

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Obec Bílov

se sídlem Bílov č. p. 5, PSČ: 743 01
IČO: 48430749
DIČ: CZ48430749, plátce DPH
Zastoupena: Zdeněk Fusik, starosta
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. ú. 107-565430227/0100

(dále jen „pronajímatel“)

a

.....
se sídlem:.....
zastoupen:
IČO:
DIČ:
bankovní spojení:
č. ú.:

(dále jen „nájemce“)

uzavírají v souladu s § 2302 a násl. zákona č 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto smlouvu:

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 4533/1, ostatní plocha, způsob využití sportoviště a rekreační plocha, o výměře 19 566 m², pozemku parc.č. 4533/2, ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, o výměře 437 m² a pozemku st. 325, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 787 m², jehož součástí je stavba občanského vybavení č. p. 67, to vše zapsáno na LV č. 10001 v katastrálním území Bílov. Dispozice budovy č. p. 67 je řešena takto: v přízemí restaurace s dvoudráhovým bowlingem, zimní terasou, šatny pro sportovce a rozhodčí, kuchyň. Ve 2. NP je vstupní hala, sportovně společenská místnost a sociální zázemí.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do dočasného užívání výše uvedenou budovu s č. p. 67 stojící na pozemku parc. č. st. 325, jakož i pozemek parc. č. st 325, dále pozemek parc. č. 4533/2 sloužící jako parkoviště a dále části pozemku parc. č. 4533/1 vyznačené na situačním snímku v příloze č. 1 této smlouvy, a dále inventář v rozsahu dle přílohy č. 3 a přílohy č. 5 této smlouvy, to vše za účelem uvedeným v odst. 4 tohoto článku smlouvy (dále jen „předmět nájmu“).
3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli v pravidelných měsíčních platbách nájemné a služby spojené s užíváním nájmu dle podmínek a výši uvedené níže v čl. IV této smlouvy.
4. Účel nájmu: provozování víceúčelové sportovní haly pro veřejnost za vstupné, provozování bowlingu pro veřejnost za vstupné, provozování šaten a zázemí pro sportovce a rozhodčí za vzájemně sjednanou úplatu mezi nájemcem a třetí osobou,

provozování nekuřácké restaurace s kuchyní, vč. venkovní části, zimní zahrady, vše v budově č. p. 67.

Pozemky parc. č. 4533/2, st. 325 a části pozemku parc. č. 4533/1 dle přílohy č. 1 slouží k níže uvedeným účelům:

- pozemek p. č. 4533/2 o výměře 437 m² = parkoviště, chodník u parkoviště,
 - část pozemku p. č. 4533/1 o výměře 81 m² = bezbariérový přístup od parkoviště,
 - část pozemku p. č. st. 325 o výměře 126 m² = chodník - přístup k šatnám,
 - část pozemku p. č. 4533/1 o výměře 225 m² = dětské hřiště včetně přístupového chodníku,
 - část pozemku p. č. 4533/1 o výměře 147 m² = provozování venkovní restaurace (tzv. „zahrádky“), jako části restaurace v budově č. p. 67.
5. Pronajímatel odevzdá předmět nájmu nájemci ke dni podpisu této smlouvy. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a potvrzuje podpisem této smlouvy, že je mu znám stav nemovitostí – pozemků a budovy, a také inventáře, a že je přebírá způsobilé k řádnému užívání a požívání. Nájemce je povinen si sjednat pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu.

II.

Doba nájmu a ukončení nájemního vztahu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 6. 2022. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu předčasně v případech, že nájemce poruší hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání, a tím, že pronajaté prostory nejsou nájemcem užívány ke sjednanému účelu. Nájemce je v tomto případě povinen vyklidit prostor do 10 dnů od doručení výpovědi. V případě, že nájemce ve stanovené době prostor nevyklidí, zavazuje se zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s vyklizením smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč. Tato pokuta se nedotýká práva pronajímatele na náhradu škody.
2. Užívá-li nebo požívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, vyzve ho písemně pronajímatel, aby jej užíval a požíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však v případě uvedeném ve větě 1 naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě.
3. Pronajme-li nájemce předmět nájmu či jeho část jinému, přenechá-li jej jinému k užívání či požívání nebo změní-li jeho hospodářské určení nebo způsob jeho užívání či požívání bez pronajímatelova předchozího písemného souhlasu, může pronajímatel vypovědět nájemní smlouvu bez výpovědní doby ihned ke dni doručení odůvodněné výpovědi.
4. Jakákoli smluvní strana je oprávněna ukončit tuto smlouvu i bez udání důvodu podáním výpovědi jednou ze smluvních stran, vždy pouze k datu 30. 6. nebo k 31. 12. kalendářního roku a s výpovědní dobou v délce trvání šest měsíců.
5. Pronajímatel přenechává nájemci za úplaty spolu s předmětem nájmu i movité věci (inventář), který je obsahem přílohy č. 3 a č. 5 této smlouvy.
6. Nájemce je povinen zachovat jednotlivé kusy inventáře a pečovat o ně s péčí řádného hospodáře. V případě poškození, byť jakékoli části inventáře, je nájemce povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu, a to bez ohledu na zavinění nájemce.

7. Hodnota inventáře je vyčíslena na výši 2 059 970,18 Kč. Jedná se o hodnotu zařízení kuchyně, uvedenou v příloze č. 5 této smlouvy, a hodnotu majetku v ostatních částech, uvedenou v příloze č. 3 této smlouvy, po odečtení hodnoty budovy a bowlingových drah.
8. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit inventář pronajímateli s přihlédnutím k běžnému opotřebením.

III.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn přenechat prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Nájemné stanovené podnájemci nesmí být vyšší než nájemné, které je nájemce sám povinen platit dle této smlouvy.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře. Změny na majetku pronajímatele v předmětu nájmu (např. stavební úpravy, montáž technologie) je nájemce oprávněn provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s platnou právní úpravou. Nájemce je povinen předmět nájmu řádně udržovat, provádí běžnou údržbu a hradí drobné opravy (definice drobných oprav viz příloha č. 4). Nájemce je povinen oznámit pronajímateli vady majetku a škody na něm ihned poté, kdy je zjistil nebo je při pečlivosti zjistit mohl. Poruší-li nájemce povinnost stanovenou v tomto odstavci, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit a zároveň požadovat uvedení prostor do původního stavu na náklady nájemce. Veškeré stavební úpravy, se kterými bude pronajímatel souhlasit, provede nájemce na svůj náklad. Za změny provedené na předmětu nájmu nepřísluší nájemci náhrada, ledaže při dohodě o změnách bude písemně dohodnuto jinak. Nájemce není oprávněn po skončení nájmu požadovat protihodnotu toho, o co se v důsledku jím provedených změn zvýšila hodnota předmětu nájmu, a tohoto práva se vzdává.
3. Souhlasné stanovisko pronajímatele s provedením stavebních úprav nenahrazuje povolení příslušných správních orgánů. Veškerá stanoviska a vyjádření ve smyslu platných zákonů si zajistí na základě udělené plné moci pronajímatelem nájemce sám a na své náklady. Do sedmi dnů od nabytí právní moci je předloží pronajímateli. V opačném případě budou všechny škody a sankce vyčíslené pronajímateli přeúčtovány na nájemce.
4. Nájemce je povinen dodržovat pronajímatelem předané návody k provozování bowlingu a víceúčelové haly, zajišťovat na svůj náklad pravidelnou a řádnou údržbu povrchu ve víceúčelové sportovní hale a údržbu bowlingových drah a souvisejícího technologického zařízení, rovněž pravidelnou kontrolu jejich provozu, jejich drobné opravy (viz příloha č. 4) a odborné revize.
5. Nájemce zajišťuje provoz, údržbu a úklid sociálního zařízení.
6. Nájemce je oprávněn umístit do prostoru zařizovací předměty, které zvýší nároky na technické parametry prostoru jen se souhlasem pronajímatele. Veškeré vyvolané náklady hradí nájemce.
7. V den ukončení nájmu nájemce předá prostory pronajímateli, a to formou předávacího protokolu. Skončí-li nájem, je nájemce povinen vrátit pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
8. Úklid pronajatých prostor zajistí nájemce na vlastní náklady vyjma úklidu sněhu pozemku parc. č. 4533/2, parkoviště, který zajišťuje pronajímatel na své náklady.

9. Nájemce se zavazuje provádět periodické revize elektroinstalace a popř. jiných technických zařízení na vlastní náklady bez upozorňování pronajímatelem.
10. V pronajatém prostoru zajišťuje nájemce péči o bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu ve smyslu platných obecně závazných předpisů a je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a za škody, které vzniknou jeho provozní činností.
11. Dále je nájemce povinen nainstalovat do prostor ruční hasicí přístroje dle pokynů požárního specialisty a zabezpečit provádění jejich revizí a zkoušek na vlastní náklady a zodpovědnost. Pro skladovací prostory nájemce zajistí zpracování a vyvěšení provozních řádů a označení nosností regálů s označením únikových cest a hlavních uzávěrů.
12. Škodu, která pronajímateli vznikne v souvislosti s neplněním čl. III. odst. 10 této smlouvy, je nájemce povinen pronajímateli uhradit, popř. závady na své náklady neprodleně odstranit.
13. Nájemce odpovídá samostatně třetím osobám za škody a újmy na majetku či zdraví, které vzniknou v souvislosti s jeho činností v pronajatém prostoru.
14. Nájemce zajistí označení provozovny v souladu s živnostenským zákonem. Nájemce je oprávněn, aby budovu, kde se nalézá prostor sloužící k podnikání, opatřil v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími nebo podobnými znameními pouze se souhlasem pronajímatele.
15. Nájemce je povinen bezodkladně, nejpozději do 14 dnů ode uzavření této smlouvy uzavřít podnájemní smlouvu k prostorům šaten fotbalistů a rozhodčích v 1.NP budovy č.p. 67 s Fotbalovým klubem Bílov, a to za cenu odpovídající sjednanému nájmu dle této smlouvy pro užití budovy č.p. 67. Služby spojené s užitím podnájmu budou podnájemcem hrazeny měsíčně na základě zálohy a vyúčtovány dle skutečné spotřeby jednou ročně vždy k 31.12.

IV.

Výše nájmu a způsob jeho úhrady, jistota

1. Nájemné se skládá ze dvou složek a bylo stanoveno dohodou smluvních stran takto:
 - a) **Nájemné ve výši Kč bez DPH měsíčně**, za užití části budovy č. p. 67 k provozování restaurace, vč. venkovního posezení, za užití části budovy k provozování bowlingu a sportovní haly, za užití šaten a zázemí pro sportovce a za veškerý majetek uvedený v příloze č. 3.
 - b) **nájemné ve výši 1 821,60 Kč bez DPH měsíčně**, za inventář zařízení kuchyně dle přílohy č. 5.**Celkové nájemné ve výši Kč bez DPH měsíčně**, je součtem odstavců 1a) a 1b).
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemné je zdanitelným plněním dle § 56 a) odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, a k jeho hodnotě dle odstavce 1. bude připočtena DPH v zákonné výši. Nájemné je splatné měsíčně na základě faktury, vystavené pronajímatelem, se splatností vždy do 15. dne měsíce, za který je placeno, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený na faktuře.
3. Smluvní strany se dohodly, že k 01.04. kalendářního roku se stanovená částka nájemného může na základě rozhodnutí pronajímatele zvýšit o míru inflace. Pro smluvní strany bude závazný údaj Českého statistického úřadu.
4. Pronajímatel zajišťuje nájemci po dobu trvání nájmu nezbytná plnění spojená s nájmem – dodávku vody, elektrické energie a plynu a odvod odpadních vod. Dodavatele

elektrické energie a plynu si po dohodě s pronajímatelem může nájemce změnit, zajistit a hradit sám. Nájemce si sám dále zajišťuje a hradí odvoz komunálního odpadu, příjem rozhlasu, internetu a TV a poplatky s tím spojené a také úklid budovy vč. sportovní haly, přilehlých pozemků, chodníků a dětského hřiště.

5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude měsíčně k 15. dni v měsíci hradit na účet pronajímatele finanční zálohu na spotřebu energií, uvedených v odst. 4.), a to ve výši 1/12 vyfakturovaných energií předchozího roku. Aktuálně činí **výše zálohy 15 878,- Kč**.
6. Na základě vyúčtování nákladů od dodavatelů medií a služeb budou po ročním provozu paušální platby upraveny (sníženy, příp. zvýšeny) dle skutečných spotřeb. Pronajímatel vystaví nájemci nejpozději do 23. 12. běžného roku daňový doklad se splatností 15 dnů ode dne vystavení.
7. Odvod odpadních vod bude vyúčtován pronajímatelem v souladu se Smlouvou o odvádění odpadních vod nejpozději do 31. 10. běžného roku ve výši schválené zastupitelstvem obce Bílov pro daný rok na základě vystavené faktury.
8. Pro případ prodlení s platbami peněžních částek ve prospěch pronajímatele se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení od splatnosti příslušné platby do jejího zaplacení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na případnou náhradu škody.
9. Pronajímatel má vůči nájemci právo na jednostranné započtení pohledávek.
10. Pronajímatel může nájem vypovědět, jestliže je nájemce v prodlení s platbou celého nájemného za běžný měsíc a s platbou případných úroků z prodlení více jak jeden měsíc. Nájemce je v tomto případě povinen do 10 dnů od doručení výpovědi z nájmu prostor vyklidit a řádně vyklizený předat pronajímateli. V případě, že nájemce povinnost včas vyklidit prostor nesplní, zavazuje se zaplatit pronajímateli za každý den prodlení s vyklizením smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč. Ani tato pokuta se netýká práva pronajímatele na náhradu škody. Pronajímatel s nájemcem sjednávají právo pronajímatele uplatnit na zajištění pohledávky pronajímatele za nájemcem zádržné právo na movité věci nájemce, vnesené do objektu pronajímatele.
11. Případné neposkytování služeb, či vadné poskytování služeb dle čl. IV. odst. 4. této smlouvy nezakládá právo nájemce na případnou náhradu škody. Smluvní strany ujednávají, že se tímto vylučuje odpovědnost pronajímatele za jakoukoliv škodu způsobenou nájemci přerušením dodávek těchto služeb.
12. Nájemce si zajistí likvidaci odpadu vznikajícího v provozovně umístěné v pronajatém prostoru na vlastní náklad a odpovědnost, pokud se s pronajímatelem nedohodne písemně jinak.
13. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody, které nájemci vzniknou z titulu vyšší moci (např. přerušeni dodávky el. energie, živelná pohroma apod.).
14. Pokud bude nájemní smlouva ukončena z podnětu nájemce anebo pro neplnění jeho povinností z této nájemní smlouvy, nevzniká nájemci nárok na úhradu případného technického zhodnocení předmětu nájmu, ke kterému došlo po dobu trvání nájemní smlouvy.
15. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za převzetí jím vybudované zákaznické základny.
16. Nájemce se zavazuje složit pronajímateli **jistinu ve výši dvou měsíčních nájmu bez DPH**, a to při podpisu smlouvy, bezhotovostně převodem na účet pronajímatele číslo 107-1795160247/0100.

17. Jistina bude pronajímatelem spravována a použita výhradně na umožnění vzniklých nedoplatků či závazků nájemce vůči pronajímateli. Při užití části, popř. celé jistiny, bude pronajímatel o tomto stavu neprodleně informovat nájemce. Nájemce je povinen do 10 dnů od oznámení tuto jistinu doplnit do původní výše pronajímateli.
18. Pronajímatel se zavazuje nájemci vrátit jistinu, a to do 15 dnů po ukončení nájmu.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel i nájemce prohlašují, že prostory byly předány do užívání ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání. Nájemce je povinen umožnit na požádání přístup do pronajatých prostorů za účelem kontroly, zda nájemce prostory užívá řádným způsobem a ke sjednanému účelu.
2. V případě prováděných nezbytných oprav ze strany pronajímatele je nájemce povinen snášet omezení v užívání pronajatých prostorů v rozsahu nutném pro provedení oprav, a to bez nároku na slevu z nájemného, bude-li oprava spojená s uzavřením ne delším než jeden kalendářní den. Při opravách, které budou vyžadovat uzavření provozovny, bude nájemci poskytnuta sleva z nájmu odpovídající nájemnému za dny, po které bude provozovna uzavřena. V případě havárie je nájemce povinen zajistit pronajímateli volný vstup do pronajatých prostor.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo nebude zapsáno do veřejného seznamu.
4. Jakékoliv změny této smlouvy mohou být sjednány pouze formou písemných, číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a pronajímatel.
6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
7. Doložka platnosti právního jednání obce dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:
 - α) záměr obce Bílov pronajmout předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce obce od do,
 - β) o uzavření této smlouvy rozhodlo usnesením zastupitelstvo obce Bílov na své schůzi dne usnesením č.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném jednání, podle jejich pevné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost smlouvy stvrzují svým podpisem.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: Situační snímek části pozemků
 - Příloha č. 2: Nákres budovy
 - Příloha č. 3: Přehled majetku
 - Příloha č. 4: Drobné opravy
 - Příloha č. 5: Přehled majetku - Inventář zařízení kuchyně

V Bílově dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Zdeněk Fusik
starosta