**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**a plnění spojených s užíváním pronajatého prostoru**

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

1) **Národní dům Frýdek-Místek,** příspěvková organizace

se sídlem: Frýdek-Místek, Palackého 134, PSČ 738 01

IČ: 70632405

DIČ: CZ70632405

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

zastoupen: Gabrielou Kocichovou, ředitelkou organizace

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2) **Veronika Šmídová**, nar. 27.07.1985

Beskydská 1718, 738 01 Frýdek-Místek, Místek

IČ: 88832031

není plátce DPH

tel. XXXXX

fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

(dále jen „**Nájemce**“)

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

uzavřely tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**a plnění spojených s užíváním pronajatého prostoru**

(dále jen „**Smlouva**“)

**Preambule**

Pronajímatel je podle článku VI, bodu 2., písmeno b) své zřizovací listiny ze dne 15. 12. 2021 ve znění následných dodatků oprávněn pronajmout svěřený nemovitý majetek a podle článku VI, bodu 3., písmena d) oprávněn pronajmout movitý majetek.

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Předmětem smlouvy je nájem prostoru sloužícího k podnikání a to foyer včetně baru nacházející se ve druhém (2.) nadzemním podlaží ( II. NP) o celkové výměře 300 m² a dále skladovací místnost o výměře 9 m² v prvním (1.) nadzemním podlaží (I. NP) a movitý majetek uvedený v příloze č. 1 této Smlouvy, to vše v objektu č.p. 612, ul. Frýdlantská, k. ú. Místek. (dále jen „**Pronajatý prostor**“případně„**Předmět nájmu**“). Celková plocha Pronajatého prostoru činí 309 m².

**Článek II.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat k provozování dětského koutku „Dětský svět Pohoda“ a jako bar.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce užíval pronajatý prostor k výše uvedenému účelu používání.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce Pronajatý prostor označil v přiměřeném rozsahu vývěsním štítem nebo jiným označením provozovny.

**Článek III.**

**Doba nájmu**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne 01.01.2024 do 31.12.2024 (dále jen „**Doba** **nájmu**“).
2. Ke dni skončení nájmu, tj. k 31.12.2024, je Nájemce povinen Pronajatý prostor vyklidit a vrátit Pronajímateli, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

**Článek IV.**

**Výše nájemného a způsob placení**

1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli Nájemné v roční výši **103.380 Kč**(slovy: sto\_tři\_tisíc\_tři\_sta\_osmdesát korun českých).
2. Nájemné je splatné měsíčně předem ve výši **9 740 Kč** (devět\_tisíc\_sedm\_set čtyřicet korun českých) za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 a od 1. 10. 2024 do 31.12.2024 a ve výši **5 240 Kč** (pět\_tisíc\_dvě\_stě\_čtyřicet korun českých) v období od 1. 7. 2024 do 30. 9. 2024. Nájemné je splatné do 25. dne v měsíci, za který se nájem platí. 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 0300, vedený u ČSOB, kde variabilní symbol (VS) je číslo daňového dokladu, nebo úhradou v hotovosti.
3. Nájemné se považuje za zaplacené bezhotovostním převodem (vkladem) dnem připsání platby na účet Pronajímatele.
4. V případě, že Nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, je povinen Nájemce 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.
5. V případě, že nájemní vztah netrvá celou Dobu nájmu, činí nájemné za dobu, po kterou nájemní vztah trvá, poměrnou část sjednaného nájemného, a to vždy za celý byť jen započatý měsíc.

**Článek V.**

**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 178 Kč (slovy: jedno\_sto\_sedmdesát\_osm korun českých),
* za stočné 163 Kč (slovy: jedno\_sto\_šedesát\_tři korun českých),
* za dodávku tepla 4.145 Kč (slovy: čtyři\_tisíce\_jedno\_sto\_čtyřicet\_pět korun českých),
* za dodávku elektrické energie 1.583 Kč (slovy: jeden\_tisíc\_pět\_set\_osmdesát\_tři korun českých), kromě prostor bufetu
* za likvidaci komunálního odpadu 110 Kč (slovy: jednosto\_deset korun českých),

1. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli paušální platbu za poskytnuté služby v roční výši **74.148 Kč** (slovy: sedmdesát\_čtyři\_tisíc\_jedno\_sto\_čtyřicet\_osm korun českých) plus příslušná výše DPH (tj. dvanáctinásobek paušální částky v čl. V., bodu 2.)
2. Platba je splatná měsíčně předem ve výši 1/12 roční úhrady za poskytnuté služby tj. ve výši **6.179 Kč** (šest\_tisíc\_jedno\_sto\_sedmdesát\_devět korun českých) plus příslušná výše DPH a bude placena společně s úhradou nájemného, v termínech a za podmínek stanovených v článku IV., odst. 2, 3, 4, a 5 této Smlouvy.

5. Spotřeba elektrické energie v prostorech bufetu bude vypočtena podle skutečného odebraného množství na základě odečtu podružného elektroměru umístěného v Pronajatých prostorách a v ceně fakturované Pronajímateli dodavatelem plus příslušná výše DPH. Fakturace proběhne čtvrtletně ihned po obdržení faktury od dodavatele služby.

**Článek VI.**

**Základní povinnosti Nájemce**

1. Řádně a včas zaplatit 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.
3. Zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Pronajatého prostoru. Běžnou údržbou se rozumí též provádění úklidu, udržování čistoty a pořádku v Pronajatém prostoru, přilehlých chodbách a WC v budově čp. 612, ul. Frýdlantská.
4. Oznámit Pronajímateli, že Pronajatý prostor má vadu, kterou má odstranit Pronajímatel ihned 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.
5. Zdržet se jakéhokoliv jednání při užívání Pronajatého prostoru, kterým by rušil ostatní ve výkonu jejich práv.
6. 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 pronájmu 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.
5. Dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm v Pronajatém prostoru a dodržovat zákaz kouření v budově č.p. 612, ul. Frýdlantská, mimo prostory, v nichž je kouření povoleno.
6. 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 prodlení.
7. 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.
8. 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 formou zápočtu na nájemném.

15. 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 povinností vznikne.  
  
16. Dodržovat zákaz umísťování výherních hracích přístrojů nebo jiných herních zařízení v pronajatém prostoru.

17. 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. III, bodu 3 Smlouvy. Požadavek na jejich umístění ze strany Nájemce je nutné projednat   
 s Pronajímatelem samostatně, Smlouva o nájmu toto neřeší.

18. 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 VII.**

**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. VI. odst.3 této Smlouvy.
4. Seznámit Nájemce s dokumentací požární ochrany: požární poplachové směrnice, požární řád, požární evakuační plán.
5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn/a provádět kontrolu dodržování smluvních povinností Nájemce, ke kterým se v této Smlouvě zavázal. Za tímto účelem je Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněn/a bez jakéhokoliv omezení a předchozího upozornění tuto kontrolu provádět. Jedná se zejména o naléhavé stavy (změna účelu nájmu, ochrana majetku atd.).

**Článek VIII.**

**Další ujednání**

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat Pronajatý prostor částečně ani zcela do podnájmu třetí osobě. Zřídí-li Nájemce třetí osobě užívací právo k Pronajatému prostoru, považuje se to za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat Pronajatý prostor částečně ani zcela do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto smlouvy o sdružení Nájemcem a tím umožnění užívání Pronajatého prostoru třetím osobám se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
3. Nájemce se zavazuje, že zabezpečí Pronajatý prostor proti vloupání.
4. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat v Pronajatém prostoru a v přilehlých částech protipožární opatření podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a Prováděcích právních předpisů.
5. Nájemce je povinen seznámit se a seznámit všechny své zaměstnance s dokumentací požární ochrany (požární poplachová směrnice, požární řád, požární evakuační plán), která je umístěna na veřejně přístupných místech (na stěnách) v budově č. p. 612, ul. Frýdlantská, k. ú. Místek.

* V případě požáru postupovat dle požární poplachové směrnice.
* Dodržovat ustanovení požárního řádu a v případě ohrožení se řídit dokumentací požární ochrany.
* Dodržovat obecně platná ustanovení týkající se požární ochrany a seznámit se s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, hlavních jističů elektroinstalace, hydrantů a hasicích přístrojů.
* Dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm.

1. Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu č.p. 612, ul. Frýdlantská, k.ú. Místek, mimo vyhrazené prostory, kde je kouření dovoleno. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré zdravotní, bezpečnostní, hygienické předpisy a nařízení v souvislosti s účelem nájmu, jakož i ustanovení veškerých platných právních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
3. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek v Pronajatém prostoru, přilehlých chodbách a WC nacházejících se v budově č.p. 612, ul. Frýdlantská, k.ú. Místek.
4. V případě porušení povinností Nájemci vyplývajících ze Smlouvy se pro případ prvního (1.) porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000 Kč (slovy: pět\_tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná do 14 (čtrnácti) dnů od vyúčtování smluvní pokuty Pronajímatelem na účet uvedený v článku V., odst. 5 této Smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

1. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné (2) výši a je splatná do čtrnácti (14) dnů od vyúčtování smluvní pokuty Pronajímatelem na účet uvedený v článku V. odst. 5 této Smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

**Článek IX.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem sjednaný touto Smlouvou končí dnem, který je uveden v článku IV. jako poslední den nájmu, a to 31.12. 2024.

2. Nájem je možné ukončit:

1. Dohodou.
2. Uplynutím doby, na kterou byl sjednán
3. Písemnou výpovědí i před uplynutím ujednané doby, bez uvedení důvodů. Výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
4. Písemnou výpovědí i před uplynutím ujednané doby, s uvedením důvodu výpovědi. Výpovědní doba je jednoměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
5. V případě výpovědi z nájmu dle bodu 2c a 2d. se Nájemce zavazuje uhradit doplatek do nájmu za dobu provozování hostinské činnosti (červen – září) ve výši 5.000 Kč / měsíc plus příslušná výše DPH.

Výpovědní důvody pro výpověď ze strany 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 ze strany 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.

1. Písemnou výpovědí Pronajímatele bez výpovědní doby

* pokud Nájemce nezaplatí nájemné nebo 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 X.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti nevyplývající z této Smlouvy se v částech smluvně neupravených řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. 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.
3. Písemnosti doručované v souvislosti s touto Smlouvou, i po skončení této Smlouvy, se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze stran této Smlouvy doručení dotčené písemnosti odmítne či jinak znemožní její doručení. Pro takové případy se Smluvní strany dohodly na tom, že právní fikce doručení dotčené písemnosti nastane desátým (10) dnem ode dne odeslání alespoň doporučené zásilky druhé Smluvní straně na adresu sídla s označením Smluvních stran.
4. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, kdy jedno (1) obdrží Pronajímatel a jedno (1) 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. 01. 2024.

7. Pro účely plnění této Smlouvy a zajištění efektivní komunikace Smluvní strany v nezbytném rozsahu shromažďují

zpracovávají osobní údaje, osobní údaje kontaktních osob nebo jiných a subjektů uvedených v této Smlouvě či se

jinak podílejících na plnění této Smlouvy. Osobní údaje jsou zpracovávány po dobu, po kterou tyto subjekty údajů   
 plní role a úkoly související s touto Smlouvou, a to po celou dobu platnosti této Smlouvy a dále po dobu nutnou

pro vypořádání práv a povinností ze Smlouvy a dále po dobu nutnou pro jejich archivaci v souladu příslušnými

platnými právními předpisy.

8. Osobní údaje uvedené v této Smlouvě jsou zpracovávány v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a v souladu s dalšími souvisejícími platnými právními předpisy. Informace o zpracování osobních údajů a právech subjektu údajů jsou zveřejněny na internetových stránkách [www.kulturafm.cz](http://www.kulturafm.cz).“

9. Smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Pronajímatel jako osoba uvedená v § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, uveřejní tuto smlouvu způsobem dle tohoto zákona ve lhůtě 30 dnů od jeho uzavření.

Ve Frýdku-Místku dne

Pronajímatel: Nájemce:

Gabriela Kocichová Veronika Šmídová

ředitelka