

uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

OBEC BOŘANOVICE, IČ 240061
se sídlem Ke Kampeličce 67, Bořanovice, 250 65
zast. starostou obce p. Liborem Řápkem

na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)
a

..... IČ.

se sídlem
zast.
na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

oba společně dále jen „Smluvní strany“
tuto

smlouvu o nájmu nemovitých věcí

dle ust. §§ 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

I.

Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. 72, který je součástí pozemku č.parc.st 188 (Pivovarská 72, Bořanovice) a pozemku č. parc. 31/2 vše v kat. úz. Bořanovice, obec Bořanovice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – východ na LV č.10001 vedeném pro uvedenou obec a katastrální území (dále pouze „Předmět nájmu“). Výpis z LV tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II.

Pronajímatel pronajímá Nájemci Předmět nájmu popsany v čl. I. smlouvy, aby jej užíval jako restauraci spojenou s prodejem potravin a smíšeného zboží příp. kavárnu. Změna účelu využití Předmětu nájmu nebo její části podléhá předchozímu souhlasu Pronajímatele.

Pronajímatel výslovně zakazuje v Předmětu nájmu zejména umístění výherních automatů, provozování hazardních her, provozování služeb a prodej zboží sexuální povahy, non stop bar, provozování nočních hudebních atrakcí, či provádění jednorázových prodejních akcí typu „šmejdi“ příp. jiných činností, které by narušovaly dobré mravy v obci.

Součástí Předmětu nájmu je vybavení nemovité věci spojené či zabudované do nebo v Předmětu nájmu, přičemž soupis tohoto vybavení tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Spolu s Předmětem nájmu přenechává Pronajímatel Nájemci do bezplatného dočasného užívání (výpůjčky) movité zařízení sloužící provozu restaurace a prodejny, jehož seznam tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Výpůjčka se zřizuje na dobu shodnou s dobou nájmu.

Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu, vybavením nemovité věci a movitého zařízení a prohlašuje, že je přebírá v provozuschopném stavu.

Pronajímatel požaduje, aby u vybraných zařízení či vybavení (označeno v přílohách) nájemce absolvoval zaškolení obsluhy, či doložil, že takovéto zaškolení absolvoval.

Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele převzaté vybavení či zařízení z Předmětu nájmu odstraňovat, zaměňovat či s ním nakládat jinak, než k jakému účelu slouží.

III.

Nájem se sjednává na dobu 5-ti let s účinností ode dne 1. září 2018.

Před uplynutím sjednané doby lze nájem ukončit písemnou výpovědí z následujících důvodů:

Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, pokud Nájemce

- užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
- je v prodlení s platbou nájemného o více než jeden měsíc, přestože byl Pronajímatelem na prodlení písemně upozorněn doporučeným dopisem zaslaným na adresu jeho sídla nebo prostřednictvím datové schránky (má-li ji Nájemce zřízenou),
- Nájemce nebo osoby, které s ním předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění doporučeným dopisem nebo prostřednictvím datové schránky (má-li ji Nájemce zřízenou) hrubě a opakovaně porušují klid nebo pořádek v Předmětu nájmu nebo poškozují či ničí movité věci, které jsou předmětem výpůjčky,
- neprovádí řádně údržbu Předmětu nájmu, přestože byl Pronajímatelem na prodlení písemně upozorněn doporučeným dopisem zaslaným na adresu jeho sídla nebo prostřednictvím datové schránky (má-li ji Nájemce zřízenou),
- přenechá bez souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo umožní jeho užívání bez právního důvodu jiné osobě,
- porušuje své povinnosti podle této smlouvy, přestože byl Pronajímatelem na porušování povinností Nájemce písemně upozorněn doporučeným dopisem zaslaným na adresu jeho sídla nebo prostřednictvím datové schránky (má-li ji Nájemce zřízenou) a byla mu poskytnuta přiměřená lhůta ke zjednání nápravy
- bylo příslušným orgánem rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu.

Nájemce může tuto smlouvu vypovědět pokud

- předmět nájmu se stane bez jeho zavinění nezpůsobilým k sjednanému užívání

Výpovědní lhůta činí dva měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. V případě výpovědi z důvodu prodlení s platbou nájemného činí výpovědní lhůta jeden měsíc.

IV.

Nájemné za užívání Předmětu nájmu se sjednává dohodou smluvních stran a činí,- Kč (slovy: Korun českých) měsíčně. Nájemné je splatné měsíčně na bankovní účet Pronajímatele č. 10826201/0100, a to vždy nejpozději do 5. dne příslušného měsíce.

Strany se dohodly, že v případě, že státem vyhlášený Index cen tržních služeb – pronájem vlastních nemovitostí – obchod, za uplynulý kalendářní rok trvání nájmu bude vyšší než 100, zvyšuje se měsíční nájemné, počínaje 1. dubnem příslušného následujícího roku, vždy o částku odpovídající procentním bodům, o které hodnota Indexu převýšila 100, přičemž měsíční nájemné platné v uplynulém kalendářním roce se pro výpočet zvýšení pokládá za 100%. V případě, že tento Index přestane být vyhlášen, zavazují se strany nejpozději do 2 měsíců od jeho posledního vyhlášení, nahradit toto ustanovení jiným, tak, aby původní záměr zvyšování nájemného v závislosti na státem vyhlášené veličině zůstal zachován.

V případě prodlení Nájemce s platbou nájemného je tento povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

Dodávky elektřiny, plynu a odvoz komunálního odpadu hradí Nájemce přímo dodavatelům těchto médií, na základě smluv, které si s nimi sám uzavře, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Pronajímatel se zavazuje poskytnout k tomu potřebnou součinnost. Vodné a stočné Nájemce hradí Pronajímateli.

Nájemce je povinen nejpozději do 5 dnů od podpisu této smlouvy zaplatit na účet Pronajímatele jistotu ve výši 100.000,- Kč (slovy: jednostotísíc Kč korun českých). Tato jistota může být kdykoliv nahrazena bankovní zárukou standardní bankou působící v ČR, jejímž obsahem bude záruka banky uhradit na výzvu Pronajímatele dlužné nájemné, dlužné vodné a stočné, smluvní pokutu za pozdní placení nájmu nebo škody způsobené Pronajímateli Nájemcem na Předmětu nájmu nebo zařízení a vybavení, které Nájemce do užívání od Pronajímatele převzal. Pronajímatel je oprávněn použít a započíst finanční prostředky složené jistoty včetně přirostlých úroků oproti dlužnému nájemnému, dlužnému vodnému a stočnému, smluvní pokutě za pozdní placení nájmu nebo škodám způsobeným Pronajímateli Nájemcem na předmětu nájmu či zařízení a vybavení, které Nájemce od Pronajímatele převzal. V případě skončení nájmu bude jistota nebo její nespotřebovaná část vrácena Nájemci do pěti dnů od řádného předání Předmětu nájmu. Nezaplatí-li Nájemce ve stanovené lhůtě shora uvedenou jistotu nebo nepředloží bankovní záruku, je Pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Jistota bude Pronajímatelem složena na jeho bankovní účet č. 10826201/0100.

V.

Nájemce se zavazuje

- nepronajmout Předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele třetí osobě, ani jí neumožnit jeho užívání bez právního důvodu
- oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré závady a vzniklé či hrozící škody na Předmětu nájmu,
- umožnit kdykoliv na požádání Pronajímatele přístup do Předmětu nájmu a v tomto smyslu instruovat i své pověřené zaměstnance,
- provádět vlastním nákladem obvyklou údržbu Předmětu nájmu a vybavení či zařízení, které převzal, tzn. zejména pravidelné malování prostor Předmětu nájmu, výměna žárovek, výměna poškozených vodovodních baterií, čištění ventilátorů a jímek, provádění pravidelné desinfekce a deratizace (je-li to třeba), provádění pravidelného úklidu apod., tedy Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu a vybavení a zařízení, které převzal, v dobrém technickém a užitelném stavu,
- neprovádět jakékoliv stavební úpravy Předmětu nájmu ani jiné úpravy, které zásadním způsobem mění jeho vzhled či funkčnost bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele
- dodržovat pravidla požární ochrany v souladu s příslušnými právními předpisy,
- provádět dle příslušných právních předpisů pravidelné kontroly a revize zařízení umístěných v Předmětu nájmu, tzn. zejména revize elektřiny, včetně revize elektrospotřebičů s odpojitelným přívodem el., revize plynu a plynových spotřebičů apod., (vyjma revize plynového kotle, komínů a hromosvodu, které zajišťuje Pronajímatel) přičemž Pronajímatel je oprávněn požadovat po Nájemci předložení příslušných revizních zpráv. Nájemce se zavazuje nejpozději do 10-ti dnů od doručení písemné výzvy tyto revizní zprávy Pronajímateli předložit,

neprovedení těchto revizí včas a řádně, nebo nepředložení platných revizních zpráv v uvedené lhůtě, je hrubým porušením této smlouvy,

- nakládat s veškerými odpady v souladu s příslušnými právními předpisy
- v den skončení nájmu předat Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený a v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, včetně úprav jím provedených se souhlasem Pronajímatele
- v den skončení nájmu předat Pronajímateli vybavení a zařízení, které do užívání od Pronajímatele převzal, a to ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení,
- dodržovat otevírací dobu restaurace, a to celoročně, v minimálním rozsahu Po - Ne od 11,00 do 22,00 hod. a po tuto dobu nejméně 6 dní v týdnu podávat hotová teplá jídla k obědu,
- dodržovat veškerá zákonná omezení a povinnosti vztahující se k podnikání v Předmětu nájmu, zejm. vedení elektronické evidence tržeb, dodržování zákazu kouření v Předmětu nájmu, dodržování rozhodnutí správních a jiných orgánů apod.,
- po dobu nájmu udržovat příslušné pojištění své podnikatelské činnosti na Předmětu nájmu spolu s pojištěním odpovědnosti za škodu,
- zajistit, aby zákazníci Nájemce nepoškozovali či neničili Předmět nájmu ani zařízení a vybavení, svěřené Pronajímatelem Nájemci,

VI.

Pronajímatel se zavazuje

- umožnit Nájemci nerušený nájem Předmětu nájmu,
- provádět příslušné opravy Předmětu nájmu, které jako vlastník provádět má, a to tak, aby v nejmenší míře došlo k omezení činnosti Nájemce,
- udržovat pojištění Předmětu nájmu
- umožnit Nájemci umístění reklamních poutačů na Předmětu nájmu, a to v rozsahu, který bude předem dohodnut,

VII.

Nájemce se zavazuje otevřít Předmět nájmu pro veřejnost a zahájit svůj provoz nejpozději do 30-ti dnů od účinnosti této smlouvy. Porušení této povinnosti je hrubým porušením této smlouvy.

VIII.

Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli pořádání kulturních akcí v Předmětu nájmu, a to bez nároku na slevu z nájmu, nejvýše však v rozsahu 20-ti jednodenních akcí v roce, přičemž Pronajímatel je povinen oznámit termín konání této akce nejméně 30 dní předem. Nájemce se zavazuje dále umožnit Pronajímateli pořádat v Předmětu nájmu nejvýše dvě akce ročně tzv. bez obsluhy (např. divadelní představení apod.), přičemž ohlášení této akce se zavazuje provést Pronajímatel nejméně 30 dní předem.

IX.

Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájmu Nájemce uhradí škodu na zařízení a vybavení, které nebude možno vrátit ve stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a nahradí škodu za pořízení shodných věcí, které Pronajímateli při skončení nájmu nevrátí či nebude možno vrátit. Nedojde-li k dohodě o výši škody, bude výše škody určena příslušným znaleckým posudkem, na jehož vyhotovení se budou obě strany podílet rovným dílem, vybrat případného znalce je oprávněn Pronajímatel.

X.

V případě prodlení s předáním Předmětu nájmu Pronajímateli při skončení nájmu se Nájemce zavazuje Pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč (slovy: pětset Korun českých) za každý den prodlení s předáním Předmětu nájmu. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.

XI.

Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, řídí se právní vztahy mezi smluvními stranami zákonem č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem, zejména §§ 2201 a násl. (nájem) a §§ 2193 a násl. (výpůjčka).

Pronajímatel ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zák. 128/2000 Sb. (o obcích) ve znění pozdějších změn a dodatků, prohlašuje, že byly splněny veškeré zákonné podmínky platného jednání obce.

XII.

Tuto smlouvu lze doplňovat pouze písemnými dodatky oboustranně podepsanými.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu, účinnosti dne 1. září 2018.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každý účastník obdrží jedno.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle, žádný ji neuzavíral v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Bořanovicích dne

Pronajímatel

Nájemce

Přílohy: 1. Výpis z LV

2. Soupis vybavení Předmětu nájmu

3. Soupis movitého zařízení

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2018 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: CJ-180704161947 pro Obec Bořanovice

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538086 Bořanovice

Kat.území: 608076 Bořanovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo OBEC BOŘANOVICE, Ke Kampeličce 67, 25065 Bořanovice	00240061	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 188	276	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bořanovice, č.p. 72, obč.vyb.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 188				
32/2	66	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení	Vztah k
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-1800/2017-209	Parcela: St. 188

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 13.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.08.2001.
V-3977/2001-209
Pro: OBEC BOŘANOVICE, Ke Kampeličce 67, 25065 Bořanovice RČ/IČO: 00240061
- o Smlouva kupní ze dne 25.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.04.2006.
V-2621/2006-209
Pro: OBEC BOŘANOVICE, Ke Kampeličce 67, 25065 Bořanovice RČ/IČO: 00240061
- o Smlouva kupní ze dne 16.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.07.2015. Zápis proveden dne 18.08.2015.
V-13562/2015-209
Pro: OBEC BOŘANOVICE, Ke Kampeličce 67, 25065 Bořanovice RČ/IČO: 00240061

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
32/2	20100	66

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.07.2018 00:00:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538086 Bořanovice

Kat.území: 608076 Bořanovice

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.07.2018 18:19:48

Příloha č.2

Soupis vybavení Předmětu nájmu

Název	Počet
Myčka nádobí rúchozí typ LS	1
Konvektmat Retigo B 611i, plně vybavený vč sprchy, klapky, automatického mytí, plně digitálního displaye, nočního vaření + automatického změkčovace vody	1
Plynový sporák Sliko NECG76E	1
Universální kuchyňský stroj SP	1
Zabezpečovací zařízení	1
Šokový schlazovač na GN	1

Příloha č.3

Soupis movitých zařízení - Prodejna

Název	Počet
Větrák 5rychl. Bílý	1
Jednodřez 8710650	1
Chladicí vytrína JUKA	2
Regál skladový Komaxit	3
Regál se stěn.zarážkou na potraviny	4
Regál na zeleninu	1
Regál na drogerii	1
Stojan na pečivo	2
Obsluhový pult do oblouku	1
Stůl pod váhu a kráječ	1
Regál s policí 2 zas.pod pracovní deskou	1

Soupis movitého zařízení- Restaurace

Název	Počet
Větrák 3rychl.dřevěný	1
Větrák 3rychl.dřevěný	1
Větrák 5rychl. Bílý	1
Stůl s dřezem SVO 500X500	1
Mrazicí skříň 500 L T63 5200	1
Regál skleněný , 5 polic - typ Komaxit	3
Regál skleněný , 5 polic - typ Komaxit	2
Příjmová váha WPT 100	1
Dvojdřez VD 500x500x300	1
Vstupní stul k myčce	1
Výstupní stul k myčce	1
Regál prokládací 4 police	1
Police nástěnná POZJ	1
Podestavba pod konvektomat	1
Sprcha pro boční montáž	1
Stůl spolicí, 2 zásuvky	1
Stůl s dřezem 400x400x250	1
Stůl pracovní 2 police	1
Bezdotyková baterie SLU	1
Krájecí deska Nierolen	2
Police nástěnná dvojitá	2
Umyvadlo porcelánové	1
Výlevka	1

Název	Počet
Stůl odkládací bez zadního lemu	1
Výdejní stůl s ohř. pro 2 GN1/1	1
Gastro nádoba s víkem 1/2	2
Gastro nádoba s víkem 1/3	4
Gastro nádoba s víkem 1/9	4
Pekáč do konvektomatu	5
Věšák bílý	10
Garnyž, záclony, závěsy	4
Reklamní cedule-zabudované	2
Reklamní cedule volná(plast)	1
Dětské hřiště dřevěné	1
Regál RR1 220X240X70	1
Stůl 200x80	7
Stůl 120x80	3
Lavice 250x40	7
Lavice 200x40	2
Židle dřevěná	60
Regál nerez 4 police typ RGP	1