

Příloha: Koncept nájemní smlouvy

„Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

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

Obec Starý Bydžov

sídlo: 503 57 Starý Bydžov 13

zastoupená starostou ing. Vladimírem Kaluginem,

IČ: 00653420

bankovní spojení: č. účtu:27426511./0100

(dále jen **pronajímatel**)

a

uchazeč

Fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

(výpis z příslušného rejstříku a kopie občanského průkazu podepisující osoby tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy)

bankovní spojení:

(dále jen **nájemce**)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen **smluvní strany** nebo samostatně jen **smluvní strana**)

I. Úvodní ustanovení

Nájemce a pronajímatel se společně dohodli na uzavření této smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen **smlouva**), na jejímž základě pronajímatel přenechává nájemci do nájmu a užívání prostory specifikované v čl. II. této smlouvy a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, to vše za podmínek v této smlouvě níže stanovených.

II. Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu čp. 16 na stavební parcele č. 2/3 v k.ú. Starý Bydžov. Tato nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Královehradecký kraj na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Starý Bydžov. (dále jen „budova“). V budově budou pronajaty následující prostory sloužící pro hostinskou činnost:

číslo m.	název	m2
11	chodba	5,94
12	šatna	18,06
13	přísálí	56,48
14	kulturní sál	174
15	výčep	70,77
16	zádveří	5,17
17	chodba	17,38
18	Předsíň WC ženy	7,28
19	WC –ženy - invalidi	2,61
20	WC ženy	1,31
21	WC ženy	1,31
22	zádveří	1,82
23	předsíň muži	6,71
24	úklid	1,75
25	WC - muži	6,73
26	WC - muži	1,37
27	WC - muži	1,37
28	úklid personál	1,37
29	Předsíň personál	1,49
30	WC – personál	1,17
31	Skład	17,12
32	přípravna - kuchyň letní zastřešená pergola	14,10
	celkem	415,31

Dále budou předmětem nájmu movité věci tvořící nezbytné vybavení pro provozování Obecní hospody .

1. Plánek předmětu nájmu tvoří **přílohu č. 2** této smlouvy. Uvedené prostory jsou ve stavu způsobilém ke smluvenému (obvyklému) užívání a řádně a zkolaudovány. Podrobný popis předmětu nájmu a jeho stavu ke dni předání je uveden v předávacím protokole, který je podepsán oběma smluvními stranami a je **přílohou č. 3** této smlouvy. Součástí přílohy č. 3 je rovněž inventurní soupis hmotného majetku, který je umístěn v předmětu nájmu. Nájem tohoto hmotného majetku je zahrnut do sjednaného nájemného dle ust. Čl. IV. odst. 1 této smlouvy.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu nájemcem jako provozování hostinské činnosti, v této souvislosti nájemce výslovně potvrzuje, že disponuje příslušným živnostenským oprávněním.
2. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání způsobem specifikovaným v předchozím odstavci.
3. Nájemce není oprávněn užívat předmět nájmu v rozporu s účelem nájmu a v souladu s kolaudačním rozhodnutím bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to i v případě, že došlo ke změně okolností nebo poměrů na straně nájemce či by došlo jen k nepodstatné změně účelu nájmu. Užívání předmětu nájmu nájemcem v rozporu s účelem nájmu bez tohoto souhlasu je důvodem pro výpověď této smlouvy ze strany pronajímatele. V takovém případě je výpovědní doba jeden (1) měsíc (její běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena). Pro vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují, že, mimo jiné, ztráta jakéhokoli oprávnění nebo pozbytí jakékoli licence či veřejnoprávního povolení požadovaného pro provozování obchodních aktivit, předpokládaných účelem nájmu, či změna právních předpisů týkajících se činnosti nájemce předpokládané v rámci účelu nájmu představuje změnu okolností, jejíž následky nese nájemce.

IV. Nájemné, jeho výše, splatnost a způsob platby

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je stanovena dohodou smluvních stran a činí měsíčně 2 000,- Kč (slovy:dvatisíce) bez DPH, obec není plátcem DPH. Nájemné je splatné v tuzemské měně na účet pronajímatele, vždy nejpozději do 15. dne příslušného měsíce. Faktura-daňový doklad bude nájemci zasílán na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví faktury-daňového dokladu. Nájemné i veškeré další platby budou nájemcem hrazeny bez požádání, v přesné výši bez možnosti jednostranného započtení pohledávek, slev, srážek, odpočtů či jiných protinároků nájemcem.
2. **Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli jistotu ve výši,- Kč (dále jen jistina).** Jistinu může pronajímatel použít kdykoli během doby nájmu na uhrazení jakýchkoliv pohledávek vzniklých za nájemcem během doby nájmu. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel jistinu použil po ukončení nájmu na zaplacení jakékoliv pohledávky pronajímatele vůči nájemci, přičemž pronajímatel je oprávněn sám rozhodnout, na úhradu jaké pohledávky bude jistina použita. Na výzvu pronajímatele je nájemce v případě potřeby povinen doplnit jistinu. Jistina /resp. její doplatek/ je splatná na účet pronajímatele nejpozději v den uzavření této smlouvy, a její doplnění pak do pěti dnů po obdržení výzvy k doplnění jistiny. Jistina (nebo její zbytek) bude vrácena nájemci do třiceti (30) dnů po splnění všech závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s touto smlouvou, zejména po provedení závěrečného vyúčtování nájemného a služeb spojených s nájmem provedeného v souvislosti s ukončením nájmu vzniklého dle této smlouvy.
3. Nájemce se s pronajímatelem dohodl, že nájemné může být pronajímatelem navýšeno dle tohoto ustanovení, a to každoročně vždy od 1. 1. příslušného roku podle míry inflace, vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Toto ujednání může být poprvé pronajímatelem uplatněno k 1. 1. 2021 dle míry inflace za rok 2020.
4. Výše uvedená úprava nájemného bude prováděna tak, že poté, co pronajímatel písemně oznámí formou doporučeného dopisu nájemci novou výši upraveného nájemného pro příslušný rok, doučtuje pronajímatel nájemci rozdíl mezi nájemným, které již bylo v průběhu daného kalendářního roku nájemci vyúčtováno a nájemným, které bude pronajímatelem účtováno od 1.

ledna příslušného roku po jeho úpravě podle výše stanovených pravidel, a to za příslušné měsíce kalendářního roku, za které již bylo nájemné účtováno bez této úpravy. Částku odpovídající rozdílu je nájemce povinen uhradit do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení faktury-daňového dokladu obsahujícího doúčtování, které zašle pronajímatel nájemci na jeho adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy nebo na takovou adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně sdělí. Další platba nájemného splatná po doručení oznámení nové výše nájemného bude nájemci účtována v nové výši po zvýšení ve smyslu předchozích ustanovení této smlouvy.

5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné v plné výši za každý započatý měsíc trvání nájmu.

V. Služby spojené s nájmem

1. Nájemce je povinen hradit náklady na dodávky médií a služeb či jiných úhrad spojených s nájmem předmětu nájmu, a to zejména náklady na: dodávku vody (vodné), stočné, dodávku elektrické energie a dodávku plynu. Pronajímatel zajišťuje a nájemce plně hradí po celou dobu nájmu náklady na revize všech zařízení a strojů, které užívá pro svůj provoz zejména pak revize a provoz vzduchotechniky, řádnou výměnu filtrů, provádění revize všech elektrospotřebičů a provádění revize plynového sporáku včetně revizí NN v předmětu nájmu, a to včetně nákladů na odstraňování případných závad. Nájemce je povinen na vlastní náklady a odpovědnost zajišťovat revize strojů a zařízení umístěných v předmětu nájmu ve svém vlastnictví, dále pak je povinen na svůj náklad zajišťovat provoz vzduchotechniky, řádnou výměnu filtrů, provádění revize všech elektrospotřebičů a provádění revize plynového sporáku, jakož i zajišťovat veškeré další opravy a údržbu a to až do výše 5.000,-Kč bez DPH za každý jednotlivý případ. Nájemce se zavazuje, zejména, v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění a 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění, na vlastní náklady a odpovědnost prokazatelně třídít a likvidovat veškerý odpad jím produkováný prostřednictvím odborných firem (včetně likvidace nefunkčních zářivkových trubic).
2. Úklid předmětu nájmu, včetně prostor před předmětem nájmu, tzn. jeho bezprostředním okolí si zajišťuje nájemce na vlastní náklady.

VI. Doba nájmu, časový rozsah užívání předmětu nájmu

Otevírací doba je stanovena následovně: vyplní uchazeč.

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 2019

VII. Odevzdání předmětu nájmu a jeho údržba

1. Pronajímatel odevzdává nájemci předmět nájmu ve stavu dle ustanovení článku III. odst. 2. smlouvy. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že je se stavem předmětu nájmu dobře obeznámen, neboť si jej předem osobně prohlédl, shledal ho pro svoji podnikatelskou činnost vyhovující a v tomto stavu ho přebírá do nájmu. O předání předmětu nájmu sepíše smluvní strany předávací protokol.
2. Nájemce bude zajišťovat běžnou údržbu předmětu nájmu, včetně jeho příslušenství a přístupu, a to na své náklady a s péčí řádného hospodáře. Na malířských a natěračských pracích se pronajímatel nepodílí, zajišťuje si je a v plné výši hradí vždy nájemce.

3. Pronajímatel opraví na výzvu nájemce na své náklady vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání, pokud takovou vadu prokazatelně nezavinil nájemce nebo jeho zákazník či smluvní partner. V opačném případě jde oprava k tíži nájemce a nájemce je povinen tuto opravu bezodkladně zajistit.
4. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit pronajímateli každou vadu předmětu nájmu, která brání nebo podstatně ztěžuje jeho užívání.

VIII. Stavební a jiné úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce není oprávněn k jakékoliv stavební nebo jiné úpravě předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele včetně prací na vyhrazených technických zařízeních (např. rozvody elektrické energie, zdvihací zařízení, tlakové nádoby apod.), přičemž toto platí i pro takové úpravy, které byl v souladu s právními předpisy a touto smlouvou povinen provést pronajímatel, a které jím nebyly provedeny. Pronajímatel je v tomto písemném souhlasu oprávněn stanovit jaká úprava předmětu nájmu a za jakých podmínek může být nájemcem provedena a nebude-li pronajímatelem určeno jinak, platí, že nájemce bude po skončení nájmu povinen uvést předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen doložit pronajímateli do 30 dní po provedení povolených úprav hodnotu úprav, které jsou způsobilé tvořit technické zhodnocení dle § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, v platném znění (např. dodáním kopií nabývacích titulů, faktur, daňových dokladů, příslušných smluv o dílo). Nájemce není v žádném případě oprávněn odepisovat technické zhodnocení bez předchozího souhlasu pronajímatele, který se zavazuje, že vydání takového souhlasu bez vážných důvodů neodmítne.
2. Nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak, každou stavební nebo jinou úpravu předmětu nájmu provede nájemce na vlastní odpovědnost a na vlastní náklady.
3. Nájemce je oprávněn umístit na vstupní dveře vedoucí do předmětu nájmu, popřípadě nad ně nebo vedle nich, své obchodní jméno a údaje požadované zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, (dále jen „živnostenský zákon“). Nájemci se povoluje umístit štíty, návěští a/nebo na výlohu označení prodávaného sortimentu, avšak pouze pokud pronajímatel předem písemně odsouhlasí velikost, provedení a umístění takových štítů, podobných znamení, návěští a/nebo označení. Nájemce je přitom povinen zajistit povolení příslušného státního orgánu, je-li ho k umístění označení třeba. Při skončení nájmu je nájemce povinen shora uvedené označení na své náklady odstranit a využití místo uvést do původního stavu.
4. Pronajímatel má právo přístupu do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho řádného užívání a provádění oprav v přítomnosti zástupce nájemce.
5. Nájemce se zavazuje, že provádění drobných oprav, úprav či údržby předmětu nájmu bude realizovat pouze prostřednictvím odborně kvalifikovaných osob.
6. Vznikne-li v předmětu nájmu potřeba větších oprav či úprav, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat pronajímatele a umožnit mu po předchozí dohodě provedení těchto oprav. Porušení této povinnosti má za následek vznik odpovědnosti nájemce za případně vzniklé škody. Pokud je potřeba úprav vyvolána zájmem nájemce, je nájemce povinen předložit znalecký posudek z oboru stavebnictví, odvětví statika a dynamika staveb.
7. Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení provádět údržbu, opravy a rekonstrukce společných prostor a fasády nemovitosti (popř. přípravu prostor pro budoucí nájemce nemovitosti), je přitom povinen brát ohled na provoz nájemce, nájemce je však povinen strpět případné imise (hluk, vibrace, zápach, prachové znečištění apod.), které se v průběhu těchto činností mohou vyskytnout a není oprávněn požadovat z těchto důvodů slevu z nájemného nebo z úhrady za služby.
8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je během trvání nájemního vztahu na základě této smlouvy oprávněn měnit předmět nájmu, a to i bez souhlasu nájemce. Tyto změny však budou

takového charakteru, že nájemce bude i po provedení takových změn moci užívat předmět nájmu k účelu nájmu.

IX. Pojištění a ostražina

1. Nájemce zajišťuje pojištění veškerého svého zařízení a jiných movitých věcí, včetně technologií a zásob v předmětu nájmu umístěných, případně i pojištění přerušování provozu nájemce takovým způsobem, aby případná škoda nešla k tíži pronajímatele.
2. Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost je pojištěna proti živelním pohromám a požáru.
3. Pokud v předmětu nájmu způsobí škodu zákazník nájemce či jiná osoba pověřená nájemcem, bude za škody způsobené takovou osobou odpovědný nájemce.

X. Ostatní práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje dodržovat právní, provozní a technické předpisy upravující užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce odpovídá za bezpečnost svých zaměstnanců a osob, zdržujících se v předmětu nájmu, a za zajištění požární ochrany v předmětu nájmu. Zejména je povinen zpracovat (a udržovat v souladu se skutečným stavem) předepsanou dokumentaci požární ochrany.
3. Zaměstnanci pronajímatele nebo jím pověřené osoby, kteří jsou pověřeni zajišťováním resp. organizací bezpečnosti a požární ochrany mají právo kontroly dodržování bezpečnostních a požárních předpisů ve všech prostorech užívaných nájemcem a nájemce je povinen tuto kontrolu pronajímateli bezodkladně umožnit. Zjištěné nedostatky je povinen odstraňovat.
4. Nájemce je povinen počínat si v předmětu nájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku požáru nebo jiné škodlivé události.
5. Nájemce je povinen obstarávat a zabezpečovat ve stanoveném množství a druzích hasicí přístroje a jiné věcné prostředky požární ochrany v předmětu nájmu a tyto přístroje udržovat v souladu s předpisy o požární ochraně na vlastní náklady. Nájemce je povinen udržovat volné únikové cesty z předmětu nájmu, volný přístup k nouzovým východům v předmětu nájmu a k rozvodným zařízením elektrické energie, k uzávěrům vody a plynu v předmětu nájmu.
6. Porušení závazků nájemce stanovených v ustanoveních odst. 1. až 5. tohoto článku zakládá právo pronajímatele tuto smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc (běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena). Podmínkou výpovědi smlouvy dle předchozí věty je to, že pronajímatel po zjištění porušení výše uvedených závazků písemně vyzve nájemce k odstranění těchto závad v pronajímatelem určené dodatečné lhůtě k odstranění výše zmíněných nedostatků a nájemce uvedené nedostatky v jemu pronajímatelem stanovené lhůtě neodstraní.
7. Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat pronajímateli každý požár, který v předmětu nájmu či jinde v budově vznikl, a to i tehdy, byl-li zlikvidován bez pomoci dalších osob.
8. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl seznámen s protipožárním zabezpečením pronajímatele, s rozmístěním hlavních uzávěrů médií, s druhy hasicího zařízení umístěných ve společných prostorech nemovitosti a dalšími potřebnými údaji týkajícími se požární ochrany a bezpečnosti práce. Nájemce je povinen u svých zaměstnanců provádět školení o požární ochraně a bezpečnosti práce.
9. Případné sankce uložené pronajímateli kontrolními orgány z důvodu porušení povinností uvedených v této smlouvě nájemcem, je pronajímatel oprávněn nájemci předepsat k úhradě a nájemce je povinen bez zbytečného odkladu výše zmíněné úhrady pronajímateli uhradit.
10. Nájemce je povinen zajistit v souladu s platnou legislativou na své náklady odchyt, likvidaci či jinou formu odstranění nežádoucích zvířat (např. koček, myší, ptáků, hmyzu), které se v předmětu nájmu vyskytly nezávisle na vůli nájemce.

11. Nájemce se tímto vzdává svého práva na náhradu za výhodu, kterou po jakémkoli ukončení této smlouvy případně získá pronajímatel nebo nový nájemce předmětu nájmu převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem, pokud takovéto právo nájemci vznikne.
12. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen strpět prohlídku předmětu nájmu pronajímatelem za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a je povinen strpět provádění oprav předmětu nájmu pronajímatelem po dobu určenou pronajímatelem k jejich provedení, a to i pokud mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí či znemožní užívání předmětu nájmu nebo jeho části. Smluvní strany se dále dohodly, že po dobu provádění kontroly či oprav předmětu nájmu nemá nájemce právo na slevu z nájemného či úhrady za služby, a to ani v případě, že po tuto dobu není možné předmět nájmu užívat. Nájemce je oprávněn pronajímatele požádat o přiměřenou slevu z nájemného pouze v případě, trvá-li oprava předmětu nájmu vzhledem k době nájmu nepřiměřeně dlouhou dobu nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nájemcem nad míru obvyklou. Nájemce zároveň nemá na dobu provádění oprav právo na poskytnutí náhradních prostor pronajímatelem a nemá z tohoto důvodu právo tuto smlouvu ukončit.

XI. Podnájem

1. Nájemce není oprávněn poskytnout třetí osobě možnost užívat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani podnájemní smlouvou ani žádným jiným způsobem. V každém případě porušení tohoto ustanovení je nájemce povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši odpovídající šestinásobku aktuálního měsíčního nájmu a rovněž vydat pronajímateli na jeho úkor získané bezdůvodné obohacení.

XII. Skončení nájmu

1. Nájem založený touto smlouvou je možné ukončit z jakéhokoliv důvodu písemnou dohodou smluvních stran ke dni v dohodě sjednaném.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že: (i) žádná ze smluvních stran není oprávněna ukončit tuto smlouvu z jiných důvodů, než výslovně uvedených v této smlouvě a smluvní strany výslovně vylučují aplikaci jakýchkoli zákonem stanovených důvodů, které by dle jakéhokoli právního předpisu umožňovaly ukončení této smlouvy výpovědí či odstoupením či jiným způsobem (ii) §§ 1977 a 1978; §§ 2002, 2003 a 2006; § 2227 a § 2308 občanského zákoníku, se pro účely této smlouvy nepoužijí. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že nájemce není oprávněn vypovědět tuto smlouvu z důvodu pouhé změny okolností, z nichž Smluvní strany vycházely při uzavírání této smlouvy.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem s jednoměsíční výpovědní dobou (jejíž běh počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď druhé smluvní straně doručena), pokud je nájemce opožděn s jakoukoliv platbou dle této smlouvy o více jak jeden (1) měsíc.
4. Pokud nájemce porušuje jakoukoliv povinnost dle této smlouvy a s takovým porušováním nepřestane ani po uplynutí lhůty k nápravě stanovené pronajímatelem v písemném upozornění, je pronajímatel oprávněn (mimo jiných oprávnění plynoucích z této smlouvy) zastavit poskytování jakýchkoliv služeb a médií uvedených v čl. V. odst. 1 této smlouvy.
5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený a uvedený do stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, způsobeném řádným užíváním, jej odevzdat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, nedohodnou-li se písemně smluvní strany jinak.
6. Od prvního dne po skončení nájmu se bude jakákoliv věc nájemce nebo třetí osoby v předmětu nájmu nacházet neoprávněně a odpovědnost za její poškození, zničení či ztrátu ponese nájemce.

XIII. Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s placením nájemného dle článku IV. či služeb spojených s nájmem dle článku V. této smlouvy se pronajímatel s nájemcem dohodl, že nájemce je povinen na žádost pronajímatele zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužných částek za každý den prodlení. Strany se dohodly, že závazek zaplatit smluvní pokutu nevylučuje právo na náhradu škody ve výši, v jaké převyšuje smluvní pokutu. V případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává zachováno právo na náhradu škody ve výši, v jaké škoda převyšuje částku určenou soudem jako přiměřenou a to bez jakéhokoliv dalšího omezení.
2. Pokud nájemce po skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a/nebo vyklizený předmět nájmu, uvedený do stavu v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení způsobeném řádným užíváním, neodevzdá pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na jeho žádost smluvní pokutu ve výši 1/2 aktuálního měsíčního nájemného za každý den prodlení. Tímto ustanovením není dotčen odst. 3 čl. XIII ani nárok pronajímatele na náhradu vzniklé škody v plné výši.
3. Pokud nájemce po skončení nájmu předmět nájmu nevyklidí a/nebo vyklizený předmět nájmu, uvedený do stavu v den vzniku nájmu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení způsobeném řádným užíváním, neodevzdá pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, zmocňuje nájemce pronajímatele k tomu, aby po uplynutí deseti (10) dnů ode dne ukončení této smlouvy předmět nájmu vyklidil a veškeré movité věci nacházející se na předmětu nájmu uschoval, a to vše na náklady nájemce. Nájemce je pak povinen převzít si všechny tyto věci od pronajímatele nejpozději do sedmi (7) dnů od okamžiku, kdy byly pronajímatelem uschovány. V případě, že nájemce takto neučiní, je pronajímatel oprávněn tyto věci prodat. Nepodaří-li se pronajímateli tyto věci prodat, je oprávněn provést jejich likvidaci na náklady nájemce.
4. Pronajímatel má právo zajistit úhradu pohledávky vůči nájemci zadržením movitých věcí, které se nacházejí na předmětu nájmu nebo v něm. V případě, že nájemce neuhradí pronajímateli své splatné závazky nejpozději do pěti (5) dnů od uplatnění tohoto zadržovacího práva, je pronajímatel oprávněn tyto věci na náklady nájemce prodat třetí osobě, i jiným způsobem než ve veřejné dražbě, a to tak, že zadržené movité věci nabídne k prodeji prostřednictvím inzerátu vhodně umístěného v nemovitosti (popř. na internetu) po dobu deseti (10) pracovních dní, a po uplynutí této doby prodá zadržené movité věci tomu, kdo za ně (nebo jejich část) nabídnul nejvyšší cenu. V případě, že na zmíněný inzerát nikdo neodpoví nebo nenabídne sumu, která podle rozumného úsudku pronajímatele alespoň přibližně odpovídá hodnotě zadržených věcí, je pronajímatel oprávněn zadržené věci předat k prodeji do komise. Výtěžek z tohoto prodeje pronajímatel započte vůči svým pohledávkám za nájemcem. Výtěžek je možné započíst i vůči nesplacným pohledávkám pronajímatele za nájemcem, a to i v případě, že tyto pohledávky jsou zajištěny jinak nebo pokud nájemce prohlásí či je vzhledem k okolnostem zcela zřejmé, že pohledávky pronajímatele neuhradí. Zbylou část výtěžku pronajímatel vrátí nájemci do šedesáti (60) dnů.

XIV. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každé smluvní straně náleží jeden (1) stejnopis.
2. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její příloha č. 1 – výpis z příslušného rejstříku a kopie občanského průkazu podepisujících osoby, příloha č. 2 – plánec s vyznačením předmětu nájmu v nemovitosti, příloha č. 3 – předávací protokol včetně soupisu movitého majetku. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli jakékoliv změny v údajích uvedených v záhlaví této smlouvy.
3. Pokud by byla anebo se stala jednotlivá ustanovení této smlouvy neplatnými, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná. Strany se zavazují uzavřít bez zbytečného odkladu dodatek,

který bude nahrazovat neplatná ustanovení této smlouvy a bude sledovat účel zamýšlený stranami v neplatných ustanoveních.

4. Povinnost ohlášení otevření provozovny (vedlejší provozovny) podle živnostenského zákona a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, nese nájemce.
5. Veškeré písemnosti odesílané pronajímatelem budou považovány za doručené i v případě, že je převezme zaměstnanec nájemce v předmětu nájmu v nemovitosti (adresou 503 57 Starý Bydžov 13. Komunikace může probíhat i formou emailu přes emailovou adresu (nájemce: [.....] a pronajímatel: [ousb@seznam.cz]). Druhá strana musí vždy obdržení emailu potvrdit, jinak se má za to, že email nebyl druhé straně doručen. Bez ohledu na výše uvedené budou veškeré výzvy, sdělení nebo oznámení, které se týkají změny či ukončení této smlouvy a/nebo porušení jakéhokoli ustanovení této smlouvy, oznamovány doporučeným dopisem. Za doručenou se považuje také každá doporučená zásilka třetí den po jejím prokazatelném odeslání poštou nebo pomocí jiného držitele poštovní licence.
6. Další práva a povinnosti smluvních stran, které tato smlouva výslovně neupravuje, se řídí ustanoveními občanského zákoníku, v platném znění.
7. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, nikoli v omylu či tísní za nápadně nevýhodných podmínek, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Starém Bydžově dne _____

V starém Bydžově dne _____

Za pronajímatele:

Za nájemce:
