**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

**I.**

**Smluvní strany**

**Název**

se sídlem: Zbytky 1844, 735 32 Rychvald

provozovna: Restaurace u Radů, Čs. armády 333, Budišov nad Budišovkou

IČ: 07149468

DIČ: CZ8809275596

bankovní spojení:

dále jen „**pronajímatel**“

a

Název **Domov Letokruhy, příspěvková organizace**

se sídlem Dukelská 650, 747 87 Budišov nad Budišovkou

IČ: 711 970 10

zastoupena: Mgr. Kamila Molková

zapsána v OR vedená u Krajského soudu v Ostravě, spisová značka Pr 975

bankovní spojení:

dále jen „**nájemce**“

se na základě úplného konsenzu o všech níže uvedených ustanoveních dohodli v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na této:

**n á j e m n í s m l o u v ě**

**II.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě Seznamu nemovitostí na LV č. 1369, ve znění pozdějších dodatků, má k hospodaření předán pozemek parc. č. 1740/2 a 3566/30, jehož součástí je budova č.p. 333, parcelní číslo 317, část obce Budišov nad Budišovkou, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Opava, pro k. ú. 615501, obec Budišov nad Budišovkou, **na LV č. 1369.**
2. Předmětem nájmu jsou prostory/místnosti – chodba, přípravna, bílá kuchyně (umývárna), kuchyně, chodba spojovací, WC, sprcha, chodba zásobovací, místnost pro uskladnění, šatna, **o celkové** **výměře 42 m2 s gastro vybavením.**

(dále jen „**Předmět nájmu**“)

1. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by jej zatěžovala, s výjimkou **zástavního práva smluvního viz LV 1369.**
2. Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stávajícím stavem Předmětu nájmu a že je mu jeho stav ke dni podpisu této smlouvy znám.

**III.**

**Projev vůle**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání Předmět nájmu, včetně všech součástí a příslušenství a nájemce Předmět nájmu dnem účinnosti této nájemní smlouvy do svého nájmu přijímá k níže uvedenému a sjednanému účelu a zavazuje se za jeho užívání platit nájemné dle této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu nájemci k užívání za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v rozsahu dle čl. IV. této smlouvy.

**IV.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat v Předmětu nájmu podnikatelskou činnost, **jejímž předmětem je** **příprava teplých pokrmů**. Nájemce se zavazuje využívat Předmět nájmu pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

**V.**

**Doba nájmu**

**Nájem na dobu určitou**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na **dobu od 25. 2. – 18. 4. 2021,** ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Nájem skončí uplynutím posledního dne doby, na kterou byl nájem sjednán.
3. Nájem lze ukončit také dohodou stran.
4. **Pokud dojde dle nařízení Vlády České republiky k rozvolnění protiepidemických opatření a bude možné restauraci otevřít, bude mít pronajímatel právo užívat přední části budovy - restauraci (to jsou: prostory k sezení a bar, salónek, wc pro hosty a venkovní zahrádku).**
5. Pronajímatel i nájemce mohou nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, a to pouze z následujících důvodů:

* Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:
  1. nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
  2. nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje provoz zařízení, pořádek, výkon ostatních nájemních práv v budově, kde se nachází Předmět nájmu, anebo svou činností jinak narušuje činnost pronajímatele,
  3. bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu,
  4. nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
  5. nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, služeb, zálohy na služby (případně paušální náhrady) nebo smluvní pokuty nebo úroků z prodlení,
     + Nájemce je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:

1. ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
2. zanikne pronajímatel,
3. změní se pronajímatel,
4. pronajímatel neplní povinnosti vyplývající mu z této smlouvy
5. Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
6. Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby v případě, že nájemce ani na žádost pronajímatele neuvede Předmět nájmu do původního stavu, změnil-li jej bez souhlasu pronajímatele.
7. Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájmu a služeb) bude provedeno do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.
8. Nájemce je povinen při skončení nájmu řádně vyklizený Předmět nájmu odevzdat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, a to formou předávacího protokolu podepsaného pověřenými osobami obou smluvních stran, pokud se strany nedohodnou jinak. Předávaný Předmět nájmu bude nájemcem uklizený, místnosti vymalovány a předaný se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů.
9. Pokud nájemce nevyklidí sám Předmět nájmu podle předchozího odstavce, dává nájemce souhlas s tím, aby Předmět nájmu vyklidil pronajímatel na náklady nájemce.
10. Nájemce prohlašuje, že se vzdává svého práva na případnou náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

**VI.**

**Nájemné, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. **Nájemné za pronajímaný předmět nájmu (prostory s gastro zařízením) činí 320,- Kč** **(slovy: Třistadvacet korun českých) za každý pronajatý den. Částka je uvedena včetně DPH.**
2. **K nájemnému dle odst. 1 se platí navíc skutečně spotřebované náklady na dodávku elektrické energie, plynu a vody. Odvoz odpadu si zajistí nájemce. Skutečně naměřená spotřeba bude spočítána dle stavu na hodinách a vodoměru. Skutečné ceny za jednotku: voda – 47,87Kč/m3, plyn – 956,73Kč/MWh nebo 10,09Kč/m3, elektrika NT 2,26Kč/KWh, VT 4,39Kč/KWh + 633,43Kč/měsíc za jistič.**
3. Nájemné za služby spojené s užíváním předmětu nájmu a skutečně spotřebované náklady na dodávku elektrické energie a vody je nájemce povinen uhradit **v termínu vystaveného daňového dokladu převodem na účet pronajímatele č.  . Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.**
4. Úhrada nájemného na služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude prováděna na základě faktury, které pronajímatel vystaví do 30. dubna 20201 se splatností 14 dnů. (K fakturovaným službám bude vždy připočtena příslušná DPH.) Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů.
5. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel nájemci nejpozději do 30.4. 2021.
6. Smluvní nájemné je 320,- Kč/den (počet dnů, kdy bylo využíváno prostorů nájmu/sazba za den).
7. **Pokud by pronajímatel otevře restauraci, v den otevření předních prostor restaurace budou sepsány stavy měřidel ( voda + elektřina) a pronajímatel uhradí ¼ z výsledného výpočtu stavů měřidel od jejich používání. Plyn by nebyl využíván.**

**VII.**

**Sankční ujednání**

1. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou za nájem a služby spojené s nájmem, zavazuje se nájemce pronajímateli zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši stanovené občanskoprávními předpisy (procent denně z dlužné částky).
2. Po dobu prodlení se zaplacením nájemného, služeb či zálohy na služby (příp. paušálních náhrad) přesahujícího 15 dnů, může pronajímatel, odstoupit od dodávky služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a je oprávněn učinit jednostranná opatření, která zamezí nájemci používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb.
3. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu Předmět nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného, které by jinak pronajímateli služeb náleželo za takovou dobu podle smlouvy.
4. Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

**VIII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu nájemci, a to ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí Předmětu nájmu, včetně stavu měřidel médií, bude protokolováno ve zvláštním zápise, pokud se nedohodnou strany smlouvy jinak.
2. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu na svůj náklad v provozuschopném stavu způsobilém smluvenému účelu užívání a provádět ostatní údržbu a nezbytné opravy Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu a poskytnout nájemci v souladu s účelem užívání Předmětu nájmu nezbytnou součinnost ke splnění závazku nájemce dle čl. V odst. 2 této smlouvy.
4. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

**IX.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
2. Nájemce je povinen hradit včas nájemné a zálohy na služby související s nájmem předmětu nájmu.
3. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Nájemce je povinen zacházet s Předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu Předmětu nájmu. Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat úklid spojený s užíváním Předmětu nájmu, např. běžný úklid užívaných prostor, včetně vstupních, úklid přístupového chodníku k vstupním dveřím (v zimním období i úklid sněhu a námrazy), mytí oken.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré zásadní změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Za zásadní změny se považují změny způsobilé omezit či bránit v řádném výkonu práva nájmu nájemce anebo omezit či bránit v řádném výkonu práv pronajímatele k Předmětu nájmu.
6. Nájemce je povinen zabezpečit Předmět nájmu z hlediska protipožární ochrany a ochrany životního prostředí.
7. Jakékoliv změny předmětu nájmu zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení, a dále stavební úpravy, na něž je nutné stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu, je oprávněn nájemce uskutečnit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, za dodržení právních předpisů a na své náklady. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav.
8. V případě prováděných oprav ze strany pronajímatele je nájemce povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, a to bez nároku na slevu z nájemného.
9. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
10. Nájemce je povinen vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti pronajímatele a za tím účelem se seznámil s provozem (vnitřními předpisy) zařízení. Nájemce má právo v nezbytném rozsahu užívat i společné prostory v Předmětu nájmu a pozemky pronajímatele za účelem přístupu do Předmětu nájmu a tyto prostory budou využívat i zaměstnanci, dodavatelé, klienti nebo návštěvy nájemce.
11. Nájemce je oprávněn na své náklady a po předchozím písemném schválení pronajímatele (ve vztahu k podobě a umístění) umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu do budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, označení nájemce. Při skončení nájmu se nájemce zavazuje na svůj náklad odstranit toto označení a místo dotčené umístěním označení uvést do původního stavu.

**X.**

**Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti ke dni jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze formou písemného dodatku v jednotné číselné řadě.
4. Písemnosti doručené nájemci a pronajímateli na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se považují za doručené uplynutím 10 dnů ode dne uložení písemnosti.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a je projevem svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou exemplářích.

V  Budišově dne…20.2.2021 V dne ……………..

……………………………………… ………………………………………