

Obec Zlatá Koruna, IČ 00246212, DIČ 00246212, se sídlem Zlatá Koruna 41, 381 01 Český Krumlov,
zast. starostou Milanem Štindlem
jako pronajímatel

a



jako nájemce

uzavřeli tuto

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání podle § 2302 a násl. občanského zákoníku

I.

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 27, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba budovy č.p. 31, zp. využití - objekt občanské vybavenosti a pozemku parc. č. 292/2, ostatní plocha, zp. využití - zeleň, zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov pro obec a k.ú. Plešovice na LV č. 10001.
2. V části uvedené budovy č.p. 31 se nacházejí prostory sloužící podnikání o celkové ploše cca 198,36 m², které zahrnují:

1. Chodba	7,8 x 2,6	20,28m ²
2. Šatna	2,6 x 4,3	11,18m ²
3. WC muži	2,6 x 3	7,8 m ²
4. WC ženy	2,6 x 2,6	6,76 m ²
5. Výčep	2,8 x 4,7	13,16 m ²
6. Pivnice	5,3 x 5,6	29,68 m ²
7. Sál	12,3 x 8,3	102,90 m ²
8. Sklad	2 x 3,3	6,6 m ²

II.

Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu, popsany v čl. I., do dočasného užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

III.

1. Účelem nájmu je provozování podnikatelské činnosti v oblasti pohostinství v souladu s živnostenským oprávněním nájemce. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jen k tomuto účelu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že pronajímané nemovitosti jsou způsobilé ke shora uvedenému způsobu užívání.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaných nemovitostí, a potvrzuje, že jejich stav plně umožňuje užívat je sjednaným způsobem.

IV.

Nájemní poměr se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.5.2015.

V.

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli roční nájemné ve výši 20.000,- Kč (slovy dvacet tisíc Kč).

Nájemce prohlašuje, že není plátce DPH

2. Nájemné je splatné vždy do 10. dne měsíce června každého kalendářního roku, na který se platí, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 3027241/0100, VS 201531.
3. Pronajímatel je oprávněn výši nájemného vždy s účinností k 1. lednu valorizovat podle meziročního přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (míry inflace) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Taková úprava výše nájemného bude pronajímatelem provedena do 2 měsíců od vyhlášení míry inflace za předchozí kalendářní rok, a to se zpětnou účinností k 1. lednu aktuálního kalendářního roku. O nové výši nájemného je pronajímatel povinen nájemce písemně vyrozumět.
4. Vznikne-li nájemci v souvislosti s valorizací nájemného nedoplatek na nájemném za období, za které bylo nájemné splatné již před vyrozuměním nájemce o nové výši nájemného, je tento nedoplatek nájemce povinen doplatit nejpozději současně s nejbližší následující roční platbou nájemného.

5. Pro případ prodlení nájemce s platbou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50,- Kč za každý den prodlení, a to ve lhůtě do 15 dnů od doručení výzvy pronajímatele.

VI.

1. Nájemné nezahrnuje úhrady za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce je povinen na svůj náklad zajistit poskytování všech potřebných plnění spojených s užíváním předmětu nájmu (dodávky elektrické energie, dodávky vody, odvoz odpadu, apod.) a uzavřít svým jménem a na svůj účet smlouvy o dodávkách těchto plnění s příslušnými dodavateli. Pronajímatel je povinen mu k tomu poskytnout potřebnou součinnost.
3. S ohledem na právo nájemce spoluužívat části venkovních prostorů a to část pozemku KN st.27 (pro účel parkování cca.500m²) a část KN č.292/2 (venkovní terasa cca.500 m²) zavazuje se nájemce provádět údržbu těchto venkovních prostorů na svůj náklad (tzn.úklid,údržba zeleně a údržba nezpevněné plochy pro účel parkování.

VII.

1. Nájemce se zavazuje složit k rukám pronajímatele nejpozději do 10.9.2015 peněžitou jistotu ve výši 10.000,- Kč (slovy desettisíc Kč), že zaplatí nájemné a splní další své závazky vůči pronajímateli, které s nájmem souvisí, včetně případného závazku nájemce nahradit pronajímateli škodu vzniklou na předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu nebo její část na úhradu toho, co mu nájemce na nájemném nebo v souvislosti s nájmem dluží. Bude-li jistota nebo její část takto použita, je nájemce povinen jistotu doplnit do původní výše (10.000,- Kč) nejpozději do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy pronajímatele.
3. Nájemce nemá právo na úroky z jistoty.

VIII.

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci po dobu nájmu nerušené užívání věci.
2. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit ke sjednanému účelu užívání.
3. Nájemce a zákazníci nájemce jsou po dobu trvání nájemního poměru oprávněni spoluužívat části venkovních prostorů a to část pozemku KN st.27 (pro účel parkování cca.500m²) a část KN č.292/2 (venkovní terasa cca.500 m²), a to způsobem přiměřeným jejich obvyklému účelu a přiměřeně dbát zachování pořádku na nich.

IX.

1. Nájemce je po předchozím vyrozumění povinen strpět případné opravy nebo úpravy předmětu nájmu, které budou prováděny z pokynu pronajímatele. Nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli zisk ušlý v důsledku provádění takových oprav nebo úprav. Nájemce nemá právo na slevu na nájemném, třebaže byl v důsledku provádění těchto oprav nebo úprav omezen v užívání předmětu nájmu.
2. Vady nebo poškození předmětu nájmu je nájemce povinen oznámit pronajímateli podle okolností ihned nebo bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá pronajímateli za škodu, kterou porušením této povinnosti způsobil.
3. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, včetně potřebných malířských a natěračských prací, a chránit předmět nájmu před poškozením nebo zničením. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, kterou na předmětu nájmu způsobil on nebo osoby, kterým do něj umožnil přístup.
4. Nájemce je povinen na své náklady zajistit provedení revizí strojů a zařízení umístěných v předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen dodržovat všechny bezpečnostní, hygienické, požární, ekologické a další obecně závazné právní předpisy.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu kdykoli ve své provozní době, jinak po předchozím oznámení. Po předchozím oznámení je nájemce povinen umožnit pronajímateli také provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, hrozí-li vznik škody nebo jiné nebezpečí z prodlení.
7. Pronajímatel si ponechává k užívání část stavby č.p.31, která není předmětem tohoto pronájmu ve které je stávající obecní knihovna. Způsob úhrady za spotřebovanou elektrickou energii činností knihovny bude na základě odečtu z podružného měření, které bude zprovozněno nejpozději do 31.8.2015.
8. Při konání společenských akcí v sálu je nájemce povinen zajistit na žádost pronajímatele za úplaty občerstvení.
9. Nájemce je povinen strpět a zpřístupnit prostory sálu pro konání schůzí a akcí pořádaných pronajímatelem v rozsahu 20 hodin ročně, Sborem dobrovolných hasičů Plešovice v rozsahu 20 hodin ročně a Klubem seniorů Plešovice v rozsahu 40 hodin ročně včetně užívání WC bez náhrady za spotřebovanou elektrickou energii a vodu. Pokud se nedohodne jinak je nutné písemně oznámit čerpání stanovených hodin nájemci minimálně 3 měsíce dopředu.
10. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s výslovným písemným souhlasem nájemce.
11. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy, opravy i jiné změny na předmětu nájmu jen s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele. Takový písemný souhlas pronajímatele může obsahovat i podmínky, které je nájemce v

případě provádění předmětných stavebních úprav, oprav nebo jiných změn povinen splnit.

12. Stavební úpravy, opravy i jiné změny na předmětu nájmu podle předchozího odstavce provádí nájemce na svůj náklad, pokud se nedohodne jinak. Dojde-li přitom ke zhodnocení předmětu nájmu, není pronajímatel ani po skončení nájmu povinen toto zhodnocení nájemci nahradit.
13. Nájemce může budovu, ve které se nachází předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními jen s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel může udělení souhlasu odmítnout i bez vážného důvodu. Po skončení nájmu nájemce tato znamení odstraní a budovu uvede do původního stavu, ledaže se s pronajímatelem dohodne písemně jinak.

X.

1. Nájemní poměr skončí písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran.
2. Každá ze smluvních stran může nájem vypovědět bez udání důvodu v roční výpovědní době.
3. Nájemce může nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době, ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je předmět nájmu určen. To neplatí, ztratí-li tuto způsobilost v důsledku své žádosti.
4. Nájemce může nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době, přestane-li být předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý sloužit sjednanému účelu a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo porušuje-li pronajímatel své povinnosti vůči nájemci, přestože byl předtím písemně vyzván k nápravě a byla mu k tomu poskytnuta přiměřená lhůta.
5. Pronajímatel může nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době, má-li být budova, v níž se nachází předmět nájmu, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.
6. Pronajímatel může nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době porušuje-li nájemce své povinnosti vůči pronajímateli, přestože byl předtím písemně vyzván k nápravě a byla mu k tomu poskytnuta přiměřená lhůta, nebo má-li k výpovědi jiný vážný důvod.
7. Pronajímatel může nájem vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného a se složením jistoty podle čl. VII. odst. 1 této smlouvy nebo s doplněním jistoty podle čl. VII. odst. 2 této smlouvy.
8. Smluvní strany vylučují účinky ustanovení § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
9. Výpověď z nájmu vyžaduje písemnou formu. Nejde-li o případ, kdy může smluvní strana nájem vypovědět bez udání důvodu, musí být ve výpovědi uveden její důvod, jinak je neplatná.

10. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.
11. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí, jinak má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného za období od skončení nájmu do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně předá.

XI.

1. O převzetí předmětu nájmu nájemcem bude sepsán protokol, který bude obsahovat popis stavu předmětu nájmu a seznam jeho zařízení a vybavení.
2. Protokol téhož obsahu bude sepsán též při předání předmětu nájmu pronajímateli po skončení nájmu.

XII.

1. Písemnost odeslaná některé ze smluvních stran na adresu uvedenou v této smlouvě nebo na adresu pro doručování, která byla druhé smluvní straně písemně sdělena, platí za doručenu třetího dne po předání provozovateli poštovních služeb.
2. Smluvní strany vylučují účinky ustanovení § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
3. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
4. Tato smlouva může být změněna jen dohodou obou smluvních stran. Pro uzavření takové dohody se vyžaduje písemná forma.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, po jednom pro každou smluvní stranu.

XIII.

O nájmu předmětných prostor sloužících podnikání rozhodla rada obce usnesením č. RO č.10/2015-2 ze dne 16.4.2015. Oznámení o záměru pronajmout tyto nemovitosti bylo vyvěšeno na úřední desce obce v době od 19.3.2015 do 3.4.2015 .

Ve Zlaté Koruně dne 30.4.2015

.....
pronajímatel

.....
nájemce