



2.

Účelem nájmu je provozování pohostinských služeb. Pronajímaný služební byt slouží k bydlení nájemci.

Nájemce prohlašuje, že pronajímané prostory přejímá do svého užívání podle této smlouvy ve stavu, v kterém se pronajímané prostory nacházejí, a že nebudou od pronajímatele vyžadovat žádné úpravy těchto prostor.

3.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaté prostory dále pronajímat.

### III/ Nájemné

1.

Nájemce se zavazuje za předmět pronájmu dle této smlouvy platit pronajímateli nájemné ve výši 8.500,- Kč měsíčně. Nájemné je splatné měsíčně předem, a to vždy nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, na který se nájemné platí. Nájemné bude hrazeno na účet pronajímatelek č. 6822611/0100

Počínaje kalendářním rokem 2015 je pronajímatel oprávněn nájemné jednostranně zvyšovat, a to každoročně o průměrnou roční míru inflace, pokud tato míra inflace bude kladné hodnoty, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v České republice, publikované Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, přičemž za základ navýšení bude považována poslední výše ke dni podpisu této smlouvy nebo ke dni posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy od 1.1. daného kalendářního roku. *Zvýšení nájemného a způsob jeho výpočtu bude nájemcům sdělen pronajímatelem písemně, a to nejpozději do 30.3. příslušného kalendářního roku, od jehož prvního kalendářního dne dochází ke zvýšení nájemného. Nedoplatek na nájemném za první kalendářní čtvrtletí příslušného kalendářního roku vzniklý zvýšením nájemného je splatný spolu s úhradou nájemného za měsíc květen příslušného kalendářního roku.*

V případě prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného delším jak 30 dnů je pronajímatel oprávněn tuto nájemní smlouvu písemně vypovědět, přičemž výpovědní lhůta činí 1 kalendářní měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemcům.

2.

Nad rámec ujednaného nájemného se nájemce zavazuje hradit:

- a) veškeré náklady spojené s odběrem elektrické energie v pronajímaných prostorách,
- b) veškeré náklady spojené s odvozem a likvidací odpadu z předmětu pronájmu, přičemž pronajímatel se zavazuje do předmětu pronájmu umístit 2 ks popelnic a nájemce se zavazuje u pronajímatele zakoupit na období každého kalendářního roku 2 ks známek za vývoz popelnic,
- c) veškeré náklady spojené s odběrem vody a stočné v předmětu pronájmu,
- d) veškeré náklady spojené s používáním pevné telefonní linky v předmětu pronájmu,
- e) koncesionářské poplatky v předmětu pronájmu,

s tím, že nájemce uzavřou s poskytovateli výše uvedených služeb vlastní smlouvy na dodávku či plnění uvedených služeb.

Nad rámce ujednaného nájemného se nájemce zavazuje dále hradit 90 % nákladů na odvoz fekálií z domu čp. 16, v němž se předmět pronájmu dle této smlouvy nachází, přičemž zbývajících 10 % těchto nákladů ponese pronajímatel.

Nad rámec ujednaného nájemného bude nájemce na své náklady zajišťovat vytápění předmětu pronájmu, přičemž nájemce se dále zavazuje bezúplatně zajistit na své náklady vytápění sálu v domě čp. 16 v Nekoři pro dvě akce ročně pořádané Obecním úřadem v Nekoři. Náklady na vytápění tohoto sálu pro akce pořádané jinými pořadateli uhradí tito pořadatelé na základě dohody uzavřené mezi nájemcem a pořadateli akce. V případě, že nedojde k dohodě o vytápění tohoto sálu pro akce pořádané jinými pořadateli, je nájemce povinen umožnit přístup vnějšími dveřmi do kotelny a vytopení sálu samostatným kotlem samotnými pořadateli akce, a to výhradně topivem zajištěným a dovezeným pořadateli akce.

#### **IV/ Doba nájmu**

Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou od 1.12. 2013 do 31.12. 2015.

#### **V/ Všeobecná ustanovení**

1.

Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory, vybavení a zařízení a je jim tímto znám stav těchto prostor, vybavení a zařízení.

2.

Nájemce se zavazuje užívat předmět pronájmu jako řádný hospodář a na své náklady pečovat o jeho údržbu.

Nájemce ponese náklady spojené s běžnou údržbou předmětu pronájmu. Náklady spojené s běžnou údržbou jsou náklady na udržování a čištění předmětu pronájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání předmětu pronájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v pátém odstavci tohoto 2. bodu pod písm. e), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Nájemce ponese ze svého i drobné opravy.

Za drobné opravy se dle ujednání smluvních stran považují opravy pronajatých prostor a jejich vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí pronájmu a je ve vlastnictví pronajímatele.

Podle ujednání smluvních stran se za drobné opravy považují zejména tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- e) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoř, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků,

pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, nábytku restaurace a salonku, výměna lednic

- f) u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění a výměna kotle ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených pod tímto písm. f).

Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu započítávají jako součást limitu uvedeného níže.

V případě, že součet nákladů za drobné opravy přesáhne 18.000,-- Kč bez DPH během trvání nájemního poměru, pak na tento limit ponесou náklady za další drobné opravy jednou polovinou pronajímatel a druhou polovinou nájemce.

Ostatní opravy, tj. opravy nikoliv drobné hradí pronajímatel s výjimkou oprav, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce (tyto opravy hradí nájemce). Nájemce je povinen pronajímatele na potřebu takových oprav, které má nést pronajímatel, bez zbytečného odkladu, nejpozději do 5-ti dnů upozornit. Pronajímatel se zavazuje sdělit nájemcům termín a způsob provedení opravy do 7 dnů. V případě havarijní situace (např. v případě úniku vody, poruchy odpadů apod.) jsou nájemce povinni oznámit havárii bezodkladně pronajímateli a v případě nezastižení pronajímatele zajistit odstranění havarijního stavu a zamezit vzniku dalších ztrát, jinak nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním těchto povinností. Revize komínů, elektroinstalace, HP hradí pronajímatel

3.

Nájemce bere na vědomí, že je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

4.

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu jen k účelu stanovenému touto smlouvou a je povinen v pronajatých prostorách dodržovat obecně závazné předpisy (předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienické předpisy, předpisy v oblasti požární ochrany apod.).

5.

Nájemce je povinen strpět kontrolu dodržování této smlouvy pronajímatelem a za účelem této kontroly umožnit pronajímateli vstup do pronajatých prostor. Nájemce se dále zavazuje umožnit pronajímateli provedení inventarizace pronajatého zařízení a vybavení, a to do jednoho týdne od jejího nahlášení.

6.

Nájemce odpovídá za nakládání s odpady jako jejich původce ve smyslu zák. č. 185/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a to až do doby jejich předání osobě oprávněné k jejich likvidaci.

7.

Nájemce je povinen na své náklady odstranit veškeré škody, které vzniknou na předmětu nájmu jeho činností.

Nájemce odpovídá pronajímateli za zničení, odcizení a jakékoliv znehodnocení nad rámec obvyklého opotřebení předmětu nájmu.

Nájemce se zavazuje, že v případě škod způsobených pronajímateli nájemce na předmětu nájmu, odstraní škodu uvedením do předešlého stavu. Není-li to možné nebo účelné, zavazuje se nájemce nahradit vzniklou škodu v penězích.

8.

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má předmětnou budovu, v níž se předmět pronájmu nachází, pojištěnou pro případ požáru. Pronajímatel však nemá uzavřenou pojistnou smlouvu pro případ vzniku škody odcizením či vloupáním. Případné škody vzniklé těmito událostmi jdou v plné výši k tíži nájemce a provedení jakýchkoliv oprav v důsledku těchto událostí jsou povinni zajistit v plné výši na své náklady nájemce.

Nájemce se zavazuje uzavřít pojistnou smlouvu na škody způsobené z činnosti nájemců a z užívání předmětu pronájmu. Uzavřenou pojistnou smlouvu předloží nájemce pronajímateli do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Nájemce se zavazuje udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po celou dobu nájmu a na základě výzvy pronajímatele předkládat mu uhrazení pojistného na pojistnou smlouvu nebo potvrzení od pojistitele o platnosti pojistné smlouvy. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

9.

Nájemce se zavazuje na své náklady udržovat po celý rok v čistém a schůdném stavu ohrazený prostor terasy na jižní a západní straně budovy, prostor rampy a přístupovou cestu mezi budovou a opěrnou zdí na východní straně budovy čp. 16 v Nekoř.

10.

Nájemce se zavazuje pronajatou restauraci provozovat minimálně šest dnů v týdnu s tím, že zavíracím dnem nebude sobota nebo neděle.

Nájemce se zavazuje dodržet zákaz kouření a zákaz vstup psům do salonku, který je součástí předmětu pronájmu dle této smlouvy. Nájemce se rovněž zavazuje dodržet zákaz kouření v celé budově čp. 16 v Nekoři s výjimkou prostoru restaurace. Porušení zákazu kouření na chodbě nebude považováno za porušení smlouvy. Nájemce má však povinnost vyžadovat dodržování zákazu kouření v těchto prostorách od návštěvníků restaurace

11.

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímatelem pověřené osobě přístup prostřednictvím dveří z přístupové cesty mezi budovou a opěrnou zdí do kotelny v domě čp. 16 v Nekoři a vytápění sálu pro akce místních organizací a spolků topivem zajištěným a dovezeným pořadatelem akce. Tato osoba pak zajistí úklid kotelny a odvoz popela. Kontrolu následného úklidu je oprávněn provádět jménem pronajímatele správce sálu KD.

## **VI/ Zánik nájmu**

1.

Nájemní poměr zaniká:

a) písemnou dohodou obou smluvních stran,

- b) uplynutím ujednané doby trvání nájmu.
- c) písemnou výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní lhůta, pokud není v jiných ustanovení této nájemní smlouvy stanoveno jinak, činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
- d) v případě, že nájemce užívají předmět pronájmu v rozporu s touto smlouvou, je pronajímatel oprávněn tuto nájemní smlouvu písemně vypovědět, přičemž výpovědní lhůta činí 1 kalendářní měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemcům.

2.

Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a předat je pronajímateli ve stavu, v jakém je, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení převzal a ve stavu způsobitelném k dalšímu užívání na základě předávacího protokolu s tím, že pronajímané prostory budou nájemcem ke dni předání pronajímateli nově vymalovány. Nebude-li uvedená povinnost ze strany nájemce splněna řádně a včas, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 2.000,-- Kč za každý den prodlení s vyklizením a odevzdáním předmětu pronájmu pronajímateli v uvedeném stavu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu případné škody v plné výši.

Ke dni předání vyklizených pronajatých prostor je nájemce povinen předat pronajímateli protokolárně i zařízení a vybavení, které bylo součástí pronájmu dle této smlouvy. Škodu vzniklou pronajímateli v důsledku chybějícího vybavení či zařízení či škodu vzniklou v důsledku poškození vybavení či zařízení nad míru obvyklého opotřebení se nájemce zavazuje nahradit pronajímateli nejpozději do 10 dnů ode dne soupisu protokolu o předání zařízení a vybavení.

## VII/ Závěrečná ustanovení

1.

Tato smlouva je platná a účinná dnem jejího uzavření.

2.

Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.

3.

Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každý z účastníků této smlouvy.

4.

Všichni účastníci této smlouvy shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Nekoři dne .....

Obec Nekoř  
Jednající starostou Ing. Jiřím Pomikálkem

nájemce

# **Příloha č. 1 ke smlouvě nájmu restaurace a služebního bytu - Soupis vybavení restaurace KD**

| Co                                     | kde                 | ks | pozn                               |
|----------------------------------------|---------------------|----|------------------------------------|
| Barová skříň                           | lokál               | 2  | původní vybavení                   |
| Barová skříň                           | lokál               | 1  | původní vybavení                   |
| Boiler 5 l                             | lokál               | 1  | původní vybavení                   |
| Příborník                              | lokál               | 1  | původní vybavení                   |
| Židle                                  | lokál               | 30 | 2009                               |
| Stůl obdélník                          | lokál               | 5  | 2009                               |
| Stůl čtverec                           | lokál               | 2  | 2009                               |
| Ventilátor                             | lokál               | 1  | 2008                               |
| Garnyž                                 | lokál               | 3  | původní vybavení                   |
| záclony+ závěsy                        | lokál + salonek     | 6  | původní vybavení                   |
| barpult + 2 baterie                    | lokál               | 1  | původní vybavení                   |
| Žaluzie                                | lokál+ salonek+ byt | 16 | 2010                               |
| Regál černý                            | salonek             | 1  | původní vybavení                   |
| Stůl obdélník                          | salonek             | 7  | původní vybavení                   |
| Židle                                  | salonek             | 39 | původní vybavení                   |
| Koberec                                | salonek             | 1  | původní vybavení                   |
| Váha                                   | kuchyň              | 1  | původní vybavení                   |
| Lednice nízká vestavěná                | kuchyň              | 1  | Zanussi 2012                       |
| Lednice nízká vestavěná                | kuchyň              | 2  | Polar 2003                         |
| Mrazák                                 | kuchyň              | 1  | Polar 2003                         |
| Robot kuchyňský                        | kuchyň              | 1  | původní vybavení – nefunkční čidlo |
| Umyvadlo s bat.+ odkl. pl.             | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| myčka prům.                            | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| odkl. plocha                           | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| odkl. plocha (prostor pro lednici)     | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| dřez+bat+odkl pl (prostor pro lednici) | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| 2dřez s bat + odkl. pl                 | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| odkl. pl. se zásuvkou                  | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| dřez s bat + odkl. Pl                  | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| friták duo                             | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| el. sporák                             | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| smažící pánev                          | kuchyň              | 1  | 2003 nerez - umístěna ve skladu    |
| vodní lázeň                            | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| odkl.pl. rohová                        | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| ohřívač talířů                         | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| police nerez                           | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| mikrovlnná trouba                      | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| stůl(prostor pro lednici a mrazák)     | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| vzduchotechnika                        | kuchyň              | 1  | 2003 nerez                         |
| Umyvadlo s bat                         | sklad škrabka       | 1  | původní vybavení                   |
| Umyvadlo s bat. nerez                  | sklad škrabka       | 1  | 2005                               |
| Boiler 200l                            | sklad škrabka       | 1  | 2008 Dražice                       |
| Umyvadlo s bat,                        | sklad úklid         | 1  | původní vybavení                   |
| Výlevka s bat,                         | sklad úklid         | 1  | původní vybavení                   |
| Boiler 10 l                            | sklad úklid         | 1  | původní vybavení                   |

|                   |             |   |                           |
|-------------------|-------------|---|---------------------------|
| Záchod            | sklad úklid | 1 | původní vybavení          |
| boiler průtokový  | sklad úklid | 1 | původní vybavení Tatramat |
| Regál kovový hr.  | Sklad       | 3 | původní vybavení          |
| Regál kovový bílý | Sklad       | 4 | původní vybavení          |
| Rudl              | Sklad       | 1 | původní vybavení          |
| Kotel Viadrus     | kotelna     | 2 | původní vybavení          |
| Boiler 200l       | byt         | 1 | původní vybavení          |
| umyvadlo          | byt         | 1 | původní vybavení          |
| vana              | byt         | 1 | původní vybavení          |
| baterie           | byt         | 2 | původní vybavení          |