

NÁVRH / Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

č. 2026/xx

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, na základě dohody o všech dále uvedených ustanoveních a podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění uzavřely smluvní strany:

1. Pronajímatel:

Sportovní klub Kuřim, z.s.

Zastoupený předsedou Ing. Petrem Ondráškem, který prohlašuje, že je oprávněn jednat a podepisovat za pronajímatele v rozsahu vyžadovaném touto smlouvou.

IČ: 44947712

se sídlem U stadionu 697, 664 34 Kuřim

Bankovní účet: KB 107-9350810207/0100

(dále jen „*pronajímatel*“ nebo „*SK Kuřim*“)

2. Nájemce:

Název

Zastoupený jednatelem

IČ:

Sídlo:

(dále v textu smlouvy jen jako "nájemce")

(Pronajímatel a Nájemce společně též jen jako "Strany" nebo "Smluvní strany", samostatně též jako "Strana".)

Článek I.

Vymezení předmětu a účelu nájmu

- 1.1. Předmětem vztahu je nájem nebytových prostor restaurace v objektu **Kuřim č.p. 697/2 a souvisejících zařízení, včetně pozemku parc. č. 2976/2 - zastavěná plocha o výměře 213 m²**, zapsaná na 2910, pro obec Kuřim, k.. Kuřim,

- Katastrální pracoviště Brno-venkov, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj.
- 1.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu nájemci nemovitosti specifikované v odst. 1.1 tohoto článku (dále jen „předmět nájmu“).
 - 1.3. Předmětem nájmu je restaurační zařízení, součástí pronájmu je i využívání rozvodů elektrické energie, plynu a vody v pronajímaném objektu. Nájemce tento předmět nájmu včetně příslušenství do nájmu přijímá za nájemné sjednané v čl. IV. této Smlouvy.
 - 1.4. Dle dohody Smluvních stran je nájemce oprávněn předmět nájmu využívat výlučně pro své účely podnikání. Nájemce má platné oprávnění k provozování hostinské činnosti, což dokládá živnostenským listem.
 - 1.5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu jiným osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se předmětu nájmu uvedené v odstavci 1.1 tohoto článku jsou mu dobře známy a že výše uvedené skutečnosti jsou mu jasné.

Článek II.

Předmět a účel smlouvy

- 2.1. Předmětem této smlouvy je **nájemní vztah** (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.
- 2.2. Pronajímatel touto Smlouvou pronajímá a dočasně přenechává předmět nájmu do užívání nájemci prostor sloužící k podnikání, tj. **za účelem podnikání nájemce**. Nájemce tento předmět nájmu do nájmu za níže uvedených podmínek přijímá a zavazuje se pronajímateli pravidelně hradit měsíční nájemné, zálohy na úhradu služeb, zálohy na úhradu spotřebované vody, zemního plynu a elektrické energie (dále jen jako „médiá“) a případné nedoplatky, vzniklé na základě ročního vyúčtování záloh na úhradu médií a služeb.
- 2.3. Podpisem této Smlouvy nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu, který je **ve stavu způsobilém k účelu podnikání**. Nájemce je povinen předmět nájmu užívat, a to v souladu s touto Smlouvou, je povinen předcházet vzniku škod na předmětu nájmu a zavazuje se předmět nájmu užívat s péčí řádného hospodáře.
- 2.4. Nájemce podpisem potvrzuje, že **vybavení restauračního zařízení** po ukončení nájemního vztahu s předchozím nájemcem, které bylo v majetku předchozího nájemce, bylo na základě seznamu položkově oceněno a bylo odkoupeno od

předchozího nájemce v ceně 500.000 korun bez DPH.

Článek III.

Doba trvání nájmu

- 3.1. Tato smlouva je uzavřena s platností **na dobu neurčitou, a to s účinností od 1. 2. 2026.**
- 3.2. Nájem lze ukončit písemnou **dohodou smluvních stran nebo výpovědí.** Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu, musí v ní být dostatečně určitým způsobem vyjádřena vůle vypovědět nájemní smlouvu a musí dojít druhé straně. Nájemce i pronajímatel mohou vypovědět nájem bez uvedení důvodů výpovědi.
- 3.3. Ostatní způsoby skončení nájmu prostor sloužících podnikání se řídí obecnou úpravou zániku závazků dle občanského zákoníku nebo obecnými ustanoveními o nájmu dle občanského zákoníku.
- 3.4. **Výpovědní doba je šestiměsíční.** Výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím poté, co výpověď dojde vypovídané smluvní straně. Výpověď může být vypovídané straně předána osobně nebo jí může být doručena jiným způsobem. Za řádně doručenou výpověď se považuje i výpověď, jejíž dojití vypovídaná strana vědomě zmařila. Je-li výpověď doručována s využitím provozovatele poštovních služeb, platí domněnka, že byla **došlá** zásilka doručena třetí pracovní den po odeslání, a byla-li odeslána na adresu v jiném státě, patnáctý pracovní den po odeslání (§ 573 ObčZ). Konec výpovědní doby následně připadne na den, který se číslem shoduje se dnem, kdy výpověď došla druhé smluvní straně, a není-li takový den v měsíci, na poslední den v měsíci (§ 605 a násl. ObčZ). Tohoto dne končí i nájem. V případě výpovědi **bez výpovědní doby** končí nájem **dnem, kdy výpověď dojde vypovídané straně.** Ohledně doručení takové výpovědi platí vše shora v tomto odstavci uvedené.
- 3.5. Porušuje-li strana **zvláště závažným způsobem** své povinnosti, má dotčená strana právo vypovědět nájem **bez výpovědní doby, jestliže na toto porušení písemně druhou smluvní stranu upozornila, a ta ani v přiměřené lhůtě tento závadný stav neodstranila.** Nájemce a pronajímatel jsou dále oprávněni nájem vypovědět bez výpovědní doby v případech stanovených zákonem.
- 3.6. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby nebo jiné poplatky po dobu delší než dva měsíce, poškozuje-li předmět nájmu závažným způsobem nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo jiným osobám nebo předmět nájmu užívá k jinému účelu, než bylo ujednáno. Dále lze nájem vypovědět také, přenechá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, neplní-li

- nájemce řádně své povinnosti podle čl. V této Smlouvy nebo tyto neodpovídají požadavkům pronajímatele.
- 3.7. Smluvní strany sjednaly, že za zvlášť závažné porušení povinností nájemce bude považováno i takové porušení povinností nájemce, kdy nájemce přestane po dobu delší než jeden měsíc (pokud se na tom smluvní strany písemně nedohodly, například z důvodu rekonstrukce) v předmětu nájmu provozovat restauraci a plnit tak účel nájmu, sjednaný touto smlouvou.
- 3.8. Strany odchylně od ustanovení § 2226 odst. 2 ObčZ sjednávají, že zanikne-li předmět nájmu z části, přičemž ve zbývajících prostorách bude možno zařízení nájemce provozovat, má nájemce právo na **přiměřenou slevu z nájmu** a dále právo tuto smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou.
- 3.9. Vypovídání strana má právo do **uplynutí jednoho měsíce** ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě postupem upraveným v občanském zákoníku. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
- 3.10. Skončí-li nájem, je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. V případě skončení nájmu bez výpovědní doby je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli **do sedmi dnů** od skončení nájmu. Nájemce je povinen před předáním předmětu nájmu pronajímateli předmět nájmu vyklidit, tj. odstranit z předmětu nájmu své věci, popř. věci dalších spoluuživatelů. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel od nájemce klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do vyklizeného předmětu nájmu a v jeho užívání.
- 3.11. **Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu**, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Splnění povinnosti nájemce vrátit předmět nájmu ve sjednaném stavu bude posuzováno i s ohledem na stav předmětu nájmu uvedený v Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, který byl sepsán stranami při vzniku nájmu a předání předmětu nájmu do užívání nájemci. O odevzdání předmětu nájmu pronajímateli po skončení nájmu bude stranami sepsán **Protokol o odevzdání a převzetí předmětu nájmu**.
- 3.12. Povinnosti nájemce vrátit předmět nájmu pronajímateli odpovídá povinnost pronajímatele předmět nájmu při skončení nájmu převzít.
- 3.13. Nevrátí-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli, bude toto jeho jednání považováno za porušení povinnosti odevzdat věc při skončení nájmu pronajímateli. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn po nájemci

požadovat **vydání finanční náhrady** za bezdůvodné obohacení vzniklé na straně nájemce v důsledku užívání předmětu nájmu bez právního důvodu (§ 2991 a násl. ObčZ) ve výši sjednaného nájemného a ceny služeb a náhradu újmy vzniklé pronajímateli v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním nájemce (§ 2894 a násl. ObčZ). Náhradu vzniklé újmy bude pronajímatel požadovat i v případě, kdy nájemce předmět nájmu nevrátí pronajímateli řádně, tedy ve stavu, v jakém jej měl vrátit.

- 3.14. Pro případ prodlení nájmu s řádným odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu v délce trvání do 10 (deseti) dnů, se sjednává **smluvní pokuta** ve výši Kč 500 (slovy: pět set korun českých) za každý den prodlení. V případě prodlení s řádným odevzdáním předmětu nájmu nad 10 (deset) dnů, se sjednává smluvní pokuta ve výši Kč 1.000,- (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení. V případě prodlení s řádným odevzdáním předmětu nájmu delším než 30 (třicet) dnů, se sjednává smluvní pokuta ve výši Kč 2.000,- (slovy: dva tisíce korun českých) za každý den prodlení. Všechny smluvní pokuty je povinen zaplatit nájemce pronajímateli ve lhůtě stanovené pronajímatelem ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje dlužníka povinnosti plnit dluh (či závazek) smluvní pokutou utvrzený a pronajímatel je oprávněn vedle toho samostatně uplatnit náhradu újmy (škody).
- 3.15. Při odevzdání předmětu nájmu po skončení nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vložil nebo do něho vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání (§ 2225 ObčZ) ve vztahu k původnímu stavu předmětu nájmu, v jakém ho nájemce od pronajímatele převzal, nikoli ve vztahu ke stavu předmětu nájmu po úpravách provedených nájemcem. Vloží-li nájemce do předmětu nájmu či do něho vnese nájemce něco, co následně nelze oddělit bez zhoršení podstaty věci, pak v případě, kdy tak nájemce učinil **se souhlasem pronajímatele**, má nájemce právo na vyrovnání dle § 2220 odst. 1 ObčZ, ale zanikne mu nárok na to, aby si to, co v rámci takové změny předmětu nájmu do něho vložil či vnesl, zase oddělil nebo odnesl, pokud nebude později dohodnuto jinak.
- 3.16. Vloží-li nájemce do předmětu nájmu či do něho vnese nájemce něco, co následně nelze oddělit bez zhoršení podstaty věci, pak v případě, kdy tak nájemce učinil **bez souhlasu pronajímatele**, je nájemce povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, tedy co do předmětu nájmu vložil či vnesl, zase oddělit. Nebude-li to možné nebo zhorší-li se tím podstata předmětu nájmu či se tím nepřiměřeně ztíží jeho užívání, je nájemce povinen vložené nebo vnesené věci na předmětu nájmu ponechat, a to bez práva na jakékoliv vyrovnání s tím, že nájemci naopak vznikne povinnost nahradit pronajímateli újmu, která mu v důsledku neuvedení předmětu nájmu do původního stavu vznikla (§ 2220

ObčZ).

- 3.17. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými předmět nájmu opatřil, a uvede dotčenou část předmětu nájmu **do původního stavu**. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, je pronajímatel vůči němu oprávněn uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti nájemce vznikla.
- 3.18. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil. S věcí nájemcem opuštěnou je pronajímatel oprávněn naložit dle vlastního uvážení.
- 3.19. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
- 3.20. Skončení nájmu nemá vliv na závazky vzniklé mezi stranami nebo vůči třetím osobám před jeho skončením. Nezanikají ani odpovědnostní důsledky porušení povinnosti některou ze smluvních stran.
- 3.21. Od této smlouvy lze odstoupit, stanoví-li tak zákon. Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy. Byl-li dluh zajištěn, nedotýká se odstoupení od smlouvy ani zajištění.

Článek IV.

Nájemné a náklady na plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

- 4.1. Smluvní strany dohodou sjednaly **nájemné je ve výši XXXX Kč měsíčně** (bez DPH), na základě vystavené faktury se 14-denní splatností.
- 4.2. Nájemce se zavazuje po dobu platnosti této Smlouvy uhradit **roční pojistné** za majtkové pojištění budovy uzavřené pronajímatelem. Pojištění zařízení a vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce je jeho záležitostí a případně jeho nákladem.
- 4.3. Nájemné bude každý rok s účinností od 1. 1. každého roku, počínaje první fakturou následujícího roku od roku sjednání této smlouvy navýšeno částkou o 500 Kč ročně pro **zohlednění očekávané inflace**. Strany smlouvy se dohodly, že pokud index míry inflace, který je vyjádřen přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, tak jak jej vyhledává Český statistický úřad, bude vyšší než 5 %, pak má pronajímatel právo zvýšit nikoli o 500 Kč ročně, ale nájemné bude navýšeno výpočtem o míru inflace dle aktuálního ročního indexu.

- 4.4. Zálohy **na elektřinu, plyn, vodné a stočné** hradí nájemce na účet pronajímatele na základě faktury, která je vystavena každý měsíc k 1. dni se splatností 14 dní ve výši 12 000 Kč. Výše částky záloh za energie se může měnit dle domluvy. Na základě **skutečné roční spotřeby** bude vystaven daňový doklad, kde budou vypořádány zaplacené částky za energie.
- 4.5. Nájemce je povinen zaplatit **poplatek za využití venkovních prostor** (zahrádka), které jsou v majetku města Kuřim, jehož výše je městem každoročně valorizována (v roce 2025 činila 8 279 Kč, je přefakturována ve stejné výši (jedna ku jedné) a bude řešena dodatkem k této smlouvě.
- 4.6. Nájemce je povinen hradit nájemné vč. poplatků za energie nebo dodatku pravidelně měsíčně dle vystaveného daňového dokladu **bezhotovostně** na shora uvedený účet pronajímatele.
- 4.7. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou a případných nedoplatků vyúčtovaných dle tohoto článku, má pronajímatel oprávnění k úhradě nedoplatku, dále má oprávnění k úhradě zákonného úroku z prodlení a právo na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.
- 4.8. Smluvní strany sjednávají k zajištění úhrad nájemného, úhrad za služby poskytované spolu s nájmem, případných smluvních pokut a náhrad případných škod způsobených pronajímateli jistotu (kauci) ve výši jedné měsíční zálohy za služby spojené s nájmem, tj. kauci ve výši 40 000 Kč.

Článek V.

Práva a povinnosti nájemce

- 5.1. Nájemce se podpisem Smlouvy zavazuje, že bude předmět nájmu užívat v souladu s touto Smlouvou a s předpisy, které upravují **režim užívání** předmětu nájmu, tj. v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Nájemce je povinen dbát na udržování veškerých hygienických (tzn. hluk, zápach, kouř, apod.), ekologických (např. při nakládání s odpady), protipožárních a bezpečnostních pravidel a předpisů. Nájemce se zavazuje provoz restaurace udržovat jako nekuřácký. Porušení bude považováno za porušení povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem s možností vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.
- 5.2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu a jeho zařízení nijakým způsobem poškozovat. Odpovídá v pronajatých prostorách také za škody vzniklé v řádném provozu a způsobené dalšími osobami.
- 5.3. Nájemce je povinen po dobu platnosti této Smlouvy provádět řádně běžnou údržbu a opravy pronajatých prostor včetně **drobných oprav do výše 30.000 korun** na vlastní náklady (jde o jednotlivé opravy, například oprava dveří, výmalba, výměna prasklého světla, oprava vodovodní baterie apod.).

- 5.4. Nájemce se zavazuje umožnit určenému zástupci pronajímatele vstup do pronajatých prostor v provozní době, **kdykoliv o to z vážného důvodu požádá**.
- 5.5. Nájemce je povinen upozornit na závady, jejichž odstranění je povinností pronajímatele vždy bez zbytečného odkladu.
- 5.6. Nájemce se zavazuje používat **příjezdovou komunikaci k objektu** pro nezbytné provozní účely (tj. zejména používání nájemcem, zaměstnanci nájemce a dodavateli).
- 5.7. Zabezpečení předmětu nájmu proti krádežím, vandalství, neoprávněnému vstupu apod., si nájemce zajišťuje sám na své náklady a je oprávněn po předchozím písemném souhlasu pronajímatele instalovat elektronické zabezpečovací zařízení. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti, jednání nebo opomenutí jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil přístup do předmětu nájmu.
- 5.8. Nájemce může budovu, v níž se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele a vlastním nákladem v přiměřeném rozsahu štíty, návěštími a podobnými znameními (za účelem reklamy a informací); pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádřil-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný (§ 2305 ObčZ). Porušení povinnosti nájemce opatřit předmět nájmu znamením toliko s předchozím souhlasem pronajímatele považují strany za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- 5.9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit ze zákona pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl. Pokud nájemce tuto povinnost oznámit pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má odstranit pronajímatel, nesplní řádně a včas, bude zejména odpovídat za újmu pronajímateli tím vzniklou a současně ztratí právo na slevu z nájemného.
- 5.10. Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem pravidelný a kvalitní úklid v předmětu nájmu. Nájemce 1x měsíčně provede tzv. sanitární den, kdy dojde k přerušení provozu pro veřejnost a zajištění důkladného úklidu všech pronajímaných prostor. Čistota a pořádek v předmětu nájmu, stejně jako provádění pravidelných sanitárních dnů, bude pronajímatelem kontrolováno. Porušení této povinnosti nájemce považují smluvní strany za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže na toto porušení písemně druhou smluvní stranu upozornila, a ta ani v přiměřené lhůtě tento závadný stav neodstranila.

- 5.11. Nájemce odpovídá za zákonným způsobem prováděnou likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu.
- 5.12. Nájemce se zavazuje zajistit protipožární prevenci v souladu s právními předpisy a provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a v souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy.
- 5.13. Nájemce je povinen zajišťovat pravidelné revize technických zařízení, umístěných v předmětu nájmu, včetně řádného vedení evidence, je povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení.
- 5.14. Nájemce se zavazuje provést úpravu XXX (specifikace investice, např. zadní části letní zahrádky) dle pronajímatelem odsouhlaseného záměru bez finanční spoluúčasti pronajímatele v termínu do XXX. Termín dokončení může být na základě písemné dohody smluvních stran posunut.
- 5.15. Nájemce se zavazuje, že veškeré jím pořádané akce zaměřené na děti a mládež v areálu stadionu (např. „dětský den“) nebo akce pořádané spolu s jinými subjekty v areálu stadionu zaměřené na děti a mládež bude organizovat výlučně ve spolupráci s SK Kuřim tak, aby tyto akce mohly být využity pro náborové aktivity do sportovních klubů a k případné propagaci činnosti SK Kuřim.
- 5.16. Nájemce respektuje, že v prostoru přilehlého pozemku k restauraci na místě určeném dohodou s pronajímatelem a na budově restaurace má SK Kuřim možnost umístění trvalého poutače, kde by byly umísťovány informace SK Kuřim, zejména plakáty, klubové informace, novinky a logo klubu.
- 5.17. Pakliže se bude nájemce podílet... Nájemce se bude spolupodílet na velké údržbě stavebního objektu – střecha, fasáda, nátěry apod., spolu s vlastníkem nemovitostí, a to vždy v poměru dle Smlouvy uzavřené pro každý jednotlivý případ.
- 5.18. Pouze s písemným souhlasem pronajímatele je nájemce oprávněn provádět zásahy do konstrukčních částí objektu, které by měly za následek změnu technických parametrů.
- 5.19. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší, nebo o tom, že mu předmět nájmu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli a současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti v předmětu nájmu zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nájemce je pak povinen předat pronajímateli do úschovy duplikáty klíčů od všech nájemci pronajatých prostor, se souhlasem vstupu, a to výlučně jen pro případ havárie či důvodného podezření o nebezpečí vzniku

závažné škody nebo újmy, kdy hrozí prodlení.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 6.1. Pronajímatel je povinen odevzdat (předat) nájemci předmět nájmu uvedený v článku II této nájemní smlouvy tak, aby ho mohl užívat ke sjednanému účelu. Pronajímatel odevzdá předmět nájmu nájemci v touto smlouvou ujednané době.
- 6.2. Pronajímatel se zavazuje na vyžádání nájemce umožnit souhlas s umístěním sídla nájemce v předmětu nájmu pro účely zejména živnostenského a obchodního rejstříku. Opatření výpisu z listu vlastnictví katastru nemovitostí je v této souvislosti záležitostí a nákladem nájemce.
- 6.3. Pronajímatel umožní nájemci užívání zařízení v jeho vlastnictví umístěného v předmětu nájmu.
- 6.4. Pronajímatel zajišťuje pojištění objektu (bez zařízení).
- 6.5. Pronajímatel se zavazuje řádně dbát o předmět nájmu, aby nájemci nebyla znemožněna nebo podstatně snížena možnost podnikání. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání, pro které byl pronajat (§ 2206 písm. b) OBČZ). Zajišťovat nemusí jen běžnou údržbu a drobné opravy, které přísluší nájemci.

Článek VII.

Ukončení nájemního vztahu

- 7.1. Po skončení nájmu je nájemce i ten, kdo s ním předmět nájmu případně užíval, povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli **v běžném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, kdy daný objekt musí plnit svůj účel bez nutných oprav a zásahů.** Nájemce je zejména povinen před předáním předmětu nájmu provést úklid celého předmětu nájmu. O předání a převzetí předmětu nájmu pořídí smluvní strany zápis formou předávajícího protokolu s náležitostmi a podpisem stavu, vč. stavu měřidel médií a podpisem stavu vybavení a předmětu nájmu, který podepíšíu vlastnoručně, případně jejich zplnomocnění zástupci, a datují. Nájemce i ten, kdo s ním předmět nájmu užíval, jsou povinni vyklidit předmět nájmu a předat ho pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu a podpisu předávacího protokolu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok

z prodlení za každý započatý den prodlení s předáním předmětu nájmu a/nebo podpisem předávacího protokolu a náhradu škody. Nebezpečí škody na předmětu nájmu přechází na pronajímatele až oboustranným podpisem předávacího protokolu.

- 7.2. Nájemce dává podpisem této smlouvy pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby, pokud nájemce po předchozí písemné výzvě nevyklidí předmět nájmu ani do 14 dnů ode dne skončení nájmu nebo zániku Smlouvy odstoupením či v jiných případech touto Smlouvou upravených, pronajímatel spolu s další nezúčastněnou osobou předmět nájmu otevřeli, vstoupili do něj, sepsali majetek, který se zde nachází, předmět nájmu vyklidili a nepřipustili další nájemcovo užívání tohoto předmětu nájmu. Náklady na vyklizení předmětu nájmu a uskladnění vystěhovaného majetku ponese nájemce. Nájemce s tímto oprávněním pronajímatele výslovně souhlasí a zavazuje se uhradit pronajímateli náklady na vyklizení.
- 7.3. Vybavení restauračního zařízení dle inventarizačního protokolu bude po ukončení nájemního vztahu ponecháno v pronajímaných prostorách, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Smluvní strany se dohodly a souhlasí s tím, že v takovém případě při skončení nájmu nájemci nepřísluší náhrada, finanční odstupné nebo jakékoliv plnění věcné či osobní povahy ze strany pronajímatele, ale náhrada ve výši 500.000 korun za odkoupení vybavení ze strany dalšího nájemce bude podmínkou pronajímatele při uzavření dalšího pronájmu s novým nájemcem. Nájemce nemá právo požadovat po pronajímateli úhradu nákladů vložených do oprav ani žádné další související náhrady.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1. Vztahy touto Smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, případně jinými obecně závaznými právními předpisy.
- 8.2. Nájemce prohlašuje, že pronajímateli nezamlčel jakékoliv skutečnosti, které mohou ovlivnit rozhodnutí pronajímatele o jeho osobě.
- 8.3. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva stejnopisy obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
- 8.4. Tuto Smlouvu lze měnit či doplňovat pouze dodatkem k této Smlouvě, který bude takto výslovně označen, bude mít písemnou formu a bude podepsán oběma Smluvními stranami.
- 8.5. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným nebo

nevymahatelným, nebudou tím zbývajícím ustanovením této Smlouvy dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení nahradí ustanovením, jež bude svým obsahem a účelem takovému neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ustanovení nejblíže a bude v souladu s platným právem. V otázkách touto Smlouvou výslovně neupravených se budou Smluvní strany řídit platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Tato Smlouva se řídí českým právem a v případě soudního sporu bude rozhodovat příslušný soud.

- 8.6. Strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena podle jejich svobodné a pravé vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, na znamení čehož připojují níže své podpisy.

V Kuřimi dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....