

Smlouva o nájmu nebytových prostor

uzavřena v souladu s ustanovením § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku

1. **TJ Sokol Dobříkov, sídlo Dobříkov 174, 566 01 Vysoké Mýto**
IČ: 49314696
zastoupený p. Vladimírem Hájkem, pí. Nikolou Kajsrlíkovou
(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

2. **Pan XY**
IČ:
Jednající
(dále také jen „**nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“ uzavírají na základě vzájemného konsenzu tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným uživatelem budovy číslo popisné 174, která se nachází na pozemku KU Dobříkov, na stavebním pozemku parc. č. st. 212, zapsaném na listu vlastnictví číslo 493 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v Ústí nad Orlicí pro katastrální území Dobříkov, okres Ústí nad Orlicí.
2. Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci s předchozím souhlasem Obecního úřadu obce Dobříkov, který je vlastníkem budovy čp. 174 na pozemku KU Dobříkov, předmět nájmu a nájemce předmět nájmu od pronajímatele najímá.
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát nebytový prostor nájemci do nájmu.

II.

Předmět nájmu

1. a) Předmětem nájmu jsou nebytové prostory ve sportovním areálu Dobříkov, čp. 174, k.ú. obce

Dobříkov

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá část nebytových prostor a to prostory:

- a) společenská místnost
- b) přilehlá kuchyň
- c) skladová místnost
- d) toalety pro personál

b) Předmětem nájmu je prodejní kiosk, který bude nájemci poskytován pouze v době konání fotbalových utkání Fotbalu Dobříkov a to bezplatně. V ostatních případech se o pronájmu prodejního kiosku účastníci domluví individuálně. Přičemž nájemce po dobu nájmu bude zajišťovat čištění pivního potrubí, které se nalézá v prostorách kiosku a zachování funkčnosti výčepního zařízení (narážecí a vyplachovací hlavy) pro potřeby pronajímatele.

2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti.
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.

III.

Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat nebytový prostor pro výkon jeho podnikání, tj. Provozování hostinské činnosti. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

IV.

Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly a to ve výši 60 000,- Kč, slovy šedesát tisíc korun českých ročně.
2. Měsíční splátky jsou stanoveny ve výši 5000,- Kč. Nájemné se platí do pokladny pronajímatele k rukám hospodáře TJ Sokola Dobříkov, vždy nejpozději do 10. dne následujícího měsíce po měsíci, v němž vznikl nárok na splátku.

3. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen hradit náklady na elektrickou energii, teplo, vodné a stočné, skladování a zajištění odvozu odpadu (dále jen „náklady za služby)

Na nákladech za služby se bude nájemce podílet takto:

- a) spotřeba elektrické energie
 - uvedené prostory jsou vybaveny samostatným elektroměrem
 - úhrada bude vyhrazena nájemcem společně s měsíčními splátkami za pronájem na základě odpočtu za předcházející měsíc
 - odpočet spotřeby energie bude provádět pronajímatel a jeho výši sdělí nájemci do 3 dnů po skončení příslušného měsíce
- b) spotřeba plynu
 - uvedené prostory jsou vybaveny samostatným měřičem
 - úhrada bude hrazena nájemcem společně s měsíčními splátkami za pronájem na základě odpočtu za předcházející měsíc
 - odpočet spotřeby plynu bude provádět pronajímatel a jeho výši sdělí nájemci do 3 dnů po skončení příslušného měsíce
- c) ostatní náklady spojené s užíváním (vodné a stočné)
 - tyto náklady jsou stanoveny ve výši 600,- Kč (slovy šestsetkorunčeských) za rok
 - pronajímatel tyto náklady vyúčtuje vždy jednou ročně k 30.12. za aktuální rok.
- d) zajištění odvozu odpadu
 - tyto náklady jsou stanoveny ve výši 200,- Kč (slovy dvěsetkorunčeských) za rok
 - pronajímatel tato náklady vyúčtuje vždy jednou ročně k 30.1. za aktuální rok

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje a je povinen:
 - a) řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
 - b) užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 - c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;
 - d) je odpovědný za škody na majetku TJ Sokol Dobříkov vzniklé provozováním hostinské činnosti a to včetně krádeží.
 - e) není odpovědný za škody vzniklé vyšší mocí, především pak živelnými pohromami
 - f) nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
 - g) provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5 000,-Kč; k provedení těchto oprav nájemce je nutný předchozí souhlas pronajímatele;

- h) provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
- i) umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
- j) provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
- k) v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
- l) je povinen zajistit odpovídající provozní dobu pronajatých nebytových prostor, aby pronajaté prostory byly vždy otevřeny během sportovních a společenských akcí pořádaných v areálu pronajímatele, minimálně však 6 dní v týdnu.
- m) provádět na své náklady úklid a běžnou údržbu předmětu nájmu (obsah pojmu běžná údržba se řídí analogicky např. VI.č. 258/1995 Sb.). Nájemce se bude s pronajímatelem střídavě dělit o úklid chodeb a sociálních zařízení. Nájemce bude uklízet tyto prostory v sudé týdny a pronajímatel v liché týdny
- n) uvolnit pronajaté prostory s výjimkou skladové místnosti na základě výzvy v případě, že o jejich využití požádá Obecní úřad obce Dobříkov nebo přímo pronajímatel. O potřebě uvolnění pronajatých prostor bude nájemce informován pronajímatelem minimálně 2 týdny předem. V rámci uvolnění pronajatých prostor je třeba provést vždy písemné předání a následné převzetí inventáře, který je majetkem pronajímatele. Za případné škody na majetku pronajímatele a nájemce potom odpovídá organizace, pro kterou nájemce pronajaté prostory uvolnil. V případě, že k tomuto předání nedojde, odpovídá za veškeré škody na majetku pronajímatele nájemce. Za každý celý den, kdy nájemce takto nebude moci využívat předmět pronájmu z výše uvedených důvodů, odečte pronajímatel od nájemného za daný měsíc částku 700,- Kč a zároveň nebude po dobu uvolnění prostor účtována nájemci částka za spotřebované energie. Celková částka nájemného bude odečtena v nájemném v následujícím měsíci po měsíci v němž vznikl nárok na odpočet.

2. Pronajímatel se zavazuje a je povinen:

- a) předat nájemci nebytový prostor ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
- b) provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
- c) provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.
- d) zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu tak, aby bylo možno dosáhnout účelu užívání předmětu této smlouvy

VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1.12.2013 do 31.12.2014.

2. Nájem končí:

- a) uplynutím sjednané doby, pokud se účastníci nedomluví o jejím prodloužení formou písemného dodatku písemnou dohodou účastníků a to k datu uvedenému v dohodě
- b) písemnou výpovědí;

Ta musí být doručena druhé smluvní straně, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí jeden měsíc.

V případě, že nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo nákladů za služby, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

V případě, že pronajímatel podstatným způsobem poruší své povinnosti z této smlouvy, je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět v patnáctidenní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

3. Platnost této smlouvy zaniká

- a) zánikem předmětu nájmu
- b) zákazem činnosti ze strany kontrolních orgánů v případě nedostatků způsobených nájemcem, nebo odebráním živnostenského oprávnění

VII.

Závěrečná ustanovení

- 1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
- 2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
- 3. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po 1 exempláři.
- 4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Dobříkově dne 1.12.2013

V dne

pronajímatel

nájemce