

# **SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A MOVITÝCH VĚCÍ SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

## **Obec Zvěřínek**

se sídlem Hořátevská 41, Zvěřínek, PSČ 289 13  
IČ: 00640689,  
zastoupená Věrou Taxovou, starostkou obce  
(dále jen „pronajímatel“)

a

## **Hana Bezoušková**

Písty 156, PSČ 289 13  
IČ: 45880654  
(dále jen „nájemce“)

podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

## **Článek I. Předmět nájmu**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitostí a movitých věcí, které jsou předmětem nájmu a to:

domu č.p.10, na pozemku č.st. 9, o výměře 724 m<sup>2</sup> (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku parc.č. 24/5 o výměře 386 m<sup>2</sup> (zahrada u domu č.p. 10), na základě kupní smlouvy č. V-5103/2011-208 ze dne 30.9.2011. Nemovitosti jsou zapsané v LV č. 1 v katastrálním území Zvěřínek. Vnitřní prostory domu č.p. 10 jsou uzpůsobeny k provozu pohostinství a vedlejší stavba náležející k domu slouží jako sociální zařízení a sklad. Předmětem nájmu jsou rovněž movité věci uvedené v předávacím protokolu. (dále jen „předmět nájmu“).

Pronajímatel prohlašuje, že jeho dispoziční právo k předmětu nájmu není nijak omezeno.

Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu důkladně seznámil.

## **Článek II. Nájemní vztah**

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci a nájemce si od něho najímá předmět nájmu – nemovitosti a movité věci uvedené v čl. I. této smlouvy, a to k

hostinské činnosti a pořádání společenských, kulturních a sportovních akcí. Nájemce prohlašuje, že má pro hostinskou činnost příslušná veřejnoprávní oprávnění dle Živnostenského zákona č. 214/2006 Sb.

Nájemce je povinen dodržovat veškerá ustanovení platných právních předpisů týkajících se zákazu užívání a distribuce návykových látek (drog) v prostorách hostince, především ustanovení zakazující podávání alkoholických nápojů osobám mladším osmnácti let.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a pronajimatelem pověřeným osobám vstup do pronajatého objektu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a zjištění stavu plnění smlouvy.

O převzetí předmětu nájmu nájemcem, včetně jeho stavu, stavu měřidel elektrické energie, vody atd. bude sepsán zvláštní zápis (předávací protokol), který podepíší pronajímatel a nájemce a bude nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

### **Článek III. Doba nájmu**

Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s účinností od 1.7.2023 a lze ji ukončit pouze dle ustanovení v čl. VI. odst. 1.

### **Článek IV. Nájemné**

Celková výše měsíčního nájemného činí **4000,- Kč**, slovy: čtyři tisíce korun českých. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do pátého dne platebního období na **účet pronajímatele č. 0504365329/0800**, vedený u České Spořitelny, na základě daňového dokladu. Dnem uhrazení nájemného se rozumí datum připsání částky na výše uvedený účet. **První úhrada nájemného v částce 4000,- Kč bude uhrazena pronajímateli za měsíc srpen 2023.**

Náklady na vytápění, likvidaci komunálních odpadů a ostatní provozní náklady hradí nájemce přímo dodavatelům z vlastních zdrojů.

Vodné a stočné bude vyúčtováno 1x měsíčně na základě skutečné spotřeby dle odečtu měřidla. Nájemce uhradí účtovanou částku v termínu a na účet dle údajů uvedených na faktuře.

Spotřebu elektrické energie a plynu hradí nájemce přímo dodavatelům, se kterými uzavře smlouvu o poskytování služeb.

### **Článek V. Práva a povinnosti účastníků**

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli uspořádání akce organizované pronajimatelem v následujících prostorách – salonek, sál, chodba, venkovní bar, sociální zařízení a nezastavěné plochy výše uvedených pozemků, včetně možnosti využití zařízení a inventáře – nahlásí-li tento záměr pronajímatel nájemci 1 měsíc dopředu. Pokud bude mít nájemce obsazený požadovaný termín, nabídne pronajímateli termín náhradní.

Nájemce se ve své činnosti bude řídit svým podnikatelským záměrem, který předložil jako podklad pro výběr zájemců o pronájem hostince.

Nájemce je povinen pronajatý předmět nájmu řádně udržovat ve funkčním

provoznuschopném stavu a nést veškeré náklady spojené s jeho běžnou údržbou a drobnými opravami. V případě poškození či ztráty součástí či příslušenství předmětu nájmu je nájemce povinen toto uvést do původního stavu opravou či pořízením náhradní součásti či příslušenství. Pro účel této smlouvy se běžnou údržbou a drobnými opravami rozumí např.: pravidelný úklid a údržba všech vnitřních a vnějších prostor (mytí, čištění, nátěry, malování sekání trávy apod.), oprava a výměna osvětlení, el. sítí (žárovky, zásuvky, vypínače), vodovodních baterií, údržba kanalizačního odpadu, vytápění, WC a podobně.

Nájemce je povinen v zimním období udržovat přístupový chodník a přilehlé parkoviště pro zákazníky „Hostince“ v uklizeném a bezpečném stavu.

Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby svou činností, hlukem či zápachem neobtěžoval okolí najatých prostor.

Opravy a úpravy většího rozsahu lze provést až po písemném souhlasu pronajímatele a odsouhlasení finančního zajištění akce.

Nájemce je rovněž povinen neprodleně oznámit pronajímateli jakoukoliv závažnou poruchu či havárii, která se v pronajatých prostorách vyskytne během trvání nájmu a provést nezbytná opatření k zamezení škody. Pronajímatel neodkladně zajistí opravu na svůj náklad tak, aby co nejméně omezil činnost nájemce. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny předmětných nemovitostí bez písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce nese po dobu trvání nájmu odpovědnost za dodržování obecně platných bezpečnostních, hygienických a protipožárních předpisů ze strany svých zaměstnanců a ostatních osob, které se s jeho vědomím zdržují v pronajatých prostorách. Nese také veškerou odpovědnost za dodržování obecně platných předpisů. Ke kontrole plnění těchto povinností je nájemce povinen umožnit pronajímateli nebo jím zmocněné osobě na požádání přístup do pronajatých prostor a budovy.

Nájemce není oprávněn najaté prostory dále pronajímat bez písemného souhlasu pronajímatele. Pouze se souhlasem pronajímatele umožní nájemce užívání předmětu nájmu nebo jeho části třetím osobám mimo rámec činnosti, pro kterou byl nájem sjednán.

Nájemce je oprávněn umístit na pronajatou budovu, případně ke vstupu do areálu, označení své firmy a provozovny. Provedení a způsob umístění bude s pronajímatelem předem projednán.

Pojištění předmětu nájmu je věcí pronajímatele. Nájemce si zajistí pojištění svého vnitřního zařízení a provozu své činnosti vč. odpovědnosti za škodu.

## **Článek VI. Skončení nájmu**

Nájemní vztah podle této smlouvy může skončit:

- a) písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem ke smluvenému datu
- b) písemnou výpovědí nájemce nebo pronajímatele v šestiměsíční výpovědní lhůtě. Počátek výpovědní lhůty nastane prvním dnem následujícího měsíce od doručení výpovědi smlouvy.
- c) písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní lhůty v případě, kdy je nájemce v prodlení s platbou více než 1 kalendářní měsíc nad ustanovení v čl. IV.
- d) písemnou výpovědí pronajímatele s dvouměsíční výpovědní lhůtou v těchto případech:
  - nájemce nesplní nebo poruší ustanovení uvedená v čl. II.

- nájemce opakovaně nesplní nebo poruší, i po předchozím upozornění pronajímatelem, povinnosti uvedené v čl. V.

V případě, že nájemce po ukončení nájemního vztahu způsobí škodu pronajímateli (např. odpojená el. energie) hradí tuto škodu nájemce pronajímateli, včetně revize.

Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vrátit zpět pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce nemá při skončení nájmu právo na náhradu svých případných investic do nemovitosti, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

O převzetí předmětu nájmu zpět pronajímatelem, včetně stavu měřidel elektrické energie, vody atd. bude ke dni předání sepsán zvláštní zápis – předávací protokol – který podepíší pronajímatel a nájemce.

Nevyklídí-li a nepředá-li nájemce pronajaté prostory nejpozději ke dni skončení nájmu, je povinen hradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000, -Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení, počínaje dnem následujícím po dni skončení nájmu a konče dnem skutečného protokolárního předání a převzetí prostor.

## **Článek VII. Závěrečná ustanovení**

Práva a povinnosti účastníků této smlouvy se řídí, není-li stanoveno jinak, zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Záměr obce pronajmout předmětnou nemovitost byl řádně zveřejněn na úřední desce obce dne 22.5.2023. Pronájem nemovitosti za podmínek uvedených v této smlouvě byl schválen zastupitelstvem obce **dne 26. června 2023 usnesením číslo 20/2023** nadpoloviční většinou hlasů všech členů zastupitelstva obce.

Účastníci se dohodli, že písemnosti týkající se plnění nebo změn této nájemní smlouvy zaslané na adresu druhé smluvní strany, považují se za doručené desátým dnem po podání zásilky k poštovní přepravě veřejnému přepravci ve formě doporučené listovní zásilky v případě, že si je adresát nevyzvedl. Pokud adresát přijetí písemnosti odepřel, považuje se písemnost za doručenou dnem odepření přijetí.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že tuto uzavřeli svobodně a vážně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a že jsou oprávněni tuto smlouvu uzavřít.

V případě jakéhokoli sporu, nedorozumění nebo sporného nároku se obě strany budou snažit dosáhnout smírné dohody.

Smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních s tím, že každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.

Ve Zvěřínku dne 26.6.2023

.....  
Obec Zvěřínek  
Věra Taxová – starostka  
pronajímatel

.....  
Hana Bezoušková  
nájemce