

SMLOUVA O NÁJMU

Obecního domu Horní Domaslavice

Pronajímatel: Obec Horní Domaslavice

IČO: 00536008, DIČ: CZ00536008

se sídlem Horní Domaslavice 212, 739 51 Horní Domaslavice

zastoupena Ing. Markem Světlým, starostou obce

mob.: +420 734 232 521, email: starosta@hornidomaslavice.cz

bankovní spojení: 3203472319/0800

dále jen „*pronajímatel*“

a

Nájemce:

Jméno a příjmení/firma: _____

IČO: _____, DIČ: _____

Sídlo: _____

Bankovní spojení: _____ / _____

Osoba oprávněna jednat za nájemce: _____

Kontaktní údaje: mob. _____, email: _____

dále jen „*nájemce*“

Pronajímatel a nájemce dále společně též jako „*smluvní strany*“ či „*účastníci*.“

uzavřeli podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
tuto

Smlouvu o nájmu Obecního domu Horní Domaslavice

(dále jen „*Smlouva*“)

I.

Preambule

Smluvní strany uzavírají tuto Smlouvu za účelem zajištění využití obecního domu v obci Horní Domaslavice, a to zejména za účelem provozování gastronomického zařízení a využitím společenského sálu. Současně je cílem této Smlouvy umožnit obci a jejím občanům pořádání společenských, kulturních a jiných veřejných akcí v prostorách obecního domu. Nájem této nemovitosti je tedy sjednán nejen v zájmu běžného komerčního provozu, ale i s ohledem na společenský přínos pro komunitní život v obci Horní Domaslavice.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí zapsaných na Listu vlastnictví č. 1 pro katastrální území a obec Horní Domaslavice zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, a to:
 - pozemku parc.č. st. 273, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba občanského vybavení č.p. 232,
 - pozemku parc.č. 249/13, orná půda,
 - pozemku parc.č. 249/18, ostatní plocha

dále jen „*Nemovitosti*.“

2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci za úplaty do užívání prostory sloužící k podnikání, nacházející se v Nemovitostech, nebytové prostory nacházející se v 1. nadzemním podlaží, konkrétně vstup s hospodou, společenský sál, přípravná jídel, sklad, banketka a zastřešená terasa umístěná na pozemku parc.č.249/18 mezi Obecním úřadem Horní Domaslavice a budovou Obecního domu Horní Domaslavice, tak jak je znázorněno na plánu, který tvoří Přílohu č. 1 k této Smlouvě (dále jen „Prostory sloužící k podnikání“ nebo „předmět nájmu“). Součástí předmětu nájmu je jeho vybavení, jehož seznam bude uveden v předávacím protokolu, který je přílohou této Smlouvy označený jako Příloha č. 2.
3. Místnost označena jako „Klubovna“ nacházející se v suterénu Nemovitosti není předmětem nájmu.
4. Nájemce předmět nájmu od pronajímatele přejímá a zavazuje se za jeho užívání platit sjednané nájemné.
5. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společně s pronajímatelem, kterému zůstaly v užívání nebytové prostory nacházející se v suterénu, technické zázemí budovy nacházející se v pronajatých prostorách (vchody do budovy, společné chodby).

III.

Účel nájmu

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat k účelu podnikání spočívajícím v **provozování gastronomického zařízení, provozování kulturních a společenských akcí a pořádání kulturních programů, zábav, přednášek, besed a dalších obdobně zaměřených akcí**, a to dle stavebního určení jednotlivých částí předmětu nájmu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle bodu 1 tohoto článku této Smlouvy. Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě předchozí písemného dodatku uzavřeného mezi smluvními stranami

IV.

Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné za předmět nájmu popsaného v čl. II bodu 2 této Smlouvy je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **4 000 Kč měsíčně**, které je splatné převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, předem k **poslednímu dni kalendářního měsíce, který předchází měsíci, za nějž se nájemné platí**. Součástí nájemného není poskytování služeb a dodávek energií spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce si na vlastní náklady zajistí:
 - a) dodávku elektrické energie, plynu a vody (vodné a stočné),
 - b) úklid ve vnitřních prostorách předmětu nájmu a jeho bezprostředním okolí na přilehlých pozemcích (kosení, odklizení sněhu),
 - c) běžnou údržbu předmětu nájmu a zařízení, která se nachází v předmětu nájmu až do výše 10 000 Kč v jednom případě,
 - d) odvoz odpadů a nákladů s tím spojených,

tím, že uzavře samostatnou smlouvu s dodavateli, na své jméno a adresu ke dni převzetí předmětu nájmu a úhrady za tyto služby bude nájemce provádět přímo dodavateli služeb, pokud tak nečiní, není pronajímatel povinen tuto službu nájemci poskytovat. Pronajímatel poskytne nájemci potřebnou součinnost týkající se přepisů dodávek energií na nájemce.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce není oprávněn přenechat předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou krátkodobého podnájmu za účelem pořádání kulturních a společenských akcí, kulturních programů, zábav, přednášek, besed a dalších obdobně zaměřených akcí, pokud doba trvání podnájmu nepřesáhne 3 a více po sobě následujících kalendářních dnů.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat řádným a obvyklým způsobem k určenému účelu, bude provádět běžnou údržbu a udržovat čistotu.
3. Nájemce je povinen po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v budově a rozumné pokyny pronajímatele nutné pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
4. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné, a to ve stanovených termínech.
5. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy ani jiné podstatnější změny, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. S předchozím souhlasem pronajímatele je nájemce oprávněn provést drobné vnitřní úpravy předmětu nájmu (rozumí se tím do hodnoty 10.000 Kč v jednom případě).
6. Nájemce je povinen sám na vlastní účet hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu.
7. Zjistí-li nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání předmětu nájmu, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu vzniklou neohlášením potřebné opravy. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.
8. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce po dohodě s pronajímatelem.
9. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém pro sjednaný účel nájmu a nájemce tuto skutečnost svým podpisem na této Smlouvě potvrzuje. Potvrzuje jím zároveň i skutečnost, že je mu znám technický stav předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli, či osobám z jejich strany k tomu pověřeným, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu.
11. Nájemce je povinen dodržovat v předmětu nájmu, jakož i v budově samotné, protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy a zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by mohl ohrozit cizí majetek a zdraví.
12. Nájemce je povinen hradit náklady na opravy škod způsobené prokazatelně jeho zaviněním či činností osob, kterým umožnil přístup do předmětu nájmu.
13. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
14. Nájemce je dále zejména povinen:
 - a) zajišťovat obvyklé udržování předmětu nájmu. Nájemce se dále zavazuje zjišťovat drobné opravy předmětu podnájmu. Za drobnou opravu se považuje oprava nepřesahující částku 10.000 Kč,
 - b) zajišťovat bezpečnost a hygienu práce v souladu s platnými ČSN, předpisy a vyhláškami, zejména v souladu s vyhláškou ČÚBP č. 48/82 Sb. a podle příslušných hygienických předpisů,
 - c) nerušit provozem a svou činností ostatní uživatele budovy, případně uživatele okolních nemovitostí a zdržet se jakýchkoliv zásahů do práv pronajímatele nad rámec daný touto smlouvou,
 - d) hradit vzniklé škody, které by pronajímateli vznikly v důsledku provozní činnosti nájemcem, což platí i ve vztahu k třetím osobám, ke kterým bude nájemce v přímém odpovědnostním vztahu,

- e) dodržovat ustanovení provozního řádu obecního domu týkající se užívání předmětu nájmu, nebo které lze přiměřeně použít na jeho užívání. O jakékoliv změně provedené nájemcem oproti skutečnosti, je nájemce povinen podat písemnou informaci pronajímateli,
- f) zajišťovat dodržování bezpečnosti a provozní spolehlivosti instalovaného el. zařízení dle ČSN 32 20 00 čl. 4. 4. po celou dobu trvání nájmu a být za plnění výše uvedených závazků odpovědný,
- g) nájemce přebírá povinnosti a zodpovědnost původce odpadu, který vzniká z jeho činnosti a za likvidaci tohoto odpadu zodpovídá ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, a následných vyhlášek,
- h) zajišťovat pronajatý majetek proti poškození a zničení,
- i) ponechat stávající zábranné prostředky a zabezpečovat techniku v původním stavu.
- j) po skončení nájmu předat uvolněný a vyklizený předmět nájmu se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Budou-li v objektu nájemcem provedeny stavební či jiné změny, je nájemce povinen uvést místnost v předešlý stav, pokud není písemně dohodnuto jinak. V opačném případě předáním předmětu nájmu přenechá nájemce provedené bez jakékoliv náhrady,
- k) sdruží-li se nájemce k podnikání s jinými subjekty, není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele poskytnout pro účely sdružení práva, vyplývající z této Smlouvy. Poruší-li toto ustanovení, má pronajímatel právo od této Smlouvy odstoupit, přičemž odstoupením Smlouva zanikne k prvnímu dni následujícího měsíce poté, co písemný projev vůle o odstoupení dojde nájemci,

15. Pronajímatel neodpovídá za škody na zboží, vybavení zařízení apod. patřící nájemci vzniklé vlhkostí, požárem, krádeží nebo jiným způsobem třetích osob či zásahem vyšší moci.

16. Nájemce je povinen sjednat a udržovat po celou dobu nájmu v platnosti na své vlastní náklady pojištění odpovědnosti nájemce za škody související s užíváním předmětu nájmu, majetkové pojištění movitého majetku nacházejícího se v/na předmětu nájmu proti poškození nebo zničení, pojištění přerušení provozu pro případ požáru, výbuchu, úderu blesku, vody, vodovodních zařízení, zpětného vystoupení vody z kanalizačního potrubí, ostatních pojistných nebezpečí.

VI.

Výhrada pronajímatele

1. Pronajímatel si vyhrazuje přednostní právo **bezúplatného** konání vyjmenovaných akcí v předmětu nájmu, vyjma spotřebovaných energií a to zejména:
 - a) Obecní ples, Hasičský ples,
 - b) Zasedání zastupitelstva obce a jednání obecního úřadu,
 - c) Volby do zastupitelstva obce, kraje, poslanecké sněmovny, senátu, prezidenta, místní referenda a Evropského parlamentu
 - d) Další akce obdobného kulturního a společenského charakteru pro občany obce pořádané pronajímatelem (např. sraz důchodců, den žen, obecní slavnosti)
2. Pronajímatel se zavazuje oznámit nájemci seznam akcí konaných v předmětu nájmu dle bodu 1 tohoto článku této Smlouvy, a to nejméně 90 dnů před jejím konáním, vyjma akcí uvedených v bodě 1 pod písm. b), c), které pronajímatel oznámí nájemci nejpozději 15-ti dnů před jejich konáním, pronajímatel oznámí záměr konání vyjmenovaných akcí na email nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy a nájemce se zavazuje, že umožní pronajímateli nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu, který současně s tímto oznámením sdělí pronajímatel nájemci. V případě, že nájemce konání oznámené akce pronajímateli nepotvrdí nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne odeslání emailu pronajímatele nájemci, tak se má zato, že s konáním akce pronajímatel souhlasí.

3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že se akce bude konat v celém předmětu nájmu, tak před konáním akce bude společně opsán pronajímatelem a nájemcem stav elektroměru, vodoměru a plynoměru za účelem vyúčtování nákladů spojených s konáním této akce, které budou do 7 dnů uhrazeny nájemci pronajímatelem či osobou, která tyto náklady ponese. V případě, že se bude akce konat pouze v části předmětu nájmu, tak náklady spojené s užíváním předmětu nájmu budou určeny vzájemnou dohodou smluvních stran.
4. Smluvní strany se dále dohodly, že v předmětu nájmu bude nájemce provozovat gastronomické zařízení v minimálním rozsahu 5 dnů v kalendářním týdnu a době od 15:00 hodin do 21:00 hodin. Uvedený minimální rozsah provozu gastronomického zařízení lze ze závažných důvodů krátkodobě upravit na základě písemné dohody nájemce s pronajímatelem. Gastronomické zařízení bude v provozu i v době konání jiných akcí v sálu nacházejícího se v předmětu nájmu, ledaže by pronajímatel nájemci sdělil, že na jejich provozu v době konání akce netrvá.
5. Po dobu trvání nájmu je nájemce povinen vytápět předmět nájmu v topné sezóně v souladu s technickými normami, které stanovují doporučené vnitřní teploty pro různé typy prostor.

VII.

Pokuty za nedodržení smluvních podmínek

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení podle obecně závazných právních předpisů.
2. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného si sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za den prodlení s úhradou, kterou je povinen uhradit nájemce pronajímateli. Smluvní pokuta splatná vždy jednou měsíčně k prvnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém smluvní pokuta vznikla.
3. Pro každé porušení povinností nájemce uvedených v Čl. VI této Smlouvy si smluvní strany sjednávají jednorázovou smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč. Smluvní pokuta splatná vždy jednou měsíčně k prvnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém smluvní pokuta vznikla.
4. Zaplacením smluvních pokut nezaniká nárok žádat náhradu veškerých škod a ušlého zisku vzniklých nesplněním povinností nájemce.
5. Pro případ, že nájemci skončí nájemní poměr k předmětu nájmu jakýmkoliv způsobem a nájemce ke dni skončení nájemního poměru předmět nájmu nevyklidí a nepředá, je pronajímatel i bez předchozí výzvy oprávněn:
 - a) zamezit nájemci, jeho zaměstnancům a všem dalším osobám užívajícím předmět nájmu spolu s nájemcem přístup k předmětu nájmu,
 - b) provést vyklizení všech věcí, nacházejících se v předmětu nájmu na náklad nájemce do úschovy,
 - c) náklady vzniklé vyklizením vyúčtovat nájemci do 10 dnů po jejich vzniku,
 - d) náhradu za úschovu vyúčtovat nájemci měsíčně,
 - e) v případě, že nájemce přes písemnou výzvu doručenou na poslední známou adresu věci uložené v úschově nevyklidí nejpozději do 2 měsíců od jejich uložení, je pronajímatel oprávněn uschované věci dle své úvahy zlikvidovat.
6. Nájemce výslovně s uvedeným postupem souhlasí a svým podpisem na této Smlouvě potvrzuje, že pronajímatele k výše uvedenému postupu v celém rozsahu zmocňuje. Pronajímatel je oprávněn k umístěným věcem uplatnit zadržovací právo.
7. Nájemce si je také vědom své povinnosti předcházet škodám, a proto se zavazuje veškeré listiny důležité pro podnikání, hodnotné věci apod. před skončením nájemního poměru z předmětu podnájmu vyklidit.

VIII.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává na **dobu neurčitou, a to počínaje dnem 1.6.2026.**
2. Nájemní poměr zaniká:
 - a) Písemnou dohodou,
 - b) Písemnou výpovědí bez udání důvodů s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která se počítá od prvního dne po doručení písemné výpovědi druhé straně,
 - c) způsobem uvedeným v bodě 3 tohoto článku této Smlouvy,
3. V případě, že:
 - a) Nájemce užívá pronajaté prostory sloužící k podnikání v rozporu se smlouvou,
 - b) Nájemce nebo osoby, které s ním prostory sloužící k podnikání užívají, i přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - c) Nájemce přenechá prostory sloužící k podnikání nebo jejich část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele v rozporu s čl. V bodem 1 této Smlouvy,
 - d) Nájemce je po dobu delší než 30 dnů v prodlení s placením nájemného za pronajaté prostory sloužící k podnikání,
 - e) Nájemce řádně neplní své povinnosti stanovené v čl. VI této Smlouvy,

má pronajímatel právo okamžitě vypovědět nájem bez výpovědní lhůty. Nájem tedy skončí poté, co bude nájemci doručena okamžitá výpověď z nájmu pronajímatelem.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemně, a to dodatkem odsouhlaseným a podepsaným oběma smluvními stranami.
3. Veškeré písemnosti dle této smlouvy budou doručovány osobně nebo zasílány poštou či emailem na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na adresu, kterou si smluvní strany písemně sdělí v průběhu trvání této smlouvy.
4. Ohledně doručování písemností dle této smlouvy se uplatní domněnka doby dojití dle ust. § 573 občanského zákoníku.
5. Smluvní strany se zavazují vykonat veškerá jednání, jichž je podle této smlouvy, právních předpisů či z jiného důvodu zapotřebí k tomu, aby došlo k plné realizaci transakcí předvídaných touto smlouvou, a to i v případech, kdy to tato smlouva výslovně nezmiňuje.
6. Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti a vynutitelnosti ustanovení ostatních. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit ustanovením bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat obsahu a účelu vadného ustanovení.
7. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
8. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě vážné a svobodné vůle, smlouvu pročetly, jejímu obsahu porozuměly.

9. Smluvní strany prohlašují, že k tomuto právnímu jednání nebyly přinuceny hrozbou tělesného nebo duševního násilí a zároveň vylučují, že by byla tato smlouva uzavřena za použití lsti a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
10. Smluvní strany tímto vylučují aplikaci ustanovení § 2315 občanského zákoníku, tj. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
11. **Tato Smlouva o nájmu Obecního domu Horní Domaslavice byla schválena dne _____ na _____ zasedání zastupitelstva Obce Horní Domaslavice pod č.j. _____.**

Přílohy:

- **Příloha č. 1** – *plánek předmětu nájmu*
- **Příloha č. 2** - *předávací protokol*

V Horních Domaslavicích dne _____

Pronajímatel

Nájemce