NÁJEMNÍ SMLOUVA

kterou dnešního dne, měsíce a roku
uzavřeli:

1. **Xxx**
   xxx
   xxx
   IČO:
   DIČ:
   Zastoupená:
   Zapsaná:
   - jako nájemce

   a

2. **Obec Choryně**
   se sídlem v Choryni č.p. 200, PSČ 756 42
   IČO: 00303844
   zastoupena starostou Pavlem Kývalou

   - jako pronajímatel

t a k t o :

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 319, jehož součástí je budova č.p. 215, objekt občanské vybavenosti – tzv. výletiště Pod Hrázkou, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 10001, vedeném pro obec a katastrálním území Choryně Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí (dále pouze „Předmět nájmu“). V budově Předmětu zájmu, objekt č.p. 215, se nachází místnost č. 1 – vnitřní posezení hostů, místnost č. 2 – výčep, obsluha, místnost 3 – kuchyňka, místnost č. 4 – sklad, 5 – venkovní posezení hostů zastřešené – vše Příloha č. 1. Objekt sociálního zařízení (WC) stojí samostatně. Součástí „Předmětu nájmu“ je venkovní plocha před objektem č.p. 215 o rozměru 9 x 5 m pro umístění posezení pro hosty.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci „Předmět nájmu“ popsaný v čl. I. smlouvy k dočasnému užívání hostinské činnosti a nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši a za podmínek sjednaných v této smlouvě. Změna účelu využití „Předmětu nájmu“ nebo její části podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.
3. Součástí „Předmětu nájmu“ je vybavení nemovité věci spojené či zabudované do nebo v „Předmětu nájmu“, přičemž soupis tohoto vybavení tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.
4. Spolu s „Předmětem nájmu“ přenechává Pronajímatel Nájemci do bezplatného dočasného užívání (výpůjčky) movité zařízení sloužící provozu hostinských služeb, jehož seznam tvoří Přílohu č. 3 této smlouvy. Výpůjčka se zřizuje na dobu shodnou s dobou nájmu.
5. Předmětem nájmu nejsou žádné jiné objekty či prostory v areálu Výletiště Pod Hrázkou není-li dále sjednáno jinak.
6. Za účelem pořádání hudební produkce a podobných kulturních akcí (např. diskotéka, zábava apod.) může nájemce písemně 14 dnů předem požádat pronajímatele o dočasné (tj. pouze na dobu hudební produkce či trvání jiné podobné kulturní akce) rozšíření předmětu nájmu o prostory dřevěné boudy s přístřeškem, tanečního parketu a přístřešku pro hudební techniku či účinkující. Vyhoví-li pronajímatel žádosti nájemce dle předchozí věty, zavazuje se nájemce k placení dalšího nájemného dle čl. VI. odst. 3. této smlouvy. V žádosti o rozšíření předmětu

nájmu je nájemce povinen uvést identifikaci hlavního pořadatele akce a další osoby podílející se na organizaci akce a na zajištění pořádku a bezpečnosti v průběhu jejího konání, hodinu zahájení a ukončení akce. Nájemce bere na vědomí, že na rozšíření předmětu nájmu není právní nárok.

7. Nájemce se seznámil se stavem „Předmětu nájmu“, vybavením nemovité věci a movitého zařízení a prohlašuje, že je přebírá v provozuschopném stavu.

II.
Účel nájmu

1. Pronajatá věc bude sloužit nájemci k provozování živnostenského podnikání - hostinské činnosti – provozování občerstvení, a to především za účelem uspokojování osobních, sportovních, společenských a kulturních potřeb občanů a návštěvníků obce Choryně.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit účel, pro který byl tento nájem sjednán a není oprávněn přenechat pronajatou věc k užívání třetí osobě.
3. Oprávněnost k podnikání doložil nájemce fotokopií živnostenského oprávnění vydaného místně příslušným živnostenským úřadem před podpisem této smlouvy.

III.
Doba nájmu

1. Nájem pronajaté věci se sjednává na dobu neurčitou a to od 1. 10. 2021.
2. Nájem pronajaté věci končí:
   a) písemnou dohodou obou stran,
   b) písemnou výpovědí bez udání důvodu; výpovědní lhůta je tři měsíce a začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně a končí uplynutím posledního dne daného třetího kalendářního měsíce,
   c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele
3. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit v případě, že nájemce pronajatou věc bude užívat v rozporu s touto smlouvou, nebo trpí-li pronajatá věc v důsledku užívání nájemcem takovým způsobem, že pronajímateli hrozí vznik škody. Pronajímatel je dále oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě prodlení nájemce s placením nájemného déle než 30 dnů ode dne jeho splatnosti, nebo v případě zahájení insolvenčního řízení vedeného vůči nájemci.
4. V případě skončení nájmu výpovědí pronajímatele nebo odstoupením od nájemní smlouvy je nájemce povinen uvést pronajatou věc do původního stavu a předat pronajatou věc pronajímateli nejpozději do 14 dnů ode dne skončení nájmu. V případě prodlení s vyklizením a předáním pronajaté věci je pronajímatel oprávněn nechat nájemce vyklidit a náklady vyklizení nájemci následně vyúčtovat se splatností do 15 dnů od odeslání písemného vyúčtování.
5. Za doručení výpovědi nebo odstoupení od nájemní smlouvy se považují i ty případy, kdy odstoupení od nájemní smlouvy je zasláno doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a pošta zásilku vrátí, neboť adresát se trvale nezdržuje na uvedené adrese anebo odmítá zásilku z jakéhokoliv důvodu převzít. V tomto případě je dnem doručení den, kdy pošta vyrozumí odesílatele o tom, že se zásilku nepodařilo doručit.
6. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce pronajatou věc pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli pronajatou věci skutečně odevzdá.

IV.
Povinnosti a oprávnění nájemce

1. Nájemce je povinen užívat „Předmět nájmu“ v souladu s jejím stavebně technickým určením, a to s péčí řádného hospodáře.

2. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu „Předmětu nájmu“, včetně úklidu prostoru v přední a v zadní části pronajaté věci, objektu sociálního zařízení, zejména pak údržbu zelené plochy za venkovním sezením, popř. na svůj náklad provádět veškerá opatření nezbytná k tomu, aby nedošlo k poškození pronajaté věci.

3. Stavební úpravy nejsou povoleny. Stavební úpravy nad uvedený rámec může nájemce provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele, kterému musí předcházet písemná dohoda o vzájemném vypořádání nákladů vynaložených nájemcem na tyto stavební úpravy. Pronajímatel dává nájemci souhlas k instalaci zabezpečovacího zařízení v objektu a k umístění reklamního panelu s názvem provozovny.

4. Nájemce plně odpovídá za škody, které způsobil pronajímateli i třetím osobám v souvislosti s užíváním pronajaté věci. Došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajaté věci, odpovídá i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajaté věci přístup.

5. Nájemce není oprávněn k pronajaté věci zřizovat věcná břemena či jiná omezení, popř. je dávat do zástavy.

6. Nájemce se zavazuje zajišťovat požární ochranu u pronajaté věci včetně hasících přístrojů podle platných předpisů a umožnit pronajímateli přístup k pronajaté věci např. ke kontrole dodržování opatření nájemce z hlediska požární ochrany.

7. Nájemce je povinen neodkladně uzavřít pojištění odpovědnosti za škody, aby v případě pojistné události pojistitel za něho nahradil podle pojistných podmínek škodu, za kterou odpovídá a předat fotokopii této pojistné smlouvy pronajímateli.

8. Po ukončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatou věc ve stavu v jakém ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (objekt bude vybílen, zbaven veškerých doplňků instalovaných nájemcem, vnitřní zařízení bude umyto a budou vyvezeny jímky splaškových odpadních vod).

9. **Nájemce je povinen v pronajatých prostorách neprovádět činnost specifikovanou v čl. II odst. 1 v době konání kulturních či společenských akcí v areálu výletiště, jejímiž pořadateli budou občanská sdružení mající sídlo v obci Choryně nebo obec Choryně a které budou pořádány u příležitostí oslav výročí či dodržení tradice, popř. ve veřejném zájmu (nikoliv reprodukované hudební produkce). Tyto akce je pořadatel povinen prokazatelně nahlásit obci a nájemci 1 kalendářní měsíc dopředu.**

10. Nájemce je povinen pro účely uváděné v předchozím odst. 9 uvolnit společenskou místnost v pronajatém objektu v dostatečném předstihu, a to v termínu a čase určeném písemným pokynem pronajímatele. Ostatní místnosti budovy **Výletiště** – provozní místnost č. 1. a 2. a sklad uvolní nájemce pro potřeby pořádané akce dle čl. IV odst. 9 po dohodě s pořadatelem krátkodobé akce.

11. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatou věc nebo její část do podnájmu třetí osobě, ledaže k tomu obdrží předchozí písemný souhlas pronajímatele. Přenechá-li nájemce pronajatou věc nebo její část do podnájmu třetí osobě v rozporu s předchozí větou, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.

V.
Povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv. Nájemce prohlašuje, že mu je stav pronajaté věci ke dni podpisu této smlouvy znám a v tomto stavu ji přejímá do nájmu bez jakýchkoli výhrad Pronajímatel neodpovídá nájemci za poškození vnitřního zařízení pronajaté věci.

2. Pronajímatel zajistí pojištění budovy **Výletiště** - na vlastní náklady a to podle obecných kriterií.

VI.
Nájemné

1. Částka za pronájem od 1.10.2021 - 31.3.2022 – 1000,- Kč/měsíc bez DPH

2. Nájemné za období od 1.4.2022 do 31.12.2022 bude stanoveno v poměrné výši dle nabídnuté ceny, a to ve výši …… bez DPH.

3. Roční nájemné se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši ……..,- Kč bez DPH (slovy … korun českých). V roce 2023 a v následujících letech se takto stanovené nájemné navýší o roční míru inflace, která bude vyhlášena Českým statistickým úřadem popř. jeho právním nástupcem.

4. Nájemné nezahrnuje platby služeb a jiných plnění spojených s užíváním pronajaté věci.

5. V případě rozšíření předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 2.500,-Kč bez DPH za každý den užívání rozšířených prostor nájmu dle čl. I. odst. 6. této smlouvy.

6. a) Nájemné za pronajatou věc v období od 1.10.2021 – 31.3.2022 je splatné měsíčně a to na základě vyúčtování (faktury), které vystaví pronajímatel. Dnem zdanitelného plnění je 15. den příslušného měsíce, se splatností posledního dne v měsíci, za které se nájemné platí.

   b) Nájemné za pronajatou věc v období od 1.4.2022 do 31.12.2022 a v následujících letech je splatné čtvrtletně a to na základě vyúčtování (faktury), které vystaví pronajímatel. Dnem zdanitelného plnění je 15. den posledního měsíce příslušného čtvrtletí, se splatností posledního dne měsíce příslušného čtvrtletí, za které se nájemné platí.

7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky, za každý i jen započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů od odeslání jejího písemného vyúčtování nájemci a její placení se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody.

VII.
Úhrada služeb spojených s nájmem a ostatní ujednání

1. Služby a jiná plnění spojená s užíváním pronajaté věci – vodné a stočné, spotřeba elektrické energie, odvoz odpadků, otop, úklid venkovních prostorů apod. bude hradit nájemce zvlášť vedle nájemného, a to dle vyúčtování těchto služeb a plnění na faktuře pronajímatele. Vodné a stočné bude nájemci vyúčtováno vždy za dané pololetí trvání nájmu. Spotřeba elektrické energie bude vyúčtována vždy k 31. 12. daného kalendářního roku trvání nájmu.

2. Pronajímaná věc bude předána do nájmu nájemci formou předávacího protokolu. Stejnou formou bude pronajatá věc po ukončení nájmu vrácena pronajímateli.

VIII.

Tato smlouva byla uzavřena v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, a byly splněny podmínky pro její uzavření stanovené tímto zákonem (§ 41 cit. zákona). Záměr pronájmu byl vyhlášen dne……., zveřejněn na úřední desce OÚ Choryně ve dnech od ……do ……... Nájemní smlouva byla schválena ……

IX.
Závěrečná ustanovení

1. Nájemní smlouvu lze měnit a doplňovat po dohodě smluvních stran pouze písemnými dodatky k této smlouvě.

2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek a její autentičnost stvrzují svými podpisy.

3. Smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž obdrží každá smluvní strana po jednom vyhotovení.

4. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

   Příloha č. 1 – Dispoziční uspořádání objektu

   Příloha č. 2 – Soupis předmětu nájmu

   Příloha č. 3 – Soupis movitého zařízení k Předmětu nájmu

V Choryni dne: …….. 2021

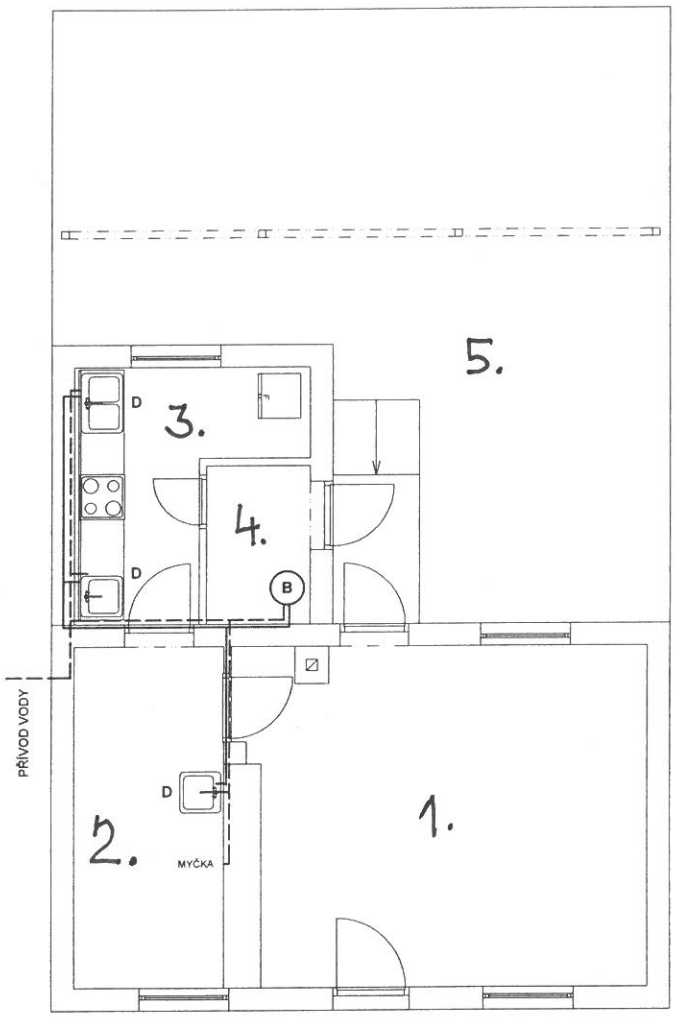
…….

Pavel Kývala
starosta

V Choryni dne:…….. 2021

……..
…….

PŘÍLOHA č. 1



Dispoziční uspořádání objektu:

1. Společenská místnost
2. Výčep
3. Kuchyňka
4. Sklad
5. Venkovní posezení – zastřešené zadní strana

Příloha č. 2

Soupis vybavení Předmětu nájmu

Název	**Počet**
Nerezový výčepní pult	1
Výčepní stojan "T" 4koh.chrom	1
Chlazení LINDR AS 110 4smyčky + pumpa	1
Myčka skla DUNETIC	1
Naražeci hlava Micromatic Flach	1
Naražecí hlava Micromatic Korb	1
Naražeci hlava Micromatic Kombi	1
Proplachový adaptér Flach	1
Proplachový adaptér Korb	1
Proplachový adaptér Kombi	1
Vařidlová deska plynová	1
Hasící přístroj	1
Bojler na ohřev vody	1
Krbová kamna KRATKI KOZA K7	1
Kuchyňská linka	1
Policový systém za barem	1
Stojánková míchací baterie	3

Příloha č. 3

Soupis movitého zařízení k Předmětu nájmu

Název	**Počet**
Stůl venkovní dřevěný	6 ks
Lavice venkovní dřevěná	12 ks