**Návrh - SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ  
(§ 2302 NOZ)**

Obec Noviny pod Ralskem  
IČ: 00672904

se sídlem  Noviny pod Ralskem č.p. 116, 471 24 Mimoň

zastoupená starostkou obce pí Veronikou Jírovou, DiS.

telefon: 487863129, 602474745

e-mail: [noviny@wo.cz](mailto:noviny@wo.cz)

bankovní spojení: 903891369/0800   
na straně jedné (dále jen jako „pronajímatel“)  
  
a  
  
Jméno/firma  
se sídlem …………………  
IČ: ................................  
na straně druhé (dále jen jako „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

**I.**

Pronajímatel, prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti občanské vybavenosti, který je bez čísla popisného a evidenčního a je umístěn na st. p.p.č. 139 v k.ú. Noviny pod Ralskem. Uvedená nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí u KÚ v České Lípě na LV č. 1 pro obec a k. ú. Noviny pod Ralskem.

Pronajímatel se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání, a to část objektu kabin TJ Noviny pod Ralskem sestávající z:

1. velká místnost restaurace 88,60 m²
2. kuchyňka 15,75 m²
3. chodba 25,40 m²
4. WC ženy, WC muži, WC personál 17,35 m²
5. venkovní sklad uhlí (kontejner)
6. betonová terasy před vchodem do objektu
7. kotelna

(dále jen „Předmět nájmu“).

k dočasnému užívání nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

Parkoviště před objektem není součástí nájmu a slouží pro veškeré návštěvníky obchodu, hospody a hřiště.  
  
Účelem nájmu je provozování restaurace nájemcem v pronajatém prostoru. Nájemce nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu již výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně. (§ 2304) Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný.  
  
**II.**

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, a to od  ............... do …………..

**III.**

Výše nájemného byla sjednána v pevné částce .......................,- Kč

(slovy ................. korun českých) za jeden měsíc. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne platebního období.

Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel - těmito službami jsou:

Vodné

Elektřina

Čištění komínu

Přípojka kabelové televize

Odvoz odpadů si hradí nájemce sám a je povinen uzavřít smlouvu s firmou na likvidaci odpadu.

**IV.**

Smluvní strany se dohodly na tomto bližším vymezení jejich smluvních práv a povinností.  
  
Pronajímatel je povinen:  
  
- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu  
  
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat  
  
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu  
  
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy  
  
- sjednat k souboru nemovitostí živelní pojištění a k souboru skel pojištění proti zničení a poškození  
  
- provádět revize vyhrazených technických zařízení  
  
Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.  
  
Nájemce je povinen:

- mít minimální otevírací dobu pátek – sobota od 15:00 do 22: hodin

- spolupracovat s TJ Noviny a obcí Noviny pod Ralskem při pořádání sportovních a kulturních akci

- celý pronajatý prostor, kromě venkovní terasy, mít jako výhradně nekuřácký

- pronajatý prostor bude veřejně přístupný, nebude zde zřizován klub

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy  
  
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu  
  
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl  
  
- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci  
  
- nesmí pronajatý prostor pronajmout třetí osobě   
  
- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.  
  
- dodržovat veškeré požární, bezpečností, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány  
  
- zajišťovat na svůj náklad úklid terasy a přilehlých pozemků předmětu nájmu  
  
- hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu  
  
- umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu  
  
Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.

Poté co obec Noviny pod Ralskem jako majitel nemovitosti vybudovala na své náklady ústřední topení včetně komínového tělesa a kotle, nájemce se zavazuje k vytápění celé budovy, dále bude dle potřeby topit a temperovat v místnostech, které využívá SK Noviny pod Ralskem, a nejsou předmětem nájmu. Náklady na výše uvedené vytápění prostor bude v plné výši hradit nájemce. Nově vybudované topení bude sloužit jako jediný zdroj vytápění a

temperování, dosavadní dvoje kamna byli odstraněny a komínové průduchy jsou zaslepeny komínovou zátkou. Smluvní strany se dohodli a souhlasí, že v případě porušení tohoto dodatku zaplatí nájemce při vytápění objektu jiným zdrojem než nově vybudovaným smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každou topnou sezónu, ve které došlo k porušení ujednání v této smlouvě.

Nájemce je oprávněn:  
  
- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.  
  
- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu  
  
- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby  
  
  
- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

**V.**

Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.  
  
Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 písm. a) až c) občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 písm. a) a b) občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.  
  
Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.  
  
Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.  
  
Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.  
  
Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.  
  
Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.  
  
Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

**VIII.**

Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

**IX.**

Tato smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.  
   
  
V .................… dne ……..  
   
  
………………………………..                                                                ………………………………..  
Pronajímatel                                                                                        Nájemce