

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

SAKURA – SWS s.r.o.

IČ: 65141652, se sídlem Výstavní 155/13, 747 94 Děhylov

zastoupená: Ing. Jiřím Ševčíkem, jednatelem společnosti

kontaktní údaje: [REDACTED]

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

BUNCOL s.r.o.

IČ: 25849905, se sídlem Ivana Kubince 94, 747 91 Štítina

zastoupená: Pavlem Hančilem, jednatelem společnosti

kontaktní údaje: [REDACTED]

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne smlouvu o nájmu na dobu určitou (dále jen „Smlouva“)

I. Předmět smlouvy

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č.p. 155/3 umístěné na stavební parcele č. 536/2 a pozemky parc.č. 536/1, parc.č. 536/2, parc. č. 537, v katastrálním území Děhylov, zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště v Opavě, na listu vlastnictví č. 526 (dále jen „předmět nájmu“).

(2) Předmětem nájmu jsou celé nemovitosti včetně zařízení a příslušenství (pohostinství v obci Děhylov č.p.155/13) **vyjma:**

- místnosti v mezipatře mezi 1. a 2. nadzemním podlaží budovy (vstup první dveře na pravé straně ve směru přístupu ze schodiště).

Nájemce se zavazuje pronajímateli zajistit nerušený a neomezený přístup do části budovy č.p. 155/3, který není předmětem nájmu dle této smlouvy a to tak, že pronajímatel bude mít klíče od všech dveří nutných pro přístup k místnostem, které nejsou předmětem nájmu (včetně hlavních vchodových dveří). Pronajímatel nebude hradit nájemci spotřeby energií za místnosti, které nejsou předmětem nájmu, přičemž se s nimi zavazuje nakládat efektivně.

V příloze č. 1, která je nedílnou součástí této Smlouvy je podrobný rozpis zařízení a vybavení předmětu nájmu.

(3) Pronajímatel se zavazuje, že nájemci přenechá k užívání předmět nájmu na dobu stanovenou v čl. II této Smlouvy.

(4) Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu, přičemž obě smluvní strany konstatují, že nevykazuje nedostatky bránící řádnému užívání v souladu se způsobem nájmu podle čl. III této smlouvy.

II. Doba nájmu

(1) Nájem je sjednán na dobu neurčitou a počíná běžet od 01.09.2019. Smlouva může být vypovězena každou ze smluvních stran v šestiměsíční výpovědní době, má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční.

III. Způsob užití Předmětu nájmu nájemcem

(1) Nájemce bude Předmět nájmu užívat řádně.

(2) Nájemce prohlašuje, že hodlá Předmět nájmu užívat pouze za účelem provozování hostinské činnosti, a to v „restauraci“ v prvním nadzemním podlaží a ve „vinárně“ umístěné v suterénu a k podnájmu místností ve druhém nadzemním podlaží pouze po předchozím souhlasu pronajímatele.

Bez souhlasu pronajímatele nesmí přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu k či užívání třetí osoby.

Nájemce se zavazuje provozovat činnost v předmětu nájmu v souladu s právními předpisy, svými podnikatelskými oprávněními, vyhláškami obce a v souladu s dobrými mravy.

IV. Nájemné

(1) Nájemné se sjednává ve výši 15 000 Kč měsíčně.

opr. od 1.10.2019.

za měsíc 09/2019 nájemné se sjednává ve výši 10.000 Kč.
(2) Nájemné se platí dopředu a je splatné k pátému dni měsíce, a to bezhotovostně na účet pronajímatele č. [redacted]

V případě, že nájemce zanedbá řádné placení v termínu, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.

(3) V nájemném nejsou zahrnuty platby za spotřebu elektřiny, plynu, vody, odvoz odpadu. Nájemce zajistí a uhradí veškeré revize vztahující se k předmětu nájmu a jeho užívání.

(4) Smluvní strany se dohodly na následujícím:

Smlouva na odběr elektrické energie bude od 01.09.2019 dle skutečného stavu elektroměrů přepsána u příslušného prodejce na nájemce a to na dobu neurčitou, která bude končit až dnem skutečného vystěhování nájemce.

Smlouva na odběr plynu bude od 01.09.2019 dle skutečného stavu plynoměru přepsána na nájemce a to na dobu neurčitou, která bude končit až dnem skutečného vystěhování nájemce.

Smlouva na odběr vody bude od 01.09.2019 dle skutečného stavu vodoměru přepsána na nájemce a to na dobu neurčitou, která bude končit až dnem skutečného vystěhování nájemce.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude od 01.09.2019 hradit poplatek za odvoz odpadu.

V. Zvyšování nájemného

(1) Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Učiní tak nejpozději do 25. dubna. Nájemné za měsíc květen platí nájemce pronajímateli již v nové výši.

VI. Jistota

(1) Nájemce poskytl při podpisu této smlouvy pronajímateli jistotu, že zaplatí nájemné a splní povinnosti vyplývající z nájmu, a to ve výši ³ násobku měsíčního nájemného, tj. ve výši 30.000 Kč. Tato jistota bude zaplacená nájemcem hotově k rukám jednatelky Ing. Jiřího Ševčíka při podpisu této smlouvy.

(2) Smluvní strany se při podpisu této smlouvy dohodly na tom, že tato jistota bude nájemci vrácena při skončení nájmu za předpokladu, že nájemce vyhověl všem svým závazkům v této smlouvě sjednaným a že zaplatil všechny dlužné platby ve vztahu k této smlouvě.

VII. Opatření Předmětu nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními

(1) Nájemce je oprávněn umístit štíty, návěstí a podobná znamení (dále jen „poutače“) pouze se souhlasem pronajímatele.

(2) Při skončení nájmu je nájemce povinen poutače odstranit.

(3) Náklady na umístění a odstranění poutačů nese nájemce.

VIII. Ukončení nájmu

(1) Nájem lze kdykoliv ukončit dohodou stran nebo výpovědí. Výpovědní lhůta je 6 měsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Platné doručení bude elektronicky do datové schránky nebo na adresu sídla či místa pobytu doporučeně do vlastních rukou doručením v úložní době. Nevyzvedne-li si adresát písemnosti ve lhůtě do 10 dnů od jejího uložení, považuje se písemnost posledním dnem této lhůty za doručenou, i když se adresát o uložení nedozvěděl.

IX. Vrácení Předmětu nájmu při skončení nájmu

(1) Při skončení nájmu uvede nájemce Předmět nájmu do původního stavu, odstraní v něm veškeré změny provedené se souhlasem či bez souhlasu pronajímatele, ledaže se strany o určité změně zvlášť dohodnou, že ji nájemce odstranit nemusí a Předmětu nájmu vyklidí.

(2) Nájemce předá Předmět nájmu pronajímateli nejpozději v den následující po skončení nájmu.

(3) O předání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli bude vyhotoven při předání Předmětu nájmu nájemcem pronajímateli předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu a odchylek jeho stavu oproti stavu, v jakém byl Předmět nájmu předán pronajímatelem.

nájemci, dále stavy měřidel energií a výčet klíčů předaných nájemcem pronajímateli souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.

X. Ostatní práva a povinnosti stran

(1) Práva a povinnosti stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.

(2) Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v podmínkách vhodných pro jeho běžné užívání a je zodpovědný za všechny jeho stavební, udržovací práce předmětu nájmu, včetně oprav vytápěcího systému, elektroinstalací, vodo- a odpadního systému. Nájemce písemně - e mailem ohlásí pronajímateli bezprostředně potřebné opravy a umožní přístup předmětné nemovitosti, aby tyto opravy a ostatní nezbytné údržby předmětu nájmu mohly být provedeny v co nejkratší lhůtě. Tato povinnost se však nevztahuje na úmyslné, násilné či vandalské poškození předmětu nájmu včetně jeho vnitřního vybavení.

(3) Nájemce je odpovědný za udržování předmětu nájmu, provedení menších oprav na předmětu nájmu na své náklady do 5 000 Kč za každou jednotlivou opravu. Nájemce se zavazuje zacházet s předmětem nájmu s péčí a zavazuje se opravit na vlastní náklady jakékoliv škody na předmětu nájmu.

Pronajímatel není zavázán pokrýt škody způsobené nájemcovou nedbalostí.

(4) Nájemce nemůže provádět změny na předmětu nájmu, včetně všech možných stavebních změn a zlepšení, jedině s pronajímatelovým předchozím písemným souhlasem.

Nájemce umožní pronajímateli přístup do předmětné nemovitosti, aby pronajímatel mohl plnit své závazky, které plynou z hygienických, požárních a technických předpisů podle platných zákonů.

(5) Pronajímatel prohlašuje, že pronajatá nemovitost je pojištěna a toto pojištění bude udrženo po celou dobu nájmu vlastníky nemovitostí. Nájemce uzavře majetkové pojištění na celou dobu nájmu na všechn svůj movitý majetek.

(6) Pronajímatel má právo vstoupit a nahlédnout do předmětu nájmu min. 1x měsíčně za účelem kontroly stavu nemovitosti.

(7) Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu v den ukončení platnosti smlouvy a předat jej pronajímateli ve stavu, který odpovídá běžnému opotřebení, včetně vrácení všech klíčů od předmětu nájmu, a to i těch, které byly získány vlastní cestou.

XI. Závěrečná ustanovení

(1) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky na základě souhlasu obou stran.

(2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze stran obdrží po jednom.

(3) Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

(4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.

Součástí Smlouvy je Příloha 1 – podrobný rozpis zařízení a vybavení předmětu nájmu.

V Děhylově dne 29. 8. 2019



Pronajímatel

V Děhylově dne 29. 8. 2019



Nájemce

DODATEK č. 1 ke SMLouvě O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřené dne 29.08.2019 (dále jen „Smlouva“)

mezi

SAKURA – SWS s.r.o.

IČ: 65141652, se sídlem Výstavní 155/13, 747 94 Děhylov

zastoupená: Ing. Jiřím Ševčíkem, jednatelem společnosti

kontaktní údaje: [REDAKCE]

(dále jen jako „pronajímatel“) na straně jedné

a

BUNCOL s.r.o.

IČ: 25849905, se sídlem Ivana Kubince 94, 747 91 Štítina

zastoupená: Pavlem Hančilem, jednatelem společnosti

kontaktní údaje: [REDAKCE]

(dále jen jako „nájemce“) na straně druhé

Účelem tohoto dodatku je úprava výše uvedené Smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem.

Nové znění čl. II Doba nájmu bodu 1 Smlouvy:

Nájem je sjednán na dobu neurčitou a počíná běžet od 01.09.2019. Smlouva může být vypovězena každou ze smluvních stran ve tříměsíční době.

Nové znění čl. IV. Nájemné bodu 1 Smlouvy:

Nájemné se sjednává ve výši 15 000 Kč měsíčně. Smluvní strany se dohodly na možnosti snížení měsíčního nájemného tak, že je možné vystavit v odůvodněných případech fakturu za daný měsíc v nižší částce bez nutnosti uzavření dodatku ke Smlouvě.

Nové znění čl. VIII. Ukončení nájmu bodu 1 Smlouvy:

Nájem lze kdykoliv ukončit dohodou stran nebo výpovědí. Výpovědní doba je 3 měsíční a začíná běžet od prvního dne následujícího po doručení výpovědi prostřednictvím datové schránky.

Příloha 1 Smlouvy se nahrazuje novou Přílohou 1, která je součástí tohoto dodatku.

Ostatní znění Smlouvy zůstává beze změny.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze stran obdrží po jednom.

Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.

Součástí Dodatku ne nová Příloha 1 – Podrobný rozpis zařízení a vybavení předmětu nájmu.

V Děhylově dne 10.1.2020



Pronajímatel

V Děhylově dne 10.1.2020



Nájemce

Příloha č. 1 - podrobný rozpis zařízení a vybavení předmětu nájmu

název zařízení	ks
Vybavení přízemí – Vinárna	
stůl nový	10
židle	40
bar s výčepním zařízením vč. 3Ks Cobra na pivo	1
barová židle	3
stěnový věšák nový	1
zrcadlo	2
stůl starší	4
obrazy-reprodukce	3
krbová kamna EMG	1
kuchyňka s dřezem a skříňkami na stěně, sklad s regálem	
polévkové lžíce	20
nůž příborový	10
vidlička příborová	10
kuchyňský nůž	1
vidlice kuchyňská	1
lžička kávová	8
lžička do poháru	8
naběračka	9
vařečka velká	1
sklenice víno 0,2	9
sklenice víno široká 0,2	12
štamprle velké 5cl	16
štamprle malé	10
štamprle malé na stopce	27
cejchované sklenice 0,2	12
necejchované sklenice 0,2	26
necejchované sklenice 0,3	9
sklo obyčejné 0,2	12
dóza skleněná (na sušenky)	1
sklenice na stopce kávová	18
porcelánové šálky	6

Vybavení přízemí	
plynový kotel a další plynové zařízení pro ohřev vody	1
Vybavení 1. patro – Výčep	
stůl	9
židle	36
výčepní pult vč. Cobry	1
popelník - sklo	9
sklenice na víno	7
sklenice víno široká 0,2	2
štamprle malé	16
štamprle velké 5cl	14
necejchované sklenice 0,2	7
necejchované sklenice 0,3	2
sklenice pивní 0,5	35
sklenice pивní 0,3	5
sklenice pивní na stopce	2

Vybavení 1. patro – extrovka	
kulečnickový stůl, tága, koule	1
Vybavení 1. patro – kuchyně	
sklenice na stopce kávová	6
porcelánové šálky	8
pohár na zmrzlinu - sklo	5
hrnek porc. na čaj	4
talíř plytký porc.	4
talíř hluboký	12
tác nerez ovál	1
nůž příborový	8
vidlička příborová	1
lžíce příbor	2
nůž kuchyňský	3
lžička kávová	7

plynový sporák Mora	1
trouba ele. Mora	1
fritéza nerez Slimreste	1
mikrovlná trouba	1
varná konvice	1
kuchyňský dřez s armaturou	1
pracovní stůl s dřezem a armaturou (nerez povrch)	2
pec na tuhá paliva s nerez. pracovní plochou Alba	1
digestoř	1
lednička Samsung	1