

**OBEC MĚLNICKÉ VTELNO**

**Mělnická 49, 277 38 Mělnické Vtelno**

**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání**

**– KD č. 1/2018**

**Pronajímatel: Obec Mělnické Vtelno**

se sídlem: Obecního úřadu Mělnická čp. 49, Mělnické Vtelno

IČ: 00237060

zastoupená: starostkou obce Bc. Martinou Karbanovou

kontaktní osoba: Ing. Jaroslav Vacek, místostarosta

(dále jen „pronajímatel“)

a

**Nájemce RČ**

bytem:

IČ:

(dále jen „nájemce")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**Smlouvu** **o nájmu prostor sloužících podnikání**

na základě zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, § 2302 a následujících,

(dále jen "Smlouva")

1. **Úvodní ustanovení**
2. Pronajímatel je na základě Smlouvy kupní ze dne 25.11.2004 a Smlouvy o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) ze dne 23.07.2008 výlučným vlastníkem pozemku dle KN stavební parcela č. 120, jehož součástí je stavba č.p. 98 (objekt občanské vybavenosti - kulturní dům), zapsaného na Listu vlastnictví č. 10001, obec Mělnické Vtelno, katastrální území Vysoká Libeň, vedeného u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Mělník. Kopie listu vlastnictví tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pozemek i budovu pronajímat bez omezení.
3. Součásti a příslušenství budovy kulturního domu jsou zkolaudované nebytové prostory. Konkrétně se jedná o:

* restauraci s výčepem
* kuchyň
* sklep na pivo
* salónek
* WC pro hosty a personál
* taneční sál
* podium
* bar
* šatna se sprchou
* prádelna
* šatna pro hosty
* kotelna
* sklad uhlí
* venkovní posezení s lavicemi.

**II. Předmět a účel nájmu**

1. **Pronajímatel tímto pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání** (budovu kulturního domu a přilehlé součásti o celkové výměře zastavěné plochy 844 m2, vybavení a další příslušenství), které jsou specifikovány v článku I., nájemce je do nájmu přijímá.
2. Nájemní smlouva se uzavírá za účelem provozování živnosti „Hostinská činnost“ ve smyslu živnostenského listu nájemce (příloha č. 2). Předmětem podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém nebytovém prostoru bude provozování restaurace a pořádání kulturních a společenských akcí na sále. K tomuto účelu mohou být prostory sloužící podnikání nájemcem výhradně využívány.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajatých prostor znám, neboť si je prohlédl před uzavřením

této smlouvy a potvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy. Současně prohlašuje, že se seznámil i s pravidly, které je třeba při užívání prostor sloužících k podnikání, včetně příslušenství dodržovat, zejména s návody a technickými normami.

.

1. Nájemce prohlašuje, že s předmětem nájmu převzal i vybavení a zařízení kulturního domu. Seznam tohoto vybavení, zařízení a dalších předmětů (dále jen Seznam vybavení) je přílohou č. 3 této smlouvy. Seznam vybavení bude 1x ročně po provedení inventury aktualizován.
2. Po ukončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje předat pronajímateli prostory a v seznamu uvedené předměty a vybavení, které byly předmětem nájmu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to ve způsobilém stavu. Pokud tomu tak nebude, nájemce se zavazuje poškozené prostory, zničené a chybějící zařízení a vybavení nahradit, a to do 14 dnů od ukončení nájemného vztahu. Náhrada bude provedena finančním vypořádáním zůstatkových cen poškozených, zničených nebo chybějících věcí.

**III. Nájemné a jeho splatnost**

1. Výše nájemného je sjednána smluvně a činí za celkově pronajaté nebytové prostory (bude doplněno dle nabídkové ceny) (slovy korun českých) měsíčně. Povinnost platit nájemné začíná dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu.
2. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s provozem budovy - dodávky elektrické energie, odvoz a likvidace domovního odpadu, vytápění a telekomunikační služby. Tyto služby s nájmem spojené si nájemce zajišťuje a hradí sám na základě smluv s poskytovateli těchto služeb. Smlouva a změna o dodávkách energií musí být odsouhlasena pronajímatelem - vlastníkem
3. Nájemné a zálohy na služby, které hradí pronajímatel (vodné a likvidace odpadních vod), jsou splatné vždy k 15. dni měsíce, za který se platí. Mohou být hrazeny přímo do pokladny pronajímatele proti dokladu o zaplacení nebo bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 0460005339/0800, variabilní symbol 213298, vedený u České spořitelny, a.s.. Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účtu pronajímatele.

V případě změny cen o více než 25% původní ceny u služeb, které hradí pronajímatel, bude uzavřen dodatek k této smlouvě a nově dohodnutá záloha bude placena od následujícího měsíce po podpisu dodatku.

Vznikne-li při vyúčtování zálohy na služby rozdíl mezi skutečnými náklady a zálohou o více než 25%, dojde v následujícím období k úpravě záloh. Tato úprava bude řešena dodatkem k této smlouvě.

Zálohy na služby spojené s dodávkou pitné vody (vodné) a likvidací odpadních vod (formou vývozu fekálů) činí 7 000,- Kč/ měsíčně. Likvidace odpadních vod bude poměrově rozdělena dle množství spotřeby vody na vodoměrech do objektů BD a KD.

Vyúčtování zálohy za služby bude probíhat 1x ročně, a to do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období (do 30. 4.), na základě následujícího postupu:

1. Výpočet koeficientu pro výpočet fekálů: celkový počet m3 fekálů za sledované období KD a BD / počet m3 skutečně odebrané vody dle odečtu za KD a BD celkem,
2. Výpočet fekálů pro vyúčtování:

* spotřeba skutečně odebrané vody dle odečtu v KD v m3 x koeficient = počet m3 fekálů
* cena za 1 m3 je stanovena dodavatelskou firmou.

1. Počet vyúčtovaných fekálů vychází z evidence fekálů, kterou provádí pověřený pracovník.
2. Nájemce se zavazuje složit do max. 31. 1. 2019 dohodnutou jistotu v hotovosti ve výši 10.000.- Kč (Desettisíc korun českých) a do max. 28. 2. 2019 dohodnutou jistotu v hotovosti ve výši 10.000.- Kč (Desettisíc korun českých), celkem tedy bude jistina činit částku 20.000.- Kč slovy Dvacettisíc korun českých. Tato jistota bude u pronajímatele uložena po celou dobu trvání nájmu na BÚ 0460005339/0800. Po ukončení nájmu může být použita na úhradu případné dlužné pohledávky nebo vrácena nájemci.

1. Pro případ prodlení nájemce s plněním peněžitých závazků dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní úroky z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.
2. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo každoročně zvyšovat nájemné v souladu s § 2248 nového občanského zákoníku, a v souladu s mírou inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem.
3. Skončí-li nájem v průběhu měsíce, náleží pronajímateli nájemné za celý měsíc.

**IV. Trvání nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Smlouva může být ukončena písemnou výpovědí jednou ze smluvních stran, a to s výpovědní lhůtou 3 měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé straně prokazatelně doručena.
3. **Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu**, a to s výpovědní lhůtou v trvání 1 měsíce, která počíná běžet od druhého dne po dni, kdy byla výpověď prokazatelně doručena, jestliže nájemce:
4. je alespoň o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby,
5. užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
6. přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
7. **Pronajímatel může písemně vypovědět smlouvu okamžitě, jestliže:**
8. nájemce zvlášť hrubým způsobem opakovaně porušuje dojednané podmínky této smlouvy a tímto jednáním poškozuje dobré jméno pronajímatele.
9. neplní závazky vyplývající z předmětu nájmu na které byl písemně upozorněn
10. jestliže svou činností poškozuje, či znehodnocuje majetek pronajímatele
11. **Nájemce může písemně vypovědět smlouvu okamžitě, jestliže:**
12. ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor najal,
13. nebytový prostor se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání.
14. Nájemní vztah může být ukončen i písemnou dohodou obou stran, uzavřenou kdykoliv v době nájmu. Dohoda musí být písemná a musí obsahovat mimo jiné také soupis pohledávek stran nájemního vztahu, který podpisem dohody obě strany autorizují.

**V. Práva a povinnosti smluvních stran**

Kromě zákonných povinností se smluvní strany dohodly na rozšíření bližšího vymezení jejich smluvního vztahu:

1. **Pronajímatel je povinen:**
2. platit pojištění za pronajatou nemovitost,
3. zabezpečovat a hradit revize kotle a komína,
4. případné opravy či rekonstrukce nemovitostí provádět po dohodě s nájemcem,
5. zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s užíváním nebytového prostoru spojeno,
6. kontrolovat dodržování předpisů o PO, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny. Kontrolu pronajímatel nájemci oznámí předem, a to písemnou formou.
7. **Nájemce je povinen:**
8. řádně a v termínu platit pronajímateli sjednané nájemné a zálohy na služby,
9. zabezpečovat a hradit revize veškerých přípojek (elektřina, plyn, voda apod.),
10. po dobu trvání nájmu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly,
11. užívat pronajaté prostory a vybavení přiměřeně jejich povaze a stavebnímu určení, udržovat předměty nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu, dbát na to, aby nedocházelo k jejich poškození. Maximálně šetřit pronajaté prostory, tyto zejména nedevastovat,
12. respektovat zákaz podnájmu třetím osobám, za podnájem se nepovažuje poskytnutí sálu na akce dle bodu II., odst.2,
13. zajistit plnění hygienických, požárních a bezpečnostních předpisů a hradit eventuální sankce, udělené příslušnými státními či správními orgány při jejich nedodržení či porušení,
14. zabezpečovat a hradit revize na svůj náklad pořízeného elektrického vybavení,
15. požadavek na případné opravy pronajímaných prostor a obnovu vybavení, **které je součástí předávacího protokolu**, předložit pronajímateli 1x ročně, nejpozději do 31. 10. Realizace oprav a nákupů podléhají schválení ZO a v případě odsouhlasení budou uskutečněny v nadcházejícím roce. V případě havarijního stavu, kde by odklad oprav způsobil poškození pronajatého majetku, je nájemce povinen tuto skutečnost hlásit neprodleně,
16. u majetku, který je součástí předávacího protokolu, navrhnout minimálně 1x za rok, nejpozději do 31. 10., poškozené vybavení a zařízení k vyřazení. Nájemce je oprávněn vybavení nebo zařízení vyřadit a zlikvidovat po předchozím schválení pronajímatelem,
17. v případě zjištění inventurního rozdílu mezi účetním a skutečným stavem, je nájemce povinen uhradit chybějící vybavení v aktuálních cenách,
18. na své náklady pořizovat veškeré vybavení pro bezproblémový provoz KD (drobný dlouhodobý hmotný majetek do 40 tis. Kč a dlouhodobý hmotný majetek),
19. instalace dalších zařízení, než jsou uvedené v předávacím protokolu, musí podléhat souhlasu majitele KD,
20. provádět na vlastní náklady běžnou údržbu, kterou se rozumí zejména malování prostor, včetně oprav vnitřních omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařizovacích předmětů, čištění zanesených odpadů, obnova vnitřních nátěrů.
21. realizovat drobné opravy a obnovu drobného dlouhodobého majetku (drobný majetek do 40 tis. Kč), **který je součástí předávacího protokolu,** a to do maximální výše 10 000,-- Kč za kalendářní rok, nad stanovený limit přechází povinnost na pronajímatele,
    1. Za drobné opravy se považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoři, mísících baterií, sprch, umyvadel, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných skříní a dalších součástí vybavení KD včetně elektrozařízení. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy uzavíracích a regulačních armatur. Opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt; opravy jednotlivých částí oken, dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik, žaluzií; výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuků; opravy měřičů tepla a teplé vody.
    2. Za obnovu drobného dlouhodobého majetku se považuje výměna drobných součástí výše uvedených stavebních dílů, zařizovacích předmětů a technických zařízení, které jsou nezbytné pro předmět podnikání v KD.
22. vést záznamy o takto provedených opravách a obměnách s vyčíslením nákladů pro případné překročení limitu a následnému nárokování úhrady nad rámec u pronajímatele,
23. zajistit a uhradit náklady na opravy poškozeného majetku, které způsobil sám nájemce nebo organizace, které byl sál KD poskytnut,
24. zajišťovat úklid přilehlého chodníku před budovou a prostory v okolí budovy.
25. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v budově KD stavební úpravy ani jiné podstatné změny, a to ani na svůj náklad.

**VI. Další ujednání**

1. Obě smluvní strany se dohodly na částečné regulaci cen, za které bude nájemce poskytovat sál

kulturního domu, a to takto:

1. poskytovat sál KD na akce pořádané místními organizacemi a obcí bezplatně,
2. Nájemce je oprávněn umístit bezplatně na pronajímaném objektu reklamu dle článku II., propagující jeho podnikatelskou činnost. Reklamy, které se neslučují s článkem II. jsou nepřípustné.
3. Součástí této smlouvy je provozní řád (příloha č. 4).

**VII. Závěrečné ujednání**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.
2. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislostí s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, které mají platnost a závaznost originálu. Každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Změny této smlouvy mohou být prováděny pouze písemnou formou, a to číslovanými dodatky.
5. Tato smlouva bude opatřena doložkou podle § 41, odst. 1 zákona o obcích, kterou se potvrzuje, že podmínky pro platnost právního jednání obce byly splněny.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle určitě srozumitelně a vážně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.

V Mělnickém Vtelně dne ………………………

………………………………………………… ………………………………………………

pronajímatel nájemce

Příloha č. 1 Předávací protokol

Příloha č. 2 Živnostenský list

Příloha č. 3 Seznam vybavení

Příloha č. 4 Provozní řád