



Smlouva o nájmu prostor sloužící podnikání

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění, těmito smluvními stranami:

Obec Tisová

se sídlem Tisová 5, Staré Sedliště, PSČ 348 01, okres Tachov

IČO: 00573809

zastoupená:

Markétou Staňkovou, starostkou

č.ú.: **712 44 01 / 0100** vedený u Komerční banky, a.s., pobočka Tachov

(dále jako „**pronajímatel**“)

a

Andrea Sarvašová

se sídlem Tisová 90, Tisová 348 01,

IČO: 69437548

č.ú.: 277753400/0300 vedený u Československá obchodní banka, a. s.

(dále jako „**nájemce**“)

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovité věci, a to:
 - **pozemku parc. č. st. 158**, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 470 m², jehož součástí je stavba – **budova č.p. 2** (stavba občanského vybavení),
 - **pozemku parc. č. 89/17**, ostatní plocha, o výměře 274 m²,zapsaných v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, na listu vlastnictví č. 1, pro obec Tisová, **katastrální území Tisová u Tachova** (budova č.p. 2, která je součástí pozemku parc.č.st. 158 dále samostatně jako „**budova kulturního domu**“).
2. Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou nebytové prostory pohostinství v budově kulturního domu včetně vybavení, a to konkrétně:
 - místnost restaurace, tj. výčep s jídelnou, o výměře 56 m²,
 - kuchyně, o výměře 16 m²,
 - sklepní prostory - sklad potravin, lihovin a pivní sklep, o výměře 20,08 m²,
 - za účelem předzahrádky (venkovního posezení) v období každého roku od 01.05. do 31.10. část pozemku parc. č. 89/17 o výměře max. 100 m², a to dle orientačního náčrtku, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy,
3. Předmětem nájmu není sociální zařízení – WC (dále jen „**WC**“), nájemce může prostory WC využívat bezplatně s podmínkami a výhradami níže uvedenými:
 - nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má v plánu provést rekonstrukci WC v budově kulturního domu. Z uvedeného důvodu nebude možné WC, jež je taktéž předmětem nájmu dle této smlouvy, ze strany nájemce po dobu rekonstrukce užívat nebo jej bude možné užívat pouze v omezeném rozsahu. O termínu rekonstrukce WC je pronajímatel povinen nájemce předem informovat. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není povinen zajistit nájemci po dobu rekonstrukce WC náhradní WC a dále se dohodly, že nájemce nemá po tuto dobu nárok na snížení nájemného či jinou náhradu či protihodnotu, případně právo odstoupit od této smlouvy, neboť s těmito podmínkami a výhradami nájemce tuto smlouvu vědomě podepisuje.
 - pronajímatel či třetí osoby jsou oprávněni využívat WC, bude-li pronajímatelem či třetí osobou využíván sál budovy kulturního domu, která má s místností restaurace společný prostor vstupní chodby.
4. Vybavení předmětu nájmu, jež přenechává pronajímatel nájemci je uvedeno v předávacím protokolu, jež smluvní strany podepisují současně s touto smlouvou.
5. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu **za účelem provozování hostinské činnosti**.

6. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně pro své podnikatelské potřeby, tzn. **za účelem provozování hostinské činnosti**, a to v souladu s platnými právními předpisy a v souladu se svým předmětem podnikání, který je ke dni podpisu této smlouvy uveden v živnostenském rejstříku. **Podpisem této smlouvy dává pronajímatel nájemci souhlas ke zřízení provozovny na/v předmětu nájmu k naplnění účelu této smlouvy.**
7. Užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem či v rozporu s právními předpisy je důvodem k odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele.
8. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetím osobám.

Článek II.

Výše a způsob úhrady nájemného

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné za pronájem předmětu nájmu a úhrady za služby tak, jak je specifikováno níže, a to počínaje od **10.02.2023**
2. Nájemné se sjednává mezi smluvními stranami ve výši **4.500,- Kč** (slovy: čtyřtisícepětsetkorun českých) (dále jen „**nájemné**“), a to bez ohledu na skutečnost, zda bude aktuálně pronajímatelem využívána část pozemku parc. č. 89/17 či nikoliv.
3. Úhradu za vodné a stočné (dále jen „**úhrada za služby**“) se nájemce zavazuje hradit pronajímateli po celou dobu nájmu, a to zálohově, ve výši **2.200,- Kč** (slovy: dvatisícedvěstěkorun českých). Pro odečet vodného bude v pronajímaných prostorách osazen samostatný podružný vodoměr, jehož identifikační číslo bude předmětem samostatného dodatku ke smlouvě. Nájemce tímto bere na vědomí, že u úhrady vodného a stočného není možnost uplatnit odpočet DPH
4. Předmět nájmu má své vlastní odběrné místo pro dodávku elektrické energie s číslem 0000418162/ s EAN kódem 859182400894429579 a odběrné místo pro dodávku plynu s číslem 1000428765/ s EIC kódem 27ZG300Z0225135Z. Nájemce se zavazuje tato odběrná místa přihlásit na své jméno a na svůj účet a hradit je. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci nezbytnou součinnost k tomu, aby si nájemce mohl poskytování těchto plnění a služeb zajistit vlastním jménem. Tyto služby nejsou součástí nájmu a úhrad za služby. Pro případ neuzavření smluv s dodavatelem výše uvedených služeb či pro případ nehrzení sjednaných plateb, sjednávají smluvní strany právo pronajímatele od této smlouvy odstoupit či vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.
5. Nájemné a úhradu za služby sjednané touto smlouvou je nájemce povinen hradit měsíčně na bankovní účet pronajímatele, č.ú. **712 44 01 / 0100** vedený u Komerční banky, a.s. na základě vystavené faktury, která bude doručena elektronickou formou na adresu andrea.sarvasova@seznam.cz do 10 – tého dne následujícího měsíce.
6. K základnímu nájemnému bude v případě zákonné povinnosti účtována příslušná sazba DPH v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů na základě vystavených faktur.
7. Nájemné podle tohoto článku smlouvy je pronajímatel oprávněn každoročně zvýšit o hodnotu inflace (valorizace), tedy roční míry inflace za předešlý kalendářní rok, oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem (roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 (dvanáct) měsíců běžného roku proti průměru 12 (dvanácti) měsíců roku předchozího). Takto zvýšit nájemné je pronajímatel oprávněn poprvé poté, kdy bude vyhlášena míra inflace za rok 2023 s platností pro měsíc následující po měsíci, ve kterém bude změna nájmu nájemcům oznámena.
8. V případě, že bude nájemce v prodlení s jakoukoli platbou dle této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli rovněž i smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý, byť započatý, den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody vzniklé z tohoto důvodu.
9. Nájemce se zavazuje zajistit platby za odvoz odpadu přímo s dodavatelem této služby na základě vzájemné smlouvy.
10. Smluvní strany se dohodly, že úhrady za služby budou jednou ročně vyúčtovány, a to v souladu s platnými právními předpisy. Smluvní strany se zavazují vyrovnat případný přeplatek či nedoplatek do 15 dnů ode dne odeslání vyúčtování pronajímatelem nájemci.

11. Nájemce se dále zavazuje samostatně hradit rozhlasové a televizní poplatky, a to dle příslušných právních předpisů. V případě neuhrazení poplatků odpovídá nájemce v plném rozsahu za případné sankce uložené orgány státní správy.

Článek III.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na **dobu určitou 5 let, a to od 10.02.2023 do 10.2.2028.**
2. Kterákoliv ze smluvních stran může ukončit tuto smlouvu **bez udání důvodu** písemnou výpovědí **s tříměsíční výpovědní lhůtou**, která začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.
3. **Pronajímatel** je oprávněn ukončit tuto nájemní smlouvu písemnou výpovědí **bez výpovědní doby s účinností ke dni doručení výpovědi nájemci**, a to z níže uvedených důvodů:
 - a) Nájemce je v prodlení se splněním finančního závazku podle této nájemní smlouvy po dobu delší třiceti (30) dnů a ani přes písemnou výzvu pronajímatele tento závazek nesplní v dodatečné lhůtě sedmi (7) dnů; a/nebo
 - b) Nájemce se ocitne v platební neschopnosti, bylo zahájeno insolvenční řízení nebo jakékoli jiné podobné řízení ohledně majetku nájemce; a/nebo
 - c) Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto nájemní smlouvou a tento stav neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemném upozornění pronajímatele; a/nebo
 - d) Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s právními předpisy; a/nebo
 - e) Nájemce dá předmět nájmu do podnájmu v rozporu s touto smlouvou, a to zcela nebo zčásti, bezplatně nebo za úplatu; a/nebo
 - f) Nájemce provádí stavební změny předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; a/nebo
 - g) Nájemce nesplní kteroukoli povinnost podle této nájemní smlouvy ani do sedmi (7) dnů od obdržení písemné výzvy; a/nebo
4. V případě výpovědi nájmu pronajímatelem, nemá nájemce nárok na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce vzniklou v souvislosti s převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem.
5. V případě ukončení této nájemní smlouvy je nájemce povinen zajistit výmaz adresy svého sídla a provozovny v případě, že bude umístěno v budově kulturního domu, ze záznamů o nájemci vedených v živnostenském rejstříku, jakož i z obchodního rejstříku, a to neprodleně po ukončení této nájemní smlouvy.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen:

1. Řádně a včas hradit pronajímateli sjednané nájemné.
2. Užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu, hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení; pokud bude na předmětu nájmu způsobena škoda, nahradit ji v případě zavinění v plném rozsahu.
3. Pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i na hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vzniká.
4. Provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství; drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy na věci, k jejichž provedení nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele, tzn. drobné opravy vnitřního vybavení a příslušenství pronajatého prostoru v hodnotě do výše 10.000,- Kč za náklad na jednu opravu či výměnu (např. výměna žárovek, vodovodních kohoutků, opravy oken, dveří apod.), maximálně však do výše 30.000,- Kč/rok; náklady spojené s udržováním čistoty pronajatého prostoru, malováním a opravou omítek, čištěním a údržbou podlah a oken.
5. Umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do/na předmět nájmu za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s

touto smlouvou, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost.

6. Zajistit na svůj náklad veškeré periodické a jiné revize, kontroly a zkoušky týkající se předmětu nájmu, jejich součástí či příslušenství.
7. Dodržovat příslušná platná ustanovení bezpečnostních, hygienických, ekologických, požárních a ostatních právních předpisů a norem, vztahujících se k provozované činnosti.
8. Bez souhlasu pronajímatele neprovádět na předmětu nájmu jakékoliv stavební činnosti nebo úpravy podléhající ohlášení nebo povolení podle stavebního zákona, tzn. že veškeré úpravy a investice budou prováděny pouze na základě předchozího písemného požadavku nájemce a po schválení pronajímatelem.
9. Pojištění pro případ způsobení škody pronajímateli jak nájemcem a jeho zaměstnanci, tak třetími osobami, které budou využívat služeb pronajímatele, tuto skutečnost ve lhůtě 1 měsíce prokázat pronajímateli.
10. Po předchozí domluvě umožnit přístup do sklepní koje využívané pronajímatelem ke skladování.

Pronajímatel je povinen:

1. Předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu užívání; k tomuto ustanovení strany konstatují, že předmět nájmu je způsobilý ke sjednanému účelu užívání.
2. Provádět opravy předmětu nájmu nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě, jsou-li tyto opravy nezbytné k řádnému užívání předmětu nájmu nájemcem k účelu dohodnutému v této smlouvě.

Článek V. Jistota

1. Nájemce se zavazuje složit jistotu u pronajímatele ve výši 13.500,- Kč (slovy: Třinácttisíc korun českých), a to do 5 dnů od podpisu této smlouvy, a to v hotovosti. Jistota bude pronajímatelem uložena v „zapečetěné“ obálce.
2. Jistota není zálohovou platbou na nájemné a úhrady za služby a slouží jako záruka, že nájemce bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a příslušných zákonných ustanovení.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně kompenzovat svoji pohledávku ze složené jistoty i v průběhu trvání nájemního vztahu k úhradě:
 - a) pohledávek na nájemném,
 - b) pohledávek na úhradách za služby,
 - c) náhrady škody způsobené pronajímateli v předmětu nájmu nájemcem či třetími osobami, které předmět nájmu navštíví,
 - d) jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, které nájemce neuhradí,a nájemce s takovou kompenzací výslovně souhlasí. V případě provedení kompenzace z jistoty je nájemce povinen doplnit jistotu do původní výše, a to do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy od pronajímatele.
4. Po skončení nájmu předmětu nájmu je pronajímatel povinen vyplatit nájemci jistotu, je však oprávněn započíst si proti jistotě případné dluhy nájemce vůči pronajímateli či náklady na opravy škod způsobené nájemcem či třetími osobami na předmětu nájmu.
5. Smluvní strany se dohodly, že jistota nebude po dobu jejího složení u pronajímatele úročena.

Článek VI. Ostatní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.
2. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nebude-li předem písemně dohodnuto jinak s ohledem k obvyklému opotřebení.
3. Bude-li nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu po skončení nájmu déle než 2 dny, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu si sám zpřístupnit, vstoupit do předmětu nájmu a odstranit z něho majetek nájemce či třetích osob a v jiných prostorách na náklady nájemce všechn jeho majetek či třetích osob uskladnit, k čemuž mu nájemce dává tímto plnou moc.


4. Obě smluvní strany se zavazují, že se budou vzájemně informovat o všech skutečnostech, které by bránili řádnému užívání předmětu nájmu a o všech škodách způsobených druhé straně, a že spory vzniklé mezi nimi se budou řešit dohodou.
5. Nájemce je oprávněn vyměnit zámky u vstupu do předmětu nájmu. V takovém případě je povinen předat pro případ nutné potřeby jeden klíč od každého zámku pronajímateli. Pronajímatel je povinen nájemcem předané klíče uložit do „zapečetěné“ obálky. Pakliže bude nutné klíče ze zapečetěné obálky vyjmout a použít je ke vstupu do předmětu nájmu, je pronajímatel o této skutečnosti povinen nájemce informovat. Po pominutí nutnosti užití předmětných klíčů je pronajímatel povinen za přítomnosti nájemce předmětné klíče opět uložit do zapečetěné obálky. Po skončení nájmu je nájemce povinen nazpět vyměnit zámky od vstupu do předmětu nájmu tak, aby stav odpovídal stavu při předání předmětu nájmu při započetí nájemního vztahu a smluvní strany si jsou povinny taktéž vrátit předané klíče.

Článek VII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva může být měněna pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků vyhotovených v listinné podobě a podepsaných oběma smluvními stranami; stejná listinná písemná forma se sjednává pro jakoukoliv změnu této smlouvy či pro její zánik
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, a to po jednom pro každou ze smluvních stran.
4. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem jejího podpisu poslední stranou podepisující a účinnost dnem uveřejnění v registru smluv. Pro případ, že je tato smlouva uzavírána bez současné přítomnosti smluvních stran platí, že smlouva není uzavřena, pokud některá ze smluvních stran podepíše smlouvu s jakoukoliv změnou, odchylkou nebo dodatkem, byť nepodstatného obsahu, ledaže druhá strana takovou změnu, odchylku nebo dodatek následně schválí. Totéž platí pro uzavírání dodatků k této smlouvě.
5. Pro případ, že některá ustanovení této smlouvy či jakékoliv její části se stanou neplatnými či zdánlivými, zavazují se smluvní strany nahradit takové neplatné či zdánlivé ustanovení novým platným ustanovením, které bude zachovávat smysl a ekonomickou podstatu ustanovení původního. Strany se tak zavazují učinit ve lhůtě 90 dnů. Tato lhůta začíná běžet dnem doručení výzvy oprávněného k uzavření nové smlouvy povinnému.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva tohoto obsahu představuje úplnou dohodu o veškerých jejich náležitostech a že neexistují jiné náležitosti, které měly strany v úmyslu ujednat. Prohlašují dále, že smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz dohody o všech člancích této smlouvy připojují své podpisy.

v Tisovce dne 01. 12. 2023

Za pronajímatele:
Obec Tisová



Markéta Staňková, starostka

OBEC TISOVÁ
348 01 Staré Sedliště
okres Tachov
1

v TISOVCE dne 1. 12. 2023

Za nájemce:
Andrea Sarvašová



Andrea Sarvašová



1687 5

1617/15 ←

1710

159/3

89/11

1617/14

89/1

89/10

HL. VCHOD

KULTURNÍ
DŮM

212

158

ZADNÍ VCHOD
DO KUCHYNE

ZADNÍ VCHOD DO SÁLKA KD

PROSTOR
PŘED ZAHRADOU

PRO UKLÁSTĚNÍ
HRA DŮM (VENKOVNÍ
POSEZENÍ)

85

PRÍLOHA č. 1