatelem akce .

Čl. 4.

Práva a povinnosti pronajímatele

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

4.1. Pronajímatel je povinen:

- 4.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
 - 4.1.2. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
 - 4.1.3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
 - 4.1.4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy
 - 4.1.5. sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění
 - 4.1.6. zajistit provedení revize vyhrazených technických zařízení (komínů, elektroinstalace, HP)
- 4.2. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.
- 4.3. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.
- 4.4. Oznáme-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného

Čl. 5

Práva a povinnosti nájemce

5.1. Nájemce je povinen:

5.1.1. Užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, na své náklady pečovat o jeho údržbu a platit nájemné dle této smlouvy

5.1.2. Nést náklady spojené s běžnou údržbou předmětu pronájmu. Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění předmětu pronájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu pronájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odstavci 5.1.4. pod písm. e), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

5.1.3. Nést náklady na drobné opravy. Za drobné opravy se považují opravy pronajatých prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronájmu a je ve vlastnictví pronajímatele. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu započítávají jako součást limitu uvedeného níže.

V případě, že součet nákladů za drobné opravy přesáhne 18.000,-- Kč bez DPH během trvání nájemního poměru, pak nad tento limit ponese náklady za další drobné opravy jednou polovinou pronajímatel a druhou polovinou nájemce.

5.1.4. Podle ujednání smluvních stran se za drobné opravy považují zejména tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- e) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoř, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, nábytku restaurace a salonku, výměna lednic
- f) u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva a elektrinu, kotlů etážového topení na pevná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění a výměna kotle ústředního vytápění; za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených pod tímto písm. f),

a dále opravy uvedené jako drobné v příslušném právním předpise (v době uzavření smlouvy vl. nař. č. 308/2015 Sb.).

- 5.1.5. Ostatní opravy, tj. opravy nikoliv drobné hradí pronajímatel s výjimkou oprav, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce (tyto opravy hradí nájemce). Nájemce je povinen pronajímatele na potřebu takových oprav, které má nést pronajímatel, bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5-ti dnů upozornit. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemci termín a způsob provedení opravy do 7 dnů. V případě havarijní situace (např. v případě úniku vody, poruchy odpadů apod.) je nájemce povinen oznámit havárii bezodkladně pronajímateli a v případě nezastižení pronajímatele zajistit odstranění havarijního stavu a zamezit vzniku dalších ztrát, jinak nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním těchto povinností.
- 5.1.6. Provádět v předmětu nájmu stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.**
- 5.1.7. Užívat předmět nájmu jen k účelu stanovenému touto smlouvou a v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienické předpisy, předpisy v oblasti požární ochrany apod.).
- 5.1.8. Strpět kontrolu dodržování této smlouvy pronajímatelem a za účelem této kontroly umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor. Nájemce se dále zavazuje umožnit pronajímateli provedení inventarizace pronajatého zařízení a vybavení, a to do jednoho týdne od jejího nahlášení. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímatelem pověřené osobě přístup prostřednictvím dveří z přístupové cesty mezi budovou a opěrnou zdí do kotelny v domě čp. 16 v Nekoři a vytápění sálu pro akce místních organizací a spolků topivem zajištěným a dovezeným pořadatelem akce. Tato osoba pak zajistí úklid kotelny a odvoz popela. Kontrolu následného úklidu je oprávněn provádět jménem pronajímatele správce sálu KD.
- 5.1.9. Zajistit nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zák. č. 185/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci.
- 5.1.10. Na své náklady odstranit veškeré škody, které vzniknou na předmětu nájmu jeho činností. Nájemce odpovídá pronajímateli za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení nad rámec obvyklého opotřebení předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že v případě škod způsobených pronajímateli nájemcem na předmětu nájmu, odstraní škodu uvedením do předešlého stavu. Není-li to možné nebo účelné, zavazuje se nájemce nahradit vzniklou škodu v penězích.
- 5.1.11. Na své náklady udržovat po celý rok v čistém a schůdném stavu ohrazený prostor terasy na jižní a západní straně budovy, prostor rampy a přístupovou cestu mezi budovou a opěrnou zdí na východní straně budovy čp. 16 v Nekoři.
- 5.1.12. Pronajatou restauraci provozovat minimálně šest dnů v týdnu s tím, že zavíracím dnem nebude sobota nebo neděle.

5.1.13. Dodržet zákaz kouření v celém objektu a zákaz vstupu psů do objektu a vyžadovat dodržování zákazu kouření v těchto prostorách od návštěvníků restaurace

5.1.14. Předložit pronajímateli do 30 dnů od uzavření této smlouvy kopii pojistné smlouvy o pojištění odpovědnosti za škodu, též pro případ vzniku škody odcizením či vloupáním, s minimálním limitem 5 mil. Kč s připojištěním věcí užívaných. Případné škody vzniklé těmito událostmi jdou v plné výši k tíži nájemce a provedení jakýchkoliv oprav v důsledku těchto událostí je povinen zajistit v plné výši na své náklady nájemce.

5.1.15. Udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu nájmu a na základě výzvy pronajímatele předkládat mu doklad o uhrazení pojistného na pojistnou smlouvu nebo potvrzení od pojistitele o platnosti pojistné smlouvy. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má předmětnou budovu, v níž se předmět pronájmu nachází, pojištěnou pro případ požáru.

5.1.16. Dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány

5.1.17. Zajišťovat na svůj náklad úklid chodníku a terasy a přilehlých pozemků předmětu nájmu, tj. část p.p. 362/2, která je majetkem obce a obklopuje st.p. č. 515, a to zejména přístup do restaurace, zbytek pozemku včetně části sloužící k parkování aut bude udržovat obec

5.1.18. Hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu

5.2. Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech Smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele:

kontaktní osoba nájemce:

5.3. Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

5.4. Nájemce je oprávněn:

5.4.1. oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem stěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je

- nepřízná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.
- 5.4.2. trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu
- 5.4.3. jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- 5.4.4. v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.
- 5.4.5. nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Proveďte-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Čl. 6 Podnájem

- 6.1. **Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.** Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.
- 6.2. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

Čl. 7. Změna vlastnictví

- 7.1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
- 7.2. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

Čl. 8. Skončení nájmu

- 8.1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- 8.2. Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy dohodou nebo výpovědí..
- 8.3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může

nájem vypovědět bez výpovědní doby.

- 8.4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
 - 8.4.1. Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
 - 8.4.2. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
 - 8.4.3. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi
- 8.5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.
- 8.6. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Nebude-li uvedená povinnost ze strany nájemce splněna řádně a včas, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,-- Kč za každý den prodlení s vyklizením a odevzdáním předmětu pronájmu pronajímateli v uvedeném stavu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody v plné výši.
- 8.7. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 8.8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří

nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

8.9. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

8.10. Pronajímané prostory budou nájemcem ke dni předání pronajímateli nově vymalovány.

Čl. 9 Firemní štít

9.1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením.

9.2. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Pro případ porušení této nájemcovy povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý, byť i započatý, den prodlení s odstraněním znamení.

Čl. 10 Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

Čl. 11 Služební byt

V souvislosti s nájmem prostoru určeného k podnikání uzavírají shora uvedené smluvní strany tuto
Smlouvu o nájmu služebního bytu
dle § 2297 NOZ

11.1. Předmět nájmu

Pronajímatel je výlučným vlastníkem služebního bytu v 1 nadzemním podlaží budovy čp16, v obci Nekoř, který je postaven na pozemku označeném jako stavební parcela č. 515, vše v katastrálním území Nekoř, obec Nekoř, okres Ústí nad Orlicí (dále jen „byt“).

Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci služební byt výše uvedený v souvislosti s výkonem jeho podnikatelské činnosti na základě shora sjednané nájemní smlouvy k zajištění jeho bytových potřeb, popřípadě i bytových potřeb členů jeho domácnosti, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

Byt o celkové výměře 59,3 m² sestává ze dvou pokojů, kde v jednom je připraven prostor pro kuchyňský kout, chodbičky a koupelny s WC.

11.2. Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu - byt - do užívání nájemci na dobu určitou, a to trvání nájemního vztahu k restauraci.

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do, přičemž mu odevzdá s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání, tedy zejména

Byt se považuje za zpřístupněný, jakmile obdrží nájemce klíče od bytu a nebude mu nic bránit v přístupu do bytu.

Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, pokud bude čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a současně bude zajištěno pronajímatelem poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisící.

Pokud ve sjednaný den odevzdání bytu nebude byt způsobilý k nastěhování a obývání a nájemce využije své zákonné právo nenastěhovat se do bytu, nebude povinen platit nájemné po dobu, do kdy pronajímatel vadu (vady) neodstraní. Pokud se však nájemce i přes vadu nastěhuje, má právo na přiměřenou slevu z nájemného až do doby, dokud pronajímatel vadu (vady) neodstraní; to platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisícího s užíváním bytu.

11.3. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 28 Kč/m² tedy 1660,- Kč (slovy tisícšestsetšedesát korun českých) za jeden měsíc. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne platebního období.

Nad rámec ujednaného nájemného se nájemce zavazuje hradit veškeré náklady spojené s odběrem elektrické energie v pronajímaných prostorách bytu.

V případě sporu smluvních stran o dlužné nájemné není pronajímatel oprávněn nájem z tohoto důvodu vypovědět, uloží-li nájemce dlužné nájemné, případně jeho spornou část, do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele.

11.5. Práva a povinnosti smluvních stran

a) Povinnosti pronajímatele:

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů
- odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce

b) Práva a povinnosti nájemce:

Práva nájemce:

- chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov pronajímateli obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud chov vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je nájemce povinen tyto náklady nahradit pronajímateli
- provést se souhlasem pronajímatele úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu.
- přijmout ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je

přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, je nájemce povinen to oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Povinnosti nájemce:

- užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou
- dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
- provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu
- strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
- Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
- bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- platit nájemné dle této smlouvy
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
- Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

11.6. Podnájem

Podnájem se zakazuje.

11.7. Změna vlastnictví

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

11.8. Skončení nájmu

Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat podnikatelskou činnost v pronajaté restauraci dle výše sjednané nájemní smlouvy, aniž k tomu měl vážný důvod.

Zemře-li nájemce, nájem služebního bytu skončí. Osoba, která v bytě bydlela společně s nájemcem, má právo v bytě bydlet; vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží.

Při odevzdání bytu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do bytu vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata bytu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání. Zanikne-li byt během doby nájmu, nájem skončí.

Zanikne-li byt během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

V případě výpovědi ze strany pronajímatele je tento povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době pouze z důvodů uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, tedy zejména pokud

- a) nezaplátil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
- d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka bytu. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímané prostory budou nájemcem ke dni předání pronajímateli nově vymalovány.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Zůstane-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

Tento nájem může nájemce vypovědět i bez uvedení důvodů.

Nájemce může vypovědět nájem, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Čl. 12

Závěrečná ustanovení

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Dáno ve dvou vyhotoveních s tím, že obě paré mají platnost a závaznost originálu.

Všichni účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Nekoři, dne

Za pronajímatele:

nájemce: