

SMLOUVA O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

Dnešního dne uzavřeli

jako pronajímatel
- na straně jedné -

Obec Jankov

Adresa: Jankov 46, 373 84 Dubné, okr. České Budějovice

IČO: 00245020

Bankovní spojení: ČSOB a.s. pob. Č. Budějovice

číslo účtu: 104104250/0300

Zastoupená: Ing. Janem Jílkem

Funkce: starostou Obce

a

Michal Matouš

bytem: Jankov 27, PSČ: 373 84 pošta Dubné, okr. České Budějovice

IČO: 19593031 – k předmětu podnikání – hostinská činnost

Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.

číslo účtu: 9693513001/5500

jako nájemce
- na straně druhé -

tuto

smlouvu o pronájmu nebytových prostor

v souladu s ustanoveními zák. 513/91 Sb. obchodního zákoníku

dále jen smlouva

Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této smlouvě obsažených a s úmyslem být touto smlouvou vázány, dohodly se na následujícím znění smlouvy:



1. Smluvní strany

- 1.1. Obec Jankov prohlašuje, že je rozpočtovou organizací řádně založenou a existující v souladu s právním řádem České republiky a jakožto takový je způsobilý tuto smlouvu uzavřít.
- 1.2. Michal Matouš prohlašuje, že je fyzickou osobou způsobilou vykonávat příslušnou činnost v souladu s právním řádem České republiky a jakožto takový je způsobilý tuto smlouvu uzavřít.

2. Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem smlouvy je pronájem nebytových prostor v k.ú. Jankov, zařazených do skupin:
- a) prostory pro hostinskou činnost a stolování, výčep,
 - b) prostory pro přípravu stravování a kuchyně vč. sociálního zařízení pro personál,
 - c) prostory společenské – salonek,
 - d) prostory společenské – velký sál,
 - e) prostory tzv. mix zóny,
 - f) prostory skladovací vč. sklepních prostor,
 - g) prostory sociální a úklidové, včetně WC pro invalidy,
 - h) prostory kryté předzahrádky Formanky Jankov na parcele p.č. 144/1

které jsou ve vlastnictví Obce Jankov.

2.2. Pronajímatel má právo hospodaření v nebytových prostorách Kulturního domu v Jankově na stavební parcele č.144, k.ú. Jankov. Nemovitosti jsou vedeny na LV č.1 u Katastrálního úřadu v Českých Budějovicích.

2.3. Ve smyslu zákona č. 116/90 Sb. pronajímá pronajímatel za níže uvedených podmínek ve výše uvedeném objektu nebytové prostory výčepu, formanky, společenského sálu, salonku, mix zóny, kuchyně, sociálního zařízení pro hosty a personál, skladovacích i sklepních prostor a venkovní předzahrádky s účinností od 1.1.2024 výše uvedenému nájemci.

2.4. Nájemce bere na vědomí, že tyto pronajímané prostory jsou k tomuto účelu zřízené, vybavené a zrekonstruované na základě schválené projektové dokumentace a platného stavebního povolení, popř. tyto prostory jsou v odpovídajícím velmi dobrém a provozuschopném stavu. Dále jsou provedena všechna potřebná schvalovací řízení (kolaudační rozhodnutí, vyjádření hygieny apod.).

3. Způsob užívání nebytových prostor

3.1. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat za účelem provozování hostinské činnosti, ke kterému je předmět nájmu stavebně technicky určen.

3.2. Změny na budově je nájemce oprávněn provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojenou může nájemce požadovat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

3.3. Drobné úpravy, popř. účelové vybavení či vylepšení podnikatelských prostor si nájemce hradí sám po konzultaci s pronajímatelem.

3.4. Nájemce je povinen včas oznámit závady, které má odstranit pronajímatel.

3.5. Nájemci není dovoleno dalším osobám pronajímát pronajatý majetek či pronajaté prostory.

3.6. Náklady na přípravu a úklid sálu, praní prádla, řádné údržby podlah, vytápění sálu spojené s pořádáním řádně ohlášené akce v prostorách sálu KD Jankov jsou zahrnuty do provozních nákladů nájemce. Tyto náklady může pouze po předchozí dohodě Nájemce účtovat pořadateli akce. Pronajímatel si tímto vyhrazuje plné právo akce pod jeho záštitou pořádat bez možnosti přeúčtování těchto nákladů ze strany Nájemce, avšak po předchozí dohodě s ním.

3.7. Při zajišťování větších akcí bude zajištěn provoz Formanky pro místní obyvatele, pokud toto nebude s předstihem veřejnosti oznámeno vyvěšením/oznámením (uzavřená společnost nebo jinou formou).

3.8. Nájemce je povinen udržovat pronajaté prostory v řádném provozním a hygienickém stavu a dále je povinen udržovat pořádek ve všech pronajímaných prostorách a i v okolí parkoviště, předzahrádky a před budovou patřícího k pronajatým prostorám pohostinství.

- 3.9. Na odvoz komunálního odpadu vyčlení tomu určené nádoby a s odpadem bude nakládat dle platného zákona o odpadech.
- 3.10. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečností a požární předpisy při užívání pronajatých nebytových prostor a dále se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do objektu na základě jeho požadavku, který se uskuteční vždy za přítomnosti nájemce.
- 3.11. Pojištění budovy, ve které se pronajaté nebytové prostory nacházejí, zajistí pronajímatel. Toto pojištění se však nevztahuje na vlastní zařízení nájemce.
- 3.12. Nájemce se zavazuje přihlásit odběrné místo elektrické energie a telefonní přípojku na své jméno.

4. Služby spojené s užíváním nebytových prostor

- 4.1. Nájemce má právo k předmětu činnosti užívat vodu z obecního vodovodu. Úhradu odebraného množství bude řešit samostatný smluvní vztah.
- 4.2. Svoz tuhých domovních odpadů bude řešen samostatným smluvním vztahem.
- 4.3. Vytápění pronajatých prostor, včetně paliva, jeho přípravy a služeb k topení budou nájemci vyúčtovány na základě propočtu spotřeby skutečných nákladů za příslušné topné období roku k poměru využívané a pronajímané plochy. K tomuto účelu jsou instalovány zařízení ro odečty spotřeby tepla.

5. Výše nájemného, platební podmínky

- 5.1. Nájemné za pronajaté prostory se sjednává dohodou v souladu s cenovými předpisy částkou na dobu platnosti této smlouvy o celkovém výčtu výše uvedených pronajatých prostor v ceně **1.900,- Kč bez DPH** (slovy jedentisíkorunčeských) **za měsíc**.
- 5.2. Cena za vytápění pronajatých prostor bude účtována zálohově ve výši **1.000,- Kč** (slovy jedentisíkorunčeských) **za měsíc**, s tím že konečné vyúčtování bude provedeno na základě skutečných nákladů vynaložených na výkon příslušné služby dodávky tepla pronajímatelem za příslušné topné období roku.
- 5.3. Cena za vodné, stočné, svoz odpadu, telefon, internet a elektrickou energii je v režii nájemce a ten je povinen platit tyto provozní náklady za podmínek a způsobem tak, jak budou vyúčtovány pronajímatelem nebo dodavatelem těchto služeb.
- 5.4. Cena za nájemné a zálohová cena za vytápění pronajatých prostor od ledna 2024 a další je splatná v měsíčních splátkách ve výši **2.900,- Kč** (slovy dvatisícedevětsetkorunčeských).
- 5.5. Splátka bude uhrazena vždy na příslušný měsíc dopředu k 5 dni příslušného kalendářního měsíce převodem na účet pronajímatele číslo účtu 104104250/0300 ČSOB a.s..

6. Doba platnosti této smlouvy

- 6.1. Smlouva se uzavírá mezi účastníky na dobu neurčitou s případnou výpovědní lhůtou tři měsíce bez udání důvodu. Výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce, po jejím písemném doručení druhé smluvní straně. Smlouvu je oprávněna vypovědět každá ze smluvních stran.
- 6.2. Účastníci se dále dohodli, že od této smlouvy lze odstoupit s okamžitou platností od písemného doručení důvodu druhé smluvní straně v případě, že:
- poruší některý z účastníků ustanovení této smlouvy,
 - pokud se předmět pronájmu stane nezpůsobilým ke smluvenému účelu pronájmu nebo obvyklému způsobu užívání,
 - pokud nájemce užívá předmět nájmu v rozporu obecně platnými právními předpisy.

7. Povinnosti nájemce

- 7.1. Pronajaté prostory budou sloužit pro obchodní či společenské účely a pohostinskou činnost.
- 7.2. Nájemce se zavazuje nevyužívat pronajatých prostor k jinému účelu než je ujednáno v této smlouvě.
- 7.3. Z důvodu reprezentace obecního pohostinství má nájemce povinnost při provozování hostinské činnosti nosit vžité čisté číšnícké oblečení dle pohlaví obsluhy.



7.4. Nájemce se dále zavazuje zařídit, aby na výčepním zařízení a v restauraci Formanka Jankov odebíralo, řádně platilo a prodávalo výhradně sudové a lahvé pivo značky Budějovický Budvar od pivovaru Budějovický Budvar n.p. a to alespoň v těchto minimálních ročních objemech:

- o v každém jednotlivém roce trvání smlouvy v minimálním ročním objemu 100 hl, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.
- o v případě nedodržení požadované (výše uvedené) výtoče piva zn. Budvar mohou být nájemci vyúčtovány penále za nedodržení požadované výtoče smlouvy.

7.5. Strany se dohodly, že po dobu platnosti této smlouvy zajistí Nájemce provoz pohostinství minimálně 3 dny v týdnu s pravidelnou řádně vyvěšenou pracovní dobou, počínající v odpoledních hodinách nejdéle od 18:00 hod a končící minimálně ve 22:00 hod.

7.6. Součástí této smlouvy je soupis inventárního majetku v budově a předávací protokol.

7.7. V případě ukončení pronájmu se nájemce zavazuje předmět pronájmu a pronajatý majetek dle soupisu a předávacích protokolů předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení pokud se účastníci nedohodnou jinak.

7.8. Nájemce se zavazuje provádět běžnou a pravidelnou údržbu pronajatých nebytových prostor a zařízení (jako úklid pronajatých prostor, čištění filtrů dle potřeby a min výměnu 1x do roka, apod.) souvisejících s jeho provozem na vlastní náklady.

7.9. Nájemce se zavazuje provádět běžnou a pravidelnou údržbu pronajatých nebytových prostor a zařízení a oznamovat bezodkladně nájemci potřebu oprav. Veškeré případné opravy mohou být prováděny pouze na základě souhlasu pronajímatele. Jinak odpovídá za škodu, která by z prodlení pronajímatele nájemci vznikla. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost může nájemce po předchozím písemném upozornění závady odstranit na své náklady a poté požadovat jejich úhradu.

8. Povinnosti pronajímatele

8.1. Pronajímatel odevzdá nájemci pronajaté prostory, včetně movitého inventáře budovy a nájemce tyto prostory s tímto vybavením přebírá, což podpisem této smlouvy stvrzuje.

8.2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci kopii kolaudačního rozhodnutí, kopii schválené elektrevize a provádět revizi hasičských přístrojů v souvislosti s legislativním nařízením.

8.3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje, že uvedený nemovitý majetek nechá pro uvedené účely k dispozici min po dobu trvání této smlouvy a při případném prodeji nemovitosti bude nástupce vázáný tímto břemenem.

9. Závěrečná ustanovení

9.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci dvou smluvních stran.

9.2. Tato smlouva i všechny její případné dodatky se řídí právním řádem České republiky.

9.3. V den zániku této smlouvy jsou dále smluvní strany povinny vypořádat mezi sebou veškeré dosud nevypořádané pohledávky na závazky vzniklé z této smlouvy.

9.4. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran. Adresy, jména zástupců smluvních stran, lze měnit i jednostranným písemným oznámením. Smluvní strany se zavazují neprodleně oznamovat změny uvedených údajů druhé smluvní straně a v případě porušení této povinnosti se zavazují uhradit veškeré škody a náklady, které druhé smluvní straně z porušení této povinnosti vznikly.

9.5. Jakékoliv informace, oznámení a sdělení, které mají být sděleny jednou ze smluvních stran druhé smluvní straně, budou považovány za řádně předané, pokud budou osobně předány druhé smluvní straně nebo pokud budou doručeny doporučenou poštou na adresy uvedené v této smlouvě nebo na adresy oznámené druhou smluvní stranou. Účinky doručení veškerých informací, oznámení a sdělení zaslaných na adresy uvedené v této smlouvě nebo na adresy oznámené druhou smluvní stranou nastávají také dnem vrácení těchto informací, oznámení a sdělení jako nedoručitelných zásilek odesílající straně.

9.6. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, po jedné pro každou ze smluvních stran.

Příloha č.1 - Soupis inventárního majetku v budově a předávací protokol.

V Jankově dne 1.1.2024

Souhlas s podmínkami této smlouvy se stvrzuje podpisy zástupců obou smluvních stran.



.....
Ing. Jan Jílek starosta
Obec Jankov – pronajímatel



.....
Michal Matouš – nájemce

