

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Níže uvedeného dne měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

1. **Obec Hrušovany u Brna**

sídlem Masarykova 17, 664 62 Hrušovany u Brna

IČ: 00281824

DIČ: CZ00281824

číslo bankovního účtu: 2022877339/0800, variabilní symbol: 919

zastoupená **Vladimírem Lazarem**, místostarostou obce

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „**pronajímatel**“)

a

2. **Raed´s s.r.o.**

sídlem Šelepova 543/1, 602 00, Brno - Ponava

IČ: 11989548

DIČ:CZ11989548

zastoupená Raid Kahwaji, jednatelem

na straně druhé jako nájemce (dále jen „**nájemce**“)

tuto

smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání:

Článek I.

Prohlášení smluvní stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví budovu č. p. 919, Hrušovany u Brna – stavba občanské vybavenosti, postavenou na pozemku a tvořící součást pozemku p. č. 172 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsáno na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Hrušovany u Brna, obec Hrušovany u Brna, okres Brno-venkov.
2. Zástupci smluvních stran prohlašují, že jsou oprávněnými osobami k podpisu této smlouvy. Zástupce nájemce prohlašuje, že nedošlo ke změně ve statutárním orgánu společnosti neuvedené v předloženém výpisu z obchodního rejstříku.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu jsou tyto nebytové prostory sloužící k podnikání umístěné v 1. NP a 1. PP budovy specifikované v čl. I odst. 1 této smlouvy:

PODLAŽÍ	Č. MÍST.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA MÍSTNOSTI (m ²)	VÝŠKA MÍSTNOSTI (mm)
1. NP	1.09	LOKÁL	123,7	3550

1. NP	1.12	SKLAD – PŘÍJEM	6,0	3550
1. NP	1.13	KUCHYNĚ	11,3	3550
1. NP	1.14	MYTÍ NÁDOBÍ	8,2	3550
1. PP	0.08	CHODBA	17,7	2500
1. PP	0.09	ÚKLID	1,4	2500
1. PP	0.10	WC	2,4	2500
1. PP	0.11	ŠATNA + SPRCHA	2,6	2500
1. PP	0.12	SKLAD NÁPOJŮ	3,8	2500
1. PP	0.13	SKLAD	2,6	2500
1. PP	0.14	PŘÍPRAVA ZELENINY	5,1	2500
1. PP	0.15	SKLAD	4,5	2500
CELKEM PLOCHA MÍSTNOSTÍ:			189,3	

2. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat za dále uvedených podmínek tyto **společné prostory**:
 - a) *Sociální zařízení v 1. NP ve vstupním prostoru*
3. Příslušenstvím předmětu nájmu je jeho movité vybavení ve vlastnictví pronajímatele, a to zejména:
 - b) vybavení lokálu:
 - c) vybavení kuchyně:

Pronajímatel je vlastníkem technologie a vybavení, jejichž seznam bude uveden v dokumentaci, která bude nájemci předána při předání předmětu nájmu. Další dokumentace je uložena u pronajímatele.
4. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem a výměrou pronajímaných místností, jakož i se stavem a funkčností technického vybavení a příslušenství a nájemce přebírá pronajímané prostory v tomto stavu bez výhrad a shledává je zcela způsobilé ke sjednanému účelu. Jiné technické a další vybavení, nutné pro užívání předmětu nájmu v souladu s jeho účelem a platnými právními předpisy, si obstarává nájemce na vlastní náklady.
5. Nájemce prohlašuje, že disponuje příslušným živnostenským oprávněním k provozování podnikání v souladu s účelem nájmu. **Kopie živnostenského listu tvoří Přílohu č. 8** této smlouvy.
6. Nájemce je povinen užívat prostory v souladu s **kolaudačním souhlasem**, který tvoří **Přílohu č. 1** této smlouvy.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jako její přílohy jsou dále tyto listiny:
 - Příloha č. 2 – gastrotechnologie
 - Příloha č. 3 – restaurace, nábytek, mobiliář
 - Příloha č. 4 – požární evakuační řád, provozní řád
 - Příloha č. 5 – seznam vyrozumění – poruchy – požár
8. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu včetně všech součástí a příslušenství k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

Článek III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory za účelem podnikání v hostinské činnosti, která je předmětem podnikání nájemce, a to konkrétně za účelem provozování restaurace.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu jinému uživateli bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti ze strany nájemce se jedná o porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem s možností výpovědi bez výpovědní doby.
3. Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze k účelu stanovenému v odst. 1 tohoto článku. V případě porušení této povinnosti ze strany nájemce se jedná o porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem s možností výpovědi bez výpovědní doby. Nájemce zejména není oprávněn uskutečňovat v pronajatých prostorách akce pro náboženské sekty nebo subjekty s protikřesťanským zaměřením či akce spojené s pornografií, erotikou nebo hazardními hrami. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu včetně obchodní reklamy v souladu s dobrými mravy tak, aby pronajímatel neutrpěl újmu na své pověsti a dobrém jméne.
4. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu zřídit provozovnu ve smyslu § 17 živnostenského zákona a provozovnu označit zákonem stanoveným způsobem. Pronajímatel si vyhrazuje právo předchozího souhlasu i se vzhledem označení provozovny, bannerů, poutačů a jiných obdobných grafických či reklamních prvků, pokud jde o jejich vnější umístění, případně umístění ve společných prostorách předmětu nájmu. Pokud vzniká povinnost na tyto bannery, poutače a jiné obdobné grafické či reklamní prvky zajistit úřední povolení či ohlášení, obstará si je nájemce sám.
5. Nájemce není oprávněn umisťovat bez předchozího souhlasu pronajímatele jakoukoliv reklamu v prostoru pronájmu.
6. Nájemce není oprávněn zřídit si bez písemného souhlasu pronajímatele na adrese objektu sídlo podnikání.
7. Nájemce se zavazuje provozovat restauraci v předmětu nájmu celoročně. Nájemce se zavazuje provozovat vnitřní restauraci jako nekuřáckou.
8. V pronajímaných prostorech je povoleno provozovat zvukovou či vizuální produkci (např. rádio, televize, projekční plátno atd.). Nájemce provozování produkce přihlašuje a hradí poplatky přímo příslušným institucím.
9. Hosté restaurace mohou využívat parkovací stání před objektem obecního domu, s výjimkou vyhrazených parkovacích míst. V případě uzavření parkoviště z důvodu pořádání sportovní či kulturní akce o tom bude nájemce pronajímatelem předem vyrozuměn.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem **1.6.2022**.
2. O předání a převzetí prostoru sepiší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav prostoru, jeho vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů.
3. Před předáním předmětu nájmu nájemci do užívání je nájemce oprávněn instalovat do předmětu nájmu vlastní vybavení potřebné k provozu, a to po předchozím schválení pronajímatelem a v součinnosti s manažerem haly. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na takto instalovaném vybavení. Nájemce v plném rozsahu odpovídá za jakékoli poškození předmětu nájmu či objektu způsobené nájemcem nebo jeho dodavateli.

Článek V. Ukončení nájmu

1. Nájem je možno ukončit uzavřením písemné dohody o ukončení nájmu.
2. Dále je možné nájem ukončit výpovědí některou ze smluvních stran. Výpovědní doba činí pro obě smluvní strany 12 měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Výpověď smlouvy musí být učiněna v písemné formě.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem zejména:
 - a) je-li nájemce po dobu delší jednoho měsíce v prodlení s placením nájemného či úhrady za služby včetně záloh,
 - b) poškozuje-li předmět nájmu, společné prostory objektu nebo jejich vybavení závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - c) způsobuje-li jinak pronajímateli závažné škody nebo obtíže,
 - d) užívá-li předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
 - e) nájemce dá předmět nájmu do užívání jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f) na předmětu nájmu nájemce provede bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravu či jinou změnu.
 - g) opakovaně porušuje jiné povinnosti vyplývající mu z této smlouvy, ačkoli byl na porušení povinností pronajímatelem písemně upozorněn.
4. Nájemce je povinen nejpozději v den skončení nájmu prostory vyklidit a vyklizené prostory včetně vybavení předat pronajímateli ve stavu, v jakém byly převzaty, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je povinen odstranit na své náklady změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, přičemž je nájemce povinen o odstranění takových změn pronajímatele předem informovat. Nájemce však není oprávněn bez výslovného souhlasu pronajímatele odstranit v prostoru změny, které byly provedeny se

souhlasem pronajímatele nebo u nichž pronajímatel nájemci výslovně sdělil, že jejich odstranění nežádá. Ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, nemá nájemce právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení předmětu nájmu.

5. Pro případ porušení povinností řádně a včas předat předmět nájmu pronajímateli dle předchozího odstavce tohoto článku si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení až do řádného předání, aniž je dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody a na vydání bezdůvodného obohacení. Zároveň si smluvní strany ujednaly, že v případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu dle předchozího odstavce tohoto článku je nájemce povinen platit nájemné i za dobu tohoto prodlení, a to až do řádného předání. Nájemce je povinen po skončení nájmu odevzdat veškeré klíče od předmětu nájmu. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů ode dne skončení smluvního vztahu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít svépomocí a vyklidit, a to na plně náklady nájemce; budou-li vyklizené předměty pronajímatelem uskladněny, hradí nájemce rovněž náklady na jejich uskladnění. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu smluvní pokuty, náhrady škody a dalších souvisejících nákladů.
6. Pokud se po skončení nájmu v pronajímaných prostorách nacházejí jakékoliv věci, které do prostoru vnesl nájemce či třetí osoba, považují smluvní strany takovou věc ze strany nájemce či třetí osoby za opuštěnou a pronajímatel s ní může naložit podle svého uvážení; může si ji i přivlastnit, či ji zlikvidovat na náklady nájemce.
7. Nájemce se zavazuje při skončení nájemního vztahu převést na pronajímatele, popř. po dohodě s pronajímatelem na třetí osobu, všechna měřidla energií v prostoru.
8. Smluvní strany vylučují nárok nájemce na náhradu za převzetí zákaznické základny dle ust. § 2315 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Článek VI. Nájemné

1. Za pronajaté prostory včetně příslušenství se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši **19.500,- Kč bez DPH**. Ke sjednanému nájemnému bude připočtena zákonná sazba 21% DPH. Částka 19.500,- bez DPH je nájemné na dobu tří let od počátku smlouvy, poté dojde k obnovení jednání o výši nájemného v místě a čase obvyklém.
2. Počínaje rokem 2023 je pronajímatel oprávněn nájemné každoročně jednostranně zvyšovat o míru inflace za předcházející kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem jako Průměrná roční míra inflace; navýšení je účinné od března daného roku na základě předchozího oznámení pronajímatele.

Článek VII.
Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel bude pro nájemce zabezpečovat dodávku elektrické energie do společných prostor předmětu nájmu.
2. Pronajímatel bude pro nájemce zabezpečovat dodávku studené a teplé vody, plynu, tepla a odvod odpadních vod ve společných prostorách předmětu nájmu, jakož i jejich úklid a údržbu.
3. Dodávku elektrické energie do výhradních prostor předmětu nájmu, ve kterých není zajištěna pronajímatelem, si nájemce zajistí na základě vlastního smluvního vztahu s dodavatelem elektrické energie.
4. Pronajímatel bude pro nájemce zabezpečovat dodávku plynu do předmětu nájmu. Množství dodaného plynu bude zjištěno dle stavu podružného plynoměru měřícího spotřebu plynu v předmětu nájmu.
5. Pronajímatel bude pro nájemce zabezpečovat dodávku tepla do prostor předmětu nájmu formou centrálního plynového vytápění. Vyúčtování bude provedeno poměrnou částkou k ploše vytápěného prostoru.
6. Pronajímatel bude pro nájemce zabezpečovat dodávku studené a teplé vody do předmětu nájmu. Množství dodané studené a teplé vody bude zjištěno dle stavu podružných vodoměrů měřících spotřebu studené a teplé vody v předmětu nájmu.
7. Pronajímatel bude pro nájemce zabezpečovat odvádění odpadních vod z předmětu nájmu. Množství předané odpadní vody bude vycházet ze skutečné hodnoty spotřeby vody (studené pitné vody a teplé užitkové vody) zjištěné dle stavu podružných vodoměrů měřících spotřebu studené a teplé vody v předmětu nájmu.
8. Pronajímatel bude pro nájemce zabezpečovat připojení k datové síti v předmětu nájmu.
9. Na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu specifikované v předchozích odstavcích tohoto článku se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční zálohy, splatné spolu s úhradou nájmného. Pro stanovení výše záloh a poplatků za tyto služby se sjednává na zkušební období jednoho roku – roční zúčtování, po jehož skončení je pronajímatel oprávněn výši záloh a poplatků jednostranně upravit s ohledem na skutečné náklady za poskytování těchto služeb.
10. Výše měsíčních záloh byla dohodou stran stanovena pro zkušební období následovně:
 - a) dodávka plynu, ohřev vody: 3.000,- Kč + DPH
 - b) dodávka vody: 500,- Kč + DPH
 - c) odvod odpadních vod: 1.600,- Kč + DPH
 - d) dodávka tepla (centrální plynové vytápění): 3.000,- Kč + DPH
 - e) úhrada za připojení k datové síti: 350,- Kč + DPH (paušál)
 - f) dodávka el. energie do společných prostor: 1.600,- Kč + DPH (paušál)
 - g) úhrada za společné prostory (dodávka studené a teplé vody, plynu, tepla, odvod odpadních vod, údržba a úklid, WC, společné prostory): 750,- Kč + DPH (paušál)

11. Uhrazené zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou vždy po skončení kalendářního roku vyúčtovány vůči skutečným nákladům na služby dle faktur dodavatelů těchto služeb. Případný přeplatek nebo nedoplatek po vyúčtování záloh na tyto služby je splatný do 15 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci.
12. Pronajímatel je oprávněn výši záloh a poplatků jednostranně upravit s ohledem na skutečné náklady za poskytování služeb spojených s užíváním předmětu nájmu v uplynulém kalendářním roce.

Článek VIII. Platební podmínky

1. Nájemné je splatné vždy nejpozději do 20. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který je nájemné placeno, a to převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy na základě faktury vystavené pronajímatelem.
2. Zálohové platby a poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou splatné vždy nejpozději do 20. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou placeny, a to převodem na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemné, zálohy a poplatky se považují za uhrazené okamžikem připsání platby na bankovní účet pronajímatele.
4. Nájemce je povinen platit sjednané nájemné a úhradu služeb řádně a včas. V případě prodlení nájmu se s placením nájemného nebo zálohových či paušálních plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek IX. Jistota

1. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ke dni předání prostor do užívání složí na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy jistotu ve výši tří měsíčních nájmu, tj. ve výši 70.785,- Kč (slovy: sedmdesát tisíc sedm set osmdesát pět korun). Nájemce se zavazuje jistotu v uvedené výši udržovat po celou dobu trvání nájmu. Smluvní strany si ujednaly, že poskytnutá jistota se neúročí. Nesložil-li nájemce jistotu na bankovní účet pronajímatele v ujednané době, jedná se o porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem s možností výpovědi bez výpovědní doby.
2. Pronajímatel je oprávněn jistotou užít k úhradě jakýchkoliv nedoplateků nájemce na nájemném či službách či na náhradu škody, za kterou nájemce odpovídá, jakož i k úhradě zákonného příslušenství pohledávky a smluvních pokut či jiných peněžitých sankcí dle této smlouvy.
3. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen nespotřebovanou část jistoty po provedení závěrečného vyúčtování, vč. vyúčtování záloh za služby, nájemci bez zbytečného odkladu vrátit.

Článek X.

Péče, údržba a opravy předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a vyvarovat se ničení a nadměrného opotřebování majetku pronajímatele. Nájemce je povinen provádět podnikatelskou činnost v předmětu nájmu tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele a zajistit potřebou údržbu veškerého vybavení a zařízení předmětu nájmu včetně vybavení a zařízení ve výhradních prostorech předmětu nájmu, které je ve vlastnictví pronajímatele. Nájemce odpovídá za škody vzniklé zanedbáním běžné údržby a oprav.
2. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, hradit běžnou údržbu a drobné opravy potřebné k udržení předmětu nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání. Za drobné opravy se považují opravy a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 20.000,- Kč bez DPH. 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.
3. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady pravidelný úklid a běžnou údržbu pronajatých prostor. K úklidu je nájemce povinen používat výhradně čistící a desinfekční prostředky s označením: ekologický šetrný výrobek / výrobek šetrný k životnímu prostředí.
4. Opravy, které hradí pronajímatel, musejí být pronajímatelem předem odsouhlaseny.
5. Nájemce není oprávněn k jakýmkoliv stavebním a jiným úpravám předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce předmět nájmu uvedl do původního stavu. Současně se jedná o porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a je dán výpovědní důvod bez výpovědní doby. Za jakékoli úpravy provedené se souhlasem či bez souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn žádat při skončení nájmu vyrovnání a současně je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu a nahradit pronajímateli to, oč se hodnota předmětu nájmu o úpravy snížila. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo budovy, v němž je umístěn, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá nárok žádat, aby se s ním pronajímatel vyrovnal, tohoto nároku se výslovně vzdává; smluvní strany tak vylučují aplikaci § 2220 odst. 1 věty druhé za středníkem občanského zákoníku.
6. Nájemce je povinen neprodleně hlásit pronajímateli veškeré poruchy a havárie související s předmětem nájmu. Při pozdním ohlášení poruchy nebo havárie, která měla za následek poškození majetku pronajímatele, může pronajímatel uplatňovat na nájemci náhradu vzniklé škody.
7. Nájemce není oprávněn požadovat od pronajímatele náhradu v případě dočasné poruchy nebo přerušení dodávky vody, plynu, elektřiny, při poruše kanalizace, telekomunikačních služeb a jiných technických zařízení, pokud takové přerušení nebo dočasná porucha není způsobena jednáním či zanedbáním ze strany pronajímatele.

8. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vzniknou na předmětu nájmu provozní činností nájemce, jeho zaměstnanců, hostů a smluvních partnerů. Za zničení, zcizení a jakékoli znehodnocení věcí nacházejících se v předmětu nájmu odpovídá nájemce.
9. Nájemce je povinen uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu ve vztahu k jeho činnosti v předmětu nájmu. Pojištění bude zahrnovat pojištění odpovědnosti za škodu na věcech včetně následných finančních škod (předpokládaný pojistný limit alespoň 3 mil. Kč), pojištění odpovědnosti za škodu na zdraví včetně následných finančních škod (předpokládaný pojistný limit alespoň 3 mil. Kč), pojištění odpovědnosti za škodu na věcech v předmětu nájmu, i za škodu způsobenou třetí osobou (předpokládaný pojistný limit alespoň 3 mil. Kč). Planou a účinnou smlouvu předloží nájemce před zahájením provozu a tato bude účinná po celou dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen předložit smlouvu pronajímateli každoročně, a to na výzvu ze strany pronajímatele.
10. Nájemce je povinen zajistit bezpečnost práce, požární ochranu a ochranu životního prostředí v předmětu nájmu vlastními prostředky v souladu s platnými právními předpisy; tj. zabezpečit splnění povinností dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, a dle jiných obecně závazných právních předpisů. Nájemce je povinen seznámit se s předpisy požární ochrany platnými pro objekt pronajímatele a seznámit s těmito předpisy i své zaměstnance a hosty.
11. Nájemce je povinen zajistit na vlastní náklady provádění pravidelných revizí zařízení umístěných v předmětu nájmu.
12. Nájemce je povinen na vlastní náklady likvidovat odpad vzniklý v souvislosti s jeho provozem v souladu s platnými právními předpisy. Pronajímatel mu pro ten účel vyhradí prostor k umístění nádob na odpad.

Článek XI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoli jednání, které by rušilo či mohlo rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v objektu, ve kterém se nachází předmět nájmu.
2. Nájemce není oprávněn vstupovat do jiných než pronajatých prostor, s výjimkou komunikačních přístupových prostor, nevyplývá-li toto oprávnění výslovně z této smlouvy nebo jiných smluv uzavřených mezi smluvními stranami.
3. Nájemce si zajistí veškerá náležitá vyjádření, stanoviska a povolení, popřípadě rozhodnutí správních úřadů potřebná k užívání pronajatého prostoru k účelu stanovenému nájemní smlouvou a v souladu s právními předpisy regulujícími jeho předmět podnikání zejména předpisy regulující hygienické požadavky a požadavky ochrany veřejného zdraví.
4. V případě, že jej o to pronajímatel požádá, zavazuje se nájemce zajistit občerstvení pro akce konané pronajímatelem (např. plesy, koncerty nebo jiné kulturní a společenské akce) za předem dohodnutých podmínek. Akce pronajímatele nejsou důvodem ke slevám z nájemného či jiné formě kompenzace nájemci. Předpokladem je, že pronajímatel bude

akce plánovat přednostně tak, aby pokud možno nenarušovaly chod restauračního zařízení (tj. časy s nízkou návštěvností).

5. Nájemce se zavazuje sjednat si smlouvu na odběr piva s dodavatelem piva, pokud možno na jeden rok ve vztahu k zpětným bonusům.

Článek XII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu prvního dne nájmu podle čl. IV odst. 1 této smlouvy ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.
2. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat pronajaté prostory v souladu s předmětem smlouvy.
3. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí objektu. Nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
4. Pronajímatel, nebo jím pověřená osoba, je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, po předchozí domluvě, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i bez předchozí domluvy, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná okolnost. O tom musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do předmětu nájmu, jestliže nebylo možné nájemce informovat předem.
5. Pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do pronajatých prostor.

Článek XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Ve věcech, které tato smlouva výslovně neupravuje, platí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „občanský zákoník“).
2. Pokud příslušné právní předpisy ukládají pronajímateli povinnost odvést z fakturované částky daň z přidané hodnoty, je pronajímatel oprávněn k fakturované částce DPH v příslušné výši připočíst.
3. Písemnost se doručuje na adresu smluvní strany, uvedenou v záhlaví této smlouvy, resp. do datové schránky. Písemnost se považuje za doručenu nejpozději 3. dnem po odeslání, i když si ji adresát nepřevzal.
4. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

6. Smluvní strany se dohodly, že veškeré nároky a pohledávky pronajímatele vyplývající z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn vůči nájemci uplatnit v prodloužené promlčecí lhůtě v délce patnácti let.
7. Nájemce převzal na sebe nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku a nevzniká mu tak právo podle § 1765 odst. 1 občanského zákoníku.
8. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou stran.
9. Tato smlouva byla schválena Radou obce Hrušovany u Brna, dne 2. 5. 2022, číslo usnesení 23/12/2022
10. Oprávnění zástupci smluvních stran prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, že souhlasí s jejím obsahem a rozsahem, že smlouva odpovídá jejich svobodné vůli, že smlouvu neuzavřeli v tísní, omylu nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Hrušovanech u Brna dne 3. 5. 2022

V Hrušovanech u Brna dne 5. 5. 2022



nájemce

