**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

*uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) mezi:*

**Název: Město Jílové u Prahy**Sídlo: Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy
IČ: 00241326
DIČ: CZ00241326

Zastoupen: Pavlem Peškem, starostou

dále jen „Pronajímatel“, na straně jedné

a

**Název: DOMOV LAGUNA PSÁRY, poskytovatel sociálních služeb**Sídlo: Jílovská 138, 252 44 Psáry
IČ: 70891095
Zastoupen: Mgr. Jakubem Adámkem, ředitelem

dále jen „Nájemce“, na straně druhé,

dále také společně jako „Strany“.

**I. Předmět smlouvy**

 Předmětem této smlouvy je nájem prostoru sloužícího podnikání za níže stanovených podmínek.

**II. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem objektu na adrese Masarykovo náměstí 23, Jílové u Prahy, který je součástí pozemku parc. č. st. 11, o výměře 714 m2, k. ú. Jílové u Prahy. Vlastnické právo pronajímatele k nemovité věci je zapsáno na LV č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ (dále jen „**nemovitost**“).
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání prostory sloužící podnikání – obchodní prostory, které se nacházejí v přízemí nemovitosti, a to na základě Usnesení rady města č. UR-195-10/22 ze dne 31. 5. 2022 (dále jen „**předmět nájmu**“).
3. Celková výměra předmětu nájmu činí 87m2 a skládá se celkem z pěti místností a WC.

**III. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat v předmětu nájmu svou podnikatelskou činnost – **prodej pečiva a cukrářských výrobků**.
2. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro tento uvedený v předchozím odstavci.
3. Předmět nájmu lze využívat pouze pro smluvně a zákonem přípustné účely, případné užití předmětu nájmu k jinému účelu je považováno za hrubé porušení této smlouvy a zakládá právo Pronajímatele na odstoupení od této smlouvy.

**IV. Práva a povinnosti stran**

1. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává předmět nájmu Nájemci a Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na služby s nájmem spojené, a dále užívat předmět nájmu řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
3. Nájemce se zavazuje, že umožní Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do předmětu nájmu, za účelem prohlídky stavu předmětu nájmu, a to nejméně jednou za každých 6 měsíců trvání nájmu.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce na vlastní náklady zabezpečí předmět nájmu proti vniknutí cizích osob vhodným způsobem. Nájemce bere současně na vědomí, že Pronajímatel neodpovídá za jakékoli ztráty na hodnotách věcí, které do předmětu nájmu umístí Nájemce, či třetí osoby se souhlasem Nájemce.
6. Nájemce nemá nárok na úhradu nákladů, spojených se změnami, rekonstrukcemi a údržbou předmětu nájmu, pokud není předem s Pronajímatelem sjednáno jinak. Veškeré změny předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pokud Nájemce provede jakékoli úpravy bez souhlasu Pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu na vlastní náklady.
7. Nájemce bere na vědomí, že je povinen provádět na předmětu nájmu běžné opravy a údržbu, které nehradí Pronajímatel. V ostatních případech je povinen neprodleně oznámit vzniklé závady Pronajímateli (písemně a telefonicky) a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav, jinak je Nájemce povinen k náhradě škody, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli. Za běžné opravy a údržbu se považují takové činnosti, které slouží k zachování stavu předmětu nájmu tak, aby byl i nadále způsobilý řádnému užívání, a jejichž náklady na realizaci v jednom konkrétním případě nepřesáhnou částku 20 000 Kč.
8. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn na vlastní náklady zrekonstruovat předmět nájmu pro potřeby jeho podnikatelské činnosti. Hodnota rekonstrukce činí částku 50 000 Kč, přičemž rekonstrukce bude spočívat v úpravě rozvodů elektřiny, opravy povrchů omítek a výmalby předmětu nájmu.
9. Právo Nájemce uskutečnit rekonstrukce předmětu nájmu je vázáno na získání veškerých nezbytných povolení příslušných orgánů státní správy ze strany Nájemce. Bude-li takové povolení vyžadovat nutný souhlas nebo součinnost Pronajímatele jako majitele nemovitosti, pak Pronajímatel takový úkon dle jeho možností provede.
10. Nájemce nese plnou odpovědnost za rekonstrukci předmětu nájmu. Současně Nájemce bere na vědomí, že zhodnocení předmětu nájmu v rámci rekonstrukce je v případě skončení nájmu nevratné a zůstává majetkem Pronajímatele.
11. Jakékoli umístění reklamy na vnějším plášti nemovitosti může Nájemce provést pouze po předchozím písemném odsouhlasení grafického návrhu Pronajímatelem.

**V. Doba nájmu a výpověď**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, začíná dnem 1.11.2022 a končí dnem 31.7.2025 bez nutnosti zvláštní výpovědi.
2. Nájem je možné za doby jeho trvání ukončit pouze písemnou dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy jednou smluvní stranou nebo písemnou výpovědí nájmu.
3. Pronajímatel je před skončením nájmu uplynutím sjednané doby oprávněn nájem vypovědět pouze z těchto důvodů:
	1. Nájemce užívá předmět nájmu k účelu v rozporu se smlouvou;
	2. Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného;
	3. Bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu převodu k účelu nájmu;
	4. Nájemce přenechá předmět převodu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
	5. Dále v případech dle ustanovení § 2308 až § 2311 OZ.
4. Nájemce je před skončením nájmu uplynutím sjednané doby oprávněn nájem vypovědět pouze z těchto důvodů:
	1. Nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal;
	2. Předmět nájmu se stane bez zavinění Nájemce nezpůsobilým ke smluvenému užívání;
	3. Dále dle ustanovení § 2308 až § 2311 OZ.
5. Výpovědní doba činí 3 měsíce, počínaje prvním dnem následujícího měsíce po odeslání výpovědi druhé smluvní straně.

**VI. Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje hradit za užívání předmětu nájmu sjednané nájemné ve výši **11 000 Kč** za každý započatý měsíc užívání předmětu nájmu (dále jen „**nájemné**“).
2. Nájemce je povinen hradit nájemné nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. 19-4621111/0100 vedený u Komerční banky, pod variabilním symbolem 9020011231 nebo v hotovosti do pokladny města Jílové u Prahy.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvyšovat nájemné dle ustanovení § 2248 OZ, a to k rozhodnému dni, kterým se rozumí den totožného označení jako den počátku nájmu pro každý kalendářní rok trvání nájmu. O zvýšení nájemného Pronajímatel Nájemce informuje písemně nejpozději do 30 dnů před rozhodným dnem. Nájemné je Pronajímatel oprávněn zvýšit vždy o maximálně 20 % předchozího nájemného.
4. Náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, kterými jsou dodávky elektrické energie, vodné a stočné apod. (dále jen „služby“) uhradí Nájemce přímo příslušným distributorům a správcům dle skutečného odběru. Nájemce se zavazuje uzavřít s distributory smlouvy a stanovit výši záloh.
5. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.

**VII. Předání a vrácení předmětu nájmu**

1. O předání předmětu nájmu bude Stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav předmětu nájmu v okamžiku předání a který bude tvořit přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. Bez souhlasu Pronajímatele nesmí Nájemce pořídit kopii žádného z klíčů. Nájemce odevzdá Pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.
3. Nájemce je při ukončení nájmu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. V opačném případě je Nájemce povinen uvést předmět nájmu do takového stavu na vlastní náklady. V případě, že tak neučiní, je povinen Pronajímateli uhradit veškeré náklady, které Pronajímateli vzniknou v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do stavu způsobilému řádnému užívání.
4. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu ke dni ukončení nájmu. V případě, že Nájemce předmět nájmu k tomuto dni nevyklidí, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 500 Kč za každý den prodlení.

**VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom.
2. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Práva a povinnosti Stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
5. Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují níže své podpisy.

V Jílovém u Prahy dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
**Město Jílové u Prahy DOMOV LAGUNA PSÁRY**Pavel Pešek, starosta Mgr. Jakub Adámek, ředitel
Pronajímatel Nájemce