|  |
| --- |
| **NÁJEMNÍ SMLOUVA**  **O NÁJMU nebytového prostoru** |

mezi

pronajímatelem

**Městem Třeboň**

a

nájemcem

**Martinou Tománkovou**

**Smluvní strany:**

**Město Třeboň**

IČ: 00247618, DIČ: CZ00247618

se sídlem Palackého nám. 46, Třeboň II, 379 01 Třeboň

zastoupené: PaedDr. Janem Váňou, starostou

bankovní spojení: xxx

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

**Martina Tománková**

IČ: 01267647, DIČ: CZ6862251066

se sídlem Přeseka 17, 37901 Třeboň

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

(dále společně jako „smluvní strany“)

uzavírají podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, dnešního dne, měsíce a roku, tuto:

**Nájemní smlouvu**

(dále jen „smlouva“)

1. **Schvalovací doložka**
   1. Rada města Třeboně na svém jednání dne 14.02.2024 usnesením RM č. 75/2024-36 schválila uzavření Smlouvy o nájmu nebytových prostor mezi městem Třeboň (jako pronajímatelem) a Martinou Tománkovou, Přeseka 17 (IČ: 01267647, jako nájemcem), a to na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou za účelem provozování pohostinství. Předmětem smlouvy bude pronájem nebytového prostoru v č. p. 42 Přeseka, která je součástí pozemku p. č. KN 41 k. ú. Přeseka, o výměře podlahové plochy 239,51 m2, a to s účinností od protokolárního předání nebytových prostor. Nájemné se stanovuje ve výši 15 500 Kč/rok + DPH a bude každoročně valorizováno počínaje rokem 2025 o míru inflace za předcházející rok. Náklady na služby související s užíváním nebytových prostor bude hradit nájemce.
2. **Předmět a účel smlouvy**
   1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti, budovy č. p. 42 v obci Přeseka, která je součástí pozemku p. č. KN st. 41 v k. ú. Přeseka, zapsána na LV č. 10001 pro obec Třeboň a k. ú. Přeseka vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Třeboň.
   2. Předmětem této smlouvy je pronájem budovy č. p. 42 o celkové výměře podlahové plochy cca 239,51 m2, specifikované v odst. 2.1. tohoto článku (dále jen „předmět nájmu“), za podmínek dále v této smlouvě uvedených.
   3. Předmět nájmu bude užíván výlučně za účelem zřízení a provozování pohostinství, kdy nájemce prohlašuje, že splňuje veškeré zákonné podmínky pro uvedený druh podnikatelské činnosti.
   4. Záměr pronájmu nebytového prostoru v budově č. p. 42, která je součástí pozemku p. č. KN st. 41, v obci Třeboň a k. ú. Přeseka, byl na základě usnesení RM č. 6/2024-33 ze dne 04.01.2024 zveřejněn na úřední desce Městského úřadu v Třeboni ve dnech 08.01.2024 - 06.02.2024.
3. **Projev vůle**
   1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory blíže specifikované v čl. 2 této smlouvy (dále jen „prostory“), sloužící pro podnikání, nájemci, a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící pro podnikání v souladu se zákonem a za podmínek sjednaných v této smlouvě.
   2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu – nemovitosti uvedené v odst. 2.1. čl. 2 této smlouvy, a že tato mu byla předána ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu užívání, což potvrzuje svým podpisem na této nájemní smlouvě. Dále nájemce prohlašuje, že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které popřípadě vloží do předmětu nájmu, provedených v souladu s odst. 6.2. čl. 6 této smlouvy.
   3. Po ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení předmětu nájmu v důsledku jeho zneužití, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajaté věci přístup.
4. **Doba trvání nájmu**
   1. Smlouva o pronájmu nemovitosti, uvedené v odst. 2.1 čl. 2 této smlouvy, se uzavírá na dobu neurčitou s tříměsíční (3) výpovědní lhůtou. Pro případ hrubého porušení povinností vyplývajících z nájmu budovy, zejména neplacení nájemného ze strany nájemce, sjednávají si smluvní strany výpovědní lhůtu jednoměsíční (1).
   2. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena. V případě hrubého porušení povinností ze strany nájemce nájem skončí k poslednímu dni měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Tím není dotčena možnost od smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v zákoně. Účinky odstoupení nastanou od okamžiku odstoupení. Odstoupením není dotčeno právo na úhradu sjednaných pokut a škod.
   3. V případě, že ze strany nájemce nedojde k vyklizení a předání předmětu nájmu ke dni ukončení nájmu, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci smluvní pokutu ve výši 100 Kč za každý den prodlení s vyklizením předmětu nájmu.
5. **Nájemné**
   1. Dohodou smluvních stran se sjednává nájemné za předmět nájmu ve výši 15 500 Kč/rok + DPH (slovy: patnáct tisíc pět set korun českých ročně + daň z přidané hodnoty). Sjednané nájemné bude počínaje rokem 2025 každoročně valorizováno o míru inflace za předcházející rok.
   2. Nájemné, uvedené v odst. 5.1. tohoto článku bude nájemce poukazovat na účet pronajímatele č. 19-0603148389/0800, VS 3155200305, v měsíčních splátkách dle splátkového kalendáře, který bude nájemci zasílán formou sdělení, bez nutnosti uzavírat písemné dodatky k této smlouvě, přičemž takové sdělení (splátkový kalendář) bude nájemcem akceptováno.
   3. V případě, že nájemce je anebo se stane plátcem DPH, bude cena nájemného navýšena o příslušnou DPH dle platných právních předpisů. Nájemce je povinen o skutečnosti, že je plátcem DPH, pronajímatele informovat před podpisem této smlouvy. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH v budoucnu, je povinen o této skutečnosti informovat pronajímatele v nejkratším možném termínu.
   4. Pro případ prodlení s úhradou nájemného si smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužného nájemného za každý den prodlení. Za úhradu se považuje den připsání platby na účet pronajímatele. Úrok z prodlení bude hrazen nájemcem v běžné platební lhůtě 14 dnů od výzvy uskutečněné pronajímatelem. V případě nezaplacení má pronajímatel kromě práva vymáhat dlužné částky soudní cestou i právo bezodkladného odstoupení od smlouvy.
   5. Zálohy na vedlejší náklady (tj. spotřeba el. energie, vodné, stočné) bude nájemce hradit přímo jednotlivým dodavatelům. *„Předávací protokol ohledně stavu měřidel“* tvoří jako Příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy. Účastníci této smlouvy jsou povinni ve lhůtě 14 dnů od podpisu této smlouvy zajistit u jednotlivých dodavatelů změnu odběratele, a to ke dni podpisu nájemní smlouvy, tj. dle stavu jednotlivých měřidel tak, jak je uveden na předávacím protokole.
6. **Ostatní ujednání**
   1. Nájemce není oprávněn předmět nájmu podnajmout nebo vypůjčit třetí osobě.
   2. Změny na předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět jen s písemným souhlasem pronajímatele. Provede-li nájemce změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést předmět nájmu na své náklady do původního stavu.
   3. Nájemce je povinen, bez ohledu na zavinění, zabezpečit na vlastní náklady veškeré běžné opravy předmětu nájmu, viz Příloha č. 2 – *„Běžné opravy a údržba, které hradí nájemce“*, která tvoří nedílnou součást této smlouvy, vyjma oprav střechy, svislých a vodorovných konstrukcí, které zajišťuje pronajímatel. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav, které je povinen provádět pronajímatel. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmět nájmu pro jeho vady, jež nebyly včas pronajímateli oznámeny. V případě nutnosti provedení nezbytných oprav na předmětu nájmu je nájemce povinen snášet omezení v užívání pronajaté věci.
   4. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a tak, aby na něm nevznikla škoda. Nájemce je povinen zajistit úklid pronajímaných prostor na svůj náklad.
   5. Pronajímatel nebo jím pověřené osoby mají právo v přiměřených intervalech nebo ze zvláštních důvodů provést prohlídku předmětu nájmu, a to v doprovodu nájemce.
7. **Reklamní tabule a označení**
   1. Nájemce je oprávněn umístit na pronajatých prostorách v místech určených pronajímatelem reklamní tabule. Opatření příslušných úředních povolení je věcí nájemce. Náklady na reklamní tabule hradí nájemce.
   2. Reklamní tabule a jiné označení budou zhotoveny a instalovány po konzultaci s pronajímatelem a s přihlédnutím k jeho stanovisku.
8. **Další povinnosti smluvní stran**
   1. Kromě povinností uvedených v jiných ustanoveních této smlouvy, popř. vyplývajících z příslušných právních předpisů, se strany dále dohodly, že nájemce je povinen:
9. bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, pokud jde o opravy, které má provádět pronajímatel a umožnit mu jejich provedení;
10. dodržovat pokyny pronajímatele, pokud se jedná o protipožární opatření;
11. nesmí umístit v pronajatých prostorách hrací automaty; pokud by hrací automaty v pronajatých prostorách byly umístěny, jedná se o hrubé porušení povinností nájemce vůči pronajímateli;
12. nesmí provádět v pronajatých prostorách jakékoli stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
13. **Skončení nájmu**
    1. Pronájem předmětu nájmu zanikne:
14. Písemnou dohodou obou smluvních stran,
15. Písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran, když výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni, kdy byla písemné výpověď doručená druhé smluvní straně. Výpovědní doba končí vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.
    1. Pronajímatel může nájem dále vypovědět bez výpovědní doby v případě, že nájemce užívá pronajaté prostory tak, že se opotřebovávají nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jejich zničení, a ani po výzvě pronajímatele nedojde k nápravě.
    2. Nájemce se zavazuje vyklidit pronajaté prostory nejpozději v den ukončení nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem. V případě ukončení nájemního vztahu se zavazuje nájemce pronajaté prostory předat pronajímateli ve stavu v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k případným stavebním úpravám, pokud byly provedeny s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
16. **Závěrečná ustanovení**
    1. Vztahy mezi smluvními stranami, výslovně neupravené touto nájemní smlouvou, se řídí obecně platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
    2. Změny podmínek, za nichž byla tato smlouva sjednána, mohou být provedeny pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky k této smlouvě.
    3. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným či zdánlivým, neplatnost, neúčinnost či zdánlivost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této smlouvy, pokud je takovéto neplatné, neúčinné či zdánlivé ustanovení oddělitelné od zbytku této smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné, neúčinné či zdánlivé ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
    4. Smluvní strany souhlasí s tím, aby osobní údaje uvedené v této smlouvě, které jsou nezbytné pro identifikaci smluvních stran, byly zpracovány za účelem uzavření této smlouvy a jejího následného plnění, a to včetně uplatňování případných nároků z této smlouvy plynoucí.
    5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech (3) stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž dva (2) obdrží pronajímatel a jeden (1) stejnopis nájemce.
    6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem protokolárního předání předmětu nájmu nájemci.

V případě, že je účinnost smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., (zákon o registru smluv), podmíněna uveřejněním této smlouvy v registru smluv, nastává účinnost této smlouvy až jejím uveřejněním v registru smluv. Smluvní strany souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv, kdy se smluvní strany dohodly, že uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí pronajímatel.

* 1. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísni nebo za jinak nápadně nevýhodných podmínek. Dohodu si přečetly a s jejím obsahem bez výhrad, tak jak je sepsána, souhlasí, na důkaz čehož připojují své podpisy níže.

Příloha č. 1: *„Předávací protokol ohledně stavu měřidel“*

Příloha č. 2: *„Běžné opravy a údržba, které hradí nájemce“*

V Třeboni dne 19.02.2024 V Třeboni dne 01.03.2024

za pronajímatele: za nájemce:

**Město Třeboň**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

PaedDr. Jan Váňa, starosta Martina Tománková