**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená mezi těmito smluvními stranami

1. pronajímatelem: Obec Světí

se sídlem: Světí 1, 503 12 Všestary

zastoupeným: Ing. Martinou Salákovou Šafkovou, starostkou obce

IČO: 00653462

a

1. nájemcem:

s místem podnikání:

IČO:

dle příslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů v tomto znění:

I.

Pronajímatel je vlastníkem objektu současného hostince „Na Zavadilce“ nacházejícího se v katastrálním území obce Světí. Jedná se o budovu č. p. 53 postavenou na pozemku st. p. č. 57/4 a pozemek p. p. č. 252, vše v k. ú. Světí. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory skládající se z jednoho podzemního podlaží o výměře 123,34 m2 a jednoho nadzemního podlaží o výměře 381,78 m2 výše uvedené budovy. Současně se nájemci přenechává do užívání též venkovní plocha, zahrada p. p. č. 252 o výměře 376 m2 pro provozování venkovního občerstvení.

II.

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání nebytové prostory a zahradu uvedené v čl. I., a to za účelem provozování hostinské činnosti. Součástí předmětu pronájmu je i  zařízení a vybavení nebytových prostor (HIM+DHIM), které je specifikováno v inventárním seznamu, jež byl proveden ke dni …………………………… a je nedílnou součástí této smlouvy.

(dále též „předmět nájmu“)

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl a shledal jej jako plně vyhovující k účelu, pro který mu je pronajímán.

III.

1. Nájemce výše uvedené prostory s vybavením přebírá a zavazuje se je užívat jen k účelu, ke kterému jsou ze stavebně-technického hlediska určeny, tj. za účelem provozování hostinské činnosti, platit řádně a včas nájemné a dodržovat ustanovení této smlouvy. Nájemce se zavazuje řádně provozovat hostinskou činnost a bez předchozího písemného schválení pronajímatelem dále nepronajímat byť i část předmětu nájmu třetím osobám.

Předmět podnikání v pronajatých nebytových prostorách: provozování hostinské činnosti.

IV.

1. Doba nájmu se sjednává od 1. 6. 2012 na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou, která běží ode dne doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
2. V případě udělení výpovědi ze strany pronajímatele a to bez udání důvodu, vrátí obec po dohodě vložené finanční prostředky, které zhodnotily obecní majetek současnému nájemci po odečtení znehodnocení změn, k němuž v mezidobí došlo v důsledku užívání věci. Nájemce je proto povinen uschovávat veškeré finanční podklady, které by jakkoliv potvrzovaly zhodnocení výše zmíněných nebytových prostor.

V.

1. Cena nájemného se stanoví dohodou a to ve výši …………….,- Kč měsíčně od 1. 6. 2012. Součástí nájemného je i nájemné za pronajaté movité věci dle čl. II. této smlouvy. Nájemné bude hrazeno nájemcem v měsíčních splátkách, vždy nejpozději do 5. kalendářního dne započatého měsíce a to na účet pronajímatele u České spořitelny v Hradci Králové, č.ú.: 1080796399/0800.
2. Po dobu pronájmu bude hradit nájemce v plné výši poplatky za odběr elektrické energie, vodné, stočné, jakož i ostatní poplatky související s předmětem pronájmu a jeho provozováním, a to přímo účtovatelům těchto poplatků. Poplatek za svoz odpadu bude na základě smlouvy o zajištění svozu odpadu hrazen obci Světí.
3. Vytápění pronajatého objektu provádí nájemce na své náklady a je povinen dodržovat veškeré bezpečností a ostatní platné předpisy.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb nájemce dle této smlouvy a povinnost nájemce uhradit pronajímateli škodu, za kterou nájemce odpovídá, bude zajištěna složením vratné zálohy ve výši 10.000,- Kč. Záloha je splatná v hotovosti při podpisu smlouvy, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Povinnost složení vratné zálohy dle odst. 4 tohoto článku se sjednává zejména za účelem zajištění práv pronajímatele na nájemné a úhradu služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a pro případ zajištění práv pronajímatele na úhradu škod způsobených nájemcem nebo třetími osobami v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
6. V případě prodlení nájemce s platbami nájemného a služeb spojených s užíváním předmětu nájmu a ostatních dlužných částek dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn použít složenou zálohu na úhradu tohoto dluhu. Pronajímatel může použít zálohu též k úhradě škod způsobených nájemcem nebo třetími osobami na předmětu nájmu v případě, že je nájemce neodstraní nebo v plné výši nenahradí ve lhůtě 7 dnů ode dne doručení písemné výzvy, a dále též k úhradě nákladů na uvedení prostor do původního stavu, nebude-li předmět nájmu předán v souladu s čl. VII odst. 3.
7. Vratná záloha ve výši 10.000,- Kč bude na účtu pronajímatele po celou dobu účinnosti nájemní smlouvy. V případě, že bude záloha pronajímatelem použita za účelem uvedeným v odst. 6 tohoto článku, zavazuje se nájemce doplnit částku na původní výši do 3 dnů od oznámení pronajímatele o čerpání zálohy. Záloha bude nájemci vrácena při ukončení nájemní smlouvy a řádném předání vyklizených pronajatých prostor.
8. Pokud výše způsobené škody bude vyšší než uvedená záloha, je nájemce povinen částku, jež představuje rozdíl mezi skutečnou škodou a vratnou zálohou uhradit.

VI.

1. Nájemce se zavazuje zajišťovat úklid před nemovitostí a na pronajatém pozemku.
2. Nájemce je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy pronajaté nemovitosti jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na vlastní náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
3. Nájemce je povinen umožnit přístup oprávněným osobám pronajímatele a správce majetku do pronajatého prostoru, za účelem kontroly jeho řádného užívání a dodržování stanovených povinností dle Smlouvy, včetně kontroly technického stavu zařízení.
4. Nájemce odpovídá za škody, které na předmětu nájmu způsobí sám, jeho pracovníci či   
   jiné osoby, jimž vstup do objektu umožní.

VII.

1. Pronajímatel si vyhrazuje právo pořádání akcí v prostorách hostince bez nároku nájemce na platbu za pronájem prostor. Seznam akcí je přílohou této smlouvy, o termínech akcí bude nájemce informován s dostatečným předstihem.
2. Nájemce se zavazuje zabezpečit vytápění prostor pro akce pronajímatele a to tak, že bezprostředně před začátkem akce bude v prostoru konání akce běžná pokojová teplota.
3. Nájemce se zavazuje zabezpečit otevírací dobu hostince alespoň 3 dny v týdnu -minimálně ve dnech středa, pátek, sobota ve večerních hodinách.

VIII.

1. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této skutečnosti informovat pronajímatele.
2. Nájemce je povinen provádět veškeré potřebné opravy zařízení tak, aby bylo udržováno v provozuschopném stavu, u budovy se jedná až o provádění oprav středního rozsahu – do 2.000,- Kč ve smyslu stavebních předpisů, provádět běžné opravy a údržbu vnitřního a vnějšího vybavení objektu a to vše na vlastní náklady, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
3. Nájemce se zavazuje zabezpečit řádnou péči o svěřený majetek, především o majetek vyžadující pravidelnou údržbu. Jedná se zejména o kotel na tuhá paliva, čističku odpadních vod a s ní související kompresor, čističku vzduchu a septik. O řádné péči o výše uvedený majetek bude nájemce informován zástupcem pronajímatele při předání prostor. Svěřený majetek byl řádně předán dle přiloženého zápisu.
4. Nájemce se zavazuje zabezpečit revizi majetku dle platné legislativy (hasicí přístroje, komín apod.) a to na náklady pronajímatele. O zabezpečení revize majetku bude nájemce pronajímatele předem informovat.
5. Při ukončení nájmu je povinen nájemce vrátit pronajímateli předmět pronájmu ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a schváleným stavebním úpravám.
6. V případě vzniku škod na majetku nájemce, který se nachází v pronajatých nemovitostech (nebytových prostorách) z jakýchkoliv důvodů, nenese za tyto škody odpovědnost pronajímatel. Z uvedeného důvodu se nájemce zavazuje včas uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu na krytí případných škod ve smyslu této smlouvy.
7. Neplacení nájemného v termínu dle čl. IV., případné nedoplnění kauce a neprovádění nutných oprav a údržby dle čl. VII. odst. 2. se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy a po projednání s nájemcem dojde k okamžitému ukončení nájmu. V případě zjištění, že předmět nájmu není užíván v souladu se smlouvou, je toto také důvodem k jejímu okamžitému ukončení.
8. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že po uplynutí kalendářního roku nájmu dojde k úpravě nájemních podmínek v návaznosti na inflaci a další úpravu cenových předpisů. V případě, že nedojde k dohodě o změně této smlouvy dle tohoto odstavce má kterákoliv smluvní strana právo tuto nájemní smlouvu vypovědět.
9. Pronájem nebytových prostor „Na Zavadilce“ a nájemce schválilo zastupitelstvo obce na svém   
   zasedání dne ................. Záměr pronájmu byl zveřejněn od..............do...............
10. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno.
11. Podpisem této smlouvy se ruší platnost všech předchozích smluv o nájmu nebytových prostor hostince „Na Zavadilce“.

Ve Světí dne ……………………………………

…………………………………………………………….. …………………………………………………………

za pronajímatele nájemce

**Inventurní seznam – Hostinec „Na Zavadilce“**

operativní evidence stav ke ……………………..

**Stoly: 45 ks**

Sál 29 ks

Galerka 6 ks

Výčep 6 ks

Kumbál 2 ks

Kuchyň 2 ks

**Židle: 135 ks**

Sál 85 ks + 30 ks nových

Výčep 17 ks

Kumbál 3 ks

**Kuchyňská linka 1 ks**

**Sporák 2 ks**

kombinovaný 1 ks

plynový 1 ks

**Lednička 1 ks**

**Mraznička 1 ks**

**Skříň na nádobí 3 ks**

**Kuchyňský dřez 1 ks**

**Talíře 75 ks**

hluboké 30 ks

mělké 30 ks

malé 25 ks

**Příbory 200 ks**

**Zásobník na papír 2 ks**

**Zásobník na mýdlo 2 ks**

**Čistič vzduchu (výčep) 1 ks**

**Kotel na tuhá paliva 1 ks**

**Čistička odpadních vod 1 ks**

**Regál s policemi (sál) 1 ks**

**Hasící přístroj 3 ks**

**Polička 2 ks**

**Vitríny (hasičské) 3 ks**

**Podnosy 4 ks**

**Výčepní pult 1 ks**

**Sprchový kout 1 ks**