**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**a plnění spojených s užíváním pronajatého prostoru**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu dále uvedené smluvní strany:

1) **Národní dům Frýdek-Místek** “příspěvková organizace“

 se sídlem: Frýdek-Místek, Palackého 134, PSČ 738 01

 IČ: 70632405

 DIČ: CZ70632405

 organizace zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u KS v Ostravě, oddíl Pr., vložka 80

 zastoupen: Mgr. Rostislavem Hekerou, ředitelem organizace

 (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2) **Zuzana Gajdošová**,

 se sídlem: 9. května 1150, 742 58 Příbor

IČ: 61624161, DIČ: CZ6856101252

 plátce DPH

 tel.:605 421 551, e-mail:

 fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

 (dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále jen „**Smluvní strany**“)

uzavřely tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**a plnění spojených s užíváním pronajatého prostoru**

(dále jen „**Smlouva**“)

**Preambule**

Pronajímatel je podle článku VI, bodu 2., písmeno b) své zřizovací listiny ze dne 14.09.2009 ve znění následných dodatků oprávněn pronajmout svěřený nemovitý majetek a podle článku VI, bodu 3., písmena d) oprávněn pronajmout movitý majetek.

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci věc uvedenou v článku II. této Smlouvy k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné.

**Článek II.**

**Věc (předmět nájmu)**

1. Pronajímanou nemovitou věcí se dle této smlouvy rozumí prostor nacházející se v 1. PP objektu č.p. 612, ul. Frýdlantská, k.ú. Místek, o celkové výměře 1.077 m² (dále jen „**Pronajatý prostor**“případně„**Předmět nájmu**“).
2. Nebytové prostory tvoří prostory uvedené na evidenčním listě č.1, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č.1).

**Článek III.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat ke své podnikatelské činnosti - prodeji nábytku.
2. Nájemce je oprávněn provozovat svou podnikatelskou činnost dle svého předmětu podnikání uvedeného na výpise ze Živnostenského rejstříku (Velkoobchod a maloobchod) tvořícího přílohu
č. 2 této Smlouvy.
3. Změnit dohodnutý účel užívání Předmětu nájmu může Nájemce vždy pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele, případně s Odborem územního rozvoje a stavebního řádu Magistrátu města Frýdku-Místku s doložením stanovisek příslušných organizací, a to vše vždy na vlastní náklady.

**Článek IV.**

**Doba nájmu**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne 01.08.2020 do 31.07.2021 (dále jen „**Doba** **nájmu**“).
2. Ke dni skončení nájmu, tj. k 31.07.2021, je Nájemce povinen Pronajatý prostor vyklidit a vrátit Pronajímateli, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

**Článek V.**

**Výše nájemného a způsob placení**

1. Smluvní strany sjednávají za užívání Pronajatého prostoru dle článku II. této Smlouvy nájemné ve  výši 348.000 Kč (slovy: třista\_čtyřicet\_osm\_tisíc\_\_korun českých) za rok. Měsíční nájemné za Pronajatý prostor tedy činí 29.000 Kč (slovy: dvacet\_devět\_tisíc\_korun českých) plus příslušná výše DPH.
2. Nájemce je povinen platit sjednané nájemné počínaje od 01.08.2020.
3. V případě, že nájemní vztah netrvá celou Dobu nájmu, činí nájemné za dobu, po kterou nájemní vztah trvá, poměrnou část sjednaného nájemného, a to vždy za celý byť jen započatý měsíc.
4. Nájemce se zavazuje Pronajímateli zaplatit sjednané nájemné ve výši stanovené touto Smlouvou v článku V. odst. 1 měsíčně do dvacátého\_páteho (25.) dne měsíce za který je nájemné hrazeno
a to bezhotovostním převodem (vkladem) na účet Pronajímatele, číslo účtu: 244982290, kód 0300, vedený u ČSOB, kde variabilní symbol (VS) je číslo daňového dokladu, nebo úhradou v hotovosti do pokladny v sídle Pronajímatele. Nájemci bude vystaven daňový doklad, který musí obsahovat veškeré náležitosti stanovené zákonem.
5. Nájemné se považuje za zaplacené bezhotovostním převodem (vkladem) dnem připsání platby

na účet Pronajímatele.

1. V případě, že Nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, je povinen Nájemce uhradit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení, jehož výše je dle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, stanovena nařízením vlády. Smluvní strany mezi sebou dále dle § 1806 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ujednaly, že úrok z prodlení je možno požadovat i za prodlení s úhradou příslušenství pohledávky.

**Článek VI.**

**Plnění spojená s užíváním pronajatého prostoru (služby)**

1. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu nájmu zajistí následující plnění a související služby spojené s užíváním Pronajatého prostoru řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě Nájemce (dále jen služby).
2. Souvisejícími službami spojenými s užíváním Pronajatého prostoru se rozumí dodávka tepla, pitné vody, stočné a zneškodnění komunálního odpadu vzniklého z běžné činnosti Nájemce v souvislosti s užíváním Pronajatého prostoru.
3. Nájemce se zavazuje hradit vodné a stočné čtvrtletně dle skutečnosti na základě vydané faktury pronajímatele. Částka vodného a stočného bude vypočtena podle množství skutečně odebrané vody, které bude zjištěno na vodoměru v pronajímaných prostorách. Stav bude odečítán k 30.9, 31.12.2020, 31.3.2021 a 31.07.2021.

1. Nájemce se zavazuje hradit teplo na základě měsíční zálohy ve výši 8.000 Kč (slovy osm\_tisíc korun) plus příslušná výše DPH. Po zjištění denostupňů a spotřebovaných GJ bude provedeno vyúčtování roku 2020 do konce ledna 2021.
2. Nájemce se zavazuje hradit měsíčně paušální částku za odvoz a zneškodnění komunálního odpadu ve výši 105 Kč (slovy: jednosto\_pět\_korun českých) plus příslušná výše DPH.
3. Nájemce se zavazuje uhradit paušální částku za odebrané služby ve výši dle článku VI., odst. 3., 4. a odst. 5 této Smlouvy ve lhůtách splatnosti uvedených na fakturách na účet Pronajímatele.

**Článek VII.**

**Základní práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen řádně a včas zaplatit Pronajímateli touto Smlouvou sjednané nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním Pronajatého prostoru (služby).
2. Nájemce je povinen užívat Pronajatý prostor jako řádný (pečlivý) hospodář k ujednanému účelu dle této Smlouvy a za účelem stanoveným touto Smlouvou.
3. Nájemce je povinen pečovat o Pronajatý prostor tak, aby nedocházelo k opotřebování nad míru přiměřenou okolnostem, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli vady, které má odstranit nebo opravit Pronajímatel, jakož i hrozící škodu, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a hradí veškeré náklady potřebné na její odstranění. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
4. Nájemce je povinen zajišťovat v Pronajatém prostoru běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Pronajatého prostoru, tzn. provádět na svůj náklad údržbu a opravy dle vymezení §§ 3

a 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., pokud se Nájemce s Pronajímatelem nedohodne jinak.

1. Oznámí-li to Pronajímatel předem, je Nájemce povinen umožnit pracovníkům Pronajímatele přístup do Pronajatého prostoru a jeho součástí včetně příslušenství, za účelem prohlídky a kontroly účelu užívání Pronajatého prostoru, jakožto i provedení potřebné opravy nebo údržby Pronajatého prostoru. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
2. Vznikne-li potřeba provést nezbytnou opravu v Pronajatém prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání Pronajatého prostoru.
3. Nájemce nemá právo o své vůli Pronajatý prostor měnit, je vždy povinen v případě provádění jakýchkoliv zásahů do Pronajatého prostoru z titulu údržby, oprav, změn nebo stavebních úprav Pronajatého prostoru tuto skutečnost projednat před započetím prací s Pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas, popřípadě uzavřít s ním dohodu nebo dodatek k této Smlouvě. V případě porušení této povinnosti nebude Pronajímatel považovat provedené zásahy do Pronajatého prostoru za odsouhlasené a nebude hradit Nájemci jakékoliv náklady vynaložené Nájemcem,

a to ani formou zápočtu na nájemném.

1. Provede-li Nájemce změnu Pronajatého prostoru bez souhlasu Pronajímatele, a ani na vyzvání neuvede prostor do původního stavu, může Pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Nájemce je povinen v případě skončení nájemního vztahu Pronajatý prostor vrátit Pronajímateli v řádném stavu, v jakém byl v době, kdy ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání: vyklizený, vyčištěný, nepoškozený. Odevzdáním se rozumí fyzické předání Pronajatého prostoru, včetně movitého majetku, určené osobě Pronajímatele ke dni skončení nájmu, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

**Článek VIII.**

**Základní práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci Pronajatý prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu užívání.
2. Pronajímatel je povinen udržovat Pronajatý prostor v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu užívání, pro který byl pronajat a zajistit nerušené užívání Pronajatého prostoru po Dobu nájmu.
3. Pronajímatel v Pronajatém prostoru zajišťuje a provádí na svůj náklad údržbu a opravy, které nejsou vymezené v §§ 3 a 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., pokud se Pronajímatel s Nájemcem nedohodne jinak.
4. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn/a provádět kontrolu dodržování smluvních povinností Nájemce, ke kterým se v této Smlouvě zavázal. Za tímto účelem je Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněn/a bez jakéhokoliv omezení a předchozího upozornění tuto kontrolu provádět. Jedná se zejména o naléhavé stavy (změna účelu nájmu, ochrana majetku atd.).
5. Pronajímatel je povinen seznámit Nájemce s dokumentací požární ochrany: požární poplachová směrnice, požární řád, požární evakuační plán.

**Článek IX.**

**Další ujednání**

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat Pronajatý prostor částečně ani zcela do podnájmu třetí osobě. Zřídí-li Nájemce třetí osobě užívací právo k Pronajatému prostoru, považuje se to za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat Pronajatý prostor částečně ani zcela do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto smlouvy o sdružení Nájemcem

a tím umožnění užívání Pronajatého prostoru třetím osobám se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.

1. Nájemce se zavazuje, že zabezpečí Pronajatý prostor proti vloupání.
2. Nájemce je povinen v případě, že odchází z budovy č.p. 612, ul. Frýdlantská, k.ú. Místek jako poslední nájemník, zakódovat zabezpečovací systém budovy.
3. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat v Pronajatém prostoru a v přilehlých částech protipožární opatření podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a prováděcích právních předpisů.
4. Nájemce je povinen seznámit se a seznámit všechny své zaměstnance s dokumentací požární ochrany (požární poplachová směrnice, požární řád, požární evakuační plán), která je umístěna na veřejně přístupných místech (na stěnách) v budově č. p. 612, ul. Frýdlantská, k. ú. Místek.
* V případě požáru postupovat dle požární poplachové směrnice.
* Dodržovat ustanovení požárního řádu a v případě ohrožení se řídit dokumentací požární ochrany.
* Dodržovat obecně platná ustanovení týkající se požární ochrany a seznámit se s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, hlavních jističů elektroinstalace, hydrantů a hasicích přístrojů.
* Dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm.
1. Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu č.p. 612, ul. Frýdlantská, k.ú. Místek, mimo vyhrazené prostory, kde je kouření dovoleno. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré zdravotní, bezpečnostní, hygienické předpisy a nařízení v souvislosti s účelem nájmu, jakož i ustanovení veškerých platných právních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
3. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek v Pronajatém prostoru, přilehlých chodbách a WC nacházejících se v budově č.p. 612, ul. Frýdlantská, k.ú. Místek.
4. Nájemce zodpovídá za skleněné výplně oken a dveří v Pronajatých prostorách. V případě jejich poškození, popř. rozbití, hradí opravy nebo celkovou výměnu z vlastních finančních zdrojů.
5. Nájemce se zavazuje, že v Pronajatých prostorách nebude umisťovat výherní hrací přístroje nebo jiná technická herní zařízení.
6. V případě porušení povinností Nájemci vyplývajících ze Smlouvy se pro případ prvního (1.) porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000 Kč (slovy: pět\_tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná do 14 (čtrnácti) dnů od vyúčtování smluvní pokuty Pronajímatelem na účet uvedený v článku V., odst. 5 této Smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.
7. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné (2) výši a je splatná do čtrnácti (14) dnů od vyúčtování smluvní pokuty Pronajímatelem na účet uvedený v článku V. odst. 5 této Smlouvy. Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.
8. S výjimkou případů, a to v přiměřeném rozsahu uvedeném v § 2305 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nesmí Nájemce umísťovat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na vnější části Pronajatého prostoru nebo budovy, ve které se Pronajatý prostor nachází, žádné billboardy, tabulky ani reklamy. Požadavek na jejich umístění ze strany Nájemce je nutné projednat s Pronajímatelem samostatně, Smlouva o nájmu toto neřeší.
9. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Pronajímatel nejpozději do 30 dnů od uzavření Smlouvy zašle tuto Smlouvu správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

**Článek X.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem je možné ukončit:
2. Dohodou.
3. Písemnou výpovědí i před uplynutím ujednané doby, bez uvedení důvodů. Výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé Smluvní straně.
4. Písemnou výpovědí i před uplynutím ujednané doby, s uvedením důvodu výpovědi.

Výpovědní důvody pro výpověď Nájemce:

* nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Pronajatý prostor určen,
* přestane-li být Pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
* porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci. V tomto případě má Nájemce právo Smlouvu vypovědět poté, co Nájemce Pronajímatele písemně vyzval k nápravě a Pronajímatel nápravu ani v desetidenní lhůtě od obdržení výzvy neprovedl.

Výpovědní důvody pro výpověď Pronajímatele:

* má-li být budova, v níž se Pronajatý prostor nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Pronajatého prostoru, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
* porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vůči Pronajímateli. V tomto případě má Pronajímatel právo Smlouvu vypovědět poté, co Pronajímatel Nájemce písemně vyzval k nápravě a Nájemce nápravu ani v desetidenní lhůtě od obdržení výzvy neprovedl.

Pronajímatel nebo Nájemce hrubě porušují své povinnosti tehdy, kdy Pronajímatel nebo Nájemce neprovede nápravu ani v desetidenní lhůtě od obdržení výzvy druhé Smluvní strany k nápravě. Tímto ustanovením není dotčeno ustanovení následujícího písm. d) tohoto článku.

Výpovědní doba je jednoměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé Smluvní straně.

1. Písemnou výpovědí Pronajímatele bez výpovědní doby
* pokud Nájemce nezaplatí nájemné nebo úhradu za služby poskytované spolu s nájmem do splatnosti příštího nájemného a úhrady za služby a Nájemce nápravu neprovede ani v náhradní desetidenní lhůtě od obdržení výzvy Pronajímatele k zaplacení,
* provede-li Nájemce změnu Pronajatého prostoru bez souhlasu Pronajímatele, a ani na vyzvání Pronajímatele neuvede Pronajatý prostor do původního stavu.
1. Uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán.

**Článek XI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti nevyplývající z této Smlouvy se v částech smluvně neupravených řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými očíslovanými dodatky. Změna čísla účtu uvedeného v této Smlouvě se nepovažuje za změnu Smlouvy. Pronajímatel je povinen neprodleně změnu čísla účtu písemně oznámit Nájemci.
3. Písemnosti doručované v souvislosti s touto Smlouvou, i po skončení této Smlouvy, se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze stran této Smlouvy doručení dotčené písemnosti odmítne či jinak znemožní její doručení. Pro takové případy se Smluvní strany dohodly na tom, že právní fikce doručení dotčené písemnosti nastane desátým (10) dnem ode dne odeslání alespoň doporučené zásilky druhé Smluvní straně na adresu sídla s označením Smluvních stran.
4. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, kdy jedno (1) obdrží Pronajímatel a jedno (1) Nájemce.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé svobodné a vážné vůli, nebyla učiněna v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran a účinnosti dne 01.08.2020.

Ve Frýdku-Místku dne ……………………….

Pronajímatel: Nájemce:

Mgr. Rostislav Hekera, ředitel Zuzana Gajdošová, nájemce