

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(nájem prostor sloužících k podnikání dle ust. § 2302 a násl. obč. zákoníku)

Smluvní strany :

a/ Pronajímatel :

Obec Malá Skála,

IČ 002 62 463

sídlem Vranové 1. díl 122, 468 22 Malá Skála

zastoupená Michalem Rezlerem, starostou obce

bankovní spojení 963250379/0800

(dále jen „**pronajímatel**“)

b/ Nájemce :

BOBOVO s.r.o.,

sídlem Vranové 1. díl 33, 468 22 Malá Skála

IČ 227 95 464

zastoupená jednatelem společnosti Mikulášem Vondrou

bankovní spojení 107-2726580277/0100

(dále jen „**nájemce**“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitých věcí a souboru movitých věcí umístěných v budově, a to

a/ nemovitých věcí :

- budovy čp. 12, Vranové 1.díl, obec Malá Skála postavené na St. 178/1, jež je součástí pozemku st. 178/1, když se jedná o hlavní budovu a související stodolu nacházející se rovněž na témže st. 178/1

(označené rovněž včetně St. 178/1 jako „ areál BOUČKŮV STATEK“)

- pozemků p.č. St. 178/1, p.č. 1368/1, 1373/1, 2745/3,

vše v katastrálním území Vranové I, obec Malá Skála, jež jsou zapsány u KÚ pro Liberecký kraj, KP Jablonec nad Nisou na LV č. 10001 pro uvedené k.ú.

b/ movitých věcí :

vybavení (zařizovacích předmětů) umístěných v hlavní budově ve specifikaci, jak vyplývá z připojeného seznamu movitých věcí, jenž tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

2. Předmět nájmu dle této smlouvy, jenž je přenechán do užívání (popřípadě spoluužívání) nájemci, je specifikován takto :

a/ **prostory v hlavní budově**, a to veškeré prostory nacházející se v přízemí budovy, tj. zejména prostory restaurace, vinárna, sociální zařízení pro návštěvníky restaurace, veškeré zázemí pro provoz restaurace (sklad, kuchyň, sociál.zařízení apod.), chodba, prostory v suterénu (sklad) budovy,

b/ **prostory ve stodole** v rozsahu, jak jsou vyznačeny na připojeném plánu (cca 42m² a 11,5 m²) - viz Příloha č. 2

c/ pozemky p.č. St. 178/1, část p.č. 1368/1, část 2745/3, 1373/1 - v rozsahu jak jsou vyznačeny v připojeném plánu – viz Příloha č. 3

d/ movité věci (zařizovací předměty), jak jsou specifikovány - viz Příloha č. 1.

Dále rovněž jen i Předmět nájmu.

3. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou a za podmínek této smlouvy do užívání (nájmu) shora uvedený Předmět nájmu (prostory, pozemky, movité věci), a nájemce tyto věci do nájmu (užívání) za dále sjednaných podmínek přijímá.

4. V souvislosti se sjednaným nájmem je nájemce srozuměn s tím, že v hlavní budově budou prostory v nadzemních podlažích užívány na základě samostatné smlouvy s vlastníkem objektu třetí osobou, kterou je spolek Maloskalská galerie Josefa Jíry z.s., zajišťující provozování galerie a akce s provozováním galerie spojené s tím, a že v rámci tohoto užívání bude provozovatel galerie oprávněn využívat hlavní vstup do objektu, chodbu a sociální zařízení pro veřejnost v přízemí budovy, jakož i pozemek mezi hlavní budovou a stodolou za účelem přístupu.

Stejně tak bude pozemek mezi hlavní budovou a stodolou oprávněna využívat obec a provozovatel veřejného WC umístěného v prostorách stodoly, kterým je v současné době provozovatel infocentra p. Jiří Boháč IČ 01642871 za účelem nezbytného přístupu k prostorám ve stodole včetně ve stodole umístěného soc. zařízení pro veřejnost.

Současně je nájemce srozuměn s tím, že obec, jako pronajímatel si vyhrazuje bezplatnou možnost využití Předmětu nájmu, k organizaci vybraných kulturních a společenských akcí (viz dále ust. IV.1.m/), a to ve vzájemné součinnosti a odsouhlasených termínech.

II.

Účel nájmu a způsob užívání

1. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci **Předmět nájmu k užívání** za účelem podnikání. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu nájmu, a že je shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilými ke smluvenému účelu nájmu dle této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že předmětné prostory bude používat pro svou podnikatelskou činnost (tj. hostinská činnost), konkrétně bude v předmětných prostorách oprávněn k následujícím činnostem: provoz restaurace dle všech platných právních norem, když prohlašuje, že k uvedené činnosti disponuje veškerými potřebnými oprávněními.

2. Konstatuje se, že „ **areál Boučkův statek**“ je **nemovitou kulturní památkou** vyžadující zvláštní užívání, péči a údržbu, a obec, jako pronajímatel má zájem, aby hlavní budova včetně stodoly a pozemků byla využívána kromě poskytování restauračních služeb rovněž ke

kulturní propagaci obce, k provozování galerie včetně umístění historické expozice Maloskalska, ale i jako místo setkávání občanů při akcích zajišťovaných nájemcem, obcí, provozovatelem galerie a jednotlivými spolky působícími na území obce.

III. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou takto :

- od 1.1.2020 do 31.3.2020 ve výši 25.000,-Kč/ měsíčně plus DPH
 - od 1.4.2020 do 31.12.2020 ve výši 30.000,-Kč/ měsíčně plus DPH
 - od 1.1.2021 do 31.12.2021 ve výši 35.000,-Kč/ měsíčně plus DPH
 - od 1.1.2022 do 31.12.2022 ve výši 40.000,-Kč/ měsíčně plus DPH
 - od 1.1.2023 do 31.12.2023 ve výši 45.000,-Kč/ měsíčně plus DPH
 - od 1.1.2024 ve výši 45.000,-Kč/ měsíčně plus DPH
- navýšený o inflační nárůst za r. 2023 způsobem dle ust. odst. 4./.

(dále jen „nájemné“).

2. V nájemném nejsou zahrnuty náklady za služby spojené s nájmem Předmětu nájmu (předmětných prostor). Nájemce je povinen uhradit pronajímateli vodné a stočné při vyúčtování 1x ročně na základě vystavené faktury.

Zálohy na služby dle tohoto odstavce mohou být ze strany pronajímatele navýšeny v případě změny cen ze strany poskytovatelů těchto služeb.

Vyúčtování služeb provede pronajímatel vždy za uplynulý kalendářní rok, v návaznosti na vyúčtování ze strany dodavatelů služeb. Případné nedoplatky nebo přeplatky záloh na služby budou pronajímatelem vyúčtovány a oznámeny nájemci, přičemž jsou splatné do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci, na bankovní účty smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy.

3. Pronajímatel neposkytuje nájemci žádné další služby týkající se Předmětu nájmu. Dodávka energií (elektro, plyn) bude řešena napřímo smluvním vztahem mezi nájemcem, jako odběratelem, a dodavatelem energií.

Spotřeba energií v rámci Boučkova statku včetně stodoly bude řešena, sledována a účtována tak, že :

- a/ galerie v hlavní budově - instalací odpočtového měřidla s tím, že spotřebu bude hradit pronajímatel,
- b/ prostory ve stodole užívané obcí bude hradit pronajímatel,
- c/ prostory ve stodole užívané jako veř. soc. zařízení bude hradit pronajímatel,
- d/ venkovní světlo u lípy bude hradit pronajímatel.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude počínaje rokem 2024 každoročně zvyšováno o průměrnou meziroční míru růstu spotřebitelských cen vyhlášenou vždy za příslušný předchozí rok Českým statistickým úřadem (dále jen „index“), přičemž k prvnímu takovému zvýšení dojde s účinností od 1. 1. 2024 o index vyhlášený za rok 2023. Pokud index nebude nadále vyhlášen, je pronajímatel oprávněn použít takový přiměřený ekvivalentní index, který je svým významem nejbližší indexu, vyhlášeného za účelem stanovení růstu

spotřebitelských cen v České republice. Změna výše nájemného se neuplatní, pokud by znamenala snížení výše nájemného.

5. Nájemné a záloha na poskytované služby jsou splatné měsíčně vždy do 10. (desátého) dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce se zavazuje uhradit nájemné a zálohu za služby za měsíc leden 2020 do 5 (pěti) dnů ode dne uzavření této smlouvy.

6. Nezaplatí-li nájemce sjednané úhrady nájemného a zálohy za služby v termínu jejich splatnosti, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úroky z prodlení ve výši 0,1 % denně z dlužné částky.

7. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli jistotu ve výši 60.000,- Kč (dále jen „kauce“), a to do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy na bankovní účet pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn zadržovat kauci po celou dobu trvání nájmu. Kauce může být pronajímatelem použita na úhradu jakýchkoli dlužných plateb nájemce souvisejících s nájmem předmětných prostor, zejména na úhradu dlužného nájemného a/nebo poplatků za služby, případně také na pokrytí škody způsobené nájemcem. Použije-li pronajímatel kauci nebo její část v době trvání nájmu v souladu s touto smlouvou, zavazuje se nájemce do 10 dnů na výzvu pronajímatele doplnit kauci do původní výše. Při skončení nájmu je pronajímatel oprávněn započíst veškeré svoje pohledávky vůči nájemci oproti kauci, přičemž částka odpovídající kauci po započtení pohledávek pronajímatele bez zbytečného odkladu navrácena nájemci na jeho bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy.

8. Nájemce bude povinen hradit náklady spojené s prováděním pravidelných revizí, a to základě provedeného vyúčtování (faktury) vystavené pronajímatelem se splatností 14 dnů (viz IV. odst. 7/

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) o pronajatý majetek řádně pečovat, udržovat Předmět nájmu v souladu s ustanovením této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy a užívat jej tak, aby nedocházelo k jeho poškození, ztrátě či zneužití;
- b) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které podstatně brání řádnému užívání předmětných prostor, v případě potřeby oprav, které je povinen zajistit pronajímatel, je povinností nájemce o potřebách těchto oprav pronajímatele bezodkladně informovat a vyčkat jeho pokynů ohledně dalšího postupu;
- c) nechat si pronajímatelem odsouhlasit všechny úpravy prostor, jakož i úpravy pronajatých pozemků technického charakteru včetně umístění mobilních předmětů a zařízení na těchto pozemcích před jejich provedením, bez tohoto souhlasu neprovádět v předmětných prostorách a na pozemcích jakékoliv stavebně technické úpravy; a to i včetně rozšiřování venkovního sezení nad

rámec, jak je zaznamenán v Příloze č. 5, a umístění jakéhokoliv mobilního zařízení na pozemcích. V případě pronajímatelem uděleného souhlasu a schválené investice, bude odpisy účtovat po dobu nájmu nájemce, v případě ukončení nájmu bude zůstatková hodnota této investice bezúplatně převedena na pronajímatele;

- d) zajišťovat na svůj náklad obvyklou údržbu, čímž se rozumí zejména zajišťování běžných oprav interiéru i zařizovacích předmětů, malování prostor apod.
- e) neumožnit užívání předmětných prostor třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
- f) odsouhlasit předem s pronajímatelem umístování jakýchkoliv štítů, návěstí, informačních či reklamních tabulí a prostředků vně i uvnitř objektu; schválení ze strany pronajímatele podléhá i jejich obsah a grafické vyobrazení ;
- g) průběžně zajišťovat úklid předmětných prostor a pronajatých pozemků, v zimním období zajistit na své náklady a na své nebezpečí úklid sněhu včetně zimní údržby a zajištění přístupu do budovy,
- h) nakládat s odpady v souladu se zákonem o odpadech v platném znění a jeho prováděcími vyhláškami, jakož i s příslušnými vyhláškami obce;
- ch) dodržovat při užívání předmětných prostor a předmětů a zařízení sloužících k provozování podnikatelské činnosti nájemce požární a bezpečnostní předpisy a plnit veškeré povinnosti na základě právních předpisů na úseku požární ochrany, hygieny, bezpečnosti práce a při provozu speciálních zařízení;
- i) umožnit pronajímateli po předchozím ohlášení přístup do předmětných prostor za účelem kontroly povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy.
- j) při opuštění budovy či v době mimo provozní dobu řádně budovu zajistit a zamykat vchodové dveře;
- k) zajistit dodržování nočního klidu v předmětných prostorách, tj. od 22:00 hod. do 6:00 hod. tak, aby nebyl narušován klid v předmětných prostorách, a dále v budově a jejím okolí, a respektovat příslušné obecně závazné předpisy a vyhlášky obce v této oblasti,
- l) zajistit, aby provoz podnikatelské činnosti v předmětných prostorách, jakož i na pronajatých pozemcích neomezoval provozní podmínky a možnost užívání prostor galerie, a záměry obce k využití nádvoří Boučkova statku pro zajištění veřejných akcí. V této souvislosti není nájemce oprávněn navyšovat počet stolů v prostorách nádvoří před Boučkovým statkem proti stávajícímu stavu,
- m) umožnit v předem sjednaných termínech v 10 ti případech za kalendářní rok bezplatně využití areálu Boučkova statku (vinárny a soc. zařízení v přízemí a nádvoří včetně pronajatých pozemků), s výjimkou hospody, za účelem akcí organizovaných provozovatelem galerie (vernisáže) či obcí (advent apod.) popřípadě jiným subjektem zaštitěným obcí, když termíny budu stanoveny a odsouhlaseny vždy minimálně 6 týdnů před plánovanou akcí,
- n) zajistit a organizovat zásobování provozovny tak, aby nedocházelo k omezení průchodnosti a průjezdnosti přilehlé komunikace („cyklostezka“) na dobu delší než 10 ti minut, v případě zásobování pivem pak max. 1 x týdně na dobu 20 ti minut,
- o) při užívání venkovních prostor dodržovat Pravidla údržby, úklidu, výzdoby, umístění reklam a využití Předmětu nájmu k reklamním účelům, jak jsou stanoveny v Příloze č. 4.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) odevzdat předmětné prostory a věci nájemci k užívání, když se poznamenává, že nájemce je již jejich stávajícím uživatelem dle podnájemní smlouvy uzavřené s dřívějším nájemcem,
- b) umožnit nájemci a poskytnout mu součinnost při zajištění dodávek odběru elektrické energie a plynu,
- c) zajistit opravy pronajatého majetku nad rámec běžné údržby, jejichž provedení dle smlouvy či příslušných právních předpisů zajišťuje pronajímatel,
- d) instalovat nádoby na odpad **v prostorách louky za stodolou**
- e) zajišťovat úklid a údržbu v rozsahu - **odvoz odpadků z prostor louky za stodolou**

3. Smluvní strany sjednávají, že veškeré případné zhodnocení předmětných prostor, ke kterému dojde v důsledku úpravy předmětných prostor, provede nájemce bez nároku na jakékoli finanční nebo jiné protiplnění ze strany pronajímatele. V případě skončení nájmu připadá zhodnocení v plném rozsahu pronajímateli, přičemž nájemce se tímto výslovně vzdává veškerých nároků požadovat po pronajímateli jakoukoli kompenzaci za zhodnocení předmětných prostor v průběhu trvání nájmu, pokud nebude písemně formou dodatku k této smlouvě sjednáno jinak.

4. Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu na pronajatém majetku a je povinen neprodleně na své náklady uvést Předmět nájmu do původního stavu v případě jakýchkoliv škod způsobených podnikatelskou činností nájemce či třetími osobami (zákazníky a návštěvníky restaurace).

Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody na majetku nájemce umístěného v budově, ani na majetku třetích osob v budově umístěných či do budovy vnesených.

5. Pronajímatel má zajištěno základní pojištění budov na své náklady. Pronajímatel neodpovídá za žádné škody na majetku nájemce ani za ušlý zisk nájemce v důsledku přerušení jeho podnikatelské činnosti z důvodu poškození pronajatých nemovitostí a prostor povětrnostními vlivy, zejména požárem, deštěm, sněhem, bleskem, vodou v případě zatopení objektu apod. ani za škody způsobené z důvodu nemožnosti v předmětné budově provozovat podnikatelskou činnost či tuto využívat ke sjednanému účelu, pokud důvodem bude přerušení či uzavření budovy či provozu s ohledem na rozhodnutí a zjištění příslušných orgánů státní správy a nezbytnost provedení příslušných úprava oprav (požární předpisy, revize elektro, nutnost stavebních úprav, památkový úřad apod.).

6. Nájemce se zavazuje a je povinen mít v rámci své podnikatelské činnosti v pronajatých prostorách příslušné pojištění z odpovědnosti za škodu na pronajatém majetku, a existenci tohoto pojištění pronajímateli doložit nejpozději do 1 měsíce od uzavření nájemní smlouvy.

7. Pokud se jedná o povinné revize, pronajímatel zajišťuje a hradí veškeré revize přípojek, pokud se jedná o periodické revize elektro, plynu, komíny, odtahy, tyto v pravidelných lhůtách bude zajišťovat a evidovat obec, jako vlastník budovy a pronajímatel, a náklady s tím spojené ponese nájemce.

V.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou, a to počínaje dnem 1. 1. 2020.**

2. Pronajímatel i nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu písemně bez uvedení důvodu s výpovědní dobou v délce 12 měsíců. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu písemně z níže uvedených důvodů, a to pokud :

- a) nájemce porušuje povinnosti stanovené v čl. IV. odst. 1; a toto porušení neodstraní ani po té, co byl na toto porušení písemně upozorněn a vyzván ke zjednání nápravy
- b) nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného za užívání předmětných prostor;
- c) bude příslušným veřejnoprávním rozhodnutím či opatřením rozhodnuto, že budovu či prostory v nich není možné ze stavebně technických, bezpečnostních, požárních či hygienických užívat pro sjednaný účel nájmu, anebo o takových změnách stavby, jež brání užívání předmětných prostor ke sjednanému účelu.

Výpovědní doba činí 1 (jeden) měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

4. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu písemně z níže uvedených důvodů, a to pokud :

- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nájem předmětných prostor smluvil;
- b) předmětné prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilé ke smlouvenému užívání;
- c) pronajímatel porušuje svoje povinnosti pronajímatele, a to i po té, co byl na toto porušení písemně upozorněn a vyzván ke zjednání nápravy.

Výpovědní doba činí 1 (jeden) měsíc a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby pro porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem ve smyslu § 2291 občanského zákoníku. Smluvní strany sjednávají, že za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem se považuje i opakované nebo trvající hrubé porušení povinností nájemce dle čl. IV. odst. 1 písm. e/ch/m/ této smlouvy.

6. Ke dni skončení nájmu je povinností nájemce předat pronajímateli Předmět nájmu a předmětné prostory vyklizené a uvedené do původního stavu, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Nájemce se zejména zavazuje předmětné prostory vymalovat a uklidit. O předání bude vyhotoven předávací protokol, kde bude zaznamenán stav předání, jakož i stav spotřebovaných energií na jednotlivých měřidlech. Povinností nájemce je rovněž poskytnout pronajímateli potřebnou součinnost při „přepisu“ energií na pronajímatele.

7. V případě, že ke dni skončení nájmu nájemce řádně a v požadovaném stavu Předmět nájmu nepředá, má pronajímatel právo na náhradu ve výši alikvotní části měsíčního

nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmětné prostory skutečně v řádném stavu odevzdá.

Kromě toho za účelem zajištění splnění této povinnosti nájemcem sjednávají smluvní strany ve prospěch pronajímatele smluvní pokutu, a to ve výši 25.000,-Kč za každý započatý týden prodlení se splněním této povinnosti (s řádným předáním Předmětu nájmu). Smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit do 10 pracovních dnů na výzvu učiněnou pronajímatelem, na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

8. V případě ukončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu zákaznické základny, když smluvní strany použití ustanovení § 2315 o.z. vylučují.

VII. Závěrečná ustanovení

1.Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

2.Případné změny této smlouvy musí být oboustranně projednány a schváleny formou písemných dodatků. Ukáže-li se některé z ujednání této smlouvy jako neplatné nebo neúčinné, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost ostatních ujednání této smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné a/nebo neúčinné ujednání bez zbytečného odkladu nahradit novým, které bude svým smyslem a obsahem co nejbližší neplatnému a/nebo neúčinnému ustanovení.

3.Tato smlouva je zpracována ve dvou vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

4.Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem této smlouvy. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

Doložka obce :

Jednající za pronajímatele potvrzuje, že tato smlouva byla předepsaným způsobem dle zákona o obcích projednána a schválena, když záměr pronájmu byl zveřejněn dne 11.11.2019 a obsah této smlouvy byl projednán a schválen na jednání zastupitelstva obce dne (usnesení č.).

Přílohy :

- č. 1 - přehled movitých věcí
- č. 2 - výkres - vymezení prostor ve stodole
- č. 3 - výkres - vymezení pozemků

- č. 4 - pravidla využití venkovních prostor
- č. 5 - dokumentace stavu venkovního sezení na pozemcích

Dne

Pronajímatel :

Nájemce :

.....
Obec Malá Skála

.....
BOBOVO s.r.o.