

Smlouva č.../2014

o nájmu nebytových prostor

uzavřená podle § 2201 až § 2234 zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

1.Smluvní strany

Obec Jezdovice , IČ 42634628

se sídlem Jezdovice 90, 589 01 Jezdovice

zastoupená starostou obce panem Lubošem Hartlem

(dále jen pronajímatel)

....., nar.

IČ:

bytem.....

(dále jen nájemce.)

2. Předmět a účel nájmu

2.1 Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti zapsané u Katastrálního úřadu v Jihlavě na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. a obec Jezdovice a to pozemku p.č. 10 s budovou č.p. 90 (užívaném jako hostinec.

2.2 Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v objektu :

- a) Výčep o výměře 40 m²
- b) Hostinské přísálí o výměře 54 m²
- c) Sklad o výměře 12 m²
- d) Sklep o výměře 21 m²

2.3 S nájmem prostor uvedených v bodě 2.2 je dále spojeno sdílené (nevýhradní) užívání těchto prostor, které budou užívány i pronajímatelem:

- a) Terasy o výměře 18 m²
- b) Kůlny
- c) Kotelny o výměře 8 m²

2.4 Nebytové prostory se dávají do nájmu za účelem provozování hostinské činnosti podle živnostenského oprávnění nájemce a k užívání a obslužným činnostem s účelem nájmu spojených (bod 2.3. smlouvy).

2.5 Pronajímatel prohlašuje, že tato smlouva je uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb, v platném znění, tj. po předchozím řádném vyvěšení záměru pronájmu a po schválení pronájmu a smluvních podmínek zastupitelstvem obce.

3. Doba, cena a splatnost nájmu a služeb

3.1 Doba nájmu je dohodnuta od**2014 na dobu neurčitou.**

Lze ji zrušit dohodou obou stran nebo výpovědí jedné ze stran s **roční výpovědní lhůtou.**

3.2 Vedle výpovědi či dohody lze ukončit smlouvu ze strany pronajímatele písemným odstoupením od smlouvy, a to v případě, že nájemce poruší smlouvu závažným způsobem, konkrétně:

- a) Pokud bude v prodlení s úhradou peněžní částky odpovídající v součtu nejméně třem měsíčním splátkám nájmu (nemusí jít o prodlení za tři měsíce ale jde o součet celkového dluhu)
- b) Pokud neprovede opatření k nápravě nedostatků zjištěných a vytčených písemně při kontrole předmětu nájmu
- c) Pokud na předmětu nájmu způsobí svým chováním škodu více jak 5 tis. Kč a tuto nenahradí nebo neodstraní její následky v přiměřené lhůtě (max. 20 dnů) od vytčení nebo uplatnění.

3.3 Cena nájmu za kalendářní rok činí:

Nájemné za užívání předmětu nájmu činí ročně

Nájemné bude placeno měsíčně ve splátkách **ve výši**, - Kč, na účet pronajímatele u GE Money Bank, a.s., č.ú. 1200429754/0600, zaslaných vždy do konce měsíce, za který náleží, s uvedením SS č. měsíce v roce a roku za který náleží (př. platba za únor 2015 – SS 22015). Nájemné bude hrazeno podle smlouvy, další platební doklady- faktury – nebudou vystavovány. To bere nájemce na vědomí a bude se při placení nájmu řídit smlouvou včetně identifikace plateb.

3.4 Obě smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2016 bude nájemné každoročně upravováno o průměrnou roční míru inflace v ČR, za bezprostředně předcházející kalendářní rok, podle údajů Českého statistického úřadu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

3.5 Upravenou výši nájemného podle odstavce 3.3. pro příslušný kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci písemně po zveřejnění Českým statistickým úřadem, přičemž se sjednává, že takto upravené nájemné bude hrazeno od měsíce následujícího po doručení sdělení o úpravě ceny podle inflace za předchozí kalendářní rok. Nebude sepsován dodatek ke smlouvě podkladem bude oběma stranami potvrzený dopis s údajem o nové výši nájemného a tato smlouva.

3.5 Služby

- a) Sjednává se, že služby spojené s užíváním předmětu nájmu si bude hradit Nájemce přímo na základě smluv s dodavateli těchto služeb.
- b) Sjednává se, že nájemce bude hradit 50% ceny za vývoz splašků ze septiku budovy, v níž se hostinec nachází, a to na základě faktury pronajímatel, splatné do 10 dnů od jejího doručení. Přílohou faktury bude kopie dokladu od firmy provádějící vývoz septiku.
- c) Nájemce bere na vědomí, že budova č.p. 90 je vytápěna kotlem na tuhá paliva s rozvodem ústředního topení a bere na vědomí, že vytápění si bude provádět ve vlastním zájmu na vlastní náklad, bez příspěvku pronajímatele. K uskladnění topiva bude sloužit kůlna, popsána v bodě 2.3. smlouvy. Nájemce potvrzuje proškolení na obsluhu kotle o otopného systému před podpisem smlouvy.

4. Pojištění

4.1. Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnou budovu. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených do pronajatých prostor je na vůli nájemce.

5. Ostatní ujednání

5.1 Nájemce je povinen zajistit a hradit na vlastní účet úklid, běžné opravy a údržbu pronajatého nebytového prostoru – výmalby, nátěry truhlářských prvků, drobné opravy instalací, rozvodů a podlah, obkladů, sociálního zařízení, osvětlovacích těles, zasklívání oken, dveří apod.

- 5.2** Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli na požádání přístup do pronajatých prostor za účelem běžné kontroly, a to do 48 hod od výzvy k umožnění kontroly.
- 5.3** Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých nebytových prostor z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce a zajištění souladu s těmito předpisy, a to na vlastní náklady.
- 5.4** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu vlastníka provádět stavební ani jiné úpravy předmětu nájmu. Na fasádu domu ani do oken není dovoleno umísťovat různé reklamy bez písemného souhlasu pronajímatele. Nedodržení tohoto bodu je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy.
- 5.5** V případě, že pronajímatel či jiná osoba se souhlasem pronajímatele bude v malém či velkém sále budovy č.p. 90 (další prostory) pořádat kulturní , společenskou nebo jinou veřejnou akci, zavazuje se nájemce poskytnout součinnost k provozu takové akce úpravou své otevírací doby, obsluhou na akci a vytápěním uvedených dalších prostor, jakož i údržbou sociálního zařízení v průběhu akce s ohledem na obsazenost akce návštěvníky. Úklid sociálního zařízení po skončení akce zajistí pronajímatel. O konání akce bude pronajímatel informovat nájemce nejméně 3 dny před konáním akce.

6. Další podmínky

- 6.1** Nájemce není oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část do pronájmu nebo do užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6.2** Nájemce je povinen bez zbytečných odkladů nahlásit pronajímateli potřebu oprav přesahujících rámec běžných oprav (viz. bod 5.3.), které má pronajímatel provést a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak za škodu, která nesplněním povinností oznámení vznikla odpovídá nájemce.
- 6.3** Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit nebytový prostor, který je předmětem nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele během nájmu.
- 6.4** Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném ujednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy stvrzují svým podpisem.
- 6.5** Tato smlouva je vystavena ve třech vyhotoveních, z nich obdrží jedno nájemce a dvě pronajímatel.

V Jezdovicích dne

.....
starosta obce

.....
nájemce