

## SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

(podle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.)

Smluvní strany:

**1) Obec Libnič** se sídlem Libnič č.p. 85; 373 71 Libnič, kraj Jihočeský, IČ: 00581445, zastoupena starostou Obce Libnič panem Petrem UHLÍŘEM, jako **PRONAJÍMATEL**,  
a

**2) Pan Václav IRA**, nar. 4.1.1958, bytem 373 72 Lišov, tř. 5. května 335/51, podnikající na základě živnostenského listu vydaného Magistrátem města České Budějovice, pod č.j. Ž/2808/2014/TN/55533/6, IČ: 48238449, dále jako **NÁJEMCE**,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku následující smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání, (dále jen smlouva):

### ČI.I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy v Obci Libnič č.p. 85, jež stojí na pozemku parc. č. 16/3 v katastrálním území Libnič, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště České Budějovice. V přízemí této budovy se nachází prostory sloužící k podnikání o výměře 128 m<sup>2</sup> a k nim přináležející sociální zařízení a vstupní hala, když konkrétně jde o soubor prostor sloužící k provozování pohostinství a pro provoz Obecního úřadu v Obci Libnič. Umístění prostor sloužících podnikání je znázorněno na situačním plánu, jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

### ČI.II.

- 1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostory sloužící k podnikání blíže specifikované v článku I., tedy soubor prostor sloužících k provozování pohostinství nacházejících se v přízemí budovy č.p. 85 v Obci Libnič o výměře 166 m<sup>2</sup>, jež zahrnuje samotnou pohostinskou místnost, skladovací prostor a sociální zařízení (zázemí), a nájemce prohlašuje, že je do nájmu přijímá ve stavu v jakém byly při podpisu této smlouvy, když si je předtím prohlédl. Dnem vzniku nájmu, dle této smlouvy, přebírá nájemce veškerou odpovědnost za případné škody, které v pronajatých prostorách jeho činností zaviněně způsobí.
- 2) Prostory sloužící podnikání (dále jen pronajaté prostory) se nájemci pronajímají za účelem provozování pohostinství, skladování a manipulace se zbožím, když předmětem podnikání nájemce je "hostinská činnost", dále za účelem výkonu administrativních činností souvisejících s předmětem podnikání.
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že k pronajímaným prostorám vlastní kolaudační rozhodnutí vydané příslušným úřadem, jež jej opravňuje k pronájmu a jeho účelu dle této smlouvy.
- 4) O převzetí pronajatých prostor nájemcem bude sepsán podrobný předávací protokol.

### ČI.III.

- 1) Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2018
- 2) Nájem začíná dne 1.6.2018
- 3) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

## Čl.IV.

- 1) Nájemné za užívání pronajatých prostor se stanovuje dohodou obou smluvních stran a činí 500,-Kč měsíčně.
- 2) Nájemné je splatné ke každému 25. dni každého kalendářního měsíce na účet pronajímatele č.: 35320231/0100, když první nájemné je splatné při podpisu této smlouvy.
- 3) Spolu s nájemným dle bodu 2) tohoto článku se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli kauci ve výši 9.000,-Kč, která, nebude-li vyčerpána, bude nájemci vrácena po skončení nájmu. Kauce může být pronajímatelem použita na případné nezaplacení nájemného, či na úhradu případné škody, za jejíž vznik by byl prokazatelně odpovědný nájemce. Kauce případně pronajímateli i v případě, že nájemce ukončí nájem dříve, než uplyne 17 měsíců od podpisu této smlouvy.
- 4) Spolu s nájemným dle bodu 2) tohoto článku, se nájemce zavazuje platit měsíční zálohy na spotřebu vody ve výši 500, Kč na spotřebu elektrické energie ve výši 1.300 Kč, na spotřebu plynu ve výši 1.700,- Kč, celkem tedy 3.500,- Kč měsíčně, když tyto prostory mají podružné měření těchto energií.
- 5) Nájemné je zapláceno připsáním na bankovní účet pronajímatele.
- 6) Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu s příslušnou firmou na odvoz domovního odpadu na svou firmu tak, aby tuto povinnost neměl pronajímatel.
- 7) Počínaje druhým kalendářním rokem trvání nájemního vztahu může být výše nájemného vždy jednou ročně pronajímatelem jednostranně upravována (zvyšována, či snižována) dle harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (ISC) vyhlášeného Českým statistickým úřadem a to písemně na adresu nájemce nejpozději do 31. července každého kalendářního roku, nebude-li dohodnuto jinak.

## Čl.V.

- 1) Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v řádném a užitelném stavu a hradit náklady spojené s obvyklým udržováním, jež zahrnuje drobné opravy a drobnou údržbu. Pokud by vznikl spor, co patří do drobné opravy a drobné údržby sjednávají smluvní strany, že jde o jednotlivý úkon, jehož hodnota nepřevyšuje 2.000,-Kč.
- 2) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení, jakož i jiných nezbytných oprav v pronajatých prostorách. Pronajímatel je povinen tyto opravy provést bez zbytečného odkladu. V případě, že pronajímatel nájemci užívání pronajatých prostor omezí, či znemožní, je povinen nájemci nahradit škodu prokazatelně vzniklou a nájemce má dále v takovém případě nárok na přiměřenou slevu z nájemného.
- 3) V pronajatých prostorách je nájemce oprávněn provádět stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemcem provedené a pronajímatelem předem odsouhlasené stavební rekonstrukce, stavební adaptace a stavební úpravy zůstávají ve vlastnictví pronajímatele i po skončení nájmu.
- 4) Nájemce je povinen dodržovat při užívání pronajatých prostor k účelu stanovenému touto smlouvou příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, hygienické, BOZP a pod. Nejpozději druhý den po podpisu této smlouvy je nájemce povinen uzavřít

pojistnou smlouvu týkající odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem pronajímateli na pronajatých prostorách. Tuto skutečnost je nájemce povinen pronajímateli na jeho požádání prokázat. Užívání pronajatých prostor nájemcem bez sjednaného pojištění po dobu trvání nájmu opravňuje pronajímatele od této smlouvy odstoupit s účinky ex nunc, když náhrada případné škody tímto úkonem není dotčena. Vlastní pojištění celé nemovitosti proti živelným pohromám má zajištěno pronajímatel.

- 5) Za poškození a odcizení uskladněného zboží pronajímatel neodpovídá. Předpokládá však, že nájemce si jím uskladněné zboží v pronajatých prostorách pojistí proti poškození, či odcizení.
- 6) Úklid pronajatých prostor provádí na svůj náklad nájemce.
- 7) Nájemce se zavazuje v jím provozovaném pohostinství mít následující provozní dobu: V období od 1.9. do 31.5. pět dní v týdnu od 17.00 hod. v období od 1.6. do 31.8. šest dní v týdnu. Zavírací doba se řídí obecně závaznými předpisy.
- 8) Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory, případně jejich část, do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.
- 9) Pronajímatel dává nájemci souhlas, aby si na vchod do objektu, v němž jsou pronajaté prostory, umístil na svůj náklad a v souladu s příslušnými předpisy svá firemní, informační, reklamní, jakož i případná zabezpečovací zařízení.
- 10) Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajaté prostory pronajímateli ve stavu, v jakém byly převzaty a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a k provedeným rekonstrukcím, adaptacím a úpravám tak, aby tyto prostory byly bez dalšího schopny užívání. Nevyklidí-li je nájemce ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn věci ve vlastnictví nájemce nacházející se v pronajatém prostoru vyklidit do náhradních prostor, přičemž úhrada za skladování jde k tíži nájemce. Nájemce je povinen toto opatření pronajímatele strpět.
- 11) Nájemce v plném rozsahu odpovídá pronajímateli za škodu způsobenou nájemcem a osobami, které rozhodnutím nájemce budou pronajaté prostory užívat. Nájemce se zavazuje takovou škodu pronajímateli nahradit naturálním či finančním plněním, o jehož výši rozhodne v případě sporu znalec.
- 12) Nájemce je udržovat pořádek a uklízet společné prostory (sociální zařízení, vstupní hala, chodba, venkovní prostory v celé šíři budovy a to i včetně komunikace 3 m od budovy). Úklid společných prostor bude vždy provádět nejpozději každé úterý, respektive ve středu, v případě nepříznivého počasí bude společné prostory uklízet minimálně dvakrát týdně.

#### Čl.VI.

- 1) Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí na případné právní nástupce smluvních stran.
- 2) V případě převodu či přechodu vlastnictví nemovitostí, jejichž součástí jsou pronajaté prostory, na třetí osobu, je převodce povinen vždy řádně předem seznámit nového vlastníka s obsahem této smlouvy a zejména se speciálními povinnostmi touto smlouvou upravenými. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit s účinky ex nunc, přitom náhrada prokazatelné výše škody vzniklá nájemci není vyloučena.
- 3) V případě nedodržení termínu jakékoliv finanční úhrady dle této smlouvy ze strany nájemce může být ze strany pronajímatele postiženo úrokem z prodlení, jehož výše je

stanovena obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen pronajímateli vyčíslený úrok z prodlení uhradit do čtrnácti dnů od doručení výzvy nájemci.

#### Čl.VII.

Tato smlouva zaniká:

- a) dohodou smluvních stran
- b) zánikem nájemce
- c) výpovědí

1) Každá ze smluvních stran má právo vypovědět tuto smlouvu, která je na dobu neurčitou v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; námitky vyžadují písemnou formu.

2) Užívá-li nájemce pronajaté prostory takovým způsobem, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, vyzve ho pronajímatel, aby je užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

3) Nezaplatí-li nájemce pronajímateli nájemné nebo zálohy na služby spojené s užíváním pronajatých prostor ani do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

#### Čl.VIII.

- 1) Vztahy mezi pronajímateli a nájemcem touto smlouvou přímo neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku - zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.
- 2) Změny této smlouvy jsou možné pouze písemnými očíslovanými dodatky k ní, podepsanými oběma smluvními stranami.
- 3) Smluvní strany se zavazují, že bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany nepostoupí tuto smlouvu jako celek, ani žádná svá práva vyplývající z této smlouvy (včetně svých případných peněžitých pohledávek za druhou smluvní stranou) na třetí osobu, ani k takovým právům nezřídí zástavní nebo jiné právo ve prospěch třetích osob, a to vždy pod sankcí neplatnosti takového právního úkonu.
- 4) Bude-li jakékoliv ustanovení této smlouvy shledáno příslušným orgánem neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným jako celek nebo v části, platí, že je plně oddělitelný od ostatních ustanovení smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních závazků ze smlouvy. Smluvní strany se zavazují neprodleně nahradit formou dodatku či jiného ujednání takovýto závazek novým, platným a vymahatelným závazkem, který umožní dosažení výsledku stejného, a pokud to není možné, pak co nejbližšího tomu, jakého mělo být dosaženo neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným ustanovením.

- 5) Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. 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.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každý má povahu originálu.
- 7) Každý účastník této smlouvy obdrží jedno její vyhotovení.

## Čl.IX.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že ji uzavřeli na základě svobodně projevené vůle prosté omylu a tísně.

V Českých Budějovicích dne 18. 5. 2018

**OBEC LIBNÍČ**

Libnič 85, 373 71 Libnič

IČ: 005 81 445 (1)

Za pronajímatele:  
Petr UHLÍŘ, starosta

Nájemc



