

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(§2302 NOZ)

1. Obec Rouchovany

IČO: 00290378

Rouchovany 35

675 57 Rouchovany

*Zastoupená Ing. Vladimírem Černým, starostou obce*

(dále jen „pronajímatel“)

a

2.

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

## I.

### Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí, a to jiné stavby bez č.p. na pozemku st.434 v obci a k.ú. Rouchovany a dále pozemku p.č. 927/4 a 927/5 ostatní plocha, vše evidované na Lv č.10001.

Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci prostory sloužící k podnikání, nacházející se v uvedené stavbě na poz. p.č.434, spolu s právem užívání přilehlých ostatních ploch p.č. 927/4 a 927/5, a to k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru, který bude pak sloužit k podnikání nájemce, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

Obě smluvní strany pak označují Předmět nájmu jako „**Restaurace v kempu Rouchovany, p.č. st.434 k.ú. Rouchovany – rybník Stejskal**“. Uvedený předmět nájmu slouží jako hospoda s bufetem.

Součástí předmětu nájmu je rovněž vnitřní vybavení prostor v předmětu nájmu, a to:

Technické vybavení

- Elektroměr

- Vodoměr
- Hasicí přístroj

Účelem nájmu je provozování restaurační činnosti nájemcem v pronajatém prostoru, sloužícím podnikání, již výše specifikovaném.

Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného, a nebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.

## II.

### Doba trvání nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, a to od 17.4.2019 do 31.12.2019. Tato doba se automaticky prodlouží o další kalendářní rok, pokud jedna ze stran neoznámí druhé straně nejpozději jeden měsíc před koncem nájmu, že na dalším pronájmu nemá zájem.

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci ihned po podpisu této smlouvy.

## III.

### Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

Výše nájemného byla sjednána v pevné částce )  
za období nájmu od 17.4.2019 do 31.12.2019 s tím, že na další případné období bude uzavřen dodatek ohledně výše nájemného, když podpis tohoto dodatku je podmínkou prodloužení doby nájmu o další kalendářní rok dle čl.II této smlouvy.

Smluvní strany se strany dohodly, že první platba nájemného bude ze strany nájemce uhrazena na základě daňového dokladu, vystaveného pronajímatelem do 15.10.2019 se splatností do 15 dnů.

*Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které si bude nájemce hradit samostatně, a to po přepsání odběrových smluv na svou osobu, když k tomuto přepisu se strany zavazují poskytnout si navzájem nezbytnou součinnost. K přepisu dojde bez prodlení po předání pronajímaných prostor nájemci a odečtu stavu přísl. měřidla. Jedná se o tyto služby:*

1,  *dodávky elektrické energie*

2,  *odvoz komunálního odpadu*

*Nájemce se zavazuje hradit přímo dodavateli elektrické energie příslušné zálohy za služby, jak*

*budou s dodavatelem sjednány, a to včas a řádně, stejně tak dodavatelem vystavené celkové vyúčtování za příslušné rozhodné období. Stav měřidel ke dni předání předmětu nájmu bude zaznamenán v předávacím protokolu, který bude mezi smluvními stranami vyhotoven při předání předmětu nájmu.*

*Poplatky za svoz komunálního odpadu za příslušná období po dobu nájmu uhradí nájemce přímo na účet Obecního úřadu Obce Rouchovany.*

#### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností:

##### Pronajímatel je povinen:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy, které nejsou běžnou opravou a údržbou

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci.

Pronajímatel nenese odpovědnost za odcizení jakékoliv části majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které nájemci případně vzniknou v souvislosti a užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů prokazatelně zaviněných pronajímatelem.

##### Nájemce je povinen:

- užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a jeho běžné opravy
- oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci, oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- dodržovat veškeré požární, bezpečnostní, ekologické, hygienické a další předpisy týkající

se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány

- zajišťovat na svůj náklad úklid přilehlých pozemků předmětu nájmu
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu

Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu předmětu nájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

## V.

### Podnájem

Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci.

Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

## VI.

### Změna vlastnictví

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

## VII.

### Skončení nájmu

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí.

Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce

předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.

Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřeveze-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

### VIII. Firemní štít

Pronajímatel uděluje nájemci souhlas, aby opatřil nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání (viz článek I. této smlouvy) v přiměřeném rozsahu štítem, návěstím či podobným znamením. Při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

### IX. Převod nájmu prostoru sloužícího podnikání

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

### X. Závěrečná ustanovení

Vztahy Smluvních stran výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.

Závazky z této Smlouvy zavazují, pokud nedojde k jiné dohodě, též právní nástupce Smluvních stran.

Je-li kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatné či nevynutitelné nebo stane-li se neplatným či nevynutitelným v budoucnu nebo bude takovým prohlášeno rozhodnutím soudu či jiného

příslušného orgánu, nezpůsobí to neplatnost nebo nevykonatelnost dalších ustanovení této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením novým, platným a vynutitelným, které svým obsahem nejlépe odpovídá obsahu a účelu ustanovení původního, neplatného a nevynutitelného.

Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž po jejím podpisu obdrží po jednom stejnopisu každá Smluvní strana.

Veškeré změny této Smlouvy je možné provést pouze formou písemných dodatků ke Smlouvě podepsaných oběma Smluvními stranami, a to po předchozí dohodě Smluvních stran o jejich obsahu.

Smluvní strany shodně prohlašují, že jim není znám důvod, který by bránil uzavření této Smlouvy, resp. přivodil její neplatnost.

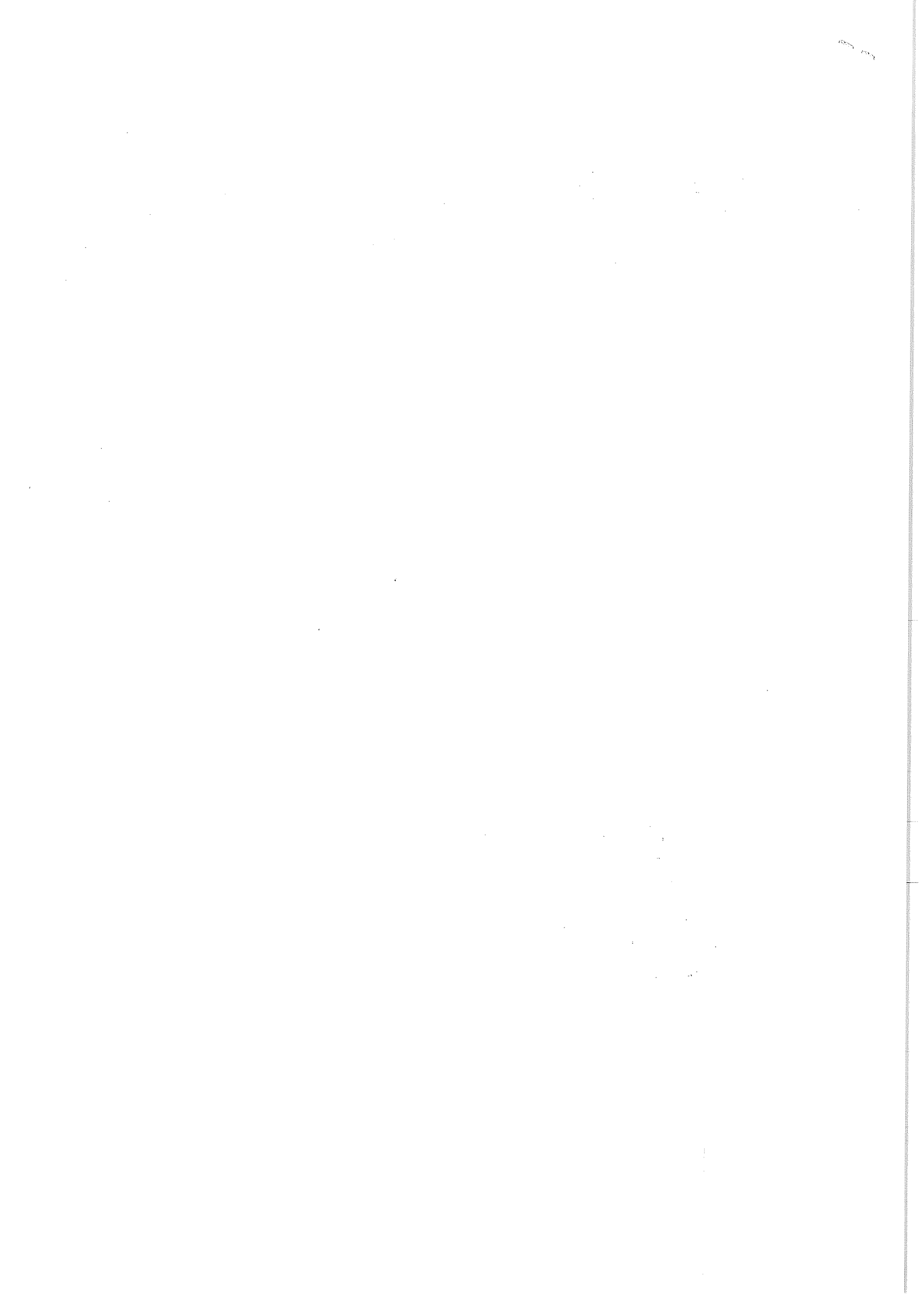
Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Na důkaz čehož byla níže uvedeného dne, měsíce a roku tato Smlouva podepsána.

V Rouchovanech dne 15. 4. 2019

Za pronajímatele:

nájemce:





Dodatek č. 5 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání  
uzavřené dne 15.4.2019

Uzavřený mezi

1. Obec Rouchovany  
IČO: 00290378  
Rouchovany 35  
675 57 Rouchovany

Zastoupená ing. Vladimírem Černým starostou obce  
(dále jen pronajímatel)

a

- 2.

(dále jen nájemce)

Uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Odst III.

Nájemné a úhrada nákladu za poskytnuté služby

Znění. „Výše nájemného byla sjednána v pevné částce

za období nájmu od 17.4.2019 do 31.12.2019 s tím, že na další případné období bude uzavřen dodatek ohledně výše nájemného když podpis tohoto dodatku je podmínkou prodloužení doby nájmu o další kalendářní rok dle č. II. této smlouvy“ se nahrazuje tímto novým zněním:

Výše nájemného byla sjednána v pevné částce za období nájmu od 1.6.2024 do 31.12.2024 s tím, že na další případné období bude uzavřen dodatek ohledně výše nájemného, když podpis tohoto dodatku je podmínkou prodloužení doby nájmu o další kalendářní rok dle č. II této smlouvy.

Ostatní ujednání výše uvedené smlouvy zůstávají beze změny.

V Rouhovanech dne 01. 06. 2024

Za pronajímatele:

za nájemce: