**Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání č. 63418**
*uzavřená na základě zákona č. 89/2012, občanský zákoník (dále jen „NOZ“)*

**Smluvní strany:**

1. **Město Horní Slavkov**
se sídlem: Dlouhá 634/12, 357 31 Horní Slavkov
IČ: 00259322
č. účtu: 0862197329/0800
zastoupené starostou Alexandrem Terekem
na straně jedné, dále jen **„pronajímatel“,**

a

1. **Dětský domov Cheb a Horní Slavkov, p.o.**
se sídlem: Goethova 1660/16, 350 02 Cheb
IČ: 49767267

zastoupený ředitelem Ing. Petrem Čavojským

na straně druhé, dále jen **„nájemce“,**

se dohodly níže uvedeného dne, měsíce a roku na uzavření této smlouvy.

**Článek 1
Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 634 na pozemku p.č.st. 928, na adrese ul. Dlouhá 634/12, 357 31 Horní Slavkov. Nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu Sokolov na LV č. 1 pro katastrální území a obec Horní Slavkov.
2. Ve IV. nadzemním podlaží domu č. p. **634** se nachází nebytové prostory sestávající se z místnosti o výměře 20,76 m2 a šatny o výměře 1,16 m2, **celková výměra** **21,92 m2**. Nebytový prostor má samostatný vchod a je k ní přístup z chodby domu ve IV. nadzemním podlaží (dále jen „**nebytové prostory**“).
3. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu nebytové prostory uvedené v odst. 2. tohoto článku dle přiloženého nákresu (Příloha č. 1) **o celkové výměře 21,92 m2**. Nájemce prohlašuje, že nebytové prostory do nájmu přijímá, je mu znám jejich stav a zavazuje se za jejich přenechání k užívání hradit nájemní dle přiloženého výpočtového listu ode dne účinnosti této smlouvy.
4. Smluvní strany si potvrzují, že nebytové prostory jsou ve stavu způsobilém k obvyklému účelu užívání, tedy k účelu, pro který byly kolaudovány, a který je nájemci znám.
5. Nebytové prostory budou užíványjako – **kancelář, archiv.** Změna v účelu užívání stavby je přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu. Tento souhlas nebo povolení zajistí nájemce na své náklady.

**Článek 2
Doba nájmu**

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne **1.7.2022.**

**Článek 3
Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje pronajímateli platit měsíční nájemné včetně záloh za služby spojené s užíváním nebytového prostoru. Částky za nájemné a služby spojené s užíváním nebytových prostor jsou specifikovány ve výpočtovém listu, který je Přílohou č. 2. této smlouvy. Nájemné je stanoveno v souladu s usnesením Rady města, kterým jsou stanoveny roční sazby za pronájmy pozemků, staveb, nebytových prostor/jednotek, budov a zařízeních v majetku Města Horní Slavkov. Nájemné vč. záloh za služby je splatné vždy k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce, za který je nájemné placeno, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. účtu: **0862197329/0800,** variabilní symbol **63418**, nebo v hotovosti do pokladny Městského úřadu Horní Slavkov.
2. Roční sazby za pronájmy pozemků, staveb, nebytových prostor/jednotek, budov a zařízeních v majetku Města Horní Slavkov mohou být pronajímatelem každoročně navýšeny, nejvýše však o přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (inflace) vyhlášené českým statistickým úřadem v tom kterém kalendářním roce, tj. za uplynulý rok. V případě změn nájemného, či paušální platby na služby spojené s užíváním nebytových prostor v souladu s touto smlouvou dodá pronajímatel nájemci aktualizovaný výpočtový list.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně rozsahu, kvality nebo ceny nájemného či služeb spojených s užíváním nebytových prostor v probíhajícím roce provede pronajímatel jednostranným písemným úkonem odpovídající změnu výše nájemného či paušální platby za služby, a to s účinností od prvního dne měsíce následujícího po cenové úpravě.

**Článek 4
Práva a povinnosti stran**

1. Pronajímatel je povinen nebytové prostory vlastním nákladem udržovat ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, s výjimkou oprav uvedených v odstavci 4. tohoto článku. Pronajímatel je oprávněn požadovat vstup do nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k účelu uvedenému ve smlouvě. Termín prohlídky nebytových prostorů pronajímatel nájemci oznámí v dostatečném časovém předstihu.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich stavebním určením, k účelu uvedenému ve smlouvě, v rozsahu 24 hodin denně.
3. Nájemce je oprávněn umístit na/v budově, ve které má pronajaty nebytové prostory specifikované v čl. 1 reklamní zařízení (vývěsní štít apod.) **jen v případě souhlasu** **pronajímatele**. Nájemce předloží pronajímateli žádost včetně návrhu vzhledu reklamy a jejího umístění. Pokud se pronajímatel do 1 měsíce k žádosti nevyjádří, má se za to, že s návrhem souhlasí. Při skončení nájmu je nájemce povinen reklamu odstranit.
4. Nájemce hradí náklady v rozsahu dle Přílohy č. 2
5. Změny v nebytových prostorech, včetně změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět pouze **po předchozím písemném souhlasu pronajímatele**.
6. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu jiné osobě na dobu určitou jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon ostatních nájemců v jejich užívacích a nájemních právech v domě, ve kterém se nacházejí pronajaté prostory.
8. Nájemce je povinen se pojistit proti všem rizikům a škodám vyplývajících z odpovědnosti nájemce za provoz předmětu pronájmu. V případě, že se nájemce nepojistí, přebírá veškerá rizika vyplývající z odpovědnosti nájemce za provoz.
9. Nájemce je povinen plnit povinnosti vyplývající z předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a zásady a pravidla požární ochrany tak, jak vyplývají z příslušných právních norem. V této souvislosti bude plnit i povinnosti uložené přepisy majitele objektu.
10. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení – včetně dodatečných změn, které provedl se souhlasem pronajímatele, a to nejpozději v den skončení nájmu. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty nebytového prostoru, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu nebytového prostoru, které nelze odstranit bez přiměřeného snížení hodnoty, nebo bez poškození Nebytového prostoru nebo domu, přecházejí upevněním, nebo vložením do vlastnictví pronajímatele.
11. Nebytový prostor je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Nebytového prostoru v jeho užívání. O odevzdání nebytového prostoru bude sepsán předávací protokol.
12. Opustí-li nájemce nebytový prostor takovým způsobem, ž nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se nebytový prostor za odevzdaný ihned.
13. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud nejsou uvedeny přímo v této smlouvě, se řídí NOZ. Smluvní strany si však vylučují aplikaci §2285, §2307 NOZ a §2315.

**Článek 5
Zánik nájmu**

1. Nájem zaniká uplynutím sjednané doby nájmu, dohodou stran, nebo písemnou výpovědí, kterou může podat kterákoliv ze smluvních stran pouze z důvodu uvedených v NOZ, nebo této smlouvě.
2. Nájemce je oprávněn podat výpověď před ukončením sjednané doby nájmu v případě, že:
3. Ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si nebytový prostor pronajal,
4. Přestane-li být nebytový prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
5. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti
6. Pronajimatel je oprávněn podat výpověď před ukončením sjednané doby nájmu pouze v případě, že:
7. Nájemce užívá nebytový prostor v rozporu se smlouvou,
8. Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady paušální platby za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem,
9. Porušuje-li nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytový prostor, přes písemné upozornění klid a pořádek,
10. Má-li být dům, v níž se nebytový prostor nachází, odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel, ani nemohl předvídat, nebo,
11. Nájemce přenechá nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele.
12. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce v případě smlouvy na dobu určitou. Jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, má strana právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně a počne běžet okamžikem jejího doručení. Ve výpovědi musí být uveden důvod; výpověď, v níž důvod uveden není, je neplatná

**Článek 6
Závěrečná ustanovení**

1. Změny podmínek, za nichž byla tato nájemní smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemně dodatkem k této smlouvě.
2. 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.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Tato smlouva o nájmu nebytových prostor byla schválena Radou města Horní Slavkov, konané dne 22.6.2022 a schválena usnesením č. RM 175/14/22.

**Příloha:** č. 1. Půdorys
 č. 2. Výpočtový list
 č. 3. Drobné opravy

V Horním Slavkově dne 1.7.2022 V Horním Slavkově dne 1.7.2022

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 za pronajímatele za nájemce

 Alexandr Terek, starosta Ing. Petr Čavojský, ředitel