

Smlouva o podnájmu prostoru sloužícího k podnikání a o nájmu pozemků

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním
znění (dále jen „občanský zákoník“)

Obec Velemín

IČ: 00264601,

se sídlem Velemín 96,

PSČ 411 31 Velemín,

zastoupená Petrem Křívánkem, starostou

na straně jedné dále jako „Obec“

a

.....

IČ:

místo podnikání/ sídlo:

zastoupený:

na straně druhé dále jako „uživatel“

společně též dále jen „smluvní strany“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Obec má na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor se smlouvou o budoucí smlouvě darovací a smlouvou o budoucí smlouvě na zřízení věcného břemene číslo: 0412/04-05-08/P-dl-18/311-9 ze dne 16.3.2011 (dále jen „smlouva ze dne 16.3.2011“) ve znění dodatku č. 1 ze dne 20.8.2013, dodatku č. 2 ze dne 20.2.2014 a dodatku č. 3 ze dne 29.5.2014 uzavřené s Českou republikou – Ministerstvem obrany, se sídlem Tychonova 1, 160 01 Praha 6, v nájmu tyto nebytové prostory o celkové výměře 128,57m²:
 - místnost č. 2.2. (pokoj) o výměře podlahové plochy 39,39m²,
 - místnost č. 2.3. (pokoj) o výměře podlahové plochy 37,10m²,
 - místnost č. 2.4. (chodba) o výměře podlahové plochy 25,62m²,
 - místnost č. 2.5. (sklad) o výměře podlahové plochy 13,86m²,
 - místnost č. 2.6. (umývárna) o výměře podlahové plochy 12,60m²,to vše v budově bez čp/ če na pozemku parc.č. st. 165/4 v katastrálním území Milešov u Lovosic, která je součástí vojenského areálu „RTH Milešovka“, CE 04-05-08, vedená jako stavební objekt č. 001 – ubytovna v péči Provozního střediska 0412 Litoměřice; vojenským uživatelem je Vojenský útvar 3255 Praha. Uvedené nebytové prostory jsou dále specifikovány ve schématu obsaženém v příloze č. 1 této smlouvy. Výše uvedený předmět podnájmu byl Obcí v souladu se smlouvou ze dne 16.3.2011 upraven v souladu s projektem „Stavební úpravy – Milešovka“ mimo jiné za účelem provozu občerstvení.
(dále jen „Předmět podnájmu“)
2. Obec je dále výlučným vlastníkem těchto pozemků: pozemku parc.č. 1093/1 (ostatní plocha) o evidované výměře 377m², pozemku parc.č. 1093/2 (ostatní plocha) o evidované výměře 246m² a pozemku parc.č.659/11 (ostatní plocha) o evidované výměře 525m², to vše v katastrálním území Milešov u Lovosic.
(dále jen „Předmět nájmu“)
3. Předmět podnájmu a Předmět nájmu jsou dále v této smlouvě společně označeny také jako „Předmět užívání.“
4. **Uživatel přebírá Předmět užívání do užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti – hostinská činnost, prodej lihovin, a dále za účelem neziskové činnosti na podporu turistického ruchu na Milešovce.**

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Obec touto smlouvou:
 - a) přenechává uživateli do užívání Předmět podnájmu, a to za účelem uvedeným v čl. I. odst. 4 této smlouvy, a uživatel se zavazuje platit úplaty za užívání Předmětu podnájmu (podnájemné) a užívat Předmět podnájmu v souladu s právními předpisy a touto smlouvou.
 - b) přenechává uživateli do užívání Předmět nájmu, a to za účelem uvedeným v čl. I. odst. 4 této smlouvy, a uživatel se zavazuje platit nájemné a užívat Předmět nájmu. v souladu s právními předpisy a touto smlouvou.
2. Obec přenechává uživateli Předmět užívání ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.
3. Uživatel se zavazuje v Předmětu podnájmu provozovat občerstvení s touto provozní dobou:
 - a) V období od do.....
 pondělí od do.....
 úterý od do.....
 středa od do.....
 čtvrtek od do.....
 sobota od do.....
 neděle od do.....
 - b) V období od do.....
 pondělí od do.....
 úterý od do.....
 středa od do.....
 čtvrtek od do.....
 sobota od do.....
 neděle od do.....
 - c) V období od do.....
 pondělí od do.....
 úterý od do.....
 středa od do.....
 čtvrtek od do.....
 sobota od do.....
 neděle od do.....

V případě, že uživatel poruší tuto povinnost, je povinen zaplatit Obci smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den neplnění této povinnosti.

4. Uživatel se zavazuje v rámci své podnikatelské činnosti hostům poskytnout služby a sortiment zboží alespoň v rozsahu uvedeném v příloze č. 2 této smlouvy. V případě porušení této povinnosti je uživatel povinen Obci zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý případ porušení.
5. Uživatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že Obec má uzavřenu smlouvu o společnosti podle ust. § 2716 a násl. občanského zákoníku s Destinační agenturou České středohoří, o.p.s., IČ: 28750853, se sídlem Tyršovo náměstí 68/5, 412 01 Litoměřice (dále jen „Destinační agentura“), jejímž účelem je propagační, informační a vzdělávací činnost v oblasti turistického ruchu, propagace činnosti Destinační agentury a jejích partnerů v rámci prezentace regionu, a dále provozování občerstvení v Předmětu podnájmu. Destinační agentura poskytuje za účelem provozu občerstvení potřebné vybavení specifikované v příloze č. 3 této smlouvy a propagační materiály, které budou distribuovány v Předmětu podnájmu, jinak bude provoz občerstvení zajišťován uživatelem.
6. Uživatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že Obec je oprávněna samostatně využívat Předmět užívání za účelem realizace činností / akcí na podporu a rozvoj turistického ruchu na Milešovce, zejména propagační, informační a vzdělávací činnosti zaměřené na České středohoří a meteorologii (dále jen „Činnosti Obce“), a to v rozsahu podle jejího uvážení. Za tímto účelem se uživatel zavazuje poskytnout Obci maximální součinnost. V případě, že Činnosti Obce omezí užívání Předmětu užívání takovým způsobem, že po určitou dobu nebude uživatel schopen Předmět užívání užívat pro svou podnikatelskou činnost uvedenou v čl. I. odst. 4 této smlouvy, má uživatel právo žádat přiměřenou slevu z úplaty za podnájem a z nájemného. V případě neposkytnutí v tomto ujednání specifikované součinnosti, je uživatel povinen zaplatit obci smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý případ neposkytnutí součinnosti.
7. Obec má právo umístit na Předmětu podnájmu reklamu a propagační předměty dle svého uvážení. Uživatel je za tímto účelem povinen obci poskytnout potřebnou součinnost.
8. Uživatel není oprávněn jakkoliv měnit způsob užívání pozemků, které jsou Předmětem nájmu. Zejména je není oprávněn oplotit a jakkoliv znemožňovat přístup veřejnosti na ně, a to bez ohledu na to, zda tyto osoby využívají jeho služeb. V případě porušení této

povinnosti je uživatel povinen zaplatit Obci smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč s tím, že případný nárok Obce na náhradu škody převyšující tuto smluvní pokutu není dotčen.

9. Obec upozorňuje, že na vrcholu Milešovky je k dispozici nákladní lanovka, přičemž na podmínkách jejího využití je třeba se dohodnout s jejím vlastníkem – Ústav fyziky atmosféry AV ČR, v.v.i., Boční II 1401/1a, Záběhlice, 141 00 Praha 4. Využití lanovky je nutné pro zajištění zásobování, zejména vodou, která jinak na vrcholu Milešovky není k dispozici.

Čl. III.

Doba užívání

1. Užívání Předmětu užívání se sjednává na dobu určitou, a to do 31.12.2016. V případě, že žádná ze smluvních stran neoznámí písemně druhé smluvní straně nejpozději 6 týdnů před uplynutím sjednané doby užívání, že trvá na ukončení této smlouvy, a za podmínky, že uživatel nedluží na úplatě za podnájem a na nájemném, prodlužuje se užívání Předmětu užívání o další rok. Takto, tj. za splnění výše uvedených podmínek, může být účinnost této smlouvy prodlužována i opakovaně vždy o jeden rok, **maximálně však do 27.3.2019.**
2. Obec je oprávněna tuto smlouvu vypovědět v případě, že uživatel podstatným způsobem porušuje tuto smlouvu. Za podstatné porušení této smlouvy je považováno zejména:
 - a) prodlení uživatele s placením úplaty za podnájem nebo nájemného o více než 7 dní,
 - b) bude – li Předmět užívání užíván k jinému účelu, než k účelu uvedenému v této smlouvě nebo ztratí – li uživatel způsobilost k činnosti podle čl. I. odst. 4 této smlouvy,
 - c) provede – li uživatel bez souhlasu Obce nebo vlastníka jakékoliv změny a úpravy Předmětu užívání,
 - d) činnost uživatele nebo hostů uživatele bude narušovat plnění úkolů vojenského uživatele, poškozovat technologii nebo přerušovat provoz zařízení vojenského uživatele,
 - e) odmítne- li uživatel poskytnout Obci součinnost ve smyslu čl. II. odst. 6 a odst. 7 této smlouvy,
 - f) poruší – li uživatel opakované povinnosti podle čl. II. odst. 3 a odst. 4 této smlouvy,

- g) poškození Předmětu užívání, které uživatel bez zbytečného odkladu po upozornění Obcí neodstraní,
- h) vážné poškození Předmětu užívání, hrozící vážné poškození nebo zničení Předmětu užívání,
- i) porušení jakékoliv další povinnosti uživatele podle této smlouvy a příslušných právních předpisů v případě, že jej uživatel ani po předchozím upozornění Obcí bez zbytečného odkladu neodstraní nebo jinak nenapraví.

Výpovědní doba činí ve shora uvedených případech jeden měsíc a začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy druhé straně výpověď došla. Výpověď musí mít písemnou formu. V případě výpovědního důvodu podle čl. III. odst. 2 písm. h) této smlouvy je Obec oprávněna tuto smlouvu vypovědět bez předchozího upozornění a bez výpovědní doby.

Na danou smlouvu se rovněž přiměřeně použije možnost výpovědi podle ust. § 2309 občanského zákoníku.

3. Uživatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět, jestliže:
- a) ztratí způsobilost k činnosti podle čl. I. odst. 4 této smlouvy,
 - b) předmět užívání přestane být z objektivních důvodů způsobilý k činnosti podle čl. I. odst. 4 této smlouvy,

Výpovědní doba činí v uvedených případech jeden měsíc a začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy druhé straně výpověď došla. Výpověď musí mít písemnou formu.

4. **Účinnost této smlouvy končí rovněž ukončením smlouvy ze dne 16.3.2011 z jakéhokoliv důvodu.**

Čl. IV.

Platby

1. Uživatel se zavazuje platit Obci úplatu za užívání Předmětu podnájmu ve výšiKč ročně, k uvedené částce bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši. Úplata za užívání Předmětu nájmu v roce 2016 bude určena poměrnou částkou.
2. Uživatel se zavazuje platit Obci nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výšiKč ročně, k uvedené částce bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši. Nájemné za užívání Předmětu nájmu v roce 2016 bude určeno poměrnou částkou.

3. Obec má právo jednostranným písemným jednáním zvýšit výše uvedené platby každý kalendářní rok počínaje 1.1.2017 o míru inflace za předchozí kalendářní rok vyjádřenou pomocí indexu spotřebitelských cen dle oficiálních údajů Českého statistického úřadu. Uživatel je povinen takto zvýšené platby hradit od prvního dne příslušného kalendářního roku.
4. Veškeré platby podle této smlouvy jsou splatné vždy do 30. dne kalendářního roku, za který se platí, a to na základě daňového dokladu – faktury vystaveného Obcí bezhotovostním převodem na účet Obce č. 1727471/0100. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet Obce. Daňový doklad musí obsahovat veškeré náležitosti podle relevantních právních předpisů. Obec je oprávněna vystavit samostatný daňový doklad na platby podle čl. IV. odst. 1. a 2. této smlouvy. Platby za rok 2016 jsou splatné do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to na základě daňového dokladu – faktury vystaveného Obcí bezhotovostním převodem na účet Obce č. 1727471/0100. V případě, že míra inflace podle čl. IV. odst. 3 této smlouvy nebude známa v době vystavení daňových dokladů – faktur na platby za příslušný kalendářní rok, je Obec oprávněna navýšení plateb o míru inflace oprávněna uplatnit samostatnou fakturou.
5. Dodávky elektrické energie, tepla a vody si zajišťuje sám uživatel. Obec tímto upozorňuje, že Předmět podnájmu není napojen na vodovodní řad, k Předmětu podnájmu je zavedena přípojka užitkové vody od nákladové lanovky ve vlastnictví Ústavu fyziky atmosféry AV ČR, v.v.i., Boční II 1401/1a, Záběhlice, 141 00 Praha 4. Uživatel se zavazuje do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy uzavřít svým jménem příslušnou smlouvu s dodavatelem elektrické energie (nyní ČEZ, a.s.) s tím, že její ověřenou kopii předloží v uvedené lhůtě Obci. V případě porušení povinnosti uzavřít smlouvu na dodávky elektrické energie, je uživatel povinen zaplatit Obci smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den svého prodlení, přičemž nárok na náhradu škody převyšující tuto smluvní pokutu není dotčen.
6. V případě svého prodlení s jakoukoliv platbou podle této smlouvy, je uživatel povinen Obci zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den svého prodlení.

Čl. V.

Další práva a povinnosti Obce

1. Obec se zavazuje předat uživateli Předmět užívání ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a je povinna zajistit uživateli plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu užívání. Tímto ujednáním však nejsou nikterak dotčeny povinnosti uživatele podle čl. II. odst. 5., 6. a 7. této smlouvy.
2. Obec je povinna udržovat Předmět užívání po dobu účinnosti této smlouvy ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání. Drobné opravy Předmětu užívání s náklady do částky 10.000,- Kč za jednotlivou opravu (maximálně však ve výši 50.000,- Kč ročně) je však povinen zabezpečit a uhradit uživatel.
3. Obec je povinna odstranit vady či poškození Předmětu užívání, které ji uživatel oznámí a které není povinen podle čl. V. odst. 2 této smlouvy odstranit sám a které nezpůsobil, bez zbytečného odkladu a na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je Obec povinna uživateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý případ včas neodstraněné vady či poškození.

Čl. VI.

Práva a povinnosti uživatele

1. Uživatel se zavazuje užívat Předmět užívání k účelu specifikovanému v této smlouvě způsobem obvyklým pro sjednaný účel užívání.
2. Uživatel je oprávněn opatřit Předmět podnájmu štítky, návěstími a podobnými znameními pouze se souhlasem Obce.
3. Uživatel nese plnou odpovědnost za škodu způsobenou Obci a dalším subjektům (vlastníkům) poškozením Předmětu užívání.
4. Uživatel hradí náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy Předmětu užívání do výše sjednané v čl. V. odst. 2 této smlouvy.
5. Uživatel je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Obci potřebu těch oprav, které je povinna provést Obec a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

6. Uživatel není oprávněn přenechat Předmět užívání nebo jeho část do užívání další osobě.
7. Uživatel je povinen dodržovat obecně platnými předpisy stanovená protipožární, hygienická, bezpečnostní opatření a ekologická opatření včetně stanovení majetkové odpovědnosti za jejich nedodržení. Uživatel se zavazuje vybavit Předmět podnájmu hasicími přístroji, resp. je udržovat v použitelném stavu.
8. Uživatel je dále povinen respektovat a přiměřeně plnit veškeré ostatní závazky vyplývající ze Smlouvy ze dne 16.3.2011 ve znění dodatků pro Obec jako nájemce, zejména pokud se jedná o likvidaci odpadů, úklid předmětu nájmu, stavební úpravy, použití radiotechnických zařízení apod. Uživatel prohlašuje, že se se zněním Smlouvy ze dne 16.3.2011 seznámil a souhlasí s ním.
9. Uživatel je povinen zabezpečit do Předmětu podnájmu vnesené věci proti odcizení vlastními prostředky a silami. Případné pojištění věcí vnesených do Předmětu podnájmu bude zabezpečeno uživatelem.
10. Uživatel je povinen umožnit Obci v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu užívání, jakož i přístup do Předmětu podnájmu a na Předmět nájmu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, a to do 48 hodin od okamžiku oznámení. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. V případě, že uživatel poruší svou povinnost podle tohoto ujednání, je povinen Obci zaplatit smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den svého prodlení, přičemž ujednáním o této smluvní pokutě není nikterak dotčen nárok Obce na náhradu škody.

Čl. VII.

Změny Předmětu užívání

1. Uživatel není oprávněn Předmět užívání jakkoliv měnit nebo upravovat. V případě, že uživatel poruší svou povinnost podle tohoto ujednání, je povinen Obci zaplatit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč, přičemž nárok Obce na náhradu škody převyšující tuto smluvní pokutu není dotčen.

Čl. VIII.

Skončení smlouvy

1. Právní vztah založený touto smlouvou zaniká uplynutím doby, na kterou je sjednána (pokud nedojde k jejímu prodloužení v souladu s touto smlouvou), dohodou nebo výpovědí.
2. Po skončení účinnosti této smlouvy je uživatel povinen Předmět užívání vyklidit a předat ho Obci ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinna odstranit Obec.
3. Jestliže uživatel Předmět užívání neodevzdá v den skončení účinnosti této smlouvy, má Obec právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení uživatele s vrácením Předmětu užívání, přičemž ujednáním o této smluvní pokutě není nikterak dotčen případný nárok Obce na náhradu škody.

Čl. IX.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí ujednání smluvních stran.
3. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
4. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí nebudou.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

7. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady Obce č...../2016 ze dne.....2016. Záměr Obce pronajmout Předmět nájmu byl zveřejněn na úřední desce Obce od.....do.....

8. Nedílnou součástí ujednání smluvních stran podle této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1: specifikace nebytových prostor

Příloha č. 2: popis poskytovaných služeb a sortimentu

Příloha č. 3: seznam vybavení provozovny

Ve Velemíně dne 2016 Obec Velemín 	V dne 2016 Uživatel
--	--