

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

**Obec Nížkovice** se sídlem Nížkovice 39, 684 01 Slavkov u Brna, IČ: 00292168, zastoupená **p. Dušanem Horákem** – starostou obce, jako pronajímatel na straně jedné  
(dále jen pronajímatel)

a

jako nájemce na straně druhé  
(dále jen nájemce)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu  
**o nájmu prostoru sloužícího k podnikání** dle §2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

## I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je podle svého prohlášení vlastníkem nemovitosti a to domu č.p. 204, jenž se nachází v Nížkovicích a v jehož přízemí se nachází tyto nebytové prostory:
  - dvě místnosti s plochou o výměře 71 m<sup>2</sup>
  - šatna (sklad) o výměře 15 m<sup>2</sup>
  - výčepní místnost a sklad o výměře 13 m<sup>2</sup>
  - WC
  - prostory dvora o výměře 108 m<sup>2</sup>
  - chodník k nemovitosti č.p. 204
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nebytové prostory v uvedeném objektu do nájmu nájemci, který je přijímá.

## II. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci výše uvedené nebytové prostory blíže uvedené v odstavci jedna k dočasnému užívání – nájmu, které byly před uzavřením smlouvy blíže specifikovány zástupci obou stran k provozu obchodní činnosti nájemce ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb. – Hostinská činnost.
2. Nájemce není oprávněn využít pronajaté prostory k jinému účelu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

## III. Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné (úhrada za užívání nebytových prostor) bylo stanoveno dohodou účastníků smlouvy a činí XY,- Kč (slovy XY Kč) měsíčně. Nájemné je splatné měsíčně vždy do 15. dne toho měsíce, na který náleží a platba proběhne na účet pronajímatele č.: 4420731/0100.
2. Vyúčtování spotřeby energií se provádí jedenkrát za rok na základě skutečné spotřeby – faktur, v této faktuře budou započítány zaplacené zálohy na energie. Platba bude uhrazena nejpozději do 30. dne po vystavení faktury.
3. V případě prodloužení nájmu s platbou nájemného má pronajímatel právo vymáhat smluvní pokutu, která činí 1.000,- Kč za každý takový případ. Dále má pronajímatel právo vymáhat úrok z prodloužení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení.
4. Ostatní služby (odvoz TKO atd.) platí nájemce sám dodavatelům.
5. Dojde-li ke změně předpisů týkající se výpočtu úhrady za nájem nebo dalších podmínek, bude vypracován dodatek této smlouvy. Změna se provede po předchozím projednání mezi pronajímatelem a nájemcem počínaje prvním dnem následujícího měsíce.
6. Nájemce nemá vůči pronajímateli nárok na jakékoliv plnění z důvodu jakýchkoliv poruch nebo omezení provozu pohostinství.

## IV.

## Práva a povinnosti smluvních stran

Kromě zákonných povinností se smluvní strany dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvního statutu:

### A) pronajímatel je povinen:

1. Platit pojištění za pronajaté nemovitosti.
2. Případné opravy či rekonstrukce nemovitosti provádět mimo dobu podnikání nájemce.
3. Zabezpečovat a hradit revize veškerých přípojek (elektřina, plyn, voda).
4. Zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno.

### B) nájemce je povinen

1. Po dobu trvání nájmu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor.
2. Po dobu trvání nájmu zabezpečit provozní dobu minimálně 3 dny v týdnu od 17:00 – 22:00, výjimku tvoří Velikonoce, Vánoce a Nový rok.
3. Udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
4. Respektovat zákaz podnájmu pronajatých prostor nebo jejich části jinému subjektu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i na dobu určitou.
5. Dodržovat přísně veškeré hygienické, požární a bezpečnostní předpisy a hradit eventuální sankce udělené příslušnými státními či správními orgány.
6. Proškolit zaměstnance dle platných právních předpisů.
7. Respektovat při podnikání platný trestní zákon.
8. Maximálně šetřit pronajaté prostory, tyto zejména nedevastovat.
9. V zimních měsících udržovat teplotu v pronajatých prostorách, tak aby nedocházelo k poškození zařízení (vlhkost atd.), a to včetně toalet.
10. Zajistit pravidelné a dostatečné větrání v pronajatých prostorách, a to včetně toalet
11. Respektovat právo absolutní kontroly ze strany pronajímatele, a to kdykoliv během trvání nájmu, v kteroukoliv denní či noční dobu, k respektování tohoto ustanovení zavázat i příp. zaměstnance či pomocné osoby.
12. Provádět na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu včetně malování interiéru.
13. V případě, že dojde k poškození či závadě na pronajatých prostorách a toto nebude zaviněno nájemcem bude tato skutečnost neprodleně oznámena pronajímateli (nejpozději první pracovní den následující po dni kdy tato skutečnost byla zjištěna).
14. Zajišťovat úklid přílehlého chodníku před provozovnou.
15. Jakékoli úpravy pronajatých prostor provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
16. V pronajatých prostorách provádět vlastními prostředky a na vlastní náklady kontrolu a zajištění protipožární prevence a všech bezpečnostních předpisů.
17. Provádět svými prostředky a na vlastní náklady běžný úklid všech pronajatých prostor.
18. V případě, že dojde ke škodě na pronajatých prostorách, případně na budově a svěřeném majetku, který je ve vlastnictví pronajímatele a bude prokázána odpovědnost nájemce za tuto škodu, uvést poškozenou věc do původního stavu a pokud by toto nebylo možno, zaplatit pronajímateli odpovídající částku jako náhradu škody, nebude-li stranami dohodnuto jinak.
19. Ve stanovených lhůtách řádně platit dohodnuté platby.
20. Při pořádání společenských akcí v budově sokolovny zajistí provoz pohostinství pro tyto akce, nebo po dohodě s pořadatelem uvolní pronajaté prostory (další podmínky na základě dohody s pořadatelem akce). Náklady na otop, elektrickou energii a vodu hradí pořadatel akce.
21. Po skončení nájemní smlouvy předat předmět nájmu zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a odsouhlaseným změnám.
22. Nájemce zajistí, aby byl trvale uzavřen vchod do sálu sokolovny, tento bude otevřen pouze při pořádání společenských, kulturních nebo sportovních akcí.

## V.

### Trvání nájmu

1. Doba nájmu pronajatých prostor je smluvními stranami dohodnuta **na dobu určitou** a to od 1.1.2025 do 31.3.2028.
2. **Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:**
  - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor slouží k podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předpovídat
  - b) pronajímatel písemně sdělí nájemci alespoň 60 dnů předem, že hodlá na předmětu nájmu zahájit stavební úpravy, které podstatně ztíží nebo zcela znemožní užívání předmětu nájmu
  - c) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou
  - d) nájemce porušuje hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením §2305 OZ

- e) nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání
- 3. Nájemce může písemně vypovědět smlouvu, jestliže:**
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen
  - b) přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci
4. V případě výpovědi se sjednává výpovědní lhůta 1 měsíc, jejíž běh se počítá od 1. dne následujícího měsíce po měsíci, v němž byla výpověď doručena.
5. Nejpozději do 3 dnů po skončení nájmu je pak nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a řádně předat pronajímateli včetně všech součástí a příslušenství. V případě prodlení s předáním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000, - Kč za každý započatý den prodlení.
6. Ukončení (zánik) této smlouvy nemá vliv na povinnost smluvních stran uhradit nájemné, úhrady za služby spojené s nájemným, smluvní pokuty a náhrady škody.

## VI. Ostatní ujednání

- 1. Nájemce se zavazuje při pořádání společenských, kulturních a sportovních akcích:**
- a) Poskytnout aktivní součinnost při provozu pohostinství (pokud nebude dohodnuto jinak). Vždy budou v provozu toalety, veškeré pronajímané prostory budou vždy řádně vytopeny.
  - b) Při pořádání akcí pořádaných obcí bude otevírací doba upravena vždy dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Pokud bude ze strany pronajímatele vznesen požadavek na omezení otevírací doby, bude toto nájemcem respektováno (jedná se zejména o akce pro děti, seniory, školní akce, divadla a koncerty).
  - c) Při pořádání hodů bude zajištěn provoz a obsluha venkovní zahrádky, dále při sobotním stavění máje bude zajištěn provoz pohostinství a při nedělním průvodu bude zajištěn provoz pohostinství při zahájení průvodu a večer bude provoz zajištěn minimálně do 21 hodin.

## VII. Závěrečné ujednání

1. V případě nutnosti stavebních úprav pronajatých prostor nad rámec běžných oprav a údržby bude finanční účast nájemce určena vždy samostatnou dohodou (písemně).
2. Tato smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran ve formě písemných dodatků ke smlouvě, průběžně číslovaných a podepsaných oprávněnými osobami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každý má právní povahu originálu. Po podpisu obdrží každá smluvní strana po jednom vyhotovení.
5. Otázky neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými právními předpisy českého právního řádu.
6. Účastníci prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že text této smlouvy si přečetli a stvrzují svým vlastnoručním podpisem, že odpovídá jejich pravé vůli.
7. Kontakt na osoby zodpovědné za pronajímatele, Dušan Horák starosta obce 724 186 602, Dagmar Mudrlová, DiS. místostarostka obce 730 574 111.
8. Pronajímatel prohlašuje, že tato smlouva byla schválena zastupitelstvem obce na YY. zasedání dne XX.XX.2024 usnesením č. XY.

V Nížkovicích, dne:

V Nížkovicích, dne:

-----  
Nájemce

-----  
Pronajímatel zastoupený  
starostou obce  
Dušanem Horákem