



Nájemní smlouva

uzavřená ve smyslu zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu
a podnájmu nebytových prostor, v platném znění,
mezi níže uvedenými smluvními stranami

Pronajímatel:

Obec Hrobce
IČ 00 263 664
zastoupená starostou panem ing. Karlem Landkammerem
(dále jen „Pronajímatel“)

Nájemce:

Pothouse s.r.o.
IČ 286 80 243
zastoupená jednatelem společnosti panem Martinem Doležilem
(dále jen „Nájemce“)

Článek I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti čp. 14 nacházející se v obci Hrobce. Své celé vlastnictví dokládá výpisem z katastru nemovitostí, na jehož základě též prohlašuje, že na nemovitosti jako celku nevázne žádný druh právní povinnosti, který by znemožňoval uzavření této nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává nájemci do užívání nebytové prostory nacházející se v přízemí a I. nadzemním podlaží nemovitosti specifikované příslušným stavebním výkresem (pro účely této nájemní smlouvy dále jen „předmětné prostory“). Nájemce prohlašuje, že příslušný výkres je mu znám a má k dispozici jeho kopii.
3. Protokol o předání a převzetí předmětných prostor jsou povinny smluvní strany sepsat do tří dnů ode dne podpisu této nájemní smlouvy. V protokolu musí být vyjmenovány jednotlivé místnosti případně jejich vybavení včetně jejich stavu k datu podpisu protokolu. Neučiní-li tak, je oprávněna od této nájemní smlouvy písemně odstoupit kterákoliv smluvní strana s tím, že se tato nájemní smlouva od počátku ruší.
4. Pronajímatel souhlasí se zřízením sídla společnosti v těchto prostotách.

5. Předmětné prostory jsou nájemci pronajímány za účelem možnosti zřízení:
 - a) obchodu a služeb;
 - b) ubytovacích služeb;
 - c) hostinské činnosti;
 - d) provozování a pořádání kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání výstav a podobných akcí;
 - e) kancelářských prostor.
6. Pronajímatel povoluje Nájemci případný pronájem předmětných prostor dalším osobám, nebo subjektům.
7. Odpovědnost za dodržování příslušných předpisů souvisejících s tímto druhem podnikání, zejména zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, nese v plném rozsahu Nájemce.

Článek II.

Délka nájemního vztahu

Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou tří měsíců a začíná běžet dnem podpisu této nájemní smlouvy.

Článek III.

Nájemné a způsob jeho platby

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 500,- Kč za jeden měsíc pronájmu.
2. Nájemné je splatné vždy do 25. dne kalendářního měsíce.
3. Platby podle odstavce č. 1 hradí Nájemce převodním příkazem ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele, vedeného v České spořitelně a.s., na pobočce v Roudnici nad Labem číslo účtu 1003737379/0800, pod variabilním symbolem 263664
4. Dnem zaplacení se rozumí den, v němž bude Pronajímatel moci disponovat s příslušnou částkou. V případě prodlení s jakoukoliv výše uvedenou platbou je Pronajímatel oprávněn vyžadovat úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.
5. Mimo nájemné je Nájemce povinen hradit i vodné, stočné, plyn a elektrickou energii (pro účely této nájemní smlouvy dále jen „úhrady za spotřebu“).

Článek IV.

Služby spojené s nájmem

1. Nájemce je povinen hradit náklady na dodávky médií a služeb spojených s nájmem předmětu

nájmu. Dodávky elektřiny, plynu, vodné, stočné, odvoz odpadu a případně telefon či internet si hradí Nájemce ze svého, přičemž smlouvy na dodávky těchto médií a služby uzavře nájemce s dodavatelem bezodkladně po uzavření této smlouvy.

2. Úklid a drobné opravy předmětu nájmu hradí Nájemce.
3. Údržbu technických zařízení, revize všech zařízení, včetně nákladů na odstraňování případných závad hradí Pronajímatel.
4. Reklamovat Pronajímatelem fakturovanou výši služeb lze do jednoho měsíce od doručení faktury. Na pozdější námitky nebude Pronajímatel brát zřetel a Nájemce je s tímto srozuměn.
5. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit Pronajímateli každou vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání. Nájemce umožní Pronajímateli zjištění všech škod na předmětu nájmu a to tak, že jej bezodkladně po zjištění takové škody k jejímu zdokumentování pozve.
6. Nájemce se zavazuje, že provádění drobných úprav či údržby předmětu nájmu bude realizovat pouze prostřednictvím odborně kvalifikovaných osob.
7. Vznikne-li v předmětu nájmu potřeba větších oprav, je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat Pronajímatele a umožnit mu po předchozí dohodě provedení těchto oprav. Porušení této povinnosti má za následek vznik odpovědnosti nájemce za případně vzniklé škody.
8. Pronajímatel souhlasí s technickým zhodnocením pronajaté nemovitosti na základě vzájemně dohodnutých podmínek. Tyto podmínky budou vždy uzavřené písemně před každým jednotlivým technickým zhodnocením.

Článek V.

Pojištění a ostraha

Dodržování obecně závazných norem

1. Nájemce zajišťuje ostrahu a pojištění veškerého svého zařízení a jiných movitých věcí, včetně technologií a zásob v předmětu nájmu umístěných, případně i pojištění přerušení provozu nájemce takovým způsobem, aby případná škoda nešla k tíži pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za ostrahu předmětu nájmu.
2. Pojištění nemovitosti jako celku zajišťuje na svůj náklad Pronajímatel. Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelním pohromám a požáru.
3. Nájemce se zavazuje dodržovat právní, provozní a technické předpisy upravující užívání předmětu nájmu v nemovitosti.
4. Nájemce odpovídá za bezpečnost svých zaměstnanců a osob, zdržujících se v předmětu nájmu, a za zajištění požární ochrany v předmětu nájmu. Zaměstnanci Pronajímatele nebo jím pověřené osoby, kteří jsou pověřeni zajišťováním resp. organizací bezpečnosti a požární ochrany mají právo kontroly dodržování bezpečnostních a požárních předpisů ve všech

prostorách užívaných Nájemcem a Nájemce je povinen tuto kontrolu Pronajímateli bezodkladně umožnit. Zjištěné nedostatky je povinen odstraňovat. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné škodní události.

5. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl seznámen s protipožárním zabezpečením Pronajímatele, s rozmístěním hlavních uzávěrů médií, s hasicím zařízením umístěným ve společných prostorách nemovitosti a dalšími potřebnými údaji týkajícími se požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen u svých zaměstnanců provádět školení o požární ochraně a bezpečnosti práce.
6. Nájemce se zavazuje udržovat v předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí pořádek. Za škody způsobené na předmětu nájmu zákazníky nájemce nese odpovědnost Nájemce.
7. Případné sankce uložené Pronajímateli kontrolními orgány z důvodu porušení povinností uvedených v této smlouvě Nájemcem, je Pronajímatel oprávněn nájemci předepsat k úhradě a Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu tyto uhradit Pronajímateli.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) v souladu s Čl. I. odstavcem 3 této nájemní smlouvy do 3 dnů po jejím podpisu předat protokolem o předání a převzetí předmětné prostory Nájemci;
 - b) zabezpečit Nájemci nerušené užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu, a to bez časového omezení;
 - c) odpovídat za provádění úklidu a schůdnosti chodníků přilehlých k nemovitosti;
 - d) provést bez zbytečného odkladu Nájemcem požadované a řádně nahlášené opravy předmětných prostor, zejména opravy závad, které by ohrožovaly Nájemcovo právo na řádné využívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu;
 - e) u kulturních a sportovních akcí, organizovaných Obcí Hrobce zajistit řádné větrání sálu v době konání této akce;
 - f) uhradit Nájemci spotřebované množství plynu a elektřiny v době konání akcí dle odstavce e)

Pronajímatel má právo:

- a) ohlásit nejméně s měsíčním časovým předstihem konání sportovní, nebo kulturní akce na sále, organizované Obcí Hrobce a zajistit v době konání této akce spuštění VZT – větrání na sále

2. Nájemce je povinen:
 - a) v souladu s Čl. I. odstavcem 3 této nájemní smlouvy do 3 dnů po jejím podpisu převzít protokolem o předání a převzetí předmětné prostory od Pronajímatele;
 - b) hradit řádně a včas nájemné a další platby stanovené Čl. III. této nájemní smlouvy;
 - c) dodržovat v předmětných prostorách platné protipožární a hygienické předpisy;
 - d) provádět úklid a udržovat schůdnost chodníků přilehlých k nemovitosti
 - e) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětných prostor a bez zbytečného odkladu nahlásit Pronajímateli potřebu oprav u závad, které by ohrožily jeho právo na řádné užívání předmětných prostor ke smlouvou dohodnutému účelu;

- f) umožnit Pronajímateli nebo jím zmocněným osobám vstup do předmětných prostor za účelem kontroly jejich stavu anebo provedení protipožární, hygienické či jiné odborné kontroly po předchozím ohlášení podle potřeby, jinak vždy alespoň jednou za 6 měsíců. Tím není dotčeno Nájemcovo právo na výměnu zámkových vložek v místnostech, k nimž má na základě této nájemní smlouvy užívací právo;
- g) žádat předchozí písemný souhlas Pronajímatele v případě provádění úprav, u kterých je nutné v předmětných prostorách jakkoliv zasahovat do podlah, zdíva a veškerých instalací pro rozvod plynu, vody, el. energie, odpadů a větracích šachet;
- h) po skončení nájmu předat Pronajímateli předmětné prostory ve stavu, v jakém je převzal předávacím protokolem, s přihlédnutím k písemně povoleným úpravám uvedeným v písmenu g) tohoto odstavce.
- i) umožnit Pronajímateli použití sálu pro kulturní, nebo sportovní akce, organizované Obcí Hrobce, které mu budou nahlášeny nejméně s měsíčním předstihem

Článek VII.

Skončení nájemního vztahu

1. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z důvodů, které taxativně uvádí §9 odstavec 2 platného znění zákona č.116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor (dále jen „zákon“).
2. Nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou pouze písemnou výpovědí z důvodů, které taxativně uvádí §9 odstavec 3 platného znění zákona.
3. Výpovědní doba je 3 měsíce a začíná plynout prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Bude-li některá ze smluvních stran odmítat z jakéhokoliv důvodu přijetí písemné výpovědi, pro případ sporu platí, že bude-li takto dvakrát po sobě odmítnuto přijetí výpovědi podané dopisem s písemnou doručenkou a ověřeným obsahem, výpověď bude pokládána za doručenu ke dni, který bude na v pořadí druhé obálce s doručenkou vyznačen poštovním razítkem. Z obálky musí být patrné, že se jedná o výpověď.
4. Nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou dále zaniká z následujících důvodů:
 - a) poškozením nemovitosti v rozsahu, který neumožňuje užívat předmětné prostory k účelu sjednaného touto nájemní smlouvou;
 - b) zánikem nemovitosti jako celku nebo části v rozsahu, který neumožní Nájemci užívat předmětné prostory ke sjednanému účelu.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Pojištění nemovitosti jako celku zajišťuje na svůj náklad Pronajímatel. Nájemce je oprávněn pojistit na svůj náklad vybavení předmětných prostor a uskladněné movité věci v jeho vlastnictví.
2. Dojde-li za trvání této nájemní smlouvy ke změně v osobě Pronajímatele, je oprávněn vypovědět písemně tuto nájemní smlouvu pouze nájemce, a to ve lhůtě tří měsíců ode dne, v

němž se o změně vlastnictví dověděl. Nevyužije-li nájemce tohoto práva, platnost této nájemní smlouvy zůstane zachována v celém jejím rozsahu. Pro doručování výpovědi platí ustanovení čl. V odstavce 3 této nájemní smlouvy.

3. Další práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí zákonem č.116/1990Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění. Práva a povinnosti neupravené citovaným zákonem se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel i Nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla ujednána svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
2. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech o šesti stranách textu na samostatných listech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je protokol o předání a převzetí předmětných prostor.

V Hrobčích dne 13. 11. 2008.

Za pronajímatele:


.....
Ing. Karel Landkammer
starosta obce

Za nájemce:


.....
Martin Doležil
jednatel společnosti



otisky razítek



Pothouse, s.r.o.
Hrobce 14
411 83
IČ: 286 80 243