**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR**

uzavřená mezi

Město Bruntál, Nádražní 994/20, 792 01 Bruntál,

zastoupené starostou Ing. Petrem Rysem, MBA,

IČ: 00295892, DIČ: CZ00295892

Bankovní spojení: KB Bruntál, 19-525771/0100

Dále jen „pronajímatel“

a

**Martin Kouřil**

bytem xxxxxxxxxxxxxxx, 792 01 Bruntál

IČ: 63055597

Bankovní spojení: KB č.ú. 123-819540267/0100

Dále jen „nájemce"

I.

Předmět užívání

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti domu s nebytovými prostorami v ulici Nádražní 994/20, Bruntál a že je oprávněn výše uvedenou nemovitost pronajímat.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném domě nebytový prostor v 1. NP budovy, sestávajících z místnosti jídelny o ploše 91,36 m2 a výdejny se zázemím o celkové ploše 104,62 m2 v budově č.p. 994 na parcele č. 2869 - zastavěná plocha a nádvoří, budovy B, MěÚ Bruntál, v k.ú. Bruntál - město. Nájemce předmětný nebytový prostor do svého nájmu přebírá a přijímá a zavazuje se platit nájemné a zálohy na služby poskytované v souvislosti s nájmem dle této smlouvy.
2. Účelem nájmu je provozování stravovacího provozu s bufetem.
3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý nebytový prostor dále pronajímat, ani poskytovat dalším osobám.

III.

Nájemné

* 1. Smluvní nájemné je stanoveno dohodou a činí **50.916,- Kč/rok**.

Zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru:

1/ Roční záloha vodné + stočné: 37.068,- Kč/rok

2/ Roční záloha na dodávku a odběr tepla: 35.340,- Kč/rok

3/ Roční záloha spotřeby el. energie a oprav elektro spol. prostor: 78.000,- Kč/rok

Celková úhrada za nájemné a poskytování služeb spojených s nájmem nebytových prostor činí 201.324,- **Kč/rok**.

* 1. Nájemné se zvyšuje o roční míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to počínaje prvním červencem roku následujícího po roce, za který je inflace vyhlášena.
  2. Nájemné a zálohy na úhradu za služby poskytované v souvislosti s nájmem jsou splatné měsíčně. Částka je splatná do dvacátého dne příslušného měsíce na základě pronajímatelem vystavené faktury bezhotovostním převodem na účet pronajímatele. **Měsíční nájemné činí 4.243,- Kč** (plnění je osvobozeno od DPH dle § 56a zákona o DPH) **a měsíční záloha na služby spojené s užíváním nebytového prostoru činí 12.534,- Kč** (včetně DPH). **Celkem měsíční platba činí 16.777,- Kč.**
  3. Nájemce bere na vědomí svoji povinnost uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000,- Kč**, ocitne-li se v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než jeden měsíc. Tato pokuta náleží pronajímateli za každý i jen započatý měsíc prodlení.

IV.

Doba nájmu

4.1 Nájemní poměr se sjednává na **dobu neurčitou** od **01.01.2022**.

V.

Všeobecná ustanovení

5.1 Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor a v tomto stavuje přijímá.

* 1. Nájemce je povinen provádět v pronajatých prostorech na své náklady běžnou údržbu.

5.3 Nájemce je povinen provádět opravy nebytového prostoru, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.

5.4 Pokud opravy či úpravy v pronajatých prostorech z důvodů vzniklých na straně pronajímatele prokazatelně omezí či znemožní činnost nájemce v těchto prostorech, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

5.5 Nájemce bere na vědomí, že pro stavební úpravy či opravy je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele. V souvislosti s těmito případnými úpravami či opravami bude mezi smluvními stranami uzavřena písemná dohoda, zejména o poměru finančního zatížení obou smluvních stran.

5.6 Nájemce se zavazuje uzavřít pojištění odpovědnosti z výkonu podnikatelské činnosti, a to nejpozději do jednoho měsíce od vzniku nájemního vztahu.

5.7 Nájemce je povinen v pronajatých prostorech dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární ochrany a bezpečnosti práce apod.), zejména je povinen vybavit pronajaté prostory potřebnými prostředky požární ochrany, viz příloha č. l této smlouvy.

5.8 Pronajímatel si vyhrazuje právo na uzavření budovy (objektu) z důvodu provádění nezbytných oprav, plánovaných oprav a havarijních oprav v objektu.

5.9 Nájemce je povinen po celou dobu mít uzavřenou vlastní smlouvu na svoz a likvidaci odpadu s příslušným provozovatelem odpadové hospodářství.

VI.

Zánik nájmu

1. Nájemní poměr zaniká:

* písemnou dohodou nebo
* písemnou výpovědí

1. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po odeslání výpovědi, která musí být učiněna písemně k rukám druhé strany, a to doporučeným dopisem. K prokázání doručení bude postačovat důkaz o tom, že výpověď byla druhé straně řádně adresována a zaslána na poslední známou adresu druhé strany.
2. V případě hrubého porušení nájemní smlouvy, je pronajímatel oprávněn dát výpověď s 20denní výpovědní lhůtou. Doručení je splněno tím, že je doporučená výpověď předána na poštu a zaslána na poslední známou adresu druhé strany. Za hrubé porušení nájemní smlouvy nájemcem se považuje zejména prodlení s placením nájemného, delším než jeden měsíc užívání pronajatých prostor v rozporu se smlouvou.
3. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení na základě předávacího protokolu.
4. Za každý den prodlení s vyklizením podle předchozího bodu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 300,- Kč.
5. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na úhradu případné škody.
6. Smluvní strany se zavazují navzájem si hradit škody, které vzniknou na majetku druhé strany zaviněným jednáním.

VII.

7.1 Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník) o pronájmu nebytových prostor.

7.2. Nájemce se při užívání předmětných nebytových prostor dále řídí Směrnicí č.03/2015 Města Bruntál na pronajímání nebytových prostor v majetku Města Bruntál pod správou Hospodářské správy města Bruntál, která je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č.2).

7.3 Tato smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou stran.

7.4 Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s tím, že každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

7.5 Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Záměr na pronájem nebytových prostor vyhlásila Rada města Bruntálu dne 03.11.2021 č. usn. 2843/64/R/2021.

Znění a uzavření této smlouvy schválila Rada města Bruntálu dne 08.12.2021 č. usn. 2949/66R/2021.

V Bruntále dne …………………….

…………………………………………… …………………………………….

Ing. Petr Rys, MBA Martin Kouřil

starosta města