



SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

Smluvní strany:

Obec Patokryje
Se sídlem: Patokryje 35, 434 01 Patokryje
Doručovací adresou: Patokryje 35, 434 01 Patokryje
Číslo bankovního účtu: 6020491/0100
Email: obec@patokryje.cz
Identifikátor datové schránky: p3sbmiv
Zastoupena: Karlem Řehákem, starostou obce
IČ: 002 66 124
DIČ: nejsme plátcí DPH
zapsaná v rejstříku ČSÚ č. j.: 94/2007 – 7110/E
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Jméno Příjmení
Doručovací adresa: Ulice ČP, PSČ Město
IČ: XXX YY ZZZ
DIČ: CZ XXX YY ZZ
Email: nejakejmeno@domena.cz
(dále jen „**nájemce**“)

(dále společně jen „**smluvní strany**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“), tuto **smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání** (dále jen „smlouva“):

I. Prohlášení smluvních stran

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých prostor o výměře 119 m² situované v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 138 na pozemku p.č. st. 4, katastrální území Patokryje, obec Patokryje. K prostorám jako její příslušenství dále náleží kuchyně, sociální zařízení a sklad. Nemovité prostory jsou zapsány na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Most. Nebytové prostory jsou předmětem této smlouvy v rozsahu definovaném v čl. II smlouvy a jsou v jejím textu dále označovány též jen jako „nebytové prostory“.
- 1.2. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se předmětu nájmu uvedené v odstavci 1.1 této smlouvy jsou mu dobře známy, když si prostory prohlédl před uzavřením této smlouvy, že výše uvedené skutečnosti mu byly dále osvědčeny a doloženy výpisem z katastru nemovitostí, jehož kopie tvoří přílohu této smlouvy, a že shora uvedené prostory včetně jejich shora vymezeného příslušenství se v době uzavření této smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k užívání pro účel uvedený v článku 2.3.

II. Předmět a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do dočasného užívání prostory blíže specifikované v odstavci 1.1 této smlouvy a vybavení popsaného v předávacím protokolu (dále také jen „předmět nájmu“), který je nedílnou součástí této smlouvy, za nájemné sjednané v čl. IV. této smlouvy. Nájemce tento předmět nájmu včetně vybavení identifikovaného v předávacím protokolu vyhotoveném dle odstavce 2.5 této smlouvy do nájmu přijímá za nájemné sjednané v čl. IV. této smlouvy. Společně s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společné prostory shora označeného domu v rozsahu práv vlastníka předmětu nájmu.
- 2.2. Pronajaté prostory se skládají z (názvy jsou převzaty z projektové dokumentace, jenž je přílohou smlouvy): 1.26 – hospoda – 76 m², 1.15 – kuchyně – 19 m², 1.16 – skladu potravin – 5 m², 1.03 – zádveří – 4 m², 1.01 – terasa – 15 m².
- 2.3. Pronajímatel pronajímá předmět nájmu nájemci výhradně za účelem provozování společenských akcí a pohostinství v obvyklé provozní době (dále jen „účel nájmu“). Nájemce není oprávněn provozovat v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností nájemce s tím, že v takovém případě může pronajímatel smlouvu jednostranně vypovědět.
- 2.4. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu je zkolaudován pouze pro společenské akce a pohostinství, bez zvýšené zátěže na životní prostředí. Rovněž bere na vědomí, že v celém prostoru předmětu nájmu platí přísný zákaz kouření.
- 2.5. O odevzdání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, který se tímto stane nedílnou součástí této smlouvy. V předávacím protokole bude mj. obsažen popis vybavení předmětu nájmu a jeho stavu s přesným popisem, stav měřidel médií vztahujících se k předmětu nájmu, počet předaných klíčů a další skutečnosti. Předávací protokol bude podepsán oběma smluvními stranami a datován. Odevzdání předmětu nájmu proběhne při podpisu smlouvy ve vnitřních prostorách předmětu nájmu. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje, že se dostaví osobně do předmětu nájmu a převezme jej od pronajímatele, a že v souvislosti s tím podepíše shora uvedený protokol o odevzdání předmětu nájmu ve znění vyhotoveném pronajímatelem, jinak se zavazuje zaplatit pronajímateli veškerou škodu tím vzniklou, a to včetně ušlého zisku.
- 2.6. Pokud nájemce předmět nájmu ve sjednaném místě od pronajímatele nepřeveze anebo nepodepíše-li v místě sjednaném k odevzdání předmětu nájmu shora vymezený předávací protokol, považuje se taková skutečnost za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu s tím, že v tomto případě může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby, a v souvislosti s tím uplatňovat vůči nájemci nárok na náhradu veškeré tím vzniklé škody, a to včetně ušlého zisku. Nájemce se zavazuje, že pro tento případ zaplatí pronajímateli částku rovnající se výši celé jistoty vymezené v čl. V. této smlouvy jako paušální náhradu škody vzniklé pronajímateli v důsledku jím marně vynaložených nákladů na vypracování této smlouvy a na zajištění podmínek k uzavření této smlouvy se subjektem konkrétního shora označeného nájemce, dále na náhradu nákladů na vypovězení této smlouvy a provedení úkonů s tím souvisejících, a na náhradu ušlého zisku za dobu ode dne sjednaného k odevzdání předmětu nájmu do třicátého dne po tomto dni, to vše s tím, že výši takovýchto nákladů ani jejich vynaložení není pronajímatel povinen nájemci specifikovat ani prokazovat. Společně s tím je pronajímatel pro tento případ oprávněn uplatňovat vůči nájemci nárok na náhradu ušlého zisku za dobu od třicátého prvního dne následujícího po dni sjednaném k odevzdání předmětu nájmu do dne jeho odevzdání jinému novému nájemci do nájmu, nejdéle však za dobu, po kterou měl nájem předmětu nájmu podle této smlouvy trvat.

III. Doba trvání nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to **počínaje dnem XX. YY. RRRR a konče dnem XX. YY. RRRR**. Automatická obnova nájmu se dohodou stran vylučuje a sjednanou dobu nájmu je možno prodloužit pouze oboustranně odsouhlaseným písemným dodatkem.

IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- 4.1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran tak, že činí **1.000,- Kč** (slovy: jedentisíckorun českých) měsíčně.
- 4.2. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli zálohy na níže vymezené sjednané služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“), které ke dni podpisu této smlouvy činí **3.000,- Kč** (slovy: třitisíckorun českých) měsíčně. Sjednanými službami se pro účely této smlouvy rozumí dodávka vody, dodávka tepla, dodávka elektrické energie a stočné. V případě zvýšení záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu ze strany správce nebo dodavatelů těchto služeb je nájemce povinen hradit zálohy na služby ve zvýšené výši, a to ode dne, k němuž došlo ke zvýšení záloh na služby. O takovém zvýšení informuje pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu, co se o něm dozví, nicméně tím není dotčena povinnost nájemce platit vyšší částku, a to i zpětně k datu, kdy došlo ke zvýšení, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
- 4.3. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zajistí na své náklady, v obvyklých termínech a frekvenci, tyto činnosti:
- 4.3.1. úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy;
 - 4.3.2. úklid prostranství za pronajatým objektem, v případě provozování venkovní terasy;
 - 4.3.3. likvidace a odvoz jeho činností vyprodukovaného odpadu;
- 4.4. Účastníci smlouvy se zavazují hradit režijní náklady spojené s užíváním předmětu nájmu takto:
- 4.4.1. nájemce si hradí v plné výši náklady za spotřebu vody, dodávku tepla a elektrické energie, a z 90% odvoz odpadních vod včetně čištění jímek, dle stavu skutečné spotřeby a za podmínek sjednaných ve smlouvě mezi nájemcem a dodavatelem každého tohoto média,
 - 4.4.2. úklid prostranství před pronajatým objektem zajišťuje pronajímatel na své náklady.
- 4.5. Nájemné a zálohy na služby dle odstavců 4.1. a 4.2. jsou splatné vždy nejpozději do každého 20. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, na něž je nájemné určeno, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo na jiný účet, který pronajímatel oznámí písemně nájemci nejméně deset dní před dnem splatnosti nájemného. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele. Za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje sjednaný den splatnosti nájemného.
- 4.6. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby spojené s užíváním předmětu nájmu vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období poskytovatele služeb a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 3 měsíců od skončení zúčtovacího období. Pronajímatel uvede ve vyúčtování skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od jejich doručení. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci; v případě uplatnění námitky nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy nájemci bylo doručeno vyřízení námitky pronajímatelem.

- 4.7. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou nájemného dle odstavce 4.1, záloh na služby dle odstavce 4.2, v termínech dle odstavce 4.5 nebo případných nedoplatků vyúčtovaných dle odstavce 4.6 této smlouvy, sjednávají účastníci této smlouvy, že pro tento případ je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na úhradu nedoplatku, zákonný poplatek z prodlení ani právo na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.
- 4.8. Smluvní strany se dohodly, že je pronajímatel oprávněn nájemné vždy k 1. srpnu daného roku jednostranně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupcem, za předchozí kalendářní rok. V případě, že pronajímatel tohoto práva využije, oznámí tuto skutečnost spolu s výší nového nájemného písemně nájemci nejpozději do 20. června daného roku. Nájemce se zavazuje od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení pronajímatele o zvýšení nájemného toto zvýšené nájemné platit ve zvýšené výši takto určené pronajímatelem, jinak je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu a nájem na jejím základě vzniklý vypovědět s výpovědní lhůtou 10 dnů. Za základ pro výpočet inflačního navýšení v dalších letech se bere vždy nájemné, které měl nájemce zaplatit v předchozím měsíci, prosto jakýchkoliv slev a snížení sjednaných touto smlouvou.

V. Jistota (kauce)

- 5.1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli bezprostředně po podpisu této smlouvy v hotovosti částku ve výši **20.000,- Kč jako jistotu k zajištění nájemného a úhrady** za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k úhradě jiných svých povinností a závazků v souvislosti s nájmem (např. na krytí škod, které by eventuálně způsobil nájemce nebo osoby, jimž nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu úroků z prodlení, poplatků z prodlení apod.). O zaplacení jistoty bude nájemci pronajímatelem vystaven příjmový doklad.
- 5.2. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nebo jiných svých povinností či závazků v souvislosti s nájmem, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky (jistotu) použít k úhradě pohledávek za nájemcem, zejména k úhradě za nájemné, za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, k úhradě smluvních pokut a úroků z prodlení vzniklých z této smlouvy nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem a započíst je tak jednostranně proti nájemcově pohledávce na jejich vrácení po skončení nájmu.
- 5.3. V případě, že pronajímatel použije dle předchozího odstavce prostředky z jistoty, oznámí to písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše. Jakékoliv porušení této povinnosti nájemce se považuje vždy za zvlášť závažné porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby. Tím není dotčeno oprávnění pronajímatele požadovat po nájemci úrok z prodlení počítaný z částky, o kterou je nájemce povinen jistotu doplnit a s jejíž úhradou je v prodlení.
- 5.4. Nevyčerpané peněžní prostředky (z jistoty) budou nájemci vyplaceny na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy nebo který nájemce v dostatečném předstihu sdělí pronajímateli, do jednoho měsíce po vyklizení předmětu nájmu a jeho odevzdání pronajímateli, ne však dříve, než budou nájemcem uhrazeny veškeré dlužné částky spojené s nájmem nebo v souvislosti s ním vyplývající, včetně náhrady škody, a to bez ohledu na to, zda byly pronajímatelem uplatněny u soudu.
- 5.5. Úroky z jistoty náleží pronajímateli jako náhrada nákladů jím účelně vynaložených na správu jistoty.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 6.2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným způsobem obvyklým při výkonu práva vyplývajícího z nájmu předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním předmět nájmu užívají, nebo osobami, jimž umožní do předmětu nájmu přístup, a je povinen bez odkladu odstranit jakékoliv vzniklé závady a poškození.
- 6.3. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě, v dobrém a užitelném stavu a umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci, kontrolu a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, případně dalších zařízení měřící spotřebu, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětu nájmu a patří pronajímateli nebo je k nim přístup pouze přes předmět nájmu.
- 6.4. Vyskytne-li se na předmětu nájmu vada, porucha či poškození, které má odstranit pronajímatel, je nájemce povinen o tom neprodleně vyrozumět pronajímatele. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních a instalacích je nájemce rovněž povinen bezodkladně zajistit přerušení příslušného přívodu. Nájemce je současně povinen informovat pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy písemně, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla pronajímateli. Strany si ujednaly, že pokud bude plnění podle této smlouvy vadné a vada bude odstranitelná, nemůže nájemce požadovat slevu z ceny, pokud je vada odstranitelná a pronajímatel (a) je připraven takovou vadu odstranit; (b) bez zbytečného odkladu začne vyvíjet činnost směřující k odstranění vady; (c) v takové činnosti řádně pokračuje; a (d) v rozumném čase a řádně vadu odstraní či předmět plnění vymění za bezvadný. Pronajímatel se zavazuje zahájit opravu do 3 dnů od doručení oznámení nájemcem. K provedení opravy, kterou zajišťuje pronajímatel, poskytne nájemce veškerou nezbytnou součinnost.
- 6.5. Nájemce je povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit tu běžnou údržbu a ty drobné opravy předmětu nájmu, jejichž výčet je co do druhu či do výše takovýchto nákladů vymezen v samostatné příloze k této smlouvě, která tvoří její nedílnou součást. Nájemce je povinen každých 12 měsíců provést na své náklady vymalování předmětu nájmu bílou nebo jinou pronajímatelem odsouhlasenou barvou. Vyžadují-li okolnosti, aby nájemce bez předchozí domluvy s pronajímatelem odstranil poškození či vadu nebo zabránil vzniku další škody, zajistí nájemce potřebný zásah.
- 6.6. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoli stavební změny nebo změny na instalacích nebo zásobovacích vedeních, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemce není oprávněn požadovat slevu z nájmu či služeb v případě provádění rekonstrukce nemovitosti či její opravě, pokud prováděná rekonstrukce či oprava nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází, nájemce neomezí v jeho podnikatelských aktivitách realizovaných v předmětu nájmu.
- 6.7. Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že přebírá elektrické a další zařízení předmětu nájmu v dobrém technickém a bezpečném stavu. Dnem převzetí předmětu nájmu přejímá nájemce odpovědnost za jejich stav a provoz, včetně stavu strojů a zařízení, která se v předmětu nájmu nacházejí. Jméno odpovědné osoby za dodržování předpisů upravujících bezpečnost práce a protipožární ochranu dle tohoto ustanovení oznámí nájemce pronajímateli písemně nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem provádění kontrol a revizí těchto zařízení dle platných předpisů, dále proškolení své pracovníky o pravidlech bezpečnosti práce a protipožární ochraně v pronajatých prostorách i v celém předmětu nájmu a zajistit jejich dodržování. V případě porušení kterékoliv z těchto povinností odpovídá nájemce za realizaci a úhradu veškerých pokut či opatření, která budou nájemci či pronajímateli z důvodů porušení těchto povinností uloženy příslušnými orgány.

- 6.8. Nájemce se zavazuje zachovávat v objektu klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé, a zavazuje se neprovozovat v předmětu nájmu žádnou činnost, jejíž emise by přesahovaly prostory předmětu nájmu v době nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod.
- 6.9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli pravidelnou prohlídku předmětu nájmu vždy v první pondělí kalendářního měsíce v době od 9:00 do 11:00 hodin. V případě, že se smluvní strany nedohodnou na prodloužení doby trvání nájmu nebo spolu neuzavřou novou nájemní smlouvu, nájemce se zavazuje během 30 dnů před řádným uplynutím doby nájmu umožnit pronajímateli a osobám jej doprovázejícím prohlídku předmětu nájmu za účelem jeho ukázky potenciálním nájemcům. Pronajímatel je povinen tyto návštěvy realizovat pouze mezi 8:00 až 16:00 hodinou, nájemce je povinen v této době prohlídku předmětu nájmu umožnit.
- 6.10. Nájemce je povinen zajistit, aby třetí osoby užívající předmět nájmu, jakož i jakékoliv jiné osoby, jimž byl nájemcem umožněn přístup do předmětu nájmu, přiměřeně plnily povinnosti, ke kterým je z této smlouvy povinen samotný nájemce.
- 6.11. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od podpisu této smlouvy, uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu, po celou dobu trvání práva nájmu předmětu nájmu udržovat takovéto pojištění v platnosti a řádně a včas hradit pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, ke krytí případných škod způsobených nájemcem a/nebo osobami užívajícími předmět nájmu jakož i osobami, jimž byl nájemcem umožněn přístup do předmětu nájmu. Kopii pojistné smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli bezprostředně po jejím sjednání. Jakékoliv porušení těchto povinností nájemce se považuje za zvláště závažné porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby.
- 6.12. Nájemce je oprávněn přenechat jinému předmět nájmu do podnájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu s tím, že v takovém případě může pronajímatel nájem předmětu nájmu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby. Pokud k podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele došlo, je nájemce povinen pronajímateli uhradit veškerý zisk z nájemného hrazeného podnájemcem za dobu neoprávněného podnájmu, a to ve lhůtě 30 dnů od doručení takové pronajímatelovy výzvy nájemci.
- 6.13. Nájemce není oprávněn opatřit předmět nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu s tím, že v takovém případě může pronajímatel nájem předmětu nájmu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby.

VII. Zánik nájmu

- 7.1. Nájemce může vypovědět nájem i před uplynutím ujednané doby pouze písemně a jen z těchto důvodů:
- 7.1.1. přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - 7.1.2. pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
- 7.2. Pronajímatel může vypovědět nájem i před uplynutím ujednané doby z těchto důvodů:
- 7.2.1. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou, nebo
 - 7.2.2. nájemce, který na základě smlouvy má poskytovat pronajímateli na úhradu nájemného určité služby, tyto služby neposkytuje řádně a včas, nebo
 - 7.2.3. nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, v něm či jeho okolí přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek, nebo

- 7.2.4. má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, nebo
- 7.2.5. nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebo
- 7.2.6. nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele, nebo
- 7.2.7. nájemce porušil jakoukoliv svoji povinnost stanovenou mu touto smlouvou.
- 7.3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, nebo zákonem či smlouvou stanovena kratší výpovědní doba či možnost vypovědět nájem bez výpovědní doby, výpovědní doba je jeden měsíc a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 7.4. Pronajímatel může i před uplynutím ujednané doby vypovědět nájem bez výpovědní doby v případech, u kterých zákon nebo tato smlouva umožňuje pronajímateli vypovědět nájem bez výpovědní doby a v případě, kdy nájemce nezaplatil nájemné nebo služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání ani do splatnosti příštího nájemného. Předchozí výzva se v takovýchto případech nevyžaduje.
- 7.5. Nájem zanikne také
- 7.5.1. smrtí nájemce,
- 7.5.2. zánikem právnické osoby bez právního nástupce, byla-li tato osoba nájemcem,
- 7.5.3. dalšími způsoby a za podmínek stanovených zákonem, které tato smlouva neupravuje či nevylučuje.
- 7.6. Poslední den nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen před předáním provést úklid, tj. zejména vyčistit a uklidit prostory a předměty, které nájemce od pronajímatele převzal, vyčistit zabudované spotřebiče, sanitární keramiku, zapravit všechny svislé a vodorovné konstrukce od jakýchkoliv zásahů do nich (hmoždinky, jakákoliv ukotvení do zdí a jiné zásahy), a předat předmět nájmu nejen řádně vyčištěný a vyklizený, nýbrž též nově vymalovaný na bílo. Předmět nájmu je pak odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. V případě, že nájemce tyto povinnosti nesplní, je pronajímatel oprávněn zajistit uvedení do požadovaného stavu prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeučtovat nájemci, resp. jednostranně započíst tuto částku proti složené jistotě. O předání a převzetí předmětu nájmu pořídí smluvní strany zápis formou předávacího protokolu s náležitostmi a popisem stavu, včetně stavu měřidel médií a popisem stavu vybavení a předmětu nájmu, který podepíše vlastnoručně, případně jejich zplnomocnění zástupci a datují. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu a podpisu předávacího protokolu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu a/nebo podpisem předávacího protokolu. Pronajímatel má rovněž právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá. Nebezpečí škody na předmětu nájmu přechází na pronajímatele až oboustranným podpisem předávacího protokolu.
- 7.7. Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný v den, který po zjištění takového stavu určí pronajímatel. Nebude-li předmět nájmu ve stavu, jaký pro řádné předání vyžaduje tato smlouva, je pronajímatel oprávněn zajistit jeho uvedení do takového stavu prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeučtovat nájemci, resp. jednostranně započíst tuto částku proti složené jistotě. Je-li v pronajatých prostorech věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet; to neplatí v případě věci, kterou nájemce zjevně opustil. Nepřevezme-li nájemce věc do 90 dnů, vzniká pronajímateli právo věc prodat a výtěžek si ponechat.

- 7.8. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce v předmětu nájmu, do doby úhrady takového dluhu. O uplatnění a důvodu zadržovacího práva vyrozumí pronajímatel nájemce písemně. Strany si ujednaly, že pronajímatel je oprávněn zadržovaný majetek prodat jakýmkoliv vhodným způsobem, pokud nájemce neuhradí pronajímateli do 90 dnů od skončení nájmu všechny své dluhy. Náklady prodeje nese nájemce. O výsledku prodeje vyrozumí pronajímatel nájemce s tím, že zůstatek z prodeje, který nebyl pronajímatelem oprávněně využit, zašle pronajímatel na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 7.9. Pokud nájem předmětu nájmu skončí před uplynutím sjednané doby z jakéhokoliv důvodu (vyjma písemné dohody smluvních stran nebo pokud se stane předmět nájmu nezpůsobilým k smluvenému užívání bez zavinění nájemce nebo pokud pronajímatel opakovaně hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci), je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ušlý zisk ve výši nájemného, které by pronajímateli náleželo za dobu mezi předčasným datem skončení nájmu a dnem uvedeným v odstavci 3.1 jako sjednaným dnem skončení nájmu, nedohodne-li se nájemce s pronajímatelem písemně jinak. Tím není dotčena povinnost nájemce vyklidit a odevzdat předmět nájmu dle části 7 této smlouvy ve stavu dle odstavce 7.6 ke dni skončení nájmu.
- 7.10. Při skončení nájmu je nájemce povinen nejpozději do 30 dnů od data skončení nájmu provést změnu svého sídla a sídla svého obchodního závodu, pokud se sídlo nachází na adrese předmětu nájmu, na jinou adresu a realizovat provedení této změny v příslušných veřejných rejstřících. Pro případ, že tak nájemce neučiní, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset korun českých) za každý započatý den prodlení do doby řádného splnění této své povinnosti.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží jeden a nájemce druhý stejnopis.
- 8.2. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně a musí být podepsány oběma smluvními stranami na jedné listině.
- 8.3. Za písemnou formu tam, kde zákon či smlouva vyžaduje písemnou formu, bude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv mezi stranami.
- 8.4. Kontaktní osobou, která je rovněž osobou pověřenou jednat s druhou stranou v běžných provozních záležitostech vyplývajících z této smlouvy, je za pronajímatele **Karel Řehák, starosta obce**, telefon **603 428 554**, e-mail **starosta@patokryje.cz** a za nájemce **Jméno Příjmení**, telefon **123 456 789**, e-mail **nejakejmeno@domena.cz**.
- 8.5. Vyžaduje-li tato smlouva či zákon, aby pronajímatel poskytl souhlas, považuje se takový souhlas za poskytnutý pouze v případě, že byl dán písemnou formou a byl podepsán statutárním orgánem pronajímatele.
- 8.6. Doručování účastníkům smlouvy se provádí osobně nebo doporučenou zásilkou na doručovací adresu účastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy. Zmaří-li nájemce doručení písemnosti anebo nevyzvedne-li si písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena u doručujícího orgánu k vyzvednutí, považuje se písemnost posledním dnem této lhůty za doručenou, i když se nájemce o uložení nedozvěděl.
- 8.7. Pro případ prodlení se splácením peněžitého dluhu si strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 8 % p.a. Úrok z prodlení lze požadovat i za prodlení s úhradou příslušenství pohledávky.
- 8.8. Veškeré peněžité nároky pronajímatele vyplývající z této smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní jsou splatné do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy nájemci. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevyklučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává zachováno

právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou. Pokud jakýkoliv právní předpis stanoví pokutu či penále pro porušení smluvní povinnosti, nebude takovým nárokem nijak dotčeno právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje penále stanovené zákonem.

- 8.9. Je-li nájemce dlužen pronajímateli z několika závazků z této smlouvy, započte se plnění nejprve na závazek nejpozději splatný, přičemž nejdříve se započítává na paušální náhradu škody, poté na příslušenství, následně na škodu, která vznikla v důsledku prodlení s úhradou jistiny, poté na jistinu, a to bez ohledu na to, které závazky byly upomenuty a které nikoliv.
- 8.10. Pro vyloučení pochybností se ujednává, že ke splnění peněžitého dluhu podle této smlouvy nelze použít směnku.
- 8.11. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv po dobu trvání nájmu postoupit na jakoukoliv třetí osobu pohledávku za nájemcem, včetně celého souboru pohledávek, a to i budoucích, vzniklých z této smlouvy. Pronajímatel oznámí postoupení a identifikační údaje třetí osoby nájemci bez zbytečného odkladu po postoupení. Nájemce splní svůj dluh vůči pronajímateli, pokud plní na účet takové třetí osoby.
- 8.12. Započtení na pohledávky vzniklé z této smlouvy se nepřipouští, vyjma započtení proti jistotě složené nájemcem dle části V. této smlouvy.
- 8.13. Práva pronajímatele vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 10 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
- 8.14. Statutární orgán nájemce, který za nájemce jedná, tímto ve smyslu § 2018 a násl. občanského zákoníku prohlašuje, že na sebe vůči pronajímateli bere povinnost, že jakékoli pohledávky vyplývající z této smlouvy uspokojí, jestliže je neuspokojí nájemce.
- 8.15. V případě podstatného porušení smlouvy nájemcem může pronajímatel odstoupit od smlouvy nejpozději do dvanácti měsíců poté, co se o takovém porušení dozvěděl.
- 8.16. Nájemce se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této smlouvy podle § 2000 odst. 2 občanského zákoníku.
- 8.17. Pronajímatel může namítnout neplatnost smlouvy anebo jejího dodatku z důvodu nedodržení formy kdykoliv, a to i když již bylo započato s plněním.
- 8.18. Nájemce přebírá podle § 1765 riziko změny okolností, zejména v souvislosti s navštěvovaností předmětu nájmu, frekvencí či intenzitou okolního provozu či pohybu a dalších faktorů ovlivňující kvalitu či možnost využívání předmětu nájmu ke stanovenému účelu.
- 8.19. Smluvní strany se zavazují si vzájemně písemně ohlásit jakoukoliv změnu ve svém podnikatelském, živnostenském či jiném oprávnění, daňových či jiných povinnostech vyplývajících z předpisů veřejného práva, které podstatným způsobem ovlivní či mohou ovlivnit tento nájemní vztah, do sedmi dnů od takové změny.
- 8.20. Stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ujednání této smlouvy dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání nahradí ujednáním, jež bude svým obsahem a účelem takovému neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ujednání nejbližší a bude v souladu s platným právem.
- 8.21. Všechny spory, které vzniknou z této smlouvy anebo v souvislosti s ní, budou rozhodovány s vyloučením pravomoci obecných soudů s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze podle jeho Řádu on-line jediným rozhodcem určeným předsedou Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky. Strany pro vedení řízení on-line pro toto řízení volí e-mailové adresy, které jsou uvedeny v jejich identifikaci v záhlaví této smlouvy.
- 8.22. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak. Vedle shora uvedeného si strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.

- 8.23. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy. Tato smlouva obsahuje veškerá, i předsmluvní, ujednání smluvních stran týkající se předmětu nájmu, účelu smlouvy, jakož i veškerých náležitostí, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro její závaznost. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.
- 8.24. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední stranou.

V Patokryjích, dne **XX. YY. RRRR**

.....
Obec Patokryje
Karel Řehák, starosta obce
pronajímatel

.....
Jméno Příjmení
nájemce

Příloha smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání č. 1

Definice běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním předmětu nájmu

Nájemce je dle odstavce 6.5 nájemní smlouvy povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, které jsou definovány následovně:

1. Za drobné opravy se považují opravy předmětu nájmu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí předmětu nájmu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik,
 - c. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů,
 - e. opravy poměrových vodoměrů teplé a studené vody.
3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč včetně DPH. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.
6. Náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu jsou náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky, revize a čištění předmětů uvedených v odst. 3, malování včetně opravy omítek a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

V Patokryjích, dne **XX. YY. RRRR**

.....
Obec Patokryje
Karel Řehák, starosta obce
pronajímatel

.....
Jméno Příjmení
nájemce