**SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ**

uzavřená dle § 2201 a násl. ve spojení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

**1. Smluvní strany**

1.1 **Obec Čebín**  
sídlem OÚ: č.p. 21, 664 21 Čebín  
IČO: 00281662

zastoupena: Tomáš Kříž, starosta obce  
bankovní spojení: ……………/…… účet vedený u ……………

(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

## 1.2 ………………

nar. dne: ………………

trvale bytem: ………………

bankovní spojení: (**doplnit**), číslo účtu: (**doplnit**)

(dále také jen „**nájemce**“)

Pronajímatel a nájemce společně dále téže jako „smluvní strany“ a každý samostatně jako „smluvní strana“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu.

**2. Předmět nájmu**

2.1 Předmětem nájmu je prostor bistra – nacházející se v budově č.p. 540 (stavba občanského vybavení), která je součástí pozemku parc. č. st. 776 o výměře 183 m2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, zapsaného na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, pro katastrální území a obec Čebín (dále jen „**pozemek parc. č. st. 776**“) – sestávající z *výčepu, kuchyně, sklepa, WC, příručního skladu a odpočinkové místnosti*, jakož i celý pozemek parc. č. st. 776 a taktéž část pozemku parc. č. 342/20 o celkové výměře 8 484 m2, druh pozemku: vodní plocha, zapsaného na LV č. 1 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, pro katastrální území a obec Čebín (dále jen „**pozemek parc. č. 342/20**“), v rozsahu vyznačeném v situačním výkresu, jenž je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „**situační výkres**“).

2.2. Prostor bistra nacházející se v budově č.p. 540, která je součástí pozemku parc. č. st. 776, společně s celým pozemkem parc. č. st. 776 a částí pozemku par. č. 342/20 vyznačenou na situačním výkrese jsou v této smlouvě dále souhrnně označeny také jen jako „**prostor sloužící k podnikání**“.

2.2 Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci prostor sloužící k podnikání uvedený v čl. 2. odst. 2.1 této smlouvy k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje pronajímateli za toto užívání hradit nájemné dle čl. 4. této smlouvy.

2.3 Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy seznámil se stavem prostoru sloužícího k podnikání a jeho stav považuje za způsobilý k níže sjednanému účelu. Nájemce dále prohlašuje, že byl seznámen s klasifikací energetické náročnosti prostoru sloužícího k podnikání podle vyúčtování a faktur.

**3. Účel nájmu**

3.1 Nájemce je oprávněn užívat prostor sloužící k podnikání výlučně za účelem provozu bistra s vnitřním i venkovním posezením, přičemž předmětem podnikání, které bude nájemce v prostorách v rámci tohoto účelu provozovat, je pohostinství. Přitom je povinen pečovat o předmět nájmu jako řádný hospodář v souladu s platnými právními předpisy vztahujícími se k předmětu podnikání nájemce, zejména s předpisy hygienickými, požárními, ekologickými a stavebními.

3.2 Nájemce se zavazuje využívat prostor sloužící k podnikání pouze pro výše uvedený účel, způsobem dle této smlouvy. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná pouze po vzájemné písemné dohodě smluvních stran.

3.3 Nájemce se zavazuje, že nebude v prostoru sloužícím k podnikání umístěno, popř. provozováno technické zařízení dle zákona o hazardních hrách, zejména výherní hrací přístroj, herní místo či lokální herní systém.

3.4 Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část užívání třetí osobě.

**4. Nájemné a úhrada za služby poskytované v souvislosti s nájmem**

4.1 Nájemné za užívání prostoru sloužícího k podnikání je mezi smluvními stranami sjednáno ve výši XX.XXX,- Kč (slovy: XXX korun českých) měsíčně.

4.2 Pronajímatel se zavazuje zajistit následující služby poskytované v souvislosti s nájmem: dodávka plynu, dodávka vody, odvádění odpadních vod. Úhrada za služby se provádí formou měsíčních záloh a to následovně:

* Záloha za vodné a stočné xxx,- Kč
* Záloha za … xxx,- Kč

4.3 Celková výše měsíčních záloh činí xxx,- Kč (slovy: … korun českých). Nájemce je povinen zajistit si sám přímo s dodavatelem na své náklady dodávku elektrické energie, ….

4.4 Vyúčtování záloh za služby poskytované v souvislosti s nájmem bude pronajímatelem prováděno jednou ročně na základě vyúčtování od distributorů těchto energií. Případné přeplatky či nedoplatky jsou splatné vždy do 30 dnů od doručení vyúčtování nájemci.

4.5 Nájemné a úhrada za služby poskytované v souvislosti s nájmem je splatné vždy k 15. dni v měsíci předem, a to v hotovosti v době úředních hodiny na OÚ nebo bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele.

4.6 Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí pronajímateli jistotu ve výši XX.000,- Kč (slovy: XX tisíc korun českých) *(dvojnásobek měsíčního nájemného)*, a to při podpisu této smlouvy. Jistota bude nájemci v plné výši vrácena při skončení nájmu a po řádném předání prostoru sloužícího k podnikání. Nájemce bere na vědomí, že jistota není úročena.

4.7 Pronajímatel je oprávněn v případě prodlení nájemce s úhradou finančních závazků vyplývajících z této smlouvy použít jistotu k úhradě těchto závazků. Nájemce je v takovém případě povinen jistotu doplnit do původní výše nejpozději do 3 dnů po doručení oznámení pronajímatele o uspokojení dluhu z jistoty.

4.8 Pronajímatel je rovněž oprávněn použít jistotu na uvedení prostoru sloužícího k podnikání po skončení nájmu do stavu, v jakém jej nájemce převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, jestliže tak neučiní nájemce, či k úhradě dalších škod způsobených na prostoru sloužícího k podnikání nájemcem, podnájemcem nebo jejich činností.

**5. Další práva a povinnosti**

5.1 Nájemce je povinen přes část pozemku parc. č. 342/20, která je vyznačená v situačním výkrese, umožnit veřejnosti volný obousměrný průchod a také vozidlům hasičů a obsluhy i správy stanice VTL plynovodů volný obousměrný průjezd.

5.2 Nájemce je dále povinen udržovat prostor sloužící k podnikání uklizený, v řádném a reprezentativním stavu.

5.3 Nájemci je z důvodu blízkosti prostoru sloužícího k podnikání od stanice VTL zakázáno v prostoru sloužícímu podnikání a jeho okolí používat pyrotechniku (jakékoliv kategorie), nebo její užívání umožnit některému ze zákazníků či personálu.

5.4 Poruší-li nájemce některou z povinností plynoucích z čl. 5. odst. 5.1 až 5.3 této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. Tímto není dotčen nárok na náhradu případně vzniklé škody.

5.5 Nájemce je povinen dbát sousedských práv, zejména neobtěžovat své okolí nadměrným hlukem či jinými emisemi. I pro tyto účely je nájemce povinen prostor sloužící k podnikání provozovat pouze mimo dobu nočního klidu (tedy v době od 6:00 do 22:00), přičemž ukončením provozu před počátkem doby nočního klidu (do 22:00) se míní, že je již prostor sloužící k podnikání uklizen, zákazníci i personál již nejsou přítomni a hlavní brána do areálu je uzamčena; tato povinnost neplatí ve dnech, kdy jsou obecně závaznou vyhláškou obce Čebín č. XX/XXX stanoveny výjimečné případy, při nichž nemusí být doba nočního klidu dodržována.

5.6 Poruší-li nájemce povinnost ukončit provoz prostoru sloužícího k podnikání před začátkem doby nočního klidu plynoucí z čl. 5. odst. 5.5 této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. Tímto není dotčen nárok na náhradu případně vzniklé škody.

5.7 Nájemce je povinen provádět drobné opravy a běžnou údržbu prostoru sloužícího k podnikání na svoje náklady. Jakékoliv stavební úpravy či jiné změny prostoru sloužícího k podnikání je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Stavební úpravy prováděné na návrh nájemce, provádí nájemce na svoje náklady.

5.8 Nájemce je povinen uzavřít smlouvu o pojištění, jejímž předmětem bude pojištění případných škod vzniklých činností nájemce. Kopii pojistné smlouvy je nájemce povinen předložit pronajímateli do 10 dnů od uzavření této smlouvy. Nepředloží-li nájemce pojistnou smlouvu pronajímateli v tomto termínu, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení. Tímto není dotčen nárok na náhradu případně vzniklé škody.

**6. Doba trvání nájmu a jeho ukončení**

6.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od DD. MM. 2023 do DD. MM. RRRR.

6.2 Pronajímatel se zavazuje do DD. MM. 2023 předat nájemci prostory sloužící k podnikání, včetně sady klíčů od bistra a ….

6.3 Smlouvu je možné ukončit dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy nebo výpovědí, a to s výpovědní dobou. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé ze smluvních stran. Výpověď musí mít písemnou formu.

6.4 Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že je nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo úhradou záloh za služby poskytované v souvislosti s nájmem a dlužné nájemné nebo zálohy za služby poskytované v souvislosti s nájmem neuhradí ani po výzvě pronajímatele v dodatečně poskytnuté lhůtě k plnění v délce 30 dní.

6.5 Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, jestliže

a) nájemce užívá prostor sloužící k podnikání v rozporu s účelem, který je sjednán touto smlouvou,

b) nájemce nebo osoby, jímž je umožněn přístup do pohostinského zařízení, přes písemné upozornění pronajímatele porušují obecně závazné předpisy či hrubě narušují klid, pořádek a občanské soužití,

c) nájemce v rozporu s čl. 5. odst. 5.1 smlouvy opakovaně zamezí či jinak neumožní volný průchod veřejnosti či průjezd vozidlům hasičů nebo obsluhy či správy stanice VTL plynovodů,

d) nájemce v rozporu s čl. 5. odst. 5.1 smlouvy opakovaně

e) nájemce v rozporu s čl. 5. odst. 5.5 smlouvy více než dvakrát za dobu trvání nájmu neukončí provoz prostoru sloužícího k podnikání před začátkem doby nočního klidu,

f) nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele do užívání prostor sloužící k podnikání třetí osobě,

g) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o takových změnách stavby, které brání dalšímu užívání prostoru sloužícího k podnikání ke sjednanému účelu.

6.6 Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, jestliže

a) ztratí oprávnění k provozování činnosti, pro kterou byl prostor sloužící k podnikání pronajat,

b) se prostor sloužící podnikání stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému účelu užívání,

c) pronajímatel hrubě porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou nebo vyplývající ze zákona.

6.7 Nájemce je povinen vrátit prostor sloužící k podnikání při skončení nájmu, nejpozději však do 7 dní po skončení nájmu v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Není-li toto možné, dohodnou se smluvní strany na případné kompenzaci.

6.8 Nájemce je povinen odstranit všechny na prostoru sloužícímu k podnikání učiněné změny, jestliže byly provedeny bez souhlasu pronajímatele.

**7. Závěrečná ustanovení**

7.1 V případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným, nebo neúčinným, platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy zůstane nedotčena. Namísto takového neplatného nebo neúčinného ustanovení budou ostatní ustanovení této smlouvy vykládána přiměřeným způsobem tak, aby v mezích zákona bylo co možná nejvíce dosaženo smyslu této smlouvy podle původního záměru smluvních stran. Současně se strany zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení ustanovením novým, odpovídajícím obsahu a smyslu ustanovení původního.

7.2 Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

7.3 Tuto smlouvu lze změnit nebo doplnit jen dodatkem k ní uzavřeným v písemné formě, podepsaným oběma smluvními stranami.

7.4 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

7.5 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 smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

|  |  |
| --- | --- |
| V Čebíně dne ………………… 2023 | V Čebíně dne ………………… 2023 |
| ………………………………………  **Obec Čebín**  Tomáš Kříž, starosta | ………………………………………  **……………………** |

Přílohy:

1. Situační výkres