###### NÁJEMNÍ SMLOUVA

smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

### Účastníci:

**Město Rakovník**

sídlem Husovo nám. 27, 269 18 Rakovník

zastoupené PaedDr. Luďkem Štíbrem, starostou

IČ 00244309, DIČ CZ00244309

bankovní spojení: xxxxxxxxxxx, č. ú. xxxxxxxxxxx

(dále jen **„pronajímatel“**)

a

**Jihočeská textilní s.r.o.**

se sídlem Kácov 125, 285 09 Kácov

zastoupená Robertem Nejedlým, jednatelem

IČ: 27257835, DIČ: CZ27257835

zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, spisová značka C 108170

 (dále jen **„nájemce“**)

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku podle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto:

**nájemní smlouvu**

**smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**I.**

#### Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy čp. 4 v Rakovníku, která je součástí pozemku st. parc. č. 8 zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, pro obec a k. ú. Rakovník, na LV 4215.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci prostor sloužící k podnikání č. 3 o výměře 84 m2 v budově specifikované v odst. 1 tohoto článku.
3. Účelem nájmu prostoru je provozování prodejny s textilním zbožím.

**II.**

#### Výše nájmu, splatnost a způsob úhrady

1. Nájemné se stanovuje na základě usnesení rady města Rakovníka č. 272/19 ze dne 03. 04. 2019 částkou ve výši **276 000,- Kč/rok.**

Nájemné je splatné měsíčně ve výši 1/12 ročního nájemného, vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. **xxxxxxxxxx, variabilní symbol 9730000206** vedený u xxxxxxxxxx.

1. V ceně nájemného nejsou zahrnuty režijní náklady spojené s provozem a údržbou, které hradí nájemce.
2. Pronajímatel bude každoročně zvyšovat nájemné v souladu s růstem míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen, a to vždy o výši míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen nejpozději do 30. 4. běžného kalendářního roku s účinností od 1. 1. běžného kalendářního roku, tj. zpětně a od tohoto oznámení je nájemce povinen řádně hradit valorizované nájemné. Valorizaci nájemného – rozdíl mezi dosavadním nájemným uhrazeným od 1. 1. běžného kalendářního roku a nájemným zvýšeným podle míry inflace s účinností od 1. 1. běžného kalendářního roku uhradí nájemce do termínu uvedeného v oznámení o valorizaci. Takto stanovené (valorizované) nájemné je výchozí částkou pro valorizaci v následujícím roce.
3. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné, má pronajímatel právo vedle zákonného úroku z prodlení požadovat i smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná dnem doručení písemné výzvy pronajímatele k její úhradě. Pro případ nevyzvednutí doručované výzvy se za den doručení považuje třetí den po jejím odeslání.
4. Pronájem prostoru sloužícího k podnikání je plnění osvobozené od daně, bez nároku na odpočet daně dle § 56a zákona 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Den uskutečnění plnění je stanoven na 5. daného kalendářního měsíce.

**III.**

#### Podmínky užívání prostoru sloužícího k podnikání

1. Nájemce se zavazuje užívat prostory pouze k účelu, stanovenému touto smlouvou.
2. Nájemce si bude zajišťovat veškeré dodávky energie sám vlastním nákladem. Dodávka vody bude poskytována prostřednictví pronajímatele, který bude 1x za rok vyúčtovávat skutečně spotřebované množství vody na základě odečtového měřidla. Za dodávku vody bude nájemce hradit pronajímateli zálohu ve výši 100,- Kč/měsíc. Záloha bude hrazena společně s měsíčním nájemným.
3. Nájemce je povinen hradit veškeré náklady na revize nutné k využívání pronajatých prostor. **Kopie revizních zpráv budou nájemcem prokazatelně předány na MěÚ - odbor správy majetku nejpozději do 14 dnů od obdržení příslušné revizní zprávy.**
4. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí pronajaté prostory přenechat k užívání třetí osobě, a to ani zčásti.
5. Nájemce nesmí pronajatými prostory ručit.
6. Nájemce je oprávněn umístit na budově (v rozsahu výlohy prostoru sloužícího k podnikání) a u vstupních dveří do pronajatého prostoru své firemní označení a to pouze za schválení podmínek stanovených orgány státní správy a to zejména památkové péče. Náklady na realizaci si hradí nájemce, který v případě ukončení nájmu toto označení na své náklady odstraní.
7. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých nebytových prostorech nájemce. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat dodržování platných předpisů v pronajatých prostorech.
8. Pronajímatel je oprávněn po předchozím upozornění nájemce  vykonat v běžných pracovních dnech a běžných pracovních hodinách kontrolu užívání předmětu nájmu nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí a nájemce je povinen výkon takové kontroly umožnit. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu, a to i mimo běžné pracovní dny a hodiny, v případě havarijních situací, či jiného bezprostředně hrozícího nebezpečí vzniku závažné škody na budově či předmětu nájmu za účelem odstranění hrozících škod. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nezbytných oprav a strpět v této souvislosti v míře nezbytně nutné omezení výkonu svého užívacího práva.
9. Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám stav pronajatých prostor, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a že je takto přejímá. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol (zápis) o předání a převzetí.

**IV.**

#### Drobné opravy a běžná údržba prostor sloužícího k podnikání

1. Za drobné opravy se považují opravy nebytového prostoru a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení jeho součástí a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
	1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
	2. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru,
	3. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří, opravy řídících jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
	4. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
	5. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru, výměny sifonů a lapačů tuku,
	6. opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
	7. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
	8. opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení
	9. výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenu g) a h).
3. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy nebytového prostoru a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odstavci 2 tohoto článku, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.
4. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 a 3 tohoto článku nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m2 podlahové plochy nebytového prostoru za kalendářní rok.
5. Podlahovou plochou nebytového prostoru se pro účely ustanovení tohoto článku rozumí součet podlahových ploch nebytového prostoru a jeho příslušenství, a to i mimo tento prostor, pokud jsou užívány výhradně nájemcem; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.
6. Náklady spojené s běžnou údržbou nebytového prostoru jsou náklady na udržování a čištění nebytového prostoru, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2 tohoto článku (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení nebytového prostoru ve funkčním stavu, kontrola funkčnosti termostatických hlavic s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

**V.**

**Stavební úpravy**

1. Veškeré stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace (dále jen „stavební úpravy“) v pronajatých nebytových prostorech může nájemce provádět jen na základě předchozí písemné dohody s pronajímatelem, jejímž obsahem bude i ujednání o vypořádání vynaložených nákladů. Bez takového ujednání není dohoda platná a takto neplatná dohoda není ani souhlasem pronajímatele s provedenými stavebními úpravami.

**VI.**

**Ostatní ujednání**

1. Nájemce umožní přístup do prostor pověřeným osobám pronajímatele, kterými jsou zaměstnanci odboru správy majetku v souladu s čl. III. odst. 8 této smlouvy.
2. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsáním příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pro případ nepřevzetí příp. nevyzvednutí doručovaných písemností se za den doručení považuje třetí den po jejich odeslání.

**VII.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s možností výpovědi, kterou je oprávněna podat kterákoli smluvní strana i bez udání důvodu.

**VIII.**

**Skončení nájmu**

1. Nájemní vztah je možné ukončit:
2. písemnou dohodou pronajímatele a nájemce k datu uvedenému v dohodě,
3. na základě písemné výpovědi, kterou je pronajímatel či nájemce oprávněn podat z jakéhokoli důvodu a i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet následující den po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájemní vztah zaniká:
5. uplynutím výpovědní lhůty při výpovědi dané pronajímatelem nebo nájemcem,
6. k datu uvedenému v dohodě obou smluvních stran o zániku nájemního vztahu,
7. smrtí (zánikem) nájemce,
8. dnem doručení odstoupení od smlouvy dle podmínek čl. IX. této smlouvy.

3. Smluvní strany se dohodly, že při skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.

**IX.**

#### Odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy:
2. při neplnění podmínek stanovených v čl. III. této smlouvy, jestliže nájemce nenapraví porušení podle tohoto článku v přiměřené lhůtě, která však nebude kratší než 30 (třicet) dnů ode dne obdržení písemné výzvy pronajímatele k nápravě závadného jednání nájemce,
3. při neplacení nájemného v dohodnutém termínu dle čl. II. této smlouvy,
4. Nájemce je oprávněn okamžitě odstoupit od smlouvy:
5. prostory se stanou bez zavinění nájemce nezpůsobilými ke smluvenému účelu nájmu po dobu delší než 15 (patnáct) dnů v jednom kalendářním roce, nebo
6. pronajímatel porušil jakoukoli povinnost stanovenou touto smlouvou a toto porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě 30 (třiceti) dnů od obdržení písemné výzvy nájemce.
7. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě odstoupení pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o odstoupení, předá nájemce pronajímateli pronajaté prostory řádně vyklizené. Nájemce je povinen předat prostory ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav.

**X.**

#### Závěrečná ustanovení

1. Záměr pronájmu prostor byl zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Rakovník od 13. 02. 2019 do 14. 03. 2019. v souladu s ust. § 39 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění a v téže době byl zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na internetové stránce města v rubrice Úřední deska v sekci Prodej, pronájem, směna, výpůjčka atd. majetku.
2. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením rady města Rakovníka č. 272/19 ze dne 03. 04. 2019.
3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
4. Tuto smlouvu lze změnit pouze dohodou stran ve formě písemného dodatku.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží dva stejnopisy a nájemce jeden stejnopis.
6. Tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv ve smyslu zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel. Smluvní strany prohlašují, že výslovně souhlasí se zveřejněním smlouvy v plném rozsahu.
7. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle a nikoliv v tísni, či za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

 V Rakovníku dne ................................. V Rakovníku dne ..............................

 ……………………………………… ..……………………………..

 Město Rakovník Jihočeská textilní s.r.o.

 PaedDr. Luděk Štíbr Robert Nejedlý

 starosta jednatel