

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

( smlouva o pronájmu pozemku a prostor k podnikání - kat. území Vranové I )

## I. Smluvní strany :

### Pronajímatel :

Obec Malá Skála, IČ: 00 262 463  
sídlem Malá Skála 122, PSČ 468 31  
zast. Michalem Rezlerem, starostou obce

### Nájemce :

Jiří Boháč, nar. [REDAKCE]  
soukromý podnikatel, IČ : 016 42 871

## II. Předmět smlouvy :

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovitých věcí v katastrálním území Vranové I a obci Malá Skála, jež jsou zapsány u KÚ pro Liberecký kraj, KP Jablonec nad Nisou na LV č. 10001 pro uvedené k.ú. a to :

- st. 176 – zast. plocha o výměře 61 m<sup>2</sup>, součástí je stavba, Vranové 1.díl, č.e.690 (sroubek)
- st.178/1 – zast.pl. o vým. 570 m<sup>2</sup>, součástí je stavba Vranové 1.díl čp. 12 (ubyt.zař.) včetně stodoly
- ppč. 1367/2

přičemž se jedná o nemovitosti, které jsou nemovitou kulturní památkou vyžadující zvláštní péči a údržbu a jsou evidovány jako součást areálu „ Boučkova statku“.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu tyto níže uvedené nemovitosti (prostory) a nájemce tyto nemovitosti (prostory) do nájmu přijímá.

Jedná se o následující nemovitosti ( prostory) – předmět pronájmu :

- a/ pozemek st. 176 - zast. plocha o výměře 61 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba, Vranové 1.díl, č.e.690 ( sroubek ), tj. pronajímá se pozemek se stavbou,
- b/ část nebytových prostor ve stodole u „ Boučkova statku“ ( prostory o vým. 22m<sup>2</sup> ) – stodola je umístěná na poz. st.178/1, přičemž pronajímané prostory ve stodole jsou specifikovány (vyznačeny) v připojeném plánu, jenž tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy,
- c/ pozemek p.č. 1367/2 – ost. pl. o výměře 116 m<sup>2</sup>.

3. Pronajímatel přenechává předmět nájmu do užívání nájemci za účelem :

- provozování informačního centra s kavárnou ( sroubek)
- provozování půjčovny koloběžek.

## III. Doba nájmu :

1. Doba nájmu se sjednává na dobu neurčitou, a to od 1.5. 2021.

2. Nájemní vztah zaniká :

- a/ dohodou účastníků,
- b/ výpovědí danou kterýmkoliv účastníkem bez udání důvodu,
- c/ výpovědí danou nájemcem z důvodu, že ztratí způsobilost k provozování předmětu nájmu pro sjednaný účel,
- d/ výpovědí danou pronajímatelem z důvodu porušení smluvních povinností nájemcem.

3. Výpověď je třeba dát písemně. Výpovědní doba a její běh se sjednává takto :

a/ v případě výpovědi dle odst. 2b/ lze smlouvu vypovědět vždy k 31.12. příslušného roku, výpovědní doba činí dvanáct (12) měsíců a začne běžet prvním dnem následujícího roku po doručení výpovědi,

b/ v případě výpovědi dle odst. 2c/ činí výpovědní doba tři (3) měsíce a začne běžet prvním dnem následujícího měsíce po předání ( doručení ) výpovědi,

c/ v případě výpovědi dle odst. 2d/ činí výpovědní doba 30 kalendářních dnů a začne běžet následujícím dnem po předání ( doručení ) výpovědi.

Podle ustanovení 2d/ může dát pronajímatel výpověď v případě, pokud nájemce porušuje povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména pokud se řádně nestará o pronajatý majetek, pokud příslušný správní orgán na úseku památek rozhodne o uzavření objektu, nájemce je v prodlení s úhradou nájemného či souvisejících služeb jejich dodavatelům, nezajišťuje běžnou údržbu, dále pokud neumožní pronajímateli vstup do objektů k provedení kontroly stavu pronajatého majetku, nebo předmět nájmu provozuje v rozporu s příslušnými obecně závaznými předpisy, předpisy na ochranu životního prostředí či předpisy místní samosprávy, popřípadě pokud předmět nájmu ke sjednanému účelu a záměru neuvžívá či přenechá je k užívání třetí osobě, a nápravu tohoto nežádoucího stavu nájemce nezajistí ani do 10 dnů po té, co byl na tento stav a možnost výpovědi z nájmu písemně upozorněn a vyzván k nápravě.

#### **IV. Cena nájmu, splatnost :**

1. Cena nájmu ( nájemné ) se sjednává dohodou ve výši celkem 140.000,- Kč (jednostočtyřicettisícKč) za kalendářní rok .

2. Sjednané nájemné je splatné po dohodě ve splátkách takto :

.....

3. Nad rámec sjednaného nájemného je nájemce povinen a zavazuje se hradit veškeré náklady na služby spojené s užíváním nemovitostí. Náklady na veškeré služby ( elektřina, vodné, stočné, odvoz odpadů , telefon, apod. ) budou sledovány a účtovány tak, že tyto budou hrazeny přímo nájemcem, pokud tyto bude hradit obec jako pronajímatel, a nájemci je přeúčtovávat, je nájemce tyto platby povinen uhradit do 14 dnů od provedení vyúčtování .

#### **V. Stav majetku, jeho kontrola a předání předmětu nájmu**

1. Podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje, že se seznámil s fyzickým stavem předmětu nájmu , že uvedené nemovitosti do svého výlučného užívání a své péče fyzicky za sjednaným účelem převzal. Pronajímatel neodpovídá za to a nájemci negarantuje, že pronajaté nemovitosti jsou způsobilé pro sjednaný účel, a v této souvislosti není povinen provádět na majetku ani žádné další úpravy proti stavu, v jakém se nacházejí.

2. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho požádání kdykoliv přístup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly stavu pronajatého majetku, jakož i k výkonu jeho vlastnických práv.

3. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu (budovu, prostory i pozemek) vyklidit a uklizené předat (vrátit) pronajímateli nejpozději ke dni ukončení nájmu, a to ve funkčním stavu, a s přihlédnutím ke stavu, v jakém předmět nájmu převzal.

Řádné vyklizení a předání předmětu nájmu se zajišťuje smluvní pokutou. V případě, že bude nájemce v prodlení s řádným předáním (vrácením) předmětu nájmu je pronajímatel nájemci účtovat smluvní pokutu za každý den prodlení ve výši 1.000,- Kč (jedentisíc) Kč, a to až do úplného vyklizení.

## **VI. Způsob užívání, údržba :**

1. Nájemce je povinen o pronajatý majetek řádně pečovat a využívat jej pouze pro účel sjednaný ve smlouvě v souladu s živnostenským oprávněním. V této souvislosti nájemce prohlašuje, že je srozuměn s tím a bere na vědomí, že se jedná o nemovitou kulturní památku, že v rámci užívání je s ní povinen takto nakládat a případně dodržovat a plnit opatření a požadavky příslušného orgánu památkového péče.

2. Nájemce je povinen hradit sám na vlastní účet náklady spojené s obvyklým udržováním pronajatého majetku, přičemž těmito náklady se rozumí zejména malování veškerých prostor, zajišťování běžných oprav a údržby majetku, opravy zařizovacích předmětů apod.

3. Nájemce rovněž odpovídá pronajímateli za škodu na majetku a je povinen neprodleně na své náklady uvést do původního stavu majetek v případě škod způsobených provozní činností nájemce či třetími osobami po dobu trvání nájmu .

4. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady úklid včetně zimní údržby a přístupu do objektu. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody na majetku nájemce umístěného v budově, ani na majetku třetích osob.

5. V případě havárie, nebo pokud bude třeba provést opravy či údržbu pronajatého zařízení v rozsahu nad rámec běžné údržby, kterou zajišťuje na své náklady nájemce, je povinností nájemce potřebu těchto oprav neprodleně oznámit pronajímateli a vyčkat jeho pokynů. O způsobu zajištění opravy včetně výběru dodavatele, rozhoduje pronajímatel.

6. Nájemce není oprávněn na pronajatém majetku činit bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele jakékoliv stavební úpravy či změny ani dát tento majetek či jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě.

7. Při využívání předmětu nájmu, je nájemce povinen dodržovat veškeré obecně závazné předpisy, zejména na úseku protipožární prevence, bezpečnosti a hygieny práce, stavebních předpisů, ekologie a ochrany životního prostředí, jakož i příslušné předpisy týkající se provozování dané živnosti, pokyny vydané pronajímatelem týkající se provozu a chodu v objektu a příslušná nařízení a opatření orgánů samosprávy, včetně opatření orgánů památkové péče.

8. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škody ani za ušlý zisk nájemce z důvodu nemožnosti v předmětné budově provozovat podnikatelskou činnost či tuto využívat ke sjednanému účelu,

pokud důvodem bude přerušení či uzavření provozu nezbytné s ohledem na administrativní opatření státních orgánů, jakož i s ohledem na rozhodnutí a zjištění příslušných orgánů státní správy a nezbytnost provedení příslušných úprav a oprav ( požární předpisy, revize elektro , nutnost stavebních úprav apod. ).

## **VII. Ostatní ujednání :**

1. Pronajímatel má zajištěno základní pojištění budovy na své náklady. Pronajímatel neodpovídá nájemci 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 či živelnými událostmi.

2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby si nájemce označil provozovnu v souladu s živnostenskými předpisy. Označení je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem, případně si vyžádat souhlas příslušných orgánů st. správy ( st. úřad, památkový úřad apod.), pokud je takový souhlas třeba. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn na objektu instalovat žádné reklamní tabule či poutače.

## **VIII. Závěrečná ustanovení :**

1. Práva a povinnosti, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí příslušnou úpravou občanského zákoníku.

2. Pronajímatel prohlašuje, že nájem ve smyslu této smlouvy byl předepsaným způsobem dle zákona o obcích zveřejněn na úřední tabuli obce ( zveřejněno dne 8.3. 2021 ) a uzavření nájmu ve smyslu této smlouvy bylo projednáno a schváleno v OZ dne ....., usnesení číslo .....

3. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každý z účastníků převzal po jednom.

Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 ( specifikace prostor ve „stodole“)

Dne .....

**Pronajímatel :**

**Nájemce :**

.....  
Michal Rezler, starosta

.....  
Jiří Boháč