

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

### NÁJEM PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

uzavřená podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník,

mezi smluvními stranami:

#### **1. Obec Pertoltice pod Ralskem**

IČ 00672912, zastoupená Petrem Selingerem, starosta  
sídlem Pertoltice pod Ralskem 165, 47124 Pertoltice pod Ralskem  
(dále jen pronajímatel)

#### **2. ....**

IČ ....  
sídlem ....  
(dále jen nájemce)

### **Článek I.**

#### **Úvodní ustanovení**

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem objektu občanské vybavenosti č.p. 87 na st.p.č. 596 a st.p.č. 596 - zast. plocha a nádvoří o výměře 1658 m<sup>2</sup> v katastrálním území Pertoltice po Ralskem. Uvedené nemovitosti jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa na LV č. 1 pro obec a katastrální území Pertoltice pod Ralskem.

### **Článek II.**

#### **Předmět smlouvy a účel nájmu**

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání níže specifikovaný nebytový prostor za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a nájemce se zavazuje užívat tento prostor pouze ke sjednanému účelu a platit řádně a včas nájemné.

Předmětem nájmu je nebytový prostor v přízemí budovy specifikované v čl. I odst. 1.1., který v minulosti sloužil jako hospoda / restaurace se samostatným vchodem, sestávající se z následujících místností: hospoda / restaurace (56 m<sup>2</sup>) a ostatní prostory specifikované situačním plánu v nedílné příloze č. 1 této smlouvy, dále jen „nebytový prostor“, a to za účelem provozování hospody / restaurace v rámci podnikatelské činnosti nájemce v předmětu podnikání „hostinná činnost“. Mezi ostatní prostory, které jsou rovněž předmětem nájmu, patří i společné technické prostory nájemce s pronajímatelem specifikované situačním plánu v nedílné příloze č. 1 této smlouvy (označené jako společné prostory – vytápění objektu, uzávěry vody, rozvod elektřiny, vstup do dalších částí

kulturního domu atd.), na tyto a zde se přiměřeně užijí shodná ustanovení v této smlouvě, zejména týkajících se závad, běžné údržby a oprav kotle na tuhá paliva a elektrokotle, jenž slouží nájemci k vytápění nebytového prostoru.

- 2.2. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor za účelem zřízení a provozování hospody / restaurace v souladu se svou podnikatelskou činností a způsobem neodporujícím ustanovení obecně závazných právních předpisů a navazující právní úpravy v oblasti hygieny, protipožární ochrany a ekologie.
- 2.3. Dále se nájemce zavazuje bezplatně umožnit pronajímateli případné akce pořádané obcí Pertoltice pod Ralskem (např. veřejné schůze apod.) a to po předchozí písemném oznámení ze strany pronajímatele nejméně jeden měsíc předem.
- 2.4. Nájemce nemá dovoleno topit krbovými kamny. Nájemce smí malovat pouze sanačním nátěrem.
- 2.5. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem nebytového prostoru a jeho stav považuje za způsobilý ke sjednanému účelu.

### **Článek III.**

#### **Nájemné**

- 3.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání nebytového prostoru nájemné ve výši .....,- Kč (slovy: .....korun českých) měsíčně.
- 3.2. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 20. (dvacátému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
- 3.3. Nájemné je splatné na účet pronajímatele č. 20921421/0100. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.

### **Článek IV.**

#### **Služby poskytované s nájmem**

- 4.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním nebytového prostoru pouze následující služby: dodávky studené vody a odvádění odpadních vod. Nájemce nebude hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb.
- 4.2. Smlouvu na dodávku elektrické energie uzavře nájemce s příslušným distributorem. Nájemce si dále sám zajistí odvoz a likvidaci odpadů vzniklých při jeho podnikatelské činnosti.

- 4.3. Při nájemce zaviněné aktivaci EZS (elektronický zabezpečovací systém) a marném výjezdu zásahové hlídky bezpečnostní agentury, hradí nájemce veškeré náklady s tímto výjezdem spojené. Nájemce má povinnost využívat EZS.

#### **Článek V.**

##### **Ostatní práva a povinnosti smluvních stran**

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci nebytový prostor k prvnímu dni trvání nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání k ujednanému účelu a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním nebytového prostoru.
- 5.2. Nájemce je povinen užívat nebytový prostor jako řádný hospodář k ujednanému účelu a platit ujednané nájemné.
- 5.3. Nájemce se zavazuje, že hospoda / restaurace bude otevřena nejméně ... dny v týdnu, a to vždy nejméně ... hodin, nebudou-li tomu bránit závažné překážky.
- 5.4. Nájemce nemůže přenechat nebytový prostor k užívání či požívání třetí osobě.
- 5.5. Nájemce se zavazuje o nebytový prostor řádně pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat nebytový prostor, jakož i přilehlé prostory a pozemky, které v souvislosti s nájmem užívá, v čistotě.
- 5.6. Drobné opravy nebytového prostoru související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou se vykládá dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění účinném k poslednímu dni jeho účinnosti. Ostatní údržbu nebytového prostoru provádí pronajímatel. Pronajímatel neodpovídá za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a která nebrání užívání nebytového prostoru.
- 5.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
- 5.8. Pokud pronajímatel neprovedl opravu nebytového prostoru, ke které je povinen, bez zbytečného odkladu, je nájemce oprávněn provést tuto opravu sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

- 5.9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku nebytového prostoru, jakož i přístup k němu nebo do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 5.10. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu nebytového prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání nebytového prostoru. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné nebytový prostor vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiný nebytový prostor, má-li vhodný nebytový prostor k dispozici.
- 5.11. Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k tomu, aby budovu, ve které se nachází nebytový prostor, opatřil v přiměřeném rozsahu vývěsními štíty, polepy výloh a podobně. Po skončení nájmu nájemce tato označení odstraní a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
- 5.12. Strany vylučují použití ustanovení § 2315 občanského zákoníku o náhradě za převzetí zákaznické základny po skončení nájmu.

#### **Článek VI.**

##### **Zajištění závazků a prodlení**

- 6.1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok, popř. poplatek z prodlení ve výši stanovené právním předpisem. Pro právo nájemce v případě prodlení pronajímatele s finančním plněním platí shora uvedené obdobně.

#### **Článek VII.**

##### **Doba trvání nájmu a jeho ukončení**

- 7.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od ... do ... (pozn. 2 roky)**. Ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije.
- 7.2. Nájem založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Tuto smlouvu lze také ukončit jednostrannou výpovědí. Výpovědními důvody jsou pouze důvody uvedené v této smlouvě.
- 7.3. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Pronajímatel i nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby; pronajímatel navíc poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

- 7.4. Výpovědní doba činní tři 3 (tři) měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby. Byla-li podána výpověď bez výpovědní doby, je nájemce povinen odevzdat nebytový prostor nejpozději do 1 (jednoho) měsíce od skončení nájmu.
- 7.5. Nájemce má právo vypovědět nájem na dobu určitou s výpovědní dobou i před uplynutím ujednané doby nájmu:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu nebytový prostor dle této smlouvy užívá,
  - b) změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval,
  - c) přestane-li být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, ke které jej nájemce dle této smlouvy užívá, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor do deseti dnů od vzniku této překážky, nebo
  - d) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vyplývající z nájmu.
- 7.6. Nájemce má právo vypovědět nájem na dobu určitou bez výpovědní doby i před uplynutím ujednané doby nájmu:
- a) přestane-li být nebytový prostor z důvodů na straně pronajímatele způsobilý k výkonu činnosti, ke které jej nájemce dle této smlouvy užívá, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor do jednoho (1) měsíce od vzniku této překážky, nebo
  - b) neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě alespoň šesti (6) měsíců poté, co mu byly nájemcem oznámeny a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.
- 7.7. Pronajímatel má právo vypovědět nájem na dobu určitou s výpovědní dobou i před uplynutím ujednané doby nájmu,
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se nebytový prostor nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání nebytového prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
  - b) má-li být nebytový prostor vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné naložit s tímto prostorem tak, že jej nebude možné vůbec užívat,
  - c) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli.
- 7.8. Pronajímatel má právo vypovědět nájem na dobu určitou bez výpovědní doby i před uplynutím ujednané doby nájmu:
- a) užívá-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem, hrozí jeho závažné poškození nebo znehodnocení a k nápravě

nedošlo ani v 10 (desetidenní) lhůtě, kterou nájemci stanovil pronajímatel v písemném upozornění,

- b) nezaplatí-li nájemce nájemné, nebo zálohy na služby za dobu 1 (jednoho) měsíce,
- c) provede-li nájemce změnu nebytového prostoru bez souhlasu pronajímatele a nebytový prostor neuvede do původního stavu ani na žádost pronajímatele,
- d) porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti a ani do 10 (deseti) dnů od písemné výzvy pronajímatele nezanechá závadného chování či neodstraní závadný stav.

7.9. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zejména, jestliže

- a) dá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiným způsobem přenechá k užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
- b) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož hrozí na majetku pronajímatele či třetích osob škoda.

7.10. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže:

- a) bez písemné dohody s pronajímatelem užívá nebytový prostor k jinému účelu, nebo jiným způsobem, než který byl sjednán čl. II odst. 2.2. a specifikován v čl. V. odst. 5.3. a 5.4. této smlouvy.
- b) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného.

## **Článek VIII.**

### **Vrácení nebytového prostoru**

- 8.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady nebytový prostor vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli nebytový prostor ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení nebytového prostoru či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do nebytového prostoru, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
- 8.2. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením či předáním nebytového prostoru má pronajímatel právo kdykoli nebytový prostor na náklady nájemce sám vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v nebytovém prostoru ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle pronajímatel nájemci na účet nájemcem sdělený.
- 8.4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání nebytového prostoru (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas.

### **Článek IX. Závěrečná ustanovení**

- 9.1. Vzájemná práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 9.2. Záměr obce pronajmout nebytový prostor byl zveřejněn na úřední desce od ... do ... Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno radou obce, usnesením č. ... ze dne ...
- 9.3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží každá ze smluvních stran.
- 9.4. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

V Pertolticích pod Ralskem dne ...

.....

pronajímatel

V Pertolticích pod Ralskem dne ...

.....

nájemce

Příloha č. 1 situační plánec dle čl. II odst. 2.1.

