

Smlouva

o nájmu prostor sloužících k podnikání

Článek 1

Strany smlouvy

1.1 **obec Kuchařovice**

Kuchařovice, 8. května 211, PSČ 669 02

IČ 00600458

zastoupena panem Bc. Lubomírem Mlejnkem, starostou obce

(dále jen „**pronajímatel**“)

na straně jedné

1.2. společnost **ZNOGAS s.r.o.**

se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno

IČ 04364341

zastoupena panem Petrem Nesnídalem, jednatelem společnosti

společnost je zapsána ve veřejném rejstříku Krajského soudu v Brně v oddíle a vložce C 89529

(dále jen „**nájemce**“)

na straně druhé

Článek 2

Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s ustanoveními § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku na této

**nájemní smlouvě o nájmu prostor sloužících k podnikání
(§ 2302 násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.)**

Článek 3

Předmět a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Článek 4

Předmět nájmu

4.1. Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou jsou prostory sloužící k podnikání sestávající z restaurace, kuchyně včetně zázemí, WC pro personál, o celkové výměře 196 m², nacházející se v přízemí domu č.p. 397 stojícího na pozemku parc.č.165 zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem ve Znojmě na LV č. 10001 pro obec a k.ú. Kuchařovice, když tyto nebytové prostory jsou zakresleny v plánu č. 1 tvořícím přílohu k této smlouvě jako její nedílnou součást,

4.2. V dalším budou n prostory sloužící k podnikání uvedené v bodě 4.1. této smlouvy označeny jako „předmět nájmu“.

Článek 5

Účel nájmu

5.1. Účelem nájmu je účel užívání předmětu nájmu k provozování hostinské činnosti - restaurace.

5.2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výlučně k provozování hostinské činnosti – restaurace.

5.3. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně-technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 5.1. , 5.2. této smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Článek 6

6.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

6.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

6.3. Účastníci ujednávají, že společně s užíváním předmětu nájmu vzniká nájemci pro dobu platnosti této smlouvy právo spoluužívat s pronajímatelem sociální zařízení nacházející se na vstupní chodbě do sálu v objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází.

Článek 7

Práva a povinnosti pronajímatele

7.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ke dni 13.1.2016 a to ve stavu způsobilém k užívání dle této smlouvy.

7.2. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy. Odpovědnost pronajímatele za splnění povinností uvedených v tomto bodě nevzniká, dojde-li k okolnostem způsobeným vyšší mocí, v důsledku kterých nebude možno po pronajímateli plnění těchto povinností vyžadovat.

7.3. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce v běžných provozních hodinách nájemce a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Ve sporném případě se má za to, že provozní hodinou nájemce je doba, po kterou je nájemce nebo jeho zaměstnanci či zástupce v předmětu nájmu přítomen. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

Článek 8

Práva a povinnosti nájemce

8.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je nově zbudován.

8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné a další sjednané platby dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

8.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem, jakož i veškeré náklady a cenu dodávek uskutečněných pro nájemce dle níže uvedených ustanovení této smlouvy, popř. dle samostatné smlouvy.

8.4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle,; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti pronajímateli vznikne.

8.5. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla rušit výkon ostatních užívacích a nájemních práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Jakékoliv zasahování do nájemních, užívacích a vlastnických práv ostatních osob v objektu, v němž se nachází předmět nájmu, je nepřípustné.

8.6. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v předmětu nájmu. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce nebo pronajímatele.

8.7. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistí na své náklady běžný úklid. Nájemce se zavazuje zajišťovat po dobu trvání nájmu na svůj náklad úklid v předmětu nájmu a na prostranství před domem, ve kterém je předmět nájmu, jež bude nájemcem k účelu nájmu sjednaného touto smlouvou užíváno a provozováno. Nájemce se dále zavazuje zajistit na svůj náklad provoz a úklid sociálního zařízení nacházejícího se na vstupní chodbě do sálu v objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází a úklid celé chodby vedoucí do sálu v tomto objektu; tento závazek nájemce mít nebude, budou-li tyto prostory využity pro akce organizované pronajímatelem v době, ve které nebude nájemce v předmětu nájmu provozovat svoji činnost.

8.8. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady pojištění zásob zboží nacházejících se v předmětu nájmu proti odcizení a živelným událostem, jakož i sjednat na vlastní náklady pojištění své odpovědnosti z podnikatelské činnosti.

8.9. Nájemce bude zabezpečovat v předmětu nájmu požární ochranu v plném rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy, jakož i plnění všech povinností na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví.

8.10. Nájemce se zavazuje vybavit pronajaté nebytové prostory přenosnými hasicími přístroji, případně i jinými vyhrazenými druhy věcných prostředků požární ochrany. Dále se nájemce zavazuje informovat pronajímatele o všech požárně nebezpečných činnostech, jaké jsou, nebo by mohly být v předmětu podnájmu prováděny.

8.11. Nájemce je povinen při vypouštění odpadních vod dodržovat kanalizační řád města Znojma a z něj vyplývající hodnoty znečištění pro pronajímatele. Dále je povinen respektovat podmínky pro dodávku a vypouštění odpadních vod Vodárenské akciové společnosti a.s. Znojmo platné pro pronajímatele. Škodu, způsobenou porušením povinností uvedených v tomto bodě (případně zvýšené náklady za vypouštění odpadních vod) je nájemce povinen nahradit pronajímateli.

8.12. Nájemce je oprávněn vyměnit zámky a klíče k pronajatým nebytovým prostorům. V tomto případě je povinen předat pronajímateli v zapečetěné obálce po 2 ks od všech klíčů. Tato obálka bude uložena u pronajímatele a slouží pro případ naléhavé potřeby předmět nájmu otevřít.

8.13. Nájemce si zajistí odvoz odpadu z předmětu nájmu na své náklady. Za tímto účelem se nájemce zavazuje uzavřít s příslušnou firmou zajišťující tyto služby smlouvu na likvidaci odpadů.

Článek 9

Podnájem

Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu jiné osobě, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný a výslovný souhlas pronajímatele.

Článek 10

Stavební a jiné úpravy

10.1. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 10.2. a následujících této smlouvy.

10.2. Veškeré úpravy v předmětu nájmu je nájemce povinen provádět s výslovným, předchozím a písemným souhlasem pronajímatele a výlučně na své náklady. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce.

10.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Dojde-li v důsledku stavebních úprav provedených nájemcem na jeho náklady a odsouhlasených pronajímatelem ke zhodnocení budovy, ve které se nachází předmět nájmu, mohou se strany dohodnout o započtení takto vynaložených finančních prostředků na nájemné sjednané v této smlouvě.

10.4. Nájemce je oprávněn umístit na čelní stěně domu, v němž se nachází předmět nájmu, informační tabuli o své firmě či provozu.

10.5. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

Nájemné a cena služeb souvisejících s užíváním

Článek 11

Nájemné

11.1. V souladu s ustanovením čl. 8.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné a to i v případě, že se předmět nájmu stane nezpůsobilým k užívání z důvodů stojících výlučně na straně nájemce.

11.2. Nájemné je stranami této smlouvy ujednáno částkou **5.000,- Kč**, slovy: pět tisíc korun českých, měsíčně.

11.3. Nájemné dle ustanovení čl. 11.2. bude nájemce hradit pronajímateli vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce za tento kalendářní měsíc.

11.4. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., pod číslem 1387596359/0800, pokud strany smlouvy nesjednají jiný způsob placení.

11.5. Pronajímatel je oprávněn dohodnutou roční výší nájemného vždy po uplynutí kalendářního roku zvýšit o procentní částku odpovídající oficiálnímu údaji o inflaci, zveřejněnému Českým statistickým úřadem, přičemž se vždy použije míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného

ročního indexu spotřebitelských cen a vypočtená částka se zaokrouhlí na celé desetikoruny nahoru. Takto upravené nájemné je platné vždy od 1. ledna kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, za který byla inflace zjišťována a dále pak po dobu dalšího trvání nájemního vztahu, čímž není dotčeno právo pronajímatele zvýšit výši nájemného v souladu s tímto bodem každý příští kalendářní rok trvání nájemního vztahu. Pronajímatel je povinen oznámit zvýšení nájemného nájemci. Nájemce je povinen platit zvýšené nájemné ve lhůtách uvedených v bodě 11.3. větě první této smlouvy.

11.6. Při prodloužení nájemce s úhradou nájemného uhradí nájemce pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý kalendářní den prodloužení.

Článek 12

Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem

12.1. Nájemce je povinen hradit cenu služeb souvisejících s nájemním vztahem a to především za dodávky elektrické energie, tepla, jakož i náklady za vodné, stočné a veškeré telekomunikační poplatky a to dle skutečné spotřeby měřené na samostatných měřidlech..

12.2. Za účelem hrazení ceny služeb souvisejících s nájemním vztahem je nájemce povinen uzavřít sám smlouvy s příslušnými dodavateli těchto služeb a dodávku těchto služeb nebude zajišťovat pronajímatel, ale nájemce sám na základě jím sjednaných smluv.

Článek 13

Trvání smlouvy

13.1. Tato smlouva se uzavírá s platností ode dne 13.1.2016 do 30.9.2025. Pokud žádná ze smluvních stran nejpozději 6 měsíců před skončením doby nájmu neoznámí druhé smluvní straně, že hodlá nájem ukončit, prodlužuje se doba nájmu o dalších 5 let. Takové prodloužení platnosti smlouvy je možno sjednat i opakovaně.

13.2. Nájem sjednaný touto smlouvou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

13.3. Nájem sjednaný touto smlouvou může pronajímatel vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostor, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) přenechá-li nájemce předmět nájmu do podnájmu jiné osobě bez souhlasu pronajímatele, nebo
- c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodloužení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

13.4. Výpovědní doba je v případech uvedených v bodě 13.2. písm. a), b) a c) a bodě 13.3. písm. a) a b) tohoto článku tříměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni, ve kterém bude výpověď jedné smluvní strany doručena druhé smluvní straně.

13.5. V případě uvedeném v bodě 13.3. písm. c) tohoto článku může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby a nájem skončí dnem doručení písemné výpovědi pronajímatele nájemci.

13.6. V pochybnostech se má za to, že písemnost je doručena druhé smluvní straně uplynutím třetího pracovního dne následujícího po dni, ve kterém byla tato písemnost smluvní stranou odeslána.

13.7. Skončí-li platnost této nájemní smlouvy a tedy i nájem v ní sjednaný, je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej předat pronajímatelům do sedmi kalendářních dnů od skončení nájmu.

Článek 14

Smluvní pokuty

14.1. Poruší-li nájemce povinnost sjednanou v bodě 10.2. větě první ve spojení s bodem 10.3. větou první této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli za každý jednotlivý případ porušení této povinnosti smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, která je splatná do 15 dnů ode dne jejího vyúčtování nájemci.

14.2. Nepředá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli ve dni, ve kterém skončí jeho nájem, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, která je splatná do 15 dnů ode dne skončení nájmu.

Článek 15

Pojištění

Pronajímatel je povinen uzavřít pouze pojištění vztahující se na škody způsobené poškozením budovy živelnými pohromami. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv jiné škody, zejména ne za škody na věcech vnesených do předmětu nájmu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy.

Článek 16

Ustanovení přechodná a závěrečná

16.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

16.2. V pochybnostech se má za to, že písemnost je doručena druhé smluvní straně uplynutím třetího pracovního dne následujícího po dni, ve kterém byla tato písemnost smluvní stranou prokazatelně odeslána.

16.3. Záměr obce Kuchařovice pronajmout předmětné prostory určené k podnikání byl zveřejněn na úřední desce po dobu nejméně 15 dní před projednáním v radě obce podle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.

16.4. Záměr obce Kuchařovice změnit nájemce předmětných prostor určené k podnikání ve prospěch nájemce byl schválen radou obce podle § 102 odst. 2) písm. m) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích usnesením ze dne 21.12.2015.

16.5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

16.6 Tato smlouva se sepisuje ve 4 vyhotoveních v českém jazyce, z nichž pronajímatel obdrží dvě její podepsaná vyhotovení a nájemce obdrží dvě její podepsaná vyhotovení.

16.7. Kde je v této smlouvě citován právní předpis, rozumí tím oba její účastníci právní předpis jsoucí součástí právního řádu České republiky. Právní vztahy pronajímatelů a nájemce z této smlouvy vzniklé se řídí českým právem. K rozhodování případných sporů, které mohou vzniknout z jejího plnění či interpretace, jsou příslušné soudy České republiky.

16.8. Účastníci této smlouvy prohlašují, že před podpisem této smlouvy se s jejím obsahem řádně seznámili, nežádají žádných změn ani doplňků a výslovně uvádějí, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné, určité a vážné vůle, nikoli pod nátlakem, v časové tísní za nápadně nevýhodných podmínek.