

SMLOUVA č. 3/13 o nájmu Hostince U Jandů

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Obcí Nadějkov,

Náměstí Prokopa Chocholouška 6, 398 52 Nadějkov

jako pronajímatelem na straně jedné

a

Lucií Šmejkalovou,

jako nájemcem na straně druhé:

I.**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel zakoupil předmět nájmu (viz čl. II. této smlouvy) jako jediný nebytový prostor v Nadějkově schopný pojmout velké množství lidí a plnit funkci restaurační, společenskou, sportovní a kulturní (dále souhrnně jen „reprezentační funkce“). Za pronajímatele podepisuje smlouvu starosta obce.
2. Za pronajímatele rozhoduje, kontroluje a jedná Rada obce, výši nájemného schvaluje Zastupitelstvo obce.

II.**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem domu čp. 18 na pozemku st. parc. č. 44 zapsaného u Katastrálního úřadu v Českých Budějovicích, katastrální pracoviště Tábor na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Nadějkov, k.ú. Nadějkov (dále jen „předmět nájmu“). Dům je na Náměstí Prokopa Chocholouška v Nadějkově, nazývá se **Hostinec U Jandů**.
2. Předmět nájmu sestává z:
 - a. pozemku st.p.č. 44 o výměře 741 m². Venkovní pozemek za budovou Pohostinství je přístup pro zásobování a zázemí restaurace, plocha je 352 m².
 - b. budovy Pohostinství, což obnáší:
 - přízemí o ploše 349 m², sestává se ze skladů, kuchyně, chodby, místnosti pohostinství a sociálního zařízení, šatny ve vestibulu hostince a místnosti bez oken proti sociálnímu zařízení.
 - horní patro o ploše 349 m², sestává se ze sálu, přísálí, bytu, chodby, sociálního zařízení pro veřejnost, technického zázemí a divadelního jeviště v sálu s přílehlými šatnou a sociálním zařízením pro účinkující.
 - Jeviště a šatna ve vestibulu jsou vybudované se souhlasem pronajímatele a s jeho podporou a jsou majetkem spolku Fikar, jakož i všechny čalouněné židle v celé budově pohostinství a proto s tímto spolkem je nájemce hostince povinen uzavřít výhradní smlouvu o jejich užívání, včetně šatny a sociálním zařízením pro účinkující, přílehlými k jevišti v horním patře a místnosti bez oken v přízemí proti sociálnímu zařízení.
 - suterén o podlahové ploše 27 m²,
 - kotelnu o ploše 40 m²

III.**Účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá nájemci touto smlouvou předmět nájmu k provozování pohostinství podle všech pravidel a předpisů veřejného stravování a občerstvení a k pořádání veřejných i soukromých kulinárních, kulturních a společenských akcí.
2. Nájemce se před podpisem smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu a jeho příslušenství.
3. Provozování předmětu nájmu podle této smlouvy podléhá dvěma režimům pro:
 - a. spodní patro – výčep v místnosti jídelny, salonek, kuchyň, sklady, chodba a jiné technické prostory (sklep).
 - b. horní patro - společenský sál a jeho příslušenství, byt.
4. Předmět nájmu podle II.3.a. je zcela v režimu nájemce.
5. Předmět nájmu podle II.3.b. je v režimu smíšeném:
 - a. Pronajímatel si vyhrazuje právo pořádat zde veřejné akce a veřejná shromáždění pro potřeby obce.
 - b. Pro organizaci provozu sálu je veden kalendář, aby se akce nepřekrývaly. Umístěn bude na OÚ a v hostinci.

- c. Placení nájmu, režie, energií, spojené s těmito veřejnými akcemi pro Obec bude upraveno Dodatky této smlouvy.
- d. Nájem pro jiné skupiny obyvatel, občanská sdružení atd. si smluvně zajistí tato sdružení s nájemcem.

IV.

Doba trvání nájmu a jeho zánik

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od data podpisu smlouvy na 5 let.
2. Nájemce, pokud má o další pronájem zájem, má přednostní právo uzavřít novou nájemní smlouvu o předmětu nájmu. V případě zájmu toto písemně oznámí pronajímateli minimálně 3 kalendářní měsíce před vypršením účinnosti této smlouvy. Následně pronajímatel navrhne nájemci písemně nejpozději 1 kalendářní měsíc před vypršením účinnosti této smlouvy podmínky dalšího pronájmu. Neakceptuje-li nájemce navržené podmínky do 15 dnů od jejich obdržení, je pronajímatel oprávněn uzavřít nájemní smlouvu na předmět nájmu s jiným subjektem. V případě bezproblémového smluvního vztahu bude nájemní smlouva prodloužena bez dalšího výběrového řízení.
3. Nájem zaniká dohodou stran nebo výpovědí.
4. Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu před uplynutím doby uvedené v odst. 1, jestliže:
 - a. nájemce užívá nebytový prostor v rozporu s touto smlouvou, nebo s jejími dodatky nebo usneseními Rady obce o provozu hostince, se kterými byl nájemce písemně seznámen.
 - b. nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s placením nájemného a služeb uvedených v čl. V. a VI. této smlouvy,
 - c. nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění pronajímatele porušují obecně závazné předpisy či hrubě porušují klid, pořádek a občanské soužití,
 - d. nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - e. bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru.
5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a. ztratí oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal (viz čl. III. odst. 1 této smlouvy)
 - b. nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání;
 - c. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající ze zákona.
6. Výpovědní lhůta je v případech uvedených v odst. 3 a 4 tohoto článku čtyřměsíční a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po obdržení výpovědi.

V.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné ve výši 3.000,- Kč měsíčně.
2. Nájemné se bude platit vždy měsíčně zálohově do konce měsíce, za nějž je hrazeno, a to v hotovosti v pokladně pronajímatele nebo převodem na účet pronajímatele č. 705775359/0800
3. Nájemné může být zvyšováno vzhledem k inflaci. Míra zvýšení bude podle zákonných standardních postupů; bude projednáváno mezi Radou obce a nájemcem a jeho výše bude schvalována usnesením zastupitelstva obce. Pronajímatel rozhodnutí o výši nájemného doručí nájemci do 15.12. roku předcházejícího roku, na něž je nájemné určeno. Tato změna nájemného bude vždy dodatkem této smlouvy, k ní s příslušným datem připojeným.
4. V odůvodněných případech může být nájemné snižováno, na základě usnesení zastupitelstva obce.
5. V případě společenských akcí uvedených v článku VII. odst. 2 písm. e) této smlouvy se toto nájemné může při vyúčtování snížit o částku určenou pronajímatelem. Toto musí být oboustranně projednáno a schváleno radou obce, což bude písemně zaznamenáno v zápisu ze zasedání Rady obce.

VI.

Služby spojené s předmětem nájmu a jejich úhrada

1. Vytápění předmětu nájmu je řešeno přímým rozvodem tepla z kotle na tuhá paliva do jednotlivých topných těles. Provozovatelem kotelny je nájemce, který odpovídá za její bezpečný a bezporuchový provoz. Nájemce je povinen řádně se na obsluhu kotle nechat proškolit podle poky-

nů Rady obce. Nájemce je povinen hradit náklady na skutečnou spotřebu paliva a náklady na údržbu topné soustavy včetně drobných oprav.

2. Nájemce hradí z vlastních prostředků cenu spotřebované elektrické energie. Spotřeba elektrické energie je zjišťována podle stavu elektroměru umístěného ke dni podpisu této smlouvy v předmětu nájmu. Úhradu za spotřebu elektrické energie hradí nájemce přímo dodavateli elektrické energie. Nájemce je proto povinen do **15 dnů** od podpisu této smlouvy uzavřít smlouvu s dodavatelem elektrické energie na dodávku elektrické energie do předmětu nájmu.
3. Nájemce hradí z vlastních prostředků náklady na vodné a stočné podle vyúčtování zasláného mu pronajímatelem, a to do deseti dnů od obdržení tohoto vyúčtování.
4. Likvidaci odpadů nájemce provádí podle platných obecně závazných vyhlášek Obce Nadějkov a obecně závazných právních předpisů.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:

- a. udržovat nebytové prostory vlastním nákladem ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
- b. pojistit objekt na vlastní náklady proti přírodním pohromám a požárům.
- c. zajišťovat revize elektřiny, výtahu a komínů v souladu s obecně závaznými právními předpisy a příslušnými technickými normami.

2. Pronajímatel je oprávněn:

- a. požadovat vstup do nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě, radou obce nebo na základě jejího písemného pověření
- b. kontrolovat stav předmětu nájmu a vyžadovat po nájemci udržování řádného stavu, pořádku a požadavků hygienických nařízení a veřejné mravnosti v předmětu nájmu,
- c. požadovat navrácení změn vzniklých z podnětu nájemce do původního stavu do ukončení účinnosti této smlouvy,
- d. spolurozhodovat po dohodě s nájemcem o provozní době pohostinství. Běžná otevírací doba bude od 11 do 22 hodin. Ve dnech pracovního volna a pracovního klidu a ve státní svátek v období od 1.6. do 30.9. bude otevírací doba začínat nejpozději ve 11 hodin. Tato otevírací doba bude platit i pro zimní sezónu v době provozování lyžostezek a strojního udržování lyžostezek.

3. Pronajímatel může pověřit kontrolou povinností nájemce dle odst. 4 písm. a) – f) správce obecního majetku. Pronajímatel v případě porušení smluvních či zákonných povinností ze strany nájemce:

- a) na porušení ústně upozorní;
- b) v případě opakování porušení této smlouvy či zákona jej upozorní písemně;
- c) v případě, že k porušení smlouvy či zákona dojde i po obdržení písemného upozornění nájemcem, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty 200 Kč (podruhé se zdvojnásobuje a potřetí ztrojnásobuje atd...) za každé porušení této smlouvy či zákona. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne, kdy nájemce obdrží dopis, v němž je pronajímatelem nárokována.
- d) při opakovaných vážných porušeních vypoví smlouvu.

4. Nájemce je povinen:

- a) užívat pronajaté prostory v souladu s jejich stavebním určením, k účelu uvedenému ve smlouvě,
- b) dodržovat zákony a vyhlášky ČR. a obecně závazné vyhlášky obce, slušnost a mravnost provozu,
- c) dodržovat bezpečnostní, hygienické, požární, ekologické a jiné příslušné předpisy a normy, v případě porušování předpisů je povinen neprodleně zjednat nápravu,
- d) uhradit škody, které by vznikly na nemovitostech v důsledku jím provozovaných činností.
- e) chránit předmět nájmu před poškozením, znehodnocením nebo zcizením,
- f) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu,
- g) písemně oznámit pronajímateli předem potřebu změn a oprav, které bude provádět na předmětu nájmu,
- h) řádně se nechat proškolit na obsluhu kotle podle pokynů Rady obce.
- i) uhradit opravy topné soustavy, které si vyžádá porušení provozní kázně při její obsluze,

- čili chyby v obsluze topné soustavy
- j) brát ve své činnosti ohled na okolí a sousedy, zejm. neobtěžovat je nad míru přiměřenou poměrům hlukem či jinými emisemi.
 - k) zajišťovat úklidové práce celého užívaného objektu včetně úklidu sněhu z chodníku k budově přiléhajícího.
5. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikla provozem jeho zařízení pronajímateli i třetím osobám.
 6. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději třetí den po skončení nájmu.
- 7. Nájemce je oprávněn:**
- a) užívat nebytové prostory, vymezené článkem II. této smlouvy k hostinské činnosti podle svého živnostenského oprávnění.
 - b) přenechat předmět nájmu nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu, ale pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
 - c) umístit u vchodu k budově č.p. 18 označení svého zařízení a reklamní zařízení; přitom musí zachovávat bezpečnost provozu a dodržování zákonů, vyhlášek a mravnosti,
 - d) provádět v předmětu nájmu na svůj náklad po písemném vyrozumění pronajímatele a po jeho písemném souhlasu nutné úpravy související s provozními potřebami zařízení. Stavební úpravy smí provádět jen na základě platného rozhodnutí stavebního úřadu a upravené prostory užívat po řádné kolaudaci. Následné úpravy budou písemně zaznamenávány a připojeny k dokumentaci o objektu.

VIII.

Údržba, stavební úpravy a změny

1. Stavební úpravy zvyšující užitnou hodnotu pronajatých nemovitostí budou provedeny na náklady nájemce, pokud jsou prováděny na jeho návrh. Přitom může dojít k omezení nebo změně provozu pohostinského zařízení jen po dobu nezbytně nutnou. Každá úprava dle tohoto odst. musí být předem písemně schválena pronajímatelem.
2. Náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých prostor hradí sám nájemce.
3. Změny v nebytových prostorech včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlasu pronajímatele je rovněž třeba pro umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor.
2. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli prostory ve stavu, v jakém je převzal, případně se mezi stranami předem a písemně dohodne způsob kompenzace.
3. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních stejného znění, po jednom pro každou smluvní stranu.
4. Jakákoliv změna smlouvy vyžaduje písemnou formu.
5. Tato smlouva vstupuje v platnost i účinnost podpisem oběma jejími účastníky.
6. Účastníci smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a svými vlastnoručními podpisy ji stvrzují a uzavírají.

V Nadějkově dne 18.10. 2013
