

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

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

I.

Smluvní strany

1.1 Pronajímatel

Obec Hostouň

se sídlem Kladenská 119, 273 53 Hostouň

zastoupená starostou Martinem Krátkým

IČ 00234397

bankovní spojení Komerční banka Kladno, číslo účtu 3727141/0100

kontaktní osoba: Martin Krátký, starosta

kontaktní e-mail: ou@hostounuprahy.cz

dále jen „pronajímatel“

a

1.2 Nájemce:

Caffé & Bistro Hostouň s.r.o.

IČO 23239204

se sídlem U Tvrze 543, 273 53 Hostouň

kontaktní e-mail: xvitmachacekx@gmail.com

dále jen „nájemce“

společně dále jako „smluvní strany“

II.

Předmět nájmu

- 2.1 Předmětem této nájemní smlouvy je levá část budovy č.p. 312, stavba občanského vybavení („budova“), stojící na pozemku parc. č. st. 332, zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Hostouň u Prahy, na adrese V Koutě 312, 273 53 Hostouň, viz. půdorys budovy, jež tvoří **přílohu č. 1** a nedílnou součást této smlouvy („prostor“).
- 2.2 Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci prostor za účelem podnikání v podobě poskytování občerstvovacích služeb (kavárna, cukrárna, bistro) a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné.
- 2.3 Nájemce není oprávněn v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu výše sjednaného anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy.
- 2.4 Pronajímatel prohlašuje, že je výhradním vlastníkem budovy a má plné právo prostor pronajímat.

2.5 V prostoru se ke dni jeho předání nájemci nachází toto vybavení:

- sociální zařízení
- elektrokotel

III.

Doba nájmu

- 3.1 Pronajímatel přenechává nájemci prostor do nájmu od 1. listopadu 2025 na dobu neurčitou.
- 3.2 Smluvní strany mohou tuto smlouvu vypovědět v šestiměsíční výpovědní době bez uvedení důvodu. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.
- 3.3 Smluvní strany dále mohou tuto smlouvu vypovědět ze zákonných důvodů.
- 3.4 Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu prostor vyklidí vyjma vybavení uvedeného v čl. 2.5 této smlouvy či jiného vybavení ve vlastnictví pronajímatele, a řádně a včas jej předá pronajímateli s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání prostoru se smluvní strany zavazují sepsat protokol, ve kterém zejména uvedou případné škody způsobené nájemcem.
- 3.5 Pokud nájemce nevyklidí a nepředá prostor řádně a včas, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce prostor pronajímateli skutečně odevzdá.

IV.

Nájemné, Jistota a platby za služby a energie

- 4.1 Výše nájemného byla sjednána na částku 5.000 Kč za každý kalendářní měsíc („nájemné“), a to ode dne 01.11.2025. Nájemné je splatné pronajímateli měsíčně předem bankovním převodem na účet uvedený v čl. 1.1 této smlouvy, a to vždy do 10. dne kalendářního měsíce, za které je nájemné placeno. Nájemné za první měsíc doby nájmu bude uhrazeno do 5 dnů od uzavření této smlouvy.
- 4.2 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit každoročně nájemné až o 20 %, a to do celkové výše 10.000 Kč. Následně je pronajímatel oprávněn jednostranně zvyšovat každoročně nájemné o index spotřebitelských cen (CPI) zveřejňovaný ČSU. O změně výše nájemného informuje nájemce písemně a tato změna je účinná od druhého kalendářního měsíce následujícího po odeslání tohoto oznámení na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v čl. 1.2 této smlouvy. V případě, že nájemce se zvýšením nájemného nesouhlasí, je oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní dobou v délce 1 měsíc.
- 4.3 Nájemce složí na účet pronajímatele uvedený v čl. 1.1 této smlouvy peněžní prostředky k zajištění nájemného a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem („jistota“) ve výši 10.000 Kč nejpozději do 5 dnů od uzavření této smlouvy.
- 4.4 Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném a pohledávek vzniklých z titulu poškození prostoru či budovy a jiných pohledávek, které pronajímateli vůči nájemci vzniknou v souvislosti s nájmem dle této smlouvy, pokud tyto nebudou uhrazeny pronajímateli do 15 dnů ode dne jejich splatnosti.
- 4.5 Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem k výše uvedeným účelům je pronajímatel povinen nájemci oznámit čerpání jistoty a vyzvat nájemce k jejímu doplnění. Nájemce je povinen jistotu doplnit do sjednané výše nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy. Nedodržení této lhůty bude považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z této

smlouvy a bude posuzováno jako důvod k výpovědi nájmu ze zákonných důvodů.

- 4.6 Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci na jeho účet uvedený v čl. 1.2 této smlouvy složenou jistotu, pokud nedojde k čerpání jistoty z důvodů uvedených v tomto článku. V tomto případě bude nájemci vyplacen příslušný zůstatek jistoty. K vyúčtování a vrácení jistoty dojde nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy došlo k předání prostoru nájemcem pronajímateli.
- 4.7 Nájemce je povinen zajistit si odběr potřebných energií a služeb na své jméno. Nájemce se zavazuje zrušit odběr energií a služeb nejpozději ke dni ukončení nájmu

V.

Povinnosti Pronajímatele

- 5.1 Pronajímatel je povinen udržovat prostor na své náklady ve stavu způsobilém smluvenému (vyjma provádění běžné údržby a drobných oprav, které provádí nájemce). Pronajímatel odpovídá za opravy nebo výměnu (dle potřeby) základních zařízení, jako je tepelný, vodovodní či elektrický systém, vyjma oprav, které vznikly nesprávným používáním nebo poškozením způsobeným nájemcem.
- 5.2 Pojištění budovy hradí pronajímatel. Pojištění svých vlastních věcí v prostoru si hradí nájemce. Pronajímatel doporučuje nájemci uzavřít pojištění za případné vzniklé škody a proti škodám zapříčiněným třetí osobou.
- 5.3 Pronajímatel předá prostor čistý a v plně funkčním stavu.
- 5.4 Pronajímatel je odpovědný za včasné placení daní a ostatních zákonných plateb spojených s prostorem.

VI.

Povinnosti nájemce

- 6.1 Nájemce je povinen udržovat prostor v dobrém stavu. Náklady na drobné opravy a běžnou údržbu ponese nájemce jako součást běžné údržby, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Zjistí-li nájemce v prostoru poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce nese odpovědnost za převzaté vybavení prostoru.
- 6.2 Nájemce je povinen umožnit 2x ročně pronajímateli prohlídku prostoru dle této smlouvy za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vnitřního vybavení.
- 6.3 Nájemce není oprávněn provádět v prostoru jakékoliv stavební úpravy či obdobné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6.4 Nájemce je oprávněn řádně užívat prostor po celou dobu trvání nájemní smlouvy. Nájemce se zavazuje, že bude udržovat prostor v čistotě a funkčním stavu, a dodržovat hygienické, bezpečnostní a protipožární předpisy.
- 6.5 Nájemce se zavazuje odkládat a třídit odpad v souladu s příslušnými právními předpisy.
- 6.6 Nájemce odpovídá za veškerou škodu na prostoru či budově, jež by byla způsobena v důsledku jeho zaviněného jednání.
- 6.7 Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat prostor nebo jeho část do podnájmu.
- 6.8 Nájemce je povinen si zajistit veškerá potřebná veřejnoprávní povolení pro podnikání v prostoru dle této smlouvy.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1 Práva a povinnosti, které nejsou stanoveny v této smlouvě, se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 7.2 Smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu.
- 7.3 Za písemnou komunikaci se pro potřeby této smlouvy považuje i elektronická komunikace prostřednictvím e-mailových adres uvedených v čl. I této smlouvy.
- 7.4 Smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom.
- 7.5 Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, seznámily se s jejím obsahem, a že smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, je uzavírána určitě a vážně a za nikoliv nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Hostouni dne

Pronajímatel

Nájemce

Přílohy:

- 1) půdorys budovy