Smlouva o nájmu prostor

dle ust. § 2302-2315, občanského zákoníku

**I.**

**Smluvní strany**

Pronajímatel: Obec Horní Krupá

Horní Krupá 49, 58001 Horní Krupá

IČO: 00267481

Zastoupena: starostou Ing. Jaroslavem Čápem, Ph.D.

(dále jen „pronajímatel“)

Nájemce: Jméno Příjmení (firma)

Adresa

IČO: XXXXXXXX

Tel.: xxxxxxxxxxxxxx

E-mail: xxxxxxxxxxxx

(dále jen „nájemce“)

**II.**

**Úvodní prohlášení**

1. Pro účely této smlouvy se konstatuje, že pronajímatel je oprávněn vykonávat správu a hospodařit s nemovitostí – objekt Horní Krupá 49, 580 01 Horní Krupá, dále jen „Kulturní dům“, jehož vlastníkem je Obec Horní Krupá, Horní Krupá 49, 58001 Horní Krupá.

**III.**

**Předmět nájmu**

1. Touto smlouvou umožňuje pronajímatel nájemci užívat část prostor Kulturního domu, které se nachází v přízemí budovy, o celkové výměře 148,6 m2, blíže specifikovaných takto:

Hospoda ………………………………………………………… 74,5 m²

Šatna ……………………………………………………………… 9,7 m²

Sklad a přípravna …………………………………………… 5,6 m²

Chodby a sociální zařízení ……………………………… 58,8 m²

(dále jen „pronajaté prostory“) a nájemce pronajaté prostory k užívání od pronajímatele přijímá.

1. Bližší popis pronajatých prostor, jejich vybavení a jejich stavu ke dni předání do nájmu je součástí protokolu o převzetí pronajatých prostor, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem pronajatých prostor před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že pronajaté prostory jsou vhodné pro sjednaný účel nájmu a neshledává na nich žádných závad.

**IV.**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá a předává a nájemce najímá a přebírá pronajaté prostory k užívání výhradně za účelem provozování restaurace, při dodržení veškerých povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů.
2. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory nájmu užít jinak, než k výše vymezenému účelu.
3. Pronajímatel si vyhrazuje **právo** po dohodě s nájemcem **pronajmout** výše uvedené prostory na **nejdéle tři po sobě jdoucí kalendářní dny třetí osobě**. O této skutečnosti musí být nájemce informován alespoň **jeden kalendářní měsíc předem**. Nájemce je povinen v takovém případě předat prostor čistý, s inventářem, který mu byl pronajmut, v **den započetí pronájmu třetí osobě do 10:00**, nedohodnou-li se všechny tři strany jinak.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo užívat pronajaté prostory jako **volební místnost**. Po dobu voleb musí nájemce přerušit činnost, prostor uklidit a předat s inventářem, který mu byl pronajmut a odevzdat klíče od pronajatých prostor.
5. Nájemce bude provozovat restauraci s četností alespoň 4 dny v týdnu, s výjimkou konání voleb nebo pronájmu prostor třetí osobě.

**V.**

**Doba trvání nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to počínaje **XXXXXX**.

**VI.**

**Cena za užívání (nájemné)**

1. **Nájemné a služby poskytované s nájmem budou nájemcem hrazeny měsíčně na základě faktury vystavené pronajímatelem po uplynutí měsíce, za který fakturuje, se splatností 14 dní od vystavení faktury.**
2. **Nájemné bylo sjednáno měsíčně ve výši: XXX ,- Kč (slovy: XXXX) bez DPH.**
3. **Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel zajišťuje tato média: elektrickou energii, plyn a vodu.**
4. **V nájemném je zahrnuta cena za vodu.**
5. **V nájemném není zahrnuta cena za elektrickou energii. Tato bude stanovena kvalifikovaným odhadem a odsouhlasena oběma stranami, dokud nebude pronajímaný prostor vybaven samostatným měřením spotřeby elektrické energie.**
6. **V nájemném není zahrnuta cena za plyn. Tato cena bude určena pravidelným odečtem.**
7. **Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli částku za poskytované služby spojené s nájmem společně s nájemným. Elektrická energie bude určena měsíčně dle skutečné spotřeby, po vybavení pronajímaného prostoru samostatným měřením. Odběr plynu bude určen měsíčně dle skutečné spotřeby. Stav elektroměru – odečet k 30.4.2017, číslo plynoměru a stav – odečet k 30.4.2017 jsou uvedeny v příloze č. 1 – Předávací protokol.**
8. **V případě prodlení nájemce s placením nájemného či jiných úhrad dle této smlouvy, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli na jeho výzvu smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.**

**VII.**

**Povinnosti stran**

1. **Povinnosti nájemce**
* **Nájemce je povinen včas a řádně hradit sjednané nájemné a úhrady za služby a dodávky médií.**
* **Nájemce je povinen předkládat pronajímateli předem měsíční rozpis provozní doby restaurace v předstihu každý měsíc.**
* **Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí restauraci provozovat ve všední dny po 23:59 hod, o víkendech a pracovních svátcích po 01:59.**
* **Nájemce je povinen udržovat v čistotě pronajatá sociální zařízení a společné chodby.**
* **Nájemce je povinen zajistit noční klid od 22:00 do 6:00.**
* **Nájemce se zavazuje nahradit pronajímateli všechny škody, které vzniknou jeho činností, či činností třetích osob, které se v pronajatých prostorách budou s jeho souhlasem či v souvislosti s jeho provozem zdržovat.**
* **Nájemce se zavazuje bezodkladně oznámit pronajímateli vznik škody na majetku pronajímatele.**
* **Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na vnesených věcech třetích osob a na majetku nájemce umístěného v pronajatých prostorách, vyjma škod, které způsobí svou činností.**
* **Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce na pronajatých prostorách a vybavení pronajímatele provádět žádné úpravy a změny. Změny na pronajatých prostorách a vybavení, které by nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele je povinen odstranit, nebude-li mezi stranami dohodnuto jinak. Nájemce odpovídá za škodu, která tím pronajímateli vznikne.**
* **Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory či jejich část nebo jejich vybavení k užívání další osobě a ani dát pronajaté prostory a vybavení do podnájmu.**
* **Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory nájmu a vybavení výhradně k účelu stanovenému v čl. IV. odst. 1 této smlouvy. Pokud by chtěl nájemce užít pronajaté prostory, jejich část či vybavení k jinému účelu, musí mu k tomu pronajímatel udělit předchozí písemný souhlas.**
* **Nájemce se zavazuje hradit drobné opravy a údržbu prostor nájmu a jejich zařízení, jejichž náklady nepřekročí 5 000,- Kč za jednotlivou opravu (drobné opravy, těsnění vodovodních baterií, odstraňování závad na osvětlení, atd.). Opravy, jejichž příčinu prokazatelně zavinil nájemce, uhradí i v případě, že náklady přesáhnou výše stanovený limit.**
* **Nájemce se zavazuje zajistit splnění všech požadavků na zajištění bezpečnosti a předcházení škodám, požadavkům požární ochrany, požadavků hygienických aj.**
1. **Povinnosti pronajímatele**
* **Pronajímatel se zavazuje nájemci umožnit řádné užívání pronajatých prostor a poskytovat mu služby (média) s tímto užíváním spojené.**
* **Pronajímatel neodpovídá za škody, které vznikly na věcech nájemce a na vnesených věcech třetích osob, vyjma škod, které způsobí pronajímatel svou činností.**

**VIII.**

**Ukončení užívání (nájmu)**

1. **Tuto smlouvu může ukončit kterákoliv smluvní strana výpovědí, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí pro nájemce i pronajímatele 1 měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího, kdy byla doručena výpověď druhé smluvní straně.**
2. **Nájem může skončit dohodou obou stran nebo z dalších důvodů uvedených v právních předpisech.**
3. **Užívání prostor nájmu končí uplynutím sjednané doby. Po skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit a předat pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v němž je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení popř. s úpravami, které zde se souhlasem pronajímatele provedl. Dále je nájemce povinen odevzdat veškeré pronajaté vybavení ve stavu, v němž jej převzal. Nevyklidí-li nájemce pronajaté prostory, jak je shora uvedeno, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na jeho výzvu smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý den prodlení se splněním povinnosti. Uplatnění ani zaplacení smluvní pokuty nezpůsobuje zánik povinnosti nájemce pronajaté prostory vyklidit. Věci, které zůstanou v předmětu nájmu a nebudou do 30 dnů vyklizeny po skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn považovat za opuštěné. Nájemce prohlašuje, že souhlasí, aby s nimi pronajímatel naložil, jak uzná za vhodné.**
4. **Úhradu nákladů, které nájemce vynaložil na pronajaté prostory ani hodnotu toho, o co se zvýšila hodnota pronajatých prostor nájmu, není nájemce při skončení nájmu oprávněn požadovat.**

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. **Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svými podpisy.**
2. **Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.**
3. **Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.**
4. **Pronajímatel prohlašuje, že smlouva o pronájmu byla schválena zastupitelstvem Obce Horní Krupá na zasedání dne 5.3.2024 pod bodem jednání č. 15 a záměr pronájmu byl vyvěšen na úřední desce od 7. 3. 2024.**
5. **Přílohu smlouvy tvoří:**
* **Příloha č. 1 – Předávací protokol**

Za pronajímatele Za nájemce

…………………………………………. ………………………………………….

Jaroslav Čáp Jméno a Příjmení

starosta