**Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání**

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**MMN, a.s.** ,

Metyšova 465, 514 01 Jilemnice,

IČO 05421888 ,

zastoupená MUDr. Jiřím Kalenským a Ing.et Ing. Imrichem Kohútem,

jakožto pronajímatel

(dále jen "**pronajímatel**")

a

**Barbora Hrstková**.

Jana Harracha 132, 514 01 Jilemnice

IČ: 19395680

(dále jen "**nájemce**")

uzavírají po vzájemné dohodě níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání**

(dále jen „nájemní smlouva“)

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu nájmu nacházející se

v 1.nadzemním podlaží objektu na adrese Metyšova 464, 514 01 Jilemnice, ležícího na pozemku parc.č. 137, to vše zapsáno u Katastrálním úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

(dále jen „Předmět nájmu“).

2. Předmět nájmu je kolaudován jako provozovna občerstvení, má celkovou podlahovou plochu 53,11m2, dispozice prostor a jejich umístění v budově je zakreslena v plánku, který je přílohou č. 1 této smlouvy a specifikace pronajímaných prostor vč. příslušenství a vybavení je obsahem protokolu o předání prostor, který je, resp. po podpisu smluvních stran se stane, přílohou č. 2 této smlouvy.

Místnost 161 chodba o výměře: 4,10 m2

Místnost 162 WC o výměře: 2,00 m2

Místnost 163 sklad o výměře: 2,69 m2

Místnost 164 přípravna o výměře: 12,19 m2

Místnost 165 občerstvení o výměře 31,17 m2

**Celkem 52,15 m2**

3. Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání, za podmínek stanovených touto smlouvou, předmět nájmu za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

**Článek II.**

**Účel nájmu**

1. Předmět nájmu bude nájemcem užíván k podnikatelským účelům jako provozovna občerstvení.

2. Nájemce prohlašuje, že je držitelem příslušných podnikatelských či jiných obdobných oprávnění dle platných právních předpisů, odpovídajících účelu užívání předmětu nájmu. Nájemce plně a samostatně odpovídá za řádné provozování činností v pronajatých prostorech, jakož i za plnění veškerých ostatních podmínek pro podnikatelské provozovny dle platných právních předpisů.

3. Změnit účel užívání předmětu nájmu může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a s přihlédnutím k platným právním předpisům.

**Článek III.**

**Doba nájmu**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou od 24.7.2023

2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí písemnou dohodou smluvních stran, výpovědí ze zákonných důvodů uvedených v ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

3. V případě skončení nájmu je nájemce nejpozději ke dni skončení nájmu povinen protokolárně předat předmět nájmu zpět pronajímateli a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě.

**Článek IV.**

**Nájemné**

1. Nájemné za užívání předmětu nájmu dle čl. I této smlouvy bylo sjednáno dohodou smluvních stran a činí za místnost občerstvení **XXXXXX**,- Kč /m2/rok (31 m2), za obslužné místnosti **XXXXXX**,- Kč/ m2/rok (21 m2). Celkové nájemné činí **XXXXXX**,- Kč/rok. Nájemné bude placeno **čtvrtletně**

**ve výši XXXXXX,- Kč.**

2. V průběhu nájmu může být provedena úprava výše nájemného po vzájemné dohodě obou smluvních stran písemným dodatkem k této smlouvě.

3. Plnění a služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (ústřední vytápění, dodávka studené a teplé vody, elektrická energie, likvidace směsného komunálního odpadu) hradí nájemce ve výši (ceny obsahují DPH): ústřední vytápění **XXXXXX**,-Kč/rok (**XXXXXX**,- Kč x 31 m2), vodné a stočné **XXXXXX**,- Kč/rok, elektrická energie **XXXXXX**,- Kč/rok. Platba za služby činí **XXXXXX**,- Kč/rok. Platba za služby bude placena **čtvrtletně ve výši XXXXXX,- Kč.**

4. V průběhu nájmu může pronajímatel jednostranně a přiměřeně upravit výši platby za služby spojené s užíváním prostor na základě vyúčtování dodavatelů za uplynulý kalendářní rok.

5. Nájemné a platby za služby spojené s užíváním prostor jsou splatné čtvrtletně na základě faktury vystavené pronajímatelem do desátého dne následujícího měsíce ode dne vystavení.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou jakýchkoliv finančních úhrad dle této smlouvy má pronajímatel právo vymáhat po nájemci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý, byť jen započatý, den prodlení.

**Článek V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání a využívání dle této smlouvy.

2. Práva a povinnosti smluvních stran související s užívání pronajatých prostor a společných prostor a zařízení budovy se řídí příslušnými ustanoveními této smlouvy a platných právních předpisů.

3. Pronajímatel se zavazuje dle svých možností zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv souvisejících s užíváním předmětu nájmu.

4. Pronajímatel je povinen udržovat budovu v řádném stavu, zejména pak včas provádět potřebnou údržbu a opravy.

5. Nájemce se zavazuje včas a řádně platit veškeré finanční úhrady související s nájmem a užívat předmět nájmu výhradně za účelem dle čl. II této smlouvy a způsobem a v souladu s platnými bezpečnostními, požárními, hygienickými a ostatními souvisejícími předpisy. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu ani jeho část do podnájmu třetí osobě.

6. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v řádném stavu, zejména pak včas a na své náklady provádět potřebnou údržbu a běžné opravy. Podstatné opravy předmětu nájmu zajišťuje na své náklady pronajímatel.

7. Nájemce je oprávněn provádět úpravy předmětu nájmu výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Souhlas musí obsahovat popis schvalovaných úprav a v případě, že schvalované úpravy budou mít charakter technického zhodnocení, též jednoznačné označení takové skutečnosti.

8. Při vybavování a zařizování prostor je nájemce povinen zajistit možnost přiměřeného přístupu k měřícím a regulačním zařízením umístěným v daných prostorech.

9. Z důvodu potřeby řešení případných havárií v pronajatých prostorech či budově, jakož i jiných neodkladných záležitostí, je nájemce povinen zajistit, aby bylo u pronajímatele k dispozici kontaktní spojení na osobu či osoby, schopné v odůvodněných případech bezodkladně zajistit přístup do pronajatých prostor.

**Článek VI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato nájemní smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva má 3 strany a 2 přílohy a je vyhotovena ve 2 stejnopisech stejné právní závaznosti, po jednom pro každou smluvní stranu. Jakékoliv změny či dodatky této smlouvy mohou být vyhotoveny pouze písemnou formou a se souhlasem obou smluvních stran.

2. Veškeré skutečnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů České republiky, zejména pak zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoliv ustanovení této nájemní smlouvy nemá vliv na platnost či účinnost jejich ostatních ustanovení. Neplatné ustanovení bude nahrazeno novým, které bude odpovídat původnímu úmyslu smluvních stran.

Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné k právnímu jednání, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavírají ji svobodně, vážně a určitě, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Pronajímatel: …...............................................................................

V Jilemnici dne ..............................

Nájemce: ….....................................................................................

V Jilemnici dne ..............................

Přílohy :

1. Plánek místností

2. Protokol o předání prostor

Příloha 1:

Příloha 2:

Protokol o předání prostor

Pronajímatel:

**MMN, a.s.** ,

Metyšova 465, 514 01 Jilemnice,

IČO 05421888 ,

Nájemce:

**Barbora Hrstková**.

Jana Harracha 132, 514 01 Jilemnice

IČ: 19395680

Předmětem předání je nebytový prostor v 1.nadzemním podlaží objektu na adrese Metyšova 464, 51401 Jilemnice.
Jedná se o prostor o velikosti 52,15 m² užívaný jako provozovna občerstvení.

Předané klíče: 1x hlavní vchod budova, 1x vchod kiosek, 1x boční vchod kiosek

1) Nebytový prostor byl předán bez závad

2) Zjištěné závady:
....................................................................................................................
....................................................................................................................
....................................................................................................................
....................................................................................................................
....................................................................................................................

Zjištěné závady budou odstraněny nejpozději do.......................................

Pronajímatel: …....................................................................

V Jilemnici dne ..............................

Nájemce: …..........................................................................

V Jilemnici dne ..............................