

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

Město Bučovice, se sídlem Jiráskova 502, 685 01 Bučovice, IČ: 00291676

Zastoupené starostou města PhDr. Jiřím Horákem, Ph.D.

(dále jako pronajímatel)

a

David Stehlík, Slovenská 45, 685 01 Bučovice-Vícemilice, IČ: 02066688, tel.: XXXXXXXXX

(dále jako nájemce)

Čl. I

Předmět nájmu, projev vůle

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu „hospody Kloboučky“ na adrese Ždánská 48, Bučovice-Kloboučky, a to pozemku st. parc. č. 29, jehož součástí je budova čp. 48 v v k. ú. Kloboučky, jak je zapsáno v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, na listu vlastnictví č. 10001.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory, které se nachází v přízemí budovy definované v čl. 1 odst. 1:
 - přípravná 19,1 m²
 - hostinec 71,6 m²
 - sklep cca 20 m²
 - vstupní chodba 15,3 m² + 4,4 m²
 - spojovací chodby 22 m²
 - sociální zařízení 8,7 m²
 - sklady 19,2 m²

dále též souhrnně Hostinec (příloha č. 1 – schéma, vyznačeno žlutě)

a dále umožňuje nájemci spoluužívat:

- sál a vstupní hala v přízemí budovy definované v čl. 1 odst. 1 130 m² + 19,6 m²
dále též Sál (příloha č. 1 – schéma, vyznačeno modře)
- část pozemku parc. č. 1990/1 – venkovní předzahrádka – dle schématu
- část pozemku parc. č. st. 29 – vnitřní zahrádka – dle schématu
dále též Zahrádka (příloha č. 1 – schéma, vyznačeno zeleně)

Schéma části budovy s vyznačením pronajatých a spoluužívaných prostor je přílohou č. 1 společně též Předmět nájmu.

3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nájemci Předmět nájmu za účelem provozování hostinské činnosti a pořádání kulturních a společenských akcí. Nájemce se výslovně zavazuje, že v rámci provozování činnosti v Předmětu nájmu zabezpečí nekuřácký provoz.
4. V pronajímaných prostorách Hostinec bude hostinská činnost pro veřejnost provozována v tomto rozsahu:

Po – Čt	15:00 – 22:00
Pá – So	15:00 – 23:00
Ne	15:00 – 21:00
5. V Předmětu nájmu nesmí být umístěny výherní automaty dle zákona č. 202/1992 Sb. Porušení těchto povinností, byť jednotlivě, je považováno za zvlášť hrubé porušení této smlouvy a je důvodem k okamžité výpovědi smluvního vztahu.

6. Sál bude užíván nájemcem a pronajímatelem, přičemž pronajímatel si vyhrazuje vedení objednávkového systému, dle kterého bude umožněn přímý nájem sálu od pronajímatele dalším zájemcům, využívání sálu pro spolkovou a komunitní činnost osadního výboru a spolků, využití pro potřeby města a úřadu a požadavků na využití nájemcem.
7. Rezervace budou prováděny telefonicky nebo písemně na oddělení správy majetku. Pronajímatel je povinen oznamovat nájemci nejpozději 7 dní předem akce, které se budou konat v sále a jejich organizátory.
8. Nájemce umožní užívání sociálního zařízení dalším uživatelům a nájemcům Sálu, kteří uzavřou vlastní smlouvu s Městem, přičemž Město zajistí, aby tito uživatelé byli zavázáni k běžnému úklidu užívaných prostor po ukončení akce.
9. Na Venkovní předzahrádku je nájemce oprávněn umístit místa pro hosty tak, aby nebránily vstupu do budovy a dvorní části a nezasahovaly do provozu na pozemní komunikaci. Vnitřní zahrádku může nájemce využívat pro hostinskou činnost nejdéle do 22 hod. večerní. Mobilář musí být přenosný tak, aby se dal uklidit a prostor vnitřní zahrádky zůstal prázdný pro jiné využití a přístup k nemovitostem dle potřeb Pronajímatele.
10. Nájemce bere na vědomí, že z chodby je přístup do skladu, který užívá spolek Ženy z Klobouček a umožní jim přístup v průběhu provozní doby, případně dle dohody.

Čl. II

Nájemné

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném za Předmětu nájmu ve výši 36.000 Kč/rok, tedy 3.000 Kč měsíčně.
2. Strany této smlouvy se dohodly, že nájemné je splatné měsíčně, vždy na základě faktury, vystavené Pronajímatelem na daný kalendářní měsíc, se splatností 7-mi dnů.
3. Nájemce se dále spolu s nájemným zavazuje hradit měsíční zálohy na náklady na služby spojené s užíváním pronajatých prostor ve výši 2.800 Kč/měsíc. Z této částky připadá na zálohu na elektrickou energii 2.500, na vodné, stočné a srážkové vody 300 Kč/měsíc.
4. Vyúčtování bude provedeno 1 x ročně dle skutečných nákladů následovně:
 - a) elektrická energie – 50% nákladů za elektrickou energii fakturovanou energetickou společností pro č. p. 48 v k. ú. Kloboučky. Tento poměr platí, pokud bude nájemce používat běžné elektrické spotřebiče, tj. sporák, lednice, chladicí a čepovací zařízení, světla. Instalaci jiných spotřebičů, zejména topidel, lze pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.
 - b) Vodné a stočné - bude stanovena dle poměrového měřidla/poměrových měřidel (po dokončení přípojky vody), přičemž město Bučovice bude hradit nájemci 200 Kč za každý den, kdy bude užívat sál město nebo jeho nájemci bez ohledu na počet osob, které se akce zúčastní.
 - c) poplatek za odvod srážkových vod – 50% nákladů fakturovaných společností Vak Vyškov pro č. p. 48 v k. ú. Kloboučky.
5. Pro případ prodloužení Nájemce s platbami nájemného či za spotřebu energií a vody je Pronajímatel oprávněn účtovat úrok z prodloužení ve výši dvojnásobku diskontní sazby stanovené Českou národní bankou a platné k prvnímu dni prodloužení s plněním peněžitého dluhu.
6. Výši nájemného je Pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit vždy k 1. dubnu stávajícího kalendářního roku o hodnotu indexu růstu cen vyhlášeným Českým statistickým úřadem

v porovnání s kalendářním rokem, kdy bylo nájemné stanoveno nebo naposledy zvýšeno. Toto zvýšení bude Nájemci oznámeno nejpozději jeden měsíc před vystavením faktury.

Čl. III

Prohlášení, práva a povinnosti Nájemce a Pronajímatele

1. Nájemce tímto prohlašuje, že se se stavem Předmětu nájmu řádně seznámil, v tomto stavu ho přejímá a bude udržovat.
2. Nájemce je povinen:
 - a) umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a dodržování účelu jeho užívání a podmínek této smlouvy, zejména udržovat všechny prostory čisté a hygienicky nezávadné;
 - b) užívat předmět nájmu řádně tak, aby nedocházelo k jeho poškození a tím i snížení jeho hodnoty;
 - c) na své náklady provádět běžnou údržbu Předmětu nájmu, včetně drobných úprav, údržby a úklidu okolí. Tím se rozumí zejména pravidelný úklid pronajatých prostor včetně sociálního zařízení a sálu, přístupových chodeb a venkovních zahrádek;
 - d) neprodleně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které jsou nad rámec drobných oprav a běžné údržby. Náklady na drobné opravy a údržbu společného sociálního zařízení hradí Nájemce a Pronajímatel rovným dílem. Za obvyklou údržbu a drobné opravy strany považují opravy spojené s běžným udržováním a opravami prostor v analogii s Nařízením vlády č. 308/2015 (Nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu), a to v rozsahu, který v jednotlivém případě nepřekročí částku 5 000 Kč;
 - e) neprodleně oznámit Pronajímateli vznik pojistné události;
 - f) dodržovat předpisy platné na úseku protipožární ochrany;
 - g) provádět stavební úpravy na Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a to na vlastní náklady a bez nároku na náhradu, nedohodnou-li se strany jinak.
3. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které způsobí na Předmětu nájmu sám, osoby s ním spolupracující či jiné osoby, které se budou pohybovat na Předmětu nájmu s vědomím Nájemce.
4. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetím osobám ani provádět změny vnitřních dispozic Předmětu nájmu, nedohodnou-li se Smluvní strany výslovně písemnou formou jinak.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel v roce 2020 bude provádět připojení objektu na veřejný vodovod, umožní provedení stavebních prací a osazení vodoměrů. Bude-li nutno v průběhu stavebních prací omezit provoz, bude nájemné poměrně kráceno. Veškeré náklady s tímto spojené nese pronajímatel.

Čl. IV

Bezpečnost a ochrana zdraví při práci (BOZP) a požární ochrana (PO)

1. Nájemce je povinen počínat si v pronajatých prostorách tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo jiné škodné události.
2. Nájemce se zavazuje při nájmu a provozování podnikatelské činnosti dodržovat obecně závazné předpisy, předpisy a nařízení státních a správních orgánů týkající se bezpečnosti, hygieny a požární ochrany. Dále se zavazuje dodržovat vnitřní předpisy a nařízení pronajímatele v oblasti bezpečnosti a PO, s nimiž byl řádně seznámen.

3. Při práci je nájemce povinen dodržovat všechna bezpečnostní opatření, která jsou dána obecně závaznými předpisy, vztahujícími se na jeho činnost. S těmito předpisy své zaměstnance seznamuje samostatně v rámci svých školení.
4. Nájemce je povinen mít v provozovně viditelně umístěn požární řád a pronajaté prostory vybavit předepsanými protipožárními prostředky.

Čl. V

Trvání nájmu, závěrečná ustanovení

1. Nájem v rozsahu dle této smlouvy vzniká dnem 01.03.2020, což je den účinnosti smlouvy.
2. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu ode dne předání a převzetí předmětu nájmu, který je uveden v předávacím protokolu.
3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Doručením se rozumí i uplynutí výpovědní doby při zaslání výpovědi doporučenou zásilkou na adresu uvedenou v této smlouvě (u nájemce na adresu provozovny) nebo adresu, kterou smluvní strany písemně oznámí jako doručovací.
4. Zrušení nájemní smlouvy a právní vztahy, výslovně neupravené touto smlouvou, se řídí platnou právní úpravou, zejména pak ustanovením Občanského zákoníku.
5. Veškeré změny a doplňky jednotlivých ustanovení této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnými, oboustranně odsouhlasenými a číslovanými dodatky.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, kdy každý stejnopis má právní sílu originálu. Každá ze Smluvních stran pak obdrží jeden stejnopis.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor před jejím podpisem přečetly, že tato byla uzavřena po vzájemném ujednání, na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní, či za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
8. Smluvní strany tímto potvrzují autentičnost této smlouvy a na důkaz souhlasu s jejím obsahem nájemní smlouvu podepisují.
9. Pronajímatel prohlašuje, že Rada města Bučovice schválila uzavření této nájemní smlouvy usnesením Rady č. 649/39/RM/2020 OM 09 ze dne 24.02.2020 a jsou dodrženy a splněny veškeré zákonné podmínky podmiňující platnost této nájemní smlouvy, vyplývající z ust. § 41, zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, což osvědčuje touto potvrzující doložkou.

Přílohy: 1. Schéma – předmět nájmu
2. Předávací protokol

V Bučovicích, 27.02.2020

V Bučovicích, 28.02.2020

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
PhDr. Jiří Horák, Ph.D.
starosta

.....
David Stehlík