**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

uzavřená dle ustanovení [§ 2302](http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p2302) a násl. [zákona č. 89/2012 Sb.](http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89), občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).

Vlastníkem čp.421 objektu občanské vybavenosti zapsaného na LV č. 10001 pro k. ú. a obec Semily je Město Semily. Pronajímateli náleží vykonávat vlastnická práva, jelikož zřizovací listinou mu výkon práva byl svěřen. Z tohoto důvodu, tj. ve smyslu zřizovací listiny ve znění dodatků a na základě plné moci Města Semily ze dne 05. 11. 2009, uzavírá pronajímatel níže uvedenou nájemní smlouvu. Kopie této plné moci je přílohou č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí.

**I. Smluvní strany**

**Nemocnice s poliklinikou v Semilech, Semily, PSČ: 513 31,. 3. května 421, IČO:00192503, DIČ:00192503, Reg. OZ 262/2013/SPO/Z20,Spisová značka : Pr 1311 vedená u KS v Hradci králové, zastoupená Ing. Alenou Kuželovou, MBA, ředitelkou**

dále jen jako **„pronajímatel“**

**Mikula Turnov, s.r.o., Turnov, 511 01, Studentská 1558, IČ: 28804651, DIČ:CZ28804651, Spisová značka: C 28308 vedená u KS v Hradci Králové, zastoupená xxxx xxxxxxx, jednatelem**

dále jen jako **„nájemce“**

dále také společně jako „Strany“.

**II. Předmět smlouvy**

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

**III. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání za účelem podnikání prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí ve třetím podlaží hospodářské budovy výše uvedené nemovitosti. Jedná se o místnosti níže uvedené:

|  |  |
| --- | --- |
| Místnosti - bufet | Místnosti společné se stravovacím úsekem |
| č.místnosti | název | č. místnosti | název |
| 305 | bufet | 306 | hala |
| 313 | sklad nápojů | 317  | úklid |
| 315 | denní místnost šatna | 318 | Předsíň WC |
| 316 | sprcha | 319 | WC zaměstnanci |
| V2 | výtah | 320 | chodba |

b) Celková výměra prostor činí 138,91 m2, přičemž přesné situování a rozsah předmětu nájmu je uveden na příloze č.2, která je nedílnou součástí této smlouvy.

**IV. Účel nájmu**

a) Nájemce je oprávněn provozovat ve výše specifikovaných prostorech bufet v dále stanovené provozní době. Provozní doba bufetu je stanovena na dny PO až PÁ od 7:00 do 15:00 s možností rozšíření provozní doby po vzájemné písemné dohodě Stran.

b) Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.

c) Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

**V. Práva a povinnosti Stran**

a) Smluvní Strany se dohodly, že Pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. III. této smlouvy) Nájemci a Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání řádným a obvyklým způsobem v souladu se zákonem a touto smlouvou.

b) Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání a zavazuje se jej tak udržovat po celou dobu trvání nájemního vztahu.

c) Nájemce se zavazuje, že umožní Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor, za účelem prohlídky pronajatých prostor.

d) Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

e) Po dobu nájmu zajistí Pronajímatel zejména tyto služby spojené s nájmem: dodávku energie, vodné, stočné, vytápění.

f)Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.

g)Nájemce je povinen nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu, zejména:

* úklid prostorů určených pro bufet místnost č.305, 313, 315,317,318,319,V2 – denně
* úklid společných prostor místnost č.306,307,308,310,311 –denně
* úklid společných prostor místnost č.306 - mytí oken 2x ročně
* úklid společných prostor místnost č.301 – úklid použitých stolů zákazníky bufetu denně před zahájením výdeje jídel

používání stejných druhů úklidových prostředků, stejných pracovních postupů při úklidu jako stravovací úsek s ohledem na dodržení požadavků SAK a hygieny.

g) Nájemce je oprávněn opatřit budovu čp. 421, ve které se nacházejí pronajímané prostory, štítem či jiným podobným zařízením, které bude informovat o podnikání Nájemce, pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.

**VI. Doba nájmu a výpověď**

a) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, začíná dnem 17.8.2016 a končí dnem 16.8.2017 bez nutnosti zvláštní výpovědi.

b)Pronajímatel se zavazuje, že před uplynutím sjednané doby nájmu nabídne pronajímané prostory za stejných podmínek k případnému dalšímu užívání přednostně Nájemci.

**VII. Nájemné**

a)Nájemné za prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. III) a vybavení bylo dohodnuto ve výši 1000,- Kč včetně DPH za měsíc.

b)Vzhledem k tomu, že pronajímané prostory nemají samostatně zabudované měřící jednotky energie a vody včetně dodávky tepla, je spotřeba k nezbytnému provozu propočtena a kalkulována v návaznosti na výměru užívané plochy, z příkonu elektrických přístrojů, zařízení a průměrné spotřeby vodného a stočného. Vedle nájemného je Nájemce povinen platit paušálně ve stejných termínech a stejným způsobem jako nájemné i úhradu za služby – zejm. energie, vodné, stočné, vytápění, které Pronajímatel nájemci poskytuje v souvislosti s nájmem prostoru sloužícího k podnikání, a to ve výši 4000,-Kč včetně DPH měsíčně dle přílohy č.3.

c) Nájemce je povinen hradit nájemné a úhradu za služby měsíčně nejpozději do 15tého dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č.xxxxxxxxxxxxxxxxx vedený u xxxxxx. K placení nájemného a služeb Pronajímatel vystaví Nájemci fakturu – daňový doklad.

d) Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nájemného Pronajímatel Nájemce informuje písemně nejpozději do 15.2. Platba za služby je stanovena Pronajímatelem podle cenových předpisů platných v době uzavírání této nájemní smlouvy. Při změně cen nebo při změně okolností rozhodných pro stanovení výše platby za poskytované služby je Pronajímatel oprávněn jednostranně změnit výši příslušných úhrad. Změnu výše za poskytované služby oznámí Pronajímatel Nájemci písemně.

e) Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.

**VIII. Jistota**

a) Při podpisu této smlouvy složí Nájemce hotově k rukám Pronajímatele jistotu ve výši 10.000,- Kč. Při skončení nájmu Pronajímatel Nájemci jistotu vrátí ve stejné výši. Strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn požadovat po Pronajímateli úrok z jistoty.

b) V případě neplacení nájmu a služeb, či v případě způsobení škody Nájemcem je Pronajímatel oprávněn tento dluh z jistoty odečíst. Při skončení nájmu vrátí Pronajímatel Nájemci jistotu sníženou o výši dluhu dle věty předchozí.

**IX. Předání a vrácení předmětu nájmu**

a) O předání a převzetí předmětu nájmu bude Stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostorů v okamžiku předání.

b) 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.

c) Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

**X. Závěrečná ustanovení**

a) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.

b) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.

c) 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.

d) Smluvní strany se dohodly ve smyslu § 576 zák. č. 89/2012 Sb. dohodly, že pokud jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, je takové ustanovení plně oddělitelné od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost jakýchkoliv ostatních ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením novým platným a vymahatelným, jehož obsah a účel bude v nejvyšší možné míře odpovídat obsahu a účelu původního ustanovení.

e) Obě smluvní strany svým podpisem stvrzují, že si tuto smlouvu pečlivě přečetly, textu smlouvy porozuměly a tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, bez existence omylu a nikoliv v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek a že nejsou dány důvody neplatnosti této smlouvy stanovené v § 1796 zák. č. 89/2012 Sb., tedy při uzavírání smlouvy nebylo zneužito tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyslnosti kterékoliv ze smluvních stran a majetková hodnota k vzájemnému plnění není v hrubém nepoměru, což stvrzují svým podpisem.

|  |  |
| --- | --- |
| V Semilech dne 17.8.2016 |   |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| ……………………………  | ……………………………  |
| xxxxxx xxxxxxxxx | xxxxx xxxxxxxxxxx  |

Ředitelka - NsP v Semilech Jednatel - Mikula Turnov s.r.o.