**Statutární město** **Jablonec nad Nisou**, se sídlem Mírové náměstí 3100/19, 467 51 Jablonec nad Nisou, IČ 262 340, jednající **Ing. Milošem Velem,** náměstkem primátora města

jako*pronajímatel* na straně jedné

a

**Ing. Renáta Beitlová**, IČ 705 76 556, se sídlem U Rybníka 2224/14, 466 01 Jablonec nad Nisou

jako *nájemce* na straně druhé

*uzavírají ve vzájemné shodě tuto*

**nájemní smlouvu**

**č. 644-2017-OE/OMP**

ve smyslu ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je podle Žádosti o zápis dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů ze dne 20. 1. 1992 a ze dne 30. 1. 1992, vlastníkem mimo jiné objektu č.p. 3100, Mírové náměstí 19, Jablonec nad Nisou, zapsaným v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. a obec Jablonec nad Nisou.

II.

A) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu nebytové prostory č. II – západ v objektu uvedeném v předcházejícím ustanovení této smlouvy o celkové výměře 83,70 m2 (dále též „nebytové prostory“) zahrnující:

 prodejnu s výlohou 32,20 m2 přízemí

 prodejnu 35,40 m2 1. patro

 sklad 13,00 m2 1. patro

 WC 3,10 m2 přízemí

B) Účelem nájmu je provozování realitní kanceláře.

C) Záměr obce pronajmout předmětný prostor sloužící k podnikání byl v souladu s ust. § 39 odst. 1 zák. č. 128/200 Sb., o obcích, zveřejněn na úřední desce města a v souladu s ustanovením § 102 odst. 2 písm. m) téhož zákona schválen usnesením rady města na jejím 19. zasedání konaném dne 22. 6. 2017 pod číslem 270/2017/1.

III.

A) Výše nájemného byla stanovena dohodou ve výši 10.000 Kč měsíčně za nájem nebytového prostoru. Roční nájemné tedy činí 120.000 Kč.

S nájemným bude nájemce hradit zálohy na služby dle výpočtového listu, který vystaví správce prostoru sloužícího k podnikání.

B) Nájemce je povinen platit nájemné pravidelně měsíčně, a to vždy do 5. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 19-121451/0100, VS 9085170060, u Komerční banky, a.s., pobočka Jablonec nad Nisou.

C) Pronajímatel a nájemce ujednali, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu (kauci) ve výši trojnásobku měsíčního nájemného tj. 30.000 Kč. Úhradu jistoty provede nájemce složením příslušných finančních prostředků na bankovní účet č. 6015-121451/0100, VS 9085170060, a to před podpisem smlouvy.

Ze složených peněžních prostředků bude čerpáno v případě úhrady pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná s užíváním prostoru sloužícího k podnikání. Čerpáno může být započato vždy, kdy pohledávka bude splatná, a následně nájemce, na výzvu pronajímatele, jistotu doplní do původní výše, a to do 30 dnů od výzvy pronajímatele.

Smluvní strany se dohodly, že nedoplnění jistoty dle výše uvedené věty ze strany nájemce je

považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu a je výpovědním důvodem dle čl. IV odst. C. písm. c.

D) V případě nezaplacení nájemného ze strany nájemce řádně a včas, se tento zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení. Nájemce však bere na vědomí, že mimo to, pokud nezaplatí nájemné řádně a včas, má pronajímatel právo požadovat od něho i úroky z prodlení vyplývající ze zákona (§ 1970 občanského zákoníku a nařízení vlády č. 351/2013 Sb.). Pokud nájemce nezaplatí nájemné ani do splatnosti příštího nájemného má pronajímatel postupem dle § 2228 obč. zák. právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

E) Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem, a to s účinností od prvého dne měsíce, v němž bude míra inflace zveřejněna. O zvýšení nájemného a termínu placení zvýšeného nájemného bude nájemce ze strany pronajímatele písemně informován.

IV.

A) Nájemní poměr založený touto smlouvou vzniká dnem 1. 9. 2017.

B) Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce. Výpovědní lhůta začíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po měsíci v němž došlo k doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

C) Smluvní strany se dohodly, že bude-li důvodem výpovědi:

a) užívání nebytových prostor v rozporu s účelem uvedeným v čl. II. B),

b) přenechání nebytových prostor nebo jejich částí do podnájmu třetí osobě bez  předchozího písemného souhlasu pronajímatele,

c) neplacení nájemného,

výpovědní lhůta činí jeden měsíc a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

D) Nájemní poměr založený touto smlouvou zaniká:

a) výpovědí ze strany pronajímatele nebo nájemce danou v souladu se zákonem a touto smlouvou,

b) odstoupením od smlouvy v souladu se zákonem a touto smlouvou,

c) dohodou pronajímatele a nájemce o skončení nájmu k určitému dni.

V.

A) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci pronajatý prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a nájemce podpisem této smlouvy převzetí prostoru sloužícího k podnikání ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání potvrzuje.

B) Nájemce se zavazuje hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícího k podnikání. Za drobné opravy se považují opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí prostoru sloužícího k podnikání a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

1. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují (bez ohledu na výši nákladů) :

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

c) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků

d) výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro prostor sloužící k podnikání

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

f) opravy měřičů tepla a teplé vody dále opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

 U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

g) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v písm. f)

1. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy prostoru sloužícího k podnikání a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích v bodě i., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
2. Náklady spojené s běžnou údržbou prostoru sloužícího k podnikání jsou náklady na udržování a čištění prostoru sloužícího k podnikání, které se provádějí obvykle při delším užívání prostoru sloužícího k podnikání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě i. písm. f) (kupř. plynospotřebičů, apod.), malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

C) Nájemce je oprávněn užívat pronajatý prostor sloužící k podnikání pouze k účelu smluvenému v této smlouvě. V případě užívání prostoru sloužícího k podnikání k jinému než dohodnutému účelu bez předchozího souhlasu pronajímatele je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

Nájemce je povinen užívat pronajatý prostor sloužící k podnikání tak, aby na něm nevznikla škoda. Užívá-li předmět nájmu sám nebo trpí-li jeho užívání třetí osobou takovým způsobem, že pronajímateli hrozí či přímo vzniká škoda, může pronajímatel, po předchozím písemném upozornění a nezjednání nápravy nájemcem v přiměřené lhůtě uvedené v upozornění, od smlouvy odstoupit.

D) Všechny úpravy prostoru sloužícího k podnikání může nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj vlastní náklad. Provede-li nájemce změnu věci bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu věci. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad, nájemce nemá právo na náhradu nákladů za provedené práce.

E) Nájemce je povinen při své činnosti dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, zejména bezpečnostními a protipožárními, tj. dbát mimo jiné ust. zák. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce je odpovědný za dodržování ustanovení těchto předpisů a na vlastní náklady odstraňuje případné zjištěné závady a škody, které vzniknou nedodržením těchto povinností.

F) Nájemce se zavazuje na svou odpovědnost a na své náklady provádět revize všech zařízení, které jsou součástí nebo příslušenstvím předmětu pronájmu (např. elektroinstalace, hasicí přístroje apod.) a odstraňovat zjištěné závady na vlastní náklady bez zbytečného odkladu od jejich zjištění, jinak odpovídá za škodu, která nedodržením této povinnosti vznikla. Potvrzení o splnění těchto povinností je nájemce povinen předložit zástupci pronajímatele (oddělení správy objektů) bez zbytečného odkladu po jejich vyžádání.

G) Pronajímatel je oprávněn vstupovat do pronajatého prostoru sloužícího k podnikání za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá řádným způsobem a k výše uvedenému účelu. V případě užívání prostoru sloužícího k podnikání k jinému než dohodnutému účelu je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

Nájemce je dále povinen umožnit pronajímateli přístup do prostoru sloužícího k podnikání z důvodů dle § 2219 a § 2233 obč. zák. (zejména za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby, odečtu měřidel tepla, teplé vody a energie, za účelem prohlídky prostoru sloužícího k podnikání v době tří měsíců před skončením nájmu.)

H) Za úrazy, k nimž dojde v pronajatém prostoru sloužícímu k podnikání, odpovídá nájemce.

I) Nájemce je povinen zajistit využití nebo odstraňování odpadů vzniklých při jeho podnikatelské činnosti v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. V případě, že pronajímatel zjistí, že ze strany nájemce došlo k porušení povinností uložených zákonem č. 185/2001 Sb., je nájemci oprávněn uložit smluvní pokutu až do výše 1% ročního nájemného anebo je oprávněn od této smlouvy odstoupit. V případě, že pronajímatel zjistí, že nájemce využívá systému zavedeného městem Jabloncem nad Nisou pro nakládání s komunálním odpadem (tzv. tříděný odpad) a to bez řádné smlouvy se statutárním městem Jabloncem nad Nisou, je oprávněn uložit smluvní pokutu až do výše 1% ročního nájemného anebo je oprávněn od této smlouvy odstoupit.

 VI.

Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý prostor sloužící k podnikání (nebo jeho část) do podnájmu třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tak učiní bez souhlasu pronajímatele, má pronajímatel právo smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Podnájem se souhlasem pronajímatele lze zřídit jen na dobu nájmu.

VII.

Po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit pronajatý prostor sloužící k podnikání pronajímateli ve stavu odpovídajícím smluvenému způsobu užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a k pronajímatelem povoleným úpravám do 15 dnů ode dne skončení nájmu. Nepředá-li nájemce v této lhůtě pronajatý prostor sloužící k podnikání, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ročního nájemného a dále škodu, která tímto pronajímateli vznikla.

VIII.

A) Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ust. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

B) Tato smlouva se vyhotovuje v šesti vyhotoveních, z nichž čtyři obdrží pronajímatel a dvě nájemce.

C) Smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze formou písemných očíslovaných dodatků odsouhlasených oběma účastníky smlouvy. Případné dodatky tvoří nedílnou součást této smlouvy.

D) Účastníci se zavazují, že případné spory vzniklé z této smlouvy, jakožto i spory související s její platností či neplatností anebo výkonem práv a povinností z této smlouvy vyplývající a s ní související se pokusí řešit zprvu smírnou cestou a vzájemnou dohodou. Pro řešení sporů smírnou cestou si sjednávají za závaznou písemnou formu, kdy bude učiněno za dosti, když úkon ke smíru směřující bude učiněn elektronicky.

E) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva a její případné dodatky budou zveřejněny v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (o registru smluv).

Smluvní strany jsou povinny označit údaje ve smlouvě, které jsou chráněny zvláštními zákony a nemohou být poskytnuty, a to žlutou barvou zvýraznění textu či přímo ve zvláštním ustanovení smlouvy je označit např. jako obchodní, bankovní tajemství nebo jinou utajovanou skutečnost podle zvláštního zákona.

Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv v souladu s § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

F) Účastníci shodně prohlašují, že smlouva byla sepsána svobodně a vážně, nebyla ujednána v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek a souhlasí s jejím zněním bez výhrad.

Na důkaz toho připojují své podpisy

Jablonec nad Nisou

……………………… ………...……………..…………………

Ing. Renáta Beitlová statutární město Jablonec nad Nisou

 Ing. Miloš Vele

 náměstek primátora

*Za věcnou správnost:*

*Irena Labudová*

*referent majetkoprávního oddělení*