

Smlouva o nájmu nebytových prostor

kteřá byla uzavřena dne 6.12.2023 dle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění mezi těmito Účastníky:

1. **Obec Dlouhý Most**, IČ: 46744941 se sídlem Dlouhý Most 95, 46312 zastoupená starostkou Ing. Bělou Ivanovou, dále jen pronajímatel
2. **JR Gastroservis JBC,s.r.o.**, IČ: 05054044, se sídlem Zrzavého 1705/2a, Praha 6 Řepy, 16300, zastoupená jednatelem p. Jan Rakučák, dále jen nájemce.

I.

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č.p. 193 (dále jen Budova) v obci a katastrálním území Dlouhý Most.
- 2) Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout nebytové prostory v budově č. p. 193 byl v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění, zákona o obcích zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů vyvěšením na úřední desce obecního úřadu. Zároveň pronajímatel prohlašuje, že o uzavření nájemní smlouvy po zveřejnění záměru dne 24.10.2023 rozhodl dne 18.12.2023 příslušný orgán dle zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, v platném znění.
- 3) Pronajímatel smlouvou přenechává do výlučného nájmu za nájemné Nájemci nebytové prostory jak v I. NP Budovy, jež jsou v příloze č.1 označeny jako č. 0.02 (restaurace) a č. 0.04 (sklad výčepu), vše v souladu s jejich stavebním určením za účelem provozování hostinské činnosti Nájemce a Nájemce tyto nebytové prostory v uvedeném rozsahu a ke stanovenému účelu takto najímá. Pronajímatel současně přenechává do společného nájmu a za nájemné Nájemci i příslušenství, a to v I. NP Budovy chodby č. 0.01 a 0.05, a sociální zařízení č. 0.06, 0.07, 0.08 a 0.09, vše v souladu s jejich stavebním určením.
- 4) Předmětné nebytové prostory s příslušenstvím (vše dále jen předmět nájmu) se najímají včetně vybavení a movitých věcí jejichž seznam je Přílohou č.2.
- 5) Pronajímatel touto smlouvou **přenechává** za úplaty nájemci předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím do nájmu v souladu s jeho stavebním určením k provozování podnikatelské činnosti nájemce dle jeho přiloženého živnostenského listu a nájemce předmět nájmu ke stanovenému účelu takto za úplatu **přijímá**.
- 6) Na základě Smlouvy se pronajímatel zavazuje poskytovat Nájemci služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to dodávku vody, tepla a odvod splašků. Pokud se účastníci v budoucnu nedohodnou jinak, není předmětem služeb dodávka el. energie, úklid společných či jiných prostor, telekomunikační služby, odvod tekutých odpadů, zajištění popelnic a odvoz jejich obsahu, zajištění protipožární prevence, PCO, aj., jež si Nájemce zajišťuje samostatnou smlouvou.

II.

Doba trvání nájmu

- 1) Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou počínaje podpisem smlouvy.
- 2) Smlouva zaniká písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce.
Pronajímatel může nájemní smlouvu též vypovědět, jestliže nájemce neakceptuje úpravu nájemného tak, jak je uvedeno v čl. III. této smlouvy.

- 3) Výpovědní lhůta činí při výpovědi dané pronajímatelem dva měsíce a při výpovědi dané nájemcem činí také dva měsíce. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

III.

Nájemné a jeho splatnost

- 1) Nájemné je sjednáno dohodou Účastníků v celkové částce 7.000,- Kč měsíčně a zahrnuje i platby za sjednané služby včetně DPH.
- 2) Nájemné je splatné na účet pronajímatele č. 505061933/0300 s variabilním symbolem č. 193 vždy do každého dvacátého dne kalendářního měsíce za tento měsíc.
- 3) Pronajímatel si vyhrazuje úpravu výše nájemného v závislosti na změnách cen vstupních médií, dále dle příslušné DPH či dle míry inflace za rok předchozí.

IV.

Práva a povinnosti účastníků

- 1) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě – provozování restaurace
- 2) Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je předáván ve stavu způsobilém řádného užívání dle Smlouvy, což účastníci svými podpisy stvrzují. V tomto stavu je nájemce povinen jej udržovat a hradit veškeré náklady s tím spojené.
- 3) Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny předmětu nájmu může nájemce provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele a pouze na svůj náklad.
- 4) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nikým nerušený výkon jeho práva nájmu.
- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je nutné provést, zajistit a uhradit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by opomenutím jeho oznamovací povinnosti vznikla.
- 6) V případě, že nájemce řádně neplní svoji povinnost údržby a oprav předmětu nájmu, může práce provést po upozornění pronajímatele, nájemce je povinen mu uhradit účelně vynaložené náklady.
- 7) Za účelem zjištění stavu, po předchozím ohlášení, může provést pronajímatel kontrolu předmětu nájmu. Prohlídkami nesmí být nájemce nadměrně obtěžován.
- 8) Bez písemného souhlasu pronajímatele **nesmí** dát nájemce předmět nájmu ani jeho část jinému do podnájmu.
- 9) Nájemce je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele umístit na objektu pronajímatele bezúplatně označení své firmy. Toto označení jakož i reklamní či jiná zařízení je povinen na své náklady ke dni skončení nájmu odstranit.
- 10) Nájemce je povinen provádět na své náklady a v zákonných lhůtách revize elektroinstalace, elektrospotřebičů, protipožární opatření a kontroly z hlediska BOZ a zjištěné závady na své náklady odstranit.
- 11) Nájemce je povinen provádět úklid a zimní údržbu přístupových chodníků a cest. Při porušení této povinnosti má pronajímatel vůči nájemci nárok na regres.
- 12) Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, je nájemce povinen ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený jej pronajímateli předat ve stavu, který odpovídá jeho normálnímu opotřebení. Škody vzniklé zaviněním nájemce na předmětu nájmu, jeho součástech a příslušenství, je nájemce povinen nahradit buď uvedením do původního stavu, nebo škodě odpovídající úhradou. Předmět nájmu však musí být schopen dalšího řádného užívání.

V.

Jiná ujednání

- 1) V případě, že nájemce ke dni skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a nepředá jej pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu řádnému užívání a nedojde k jiné dohodě, je pronajímatel oprávněn účtovat si za příslušné období nájemné ve výši dvojnásobku sjednaného měsíčního nájmu
- 2) Pro případ prodlení s placením nájemného se sjednává smluvní pokuta, která činí 0,3% z dlužné částky za každý zmeškaný den.
- 3) V případě převodu nemovitosti, k níž se váže tato nájemní smlouva, zavazuje se pronajímatel tuto nájemní smlouvu ošetřit zřízením věcného břemene při tomto převodu.
- 4) Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 10 dnů od podpisu této smlouvy uzavřít s pojišťovacím ústavem smlouvu o pojištění předmětné budovy.
- 5) Nájemce se zavazuje nejpozději do 10 dnů od podpisu této smlouvy uzavřít s pojišťovacím ústavem smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody.
- 6) Smlouva neopravňuje Nájemce k užívání přilehlého sálu s chodbou a šatnou v I. NP Budovy a bude vždy mimo Smlouvu předem jednorázově Účastníky řešena.
- 7) Nájemce se zavazuje spolupracovat při akcích pořádaných Pronajímatelem, a Pronajímatel se zavazuje pořádati těchto akcí řádně a včas oznámit Nájemci.
- 8) Nájemce se zavazuje neumístit v pronajatých prostorách výherní automaty ani videoloterijní terminály.
- 9) V ostatních vzájemných právech a povinnostech, touto smlouvou neupravených, řídí se smluvní strany občanským zákoníkem a předpisy vydanými k jeho provedení.
- 10) Tato smlouva je platná i účinná podpisem smluvních stran a je závazná i pro jejich právní nástupce.
- 11) Obsah této smlouvy lze měnit pouze dohodou smluvních stran formou písemných dodatků ke smlouvě.
- 12) Smlouva byla vyhotovena dvojmo a smluvní strany prohlašují, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle prosté omylu a tísně, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Dlouhý Most dne 6.12.2023

Pronajímatel:

Nájemce:

