**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

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

1) **Národní dům Frýdek-Místek** ˮpříspěvková organizaceˮ

se sídlem: Palackého 134, 738 01 Frýdek-Místek

IČ: 70632405

DIČ: CZ70632405, plátce DPH

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

zastoupen: Bc. et. Bc. Jakubem Tichým, ředitelem organizace

(dále jen „**Pronajímatel**ˮ)

a

2) **Veronika Šmídová**, nar. 27. 07. 1985

Gagarinova 1762, 738 01 Frýdek-Místek

IČ: 88832031

neplátce DPH

tel. 736 668 604

fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

(dále jen „**Nájemce**ˮ)

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

uzavřely dle ustanovení § 2201 a následujících a § 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

(dále jen „**Smlouva**ˮ)

**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. písmeno d) oprávněn pronajmout movitý majetek.

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

Předmětem smlouvy je nájem prostoru sloužícího  k podnikání, a to foyer včetně baru, nacházející se ve druhém NP a skladovací místnost nacházející se v prvním NP budovy čp. 612, ul. Frýdlantská, která je součástí pozemku parcela č. 3482/2, k. ú. Místek a movitý majetek uvedený v příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Pronajatý prostor**ˮ). Celková plocha Pronajatého prostoru činí 309 m².

**Článek II.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce bude Pronajatý prostor užívat k provozování dětského koutku „Dětský svět Pohodaˮ

a jako bar.

1. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce užíval Pronajatý prostor k výše uvedenému účelu užívání.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce Pronajatý prostor označil v přiměřeném rozsahu vývěsním štítem nebo jiným označením provozovny.

**Článek III.**

**Výše nájemného a způsob placení**

1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli Nájemné v roční výši **108.000** **Kč** (slovy: jedno\_sto\_osm\_tisíc korun českých).

1. Nájemné je splatné předem ve výši 3/12 ročního nájemného do 25. dne měsíce prvního měsíce čtvrtletí, tj. ve výši **27.000** **Kč** (slovy: dvacet\_sedm\_tisíc korun českých). Pronajímatel k úhradě nájemného vystaví daňový doklad, který bude zaslán Nájemci. Úhrada nájemného je možná  bezhotovostním převodem (vkladem) na účet Pronajímatele, číslo účtu: 244982290, kód banky 0300, vedený u ČSOB a.s., kde variabilní symbol je číslo daňového dokladu nebo úhradou v hotovosti do pokladny v sídle Pronajímatele.
2. Nájemné placené bezhotovostním převodem se považuje za zaplacené dnem připsání platby na účet Pronajímatele.
3. V případě, že Nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, je povinen uhradit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

1. V případě, že nájemní vztah nebude trvat celou dobu nájmu, bude činit nájemné poměrnou část sjednaného nájemného, a to vždy za celý byť jen započatý měsíc.
2. Smluvní strany se dohodly na snížení měsíčního Nájemného v období od 01. 07. 2017 do 30. 09. 2017 o 4.500 Kč (slovy: čtyři\_tisíce\_pět\_set korun českých). Nájemné za celé toto období činí **13.500** **Kč** (slovy: třináct\_tisíc\_pět\_set korun českých) a je splatné podle podmínek v čl. III., bodu 2,3,4 Smlouvy.

**Článek IV.**

**Služby poskytované spolu s nájmem, výše úhrady a způsob placení**

1. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu nájmu zajistí pro Nájemce následující služby spojené s užíváním Pronajatého prostoru řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě Nájemce:

* dodávka pitné vody a stočné
* dodávka tepla
* užívání WC
* dodávka elektrické energie
* likvidace komunálního odpadu

1. Smluvní strany se dohodly, že za výše uvedené služby bude Nájemce hradit tyto měsíční paušální částky:

* za vodné 140 Kč (slovy: jedno\_sto\_čtyřicet korun českých)
* za stočné 125 Kč (slovy: jedno\_sto\_dvacet­\_pět korun českých)
* za dodávku tepla 3.100 Kč (slovy: tři\_tisíce\_jedno\_sto korun českých)
* za dodávku elektrické energie 2.850 Kč (slovy: dva\_tisíce\_osm\_set\_padesát korun českých)
* za likvidaci komunálního odpadu 60 Kč (slovy: šedesát českých)

1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli paušální platbu za poskytnuté služby v roční výši **75.300 Kč** (slovy: sedmdesát\_pět\_tisíc\_tři\_sta korun českých) plus příslušná výše DPH (tj. dvanáctinásobek paušální částky v čl. IV., bodu 2).
2. Platba je splatná předem ve výši 3/12 roční úhrady za poskytnuté služby, tj. ve výši **18.825 Kč** (slovy: osmnáct\_tisíc\_osm\_set\_dvacet\_pět korun českých) plus příslušná výše DPH

a bude placena společně s úhradou nájemného, v termínech a za podmínek stanovených v článku III., odst. 2, 3, 4, 5 této Smlouvy.

**Článek V.**

**Základní povinnosti Nájemce**

1. Řádně a včas platit Pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za služby poskytované spolu s nájmem.
2. Užívat Pronajatý prostor jako řádný pečlivý hospodář k ujednanému účelu, pečovat

o Pronajatý prostor tak, aby nedocházelo k opotřebování nad míru přiměřenou okolnostem, chránit jej před poškozením a při každém odchodu z Pronajatého prostoru jej uzamykat.

V případě, že odchází z budovy čp. 612, ul. Frýdlantská jako poslední, zakódovat zabezpečovací systém budovy.

1. Zajišťovat na své náklady v Pronajatém prostoru běžnou údržbu a drobné opravy

(na vymezení pojmu běžné údržby a drobných oprav se přiměřeně použijí ustanovení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění).

Běžnou údržbou se rozumí též provádění úklidu, udržování čistoty a pořádku v Pronajatém prostoru, přilehlých chodbách a WC v budově čp. 612, ul. Frýdlantská.

1. Oznámit Pronajímateli, že Pronajatý prostor má vadu, kterou má odstranit Pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Pronajatého prostoru zjistit mohl, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti Pronajímateli vznikla a hradí Pronajímateli veškeré náklady potřebné na její odstranění.
2. Zdržet se jakéhokoliv jednání při užívání Pronajatého prostoru, kterým by rušil ostatní

ve výkonu jejich práv.

1. Nájemce odpovídá za udržování stavu Pronajatého prostoru a za provoz v něm a za škody

v té souvislosti vzniklé, také odpovídá za škody způsobené osobami, jimž umožnil do Pronajatého prostoru přístup.

Nájemce odpovídá za skleněné výplně oken a dveří v Pronajatém prostoru. V případě jejich poškození nebo rozbití uhradí opravu nebo výměnu z vlastních prostředků.

1. Vyklidit foyer a uklidit podlahu ve foyer v  případě, kdy Pronajímatel bude v budově čp. 612, ul. Frýdlantská, pořádat vlastní akci nebo pronajímat kinosál.
2. Nepřenechat Pronajatý prostor ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele.
3. Dodržovat veškeré zdravotní, bezpečnostní, hygienické předpisy a nařízení v souvislosti s účelem nájmu, jakož i ustanovení veškerých souvisejících platných právních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
4. Dodržovat v Pronajatém prostoru protipožární opatření podle zákona č. 133/1985 Sb.,

o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a související platné právní předpisy, dále ustanovení požární poplachové směrnice, požárního řádu a požárního evakuačního plánu, které jsou umístěny na veřejně přístupných místech (na stěnách) budovy čp. 612, ul. Frýdlantská.

1. Dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm v Pronajatém prostoru a dodržovat zákaz kouření v budově čp. 612, ul. Frýdlantská, mimo prostory, v nichž je kouření povoleno.
2. Umožnit zaměstnancům Pronajímatele přístup do Pronajatého prostoru za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití Pronajatého prostoru, oznámí-li Pronajímatel tento svůj záměr Nájemci předem. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
3. 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.

1. Dodržovat zákaz provést změnu Pronajatého prostoru včetně stavebních úprav bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě porušení této povinnosti Pronajímatel nebude Nájemci hradit vynaložené náklady, a to ani formou zápočtu na nájemném.

1. Písemně sdělit Pronajímateli jakékoliv změny týkající se činnosti Nájemce, to je např. změnu v plátcovství DPH a jiné rozhodné skutečnosti, a to nejpozději do 8 (slovy: osmi) dnů od okamžiku změny, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která Pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikne.
2. Dodržovat zákaz umísťování výherních hracích přístrojů nebo jiných herních zařízení v Pronajatém prostoru.
3. Neumísťovat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na vnější části Pronajatého prostoru nebo budovy, ve které se Pronajatý prostor nachází, žádné vývěsní štíty, plakáty ani reklamy, s výjimkou označení provozovny dle čl. II, bodu 3 Smlouvy. Požadavek na jejich umístění ze strany Nájemce je nutné projednat s Pronajímatelem samostatně, smlouva o nájmu toto neřeší.
4. Nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu Pronajatý prostor vyklidit a vrátit Pronajímateli v řádném stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při běžném užívání, to je vyklizený, vyčištěný a nepoškozený. Při nesplnění této povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět\_set korun českých) za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Přes ujednanou smluvní pokutu má Pronajímatel právo na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti Nájemcem, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

**Článek VI.**

**Základní povinnosti Pronajímatele**

1. Přenechat Nájemci Pronajatý prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu užívání.
2. 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. Zajišťovat ostatní údržbu a ostatní nezbytné opravy v Pronajatém prostoru na své náklady. Tato ostatní údržba a tyto ostatní nezbytné opravy zajišťované Pronajímatelem vyplývají z ustanovení čl. V., odst. 3 této Smlouvy.
4. Seznámit Nájemce s dokumentací požární ochrany: požární poplachová směrnice, požární řád, požární evakuační plán.

**Článek VII.**

**Doba nájmu, skončení nájmu**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne 01. 07. 2017 do 30. 06. 2018.
2. Nájem je možné ukončit:
3. Dohodou
4. Uplynutím doby, na kterou byl sjednán
5. 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.
6. 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,
* 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 objekt, v němž se Pronajatý prostor nachází, odstraněn anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání Pronajatého prostoru, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
* 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.

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 a úhradu za služby poskytované spolu s nájmem

do splatnosti příštího nájemného 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.

**Článek VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. Pronajímatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinna zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění.
2. Práva a povinnosti neupravené touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. 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.
4. Tato Smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, kdy jedno obdrží Pronajímatel a jedno 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. 07. 2017.

Ve Frýdku-Místku 27. 04. 2017

Za Pronajímatele: Za Nájemce:

Bc. et Bc. Jakub Tichý Veronika Šmídová