

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I. Smluvní strany

Pronajímatel:

Obec Kamenné Žehrovice
se sídlem Karlovarská 6, 273 01 Kamenné Žehrovice
zastoupená starostkou obce Soňou Černou
IČO: 00234508

Nájemce:

II. Předmět nájmu

- (1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem domu č.p. 249 v obci a katastrálním území Kamenné Žehrovice. Pronajímatel své vlastnické právo prokazuje výpisem z katastru nemovitostí.
- (2) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory, umístěné v přízemí a mezipatře uvedeného domu, o celkové rozloze 293,6 m². Přesněji je rozsah pronajímaných prostor vymezen v příloze, která je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- (3) Vedle pronajatých prostor je Nájemce oprávněn využívat k provozu restaurace i přilehlou předzahrádku, kterou je povinen na vlastní náklady udržovat a uklízet.
- (4) Pronajímatel prohlašuje, že nebytové prostory jsou v jeho výlučném vlastnictví a že jeho právo je pronajmout není omezen žádnými právy třetích osob.

III. Účel nájmu

- (1) Pronajímatel přenechává Nájemci nebytové prostory do nájmu, aby jej užíval k provozu restaurace, v souladu se živnostenským listem, který mu byl vydán příslušným orgánem veřejné správy. Jakékoli využívání pronajatých prostor nad uvedený rámec, například v návaznosti na rozšíření podnikatelských aktivit Nájemce, podléhá schválení ze strany Pronajímatele, a to výhradně cestou písemného dodatku k této smlouvě.
- (2) Nájemce není oprávněn dát nebytové prostory do podnájmu.

IV. Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to na 5 let ode dne 16. května 2013.

V. Nájemné a způsob úhrady

- (1) Nájemné se sjednává dohodou následovně:
 - a) od 16.5.2013 do 30.11.2013 činí měsíční výše nájemného 4.000 Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých),
 - b) od 1.12.2013 do 31.5.2014 činí měsíční výše nájemného 7.000 Kč (slovy: sedm tisíc korun českých),

- c) od 1.6.2014 do 31.5.2018 činí měsíční výše nájemného 9.000 Kč (slovy: devět tisíc korun českých).
- (2) V případě předčasného skončení nájmu z důvodu výpovědi Nájemce či oprávněného odstoupení od smlouvy ze strany Pronajímatele se strany dohodly, že za každý započatý měsíc, v němž výše nájemného nedosahovala 9.000 Kč, doplatí Nájemce Pronajímateli bezodkladně, nejpozději do 15 dnů ode dne skončení nájmu, smluvní pokutu ve výši rozdílu mezi částkou 9.000 Kč a skutečně zaplaceným nájemným.
- (3) Dohodnutá cena za pronájem nebytových prostor nezahrnuje platby za služby spojené s užíváním pronajatých prostor, tedy platby za vodu, elektrickou energii a plyn. Tyto platby budou hrazeny zálohově, přičemž Nájemce bude měsíčně Pronajímateli platit:
- a) zálohu za vodu (vodné a stočné) ve výši 1.000 Kč,
 - b) zálohu za spotřebu elektrické energie ve výši 5.000 Kč,
 - c) zálohu za spotřebu zemního plynu ve výši 3.000 Kč.
- Vyúčtování záloh mezi Pronajímatelem a Nájemcem proběhne vždy neprodleně poté, co bude na základě faktury zaslané příslušným dodavatelem známa skutečná spotřeba, a to na základě odečtu na příslušném vodoměru, elektroměru a plynoměru. Pronajímatel je povinen vyúčtovat Nájemci služby nejpozději do 7 dnů od obdržení příslušné faktury.
- (4) Nájemce je povinen sám sjednat a hradit odvoz komunálního odpadu.
- (5) Nájemné za nebytové prostory ve smyslu odst. 2 a zálohy na služby ve smyslu odst. 3 budou Nájemcem hrazeno měsíčně, a to vždy do 10. dne příslušného měsíce, na účet Pronajímatele vedený u KB Kladno č. 3321-141/0100 bezhotovostní platbou z účtu Nájemce pod variabilním symbolem 249. Nájemné a zálohy na služby jsou uhrazeny včas, pokud nejpozději v rozhodný den dojde k odepsání příslušné částky z účtu Nájemce. Totéž přiměřeně platí i o úhradě faktur ve smyslu odst. 3.
- (6) V případě prodloužení Nájemce s platbou nájemného či záloh je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- (7) Prodloužení při platbě nájemného nebo záloh na služby na straně Nájemce je dostatečným důvodem k okamžitému ukončení nájmu ze strany Pronajímatele.
- (8) Přeplatek na zálohách je Pronajímatel povinen Nájemci uhradit do 7 dnů od provedení vyúčtování. Ve stejné lhůtě je Nájemce povinen zaplatit případný nedoplatek. Odst. 5-7 platí v této souvislosti obdobně.

VI. Skončení nájmu

- (1) Nájem skončí uplynutím doby uvedené v čl. IV., pokud nedojde na základě dohody stran k prodloužení smlouvy.
- (2) Nájem dále skončí okamžitým odstoupením od smlouvy, zdůvodněným hrubým porušením smluvních povinností. Za hrubé porušení se bude považovat:
- a) pozdní uhrazení nájemného ze strany Nájemce,
 - b) poškozování pronajatých nebytových prostor či budovy ze strany Nájemce,
 - c) provádění Pronajímatelem nepovolených stavebních úprav ze strany Nájemce,
 - d) bránění Pronajímateli či třetím osobám v užívání zbylých částí budovy č.p. 249 či přilehlých pozemků,
 - e) takové jednání Pronajímatele, které má za cíl ztížit podnikání Nájemce.
- (3) Důvodem k okamžitému odstoupení ze strany Pronajímatele je rovněž skutečnost, že na majetek Nájemce je prohlášen konkurs, zahájeno insolvenční řízení nebo se Nájemce ocitne v úpadku, nebo bude povoleno řízení o vyrovnání.

- (4) Odstoupení od smlouvy je prováděno písemným oznámením. Odstoupením od smlouvy se ruší smlouva ke dni doručení odstoupení druhé straně.
- (5) Odstoupením od smlouvy není v žádném případě dotčeno právo smluvních škod domáhat se náhrady škody, která jim byla způsobena jednáním strany druhé.
- (6) Nájemní vztah může též skončit výpovědí jedné ze smluvních stran. Výpovědní lhůta se sjednává na 6 měsíců a začíná běžet první den měsíce následujícího po dni, kdy byla výpověď doručena straně druhé.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

- (1) Pronajímatel je povinen:
 - a) předat protokolárně Nájemci pronajímaný prostor ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání a umožnit mu po celou dobu nájmu pronajatý prostor užívat; předávací protokol je nedílnou součástí této smlouvy,
 - b) zajistit pojištění domu na vlastní náklady,
 - c) zajišťovat obvyklou údržbu domu a povinné revize příslušných zařízení.
- (2) Nájemce je povinen:
 - a) užívat pronajatý prostor výhradně v souladu s touto smlouvou,
 - b) upozornit Pronajímatele na všechna zjištěná nebezpečí a závady objektu, které by mohly vést ke vzniku škod Pronajímateli,
 - c) dodržovat bezpečnostní režim objektu včetně protipožárních a hygienických předpisů,
 - d) zajistit si předběžný souhlas Pronajímatele se všemi stavebními úpravami, zejména pokud jsou podle platného právního řádu předmětem stavebního řízení,
 - e) zajišťovat na vlastní náklady obvyklou údržbu pronajatého prostoru, včetně používaného vybavení dle předávacího protokolu, a drobné opravy, jejichž potřeba v době trvání nájemního vztahu vznikne,
 - f) pojistit se proti způsobení škody na cizím majetku ve výši minimálně 200.000 Kč,
 - g) umožnit Pronajímatelem pověřeným osobám vstup do pronajatých prostor za přítomnosti jim určených osob,
 - h) při ukončení nájemního vztahu uhradit případné škody na vybavení vzniklé nedbalostí či jiným poškozením,
 - i) vyklidit pronajaté prostory do 15 dnů po skončení nájemního vztahu a při prodlení se splněním této povinnosti uhradit Pronajímateli za každý započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 500 Kč; tímto ujednáním není dotčeno právo Pronajímatele na úhradu případně vzniklé škody.

VIII.

Předání nebytového prostoru při ukončení nájmu

- (1) Při skončení nájmu bude provedeno předání nebytových prostor, při němž bude sepsán předávací protokol. V něm bude uveden stav přejímaného prostoru včetně vybavení, datum předání, vyjádření a podpisy obou smluvních stran.
- (2) Nájemce se zavazuje předat nebytové prostory při skončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu Pronajímatelem pověřený správce na náklad Nájemce.

IX.

Vybavení restaurace

- (1) Obě strany se domluvily spolupracovat při vybavení pronajímaných prostor, tak, aby tu mohla být provozována rodinná restaurace s jednoduchou českou kuchyní založenou na kvalitních čerstvých surovinách
- (2) Obě strany se zavázaly zakoupit část movitého vybavení restaurace. V příloze je specifikován podíl obou stran na zajištění tohoto vybavení.
- (3) Skončí-li nájemní vztah výpovědí ze strany Nájemce, uplynutím lhůty uvedené v čl. IV. nebo právoplatným odstoupením od smlouvy ze strany Pronajímatele, má Pronajímatel právo odkoupit vybavení zakoupené Nájemcem, a to za cenu sníženou o opotřebení. Pokud se na této ceně strany nedohodnou, platí, že za každý započatý rok provozu se cena movitých předmětů tvořících vybavení snižuje o 10% z původní ceny. Uplatnění svého práva musí Pronajímatel Nájemci oznámit do 15 dnů. Po dobu běhu této lhůty se staví lhůta k vyklizení pronajatých prostor ve smyslu čl. VII. odst. 2 písm. i).
- (4) V případě skončení nájmu výpovědí ze strany Pronajímatele nebo právoplatným odstoupením od smlouvy ze strany Nájemce má Pronajímatel povinnost (nedohodnou-li se strany jinak) odkoupit vybavení zakoupené Nájemcem. Cena bude určena stejně jako v případě uvedeném v odst. 3 a bude splatná do 30 dnů od skončení nájemního vztahu.
- (5) Nájemce je v každém případě oprávněn odvézt si veškeré z vlastních zdrojů zakoupené vybavení až v okamžiku, kdy Pronajímateli uhradí dlužné nájemné, respektive další váznoucí, s nájmem související platby. K odvezení musí mít písemné svolení Pronajímatele, které je tento povinen mu vydat, pokud jsou všechny jeho pohledávky vyrovnány.
- (6) Prodlení nájemce s platbami a nevyklizení objektu z tohoto prodlení plynoucí nemají dopad na běh lhůty ve smyslu čl. VII. odst. 2 písm. h) a na případný vznik nároku na smluvní pokutu ve smyslu tohoto ustanovení. Pro případ odvezení vybavení restaurace uvedeného v příloze této smlouvy v rozporu s tímto ustanovením se sjednává smluvní pokuta ve výši 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých), splatná ve lhůtě 7 dní od chvíle, kdy Pronajímatel Nájemce k jejímu zaplacení vyzve.

X.

Právo vstupu

Pronajímatel je oprávněn po předchozí ústní výzvě vstoupit a Nájemce je povinen strpět vstup Pronajímatele do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem Nájemce v pracovních dnech v běžných pracovních hodinách Nájemce (minimálně od 10:00 do 16:00), a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. V případech havárie a za účelem odvrácení hrozící škody, či zmenšení jejich následků, má Pronajímatel právo vstoupit do Předmětu nájmu kdykoliv, i bez osoby oprávněné jednat jménem Nájemce. Bez zbytečného odkladu poté musí Pronajímatel Nájemce o takovém vstupu písemně informovat, včetně sdělení důvodu vstupu, délky pobytu v Předmětu nájmu a případných následků takového vstupu.

XI.

Závěrečná ujednání

- (1) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jeden exemplář.
- (2) Obě strany svým podpisem potvrzují, že tuto dohodu uzavřely ze své pravé svobodné vůle, že jsou seznámeny s jejím obsahem, že ji neuzavírají v tísní ani pod nátlakem a nepovažují ji za nápadně nevýhodnou.

(3) Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, popřípadě dalšími relevantními právními předpisy.

V Kamenných Žehrovicích dne

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce