**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“).

**I. Smluvní strany**

**Jihočeská filharmonie**,příspěvková organizace se sídlem na adrese Kněžská 411/6, České Budějovice 1, 370 01 České Budějovice, identifikační číslo 003 96 036, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích pod spisovou značkou Pr 437,

dále jen „Pronajímatel“, na straně jedné,

a

**Petr Filák**, se sídlem na adrese Hradební 341/17, 370 01 České Budějovice, identifikační číslo 48449717

dále jen „Nájemce“, na straně druhé,

dále také společně jako „Strany“.

**II. Předmět smlouvy**

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

**III. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je správcem objektu na adrese Kněžská 411/6, č. par. stav. 504/1 a 508/2 v obci České Budějovice, k. ú. České Budějovice 1.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání prostory sloužící podnikání včetně vybavení ( viz Příloha č. 1 - předávací protokol ), které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží výše uvedené nemovitosti.
3. Celková výměra prostor činí 78,8 m2 (z toho: kavárna 53,5 m2, přípravna/bar 16,8 m2, sklad 8,5 m2).

**IV. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat ve výše specifikovaných prostorech kavárnu, a to jak pro návštěvníky kulturních akcí pořádaných Pronajímatelem, tak i pro širokou veřejnost.
2. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
3. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

**V. Práva a povinnosti Stran**

1. 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.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
3. Nájemce se zavazuje, že umožní Pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor, za účelem prohlídky pronajatých prostor.
4. Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
5. Po dobu nájmu zajistí Pronajímatel tyto služby spojené s nájmem: dodávku elektrické energie, dodávku vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu ( dále jen Energie ).
6. Po dobu nájmu je Nájemce povinen dodržovat protipožárních předpisy Pronajímatele, zajišťovat pravidelný úklid Předmětu nájmu.

**VI. Doba nájmu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, začíná dnem **10. října 2016** a končí dnem **30. září 2017**.
2. Nájemce je povinen předat v den následující po skončení nájmu Předmět nájmu Pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu
3. Pronajímatel i Nájemce jsou před skončením nájmu uplynutím sjednané doby oprávněni nájemní smlouvu vypovědět :

a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,

b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,

c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci

d) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat

e) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo Energií.

1. Výpovědní doba je tříměsíční.

**VII. Nájemné**

1. Nájemné za prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. III) bylo dohodnuto ve výši Kč **20.000,- Kč** ( slovy : dvacettisíckorunčeských ) za kalendářní měsíc, za období 10.10.-31.10.2016 bude nájemné v poměrné výši, tj. 14.194,- Kč.
2. Nájemce je povinen hradit nájemné měsíčně nejpozději do 5. dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele č. 1032231 / 0100 vedený u Komerční banky, pod variabilním symbolem - IČ Nájemce.
3. Zálohy na Energie činí **5.000, Kč** a jsou splatné měsíčně spolu s nájemným. Za období 10.10.-31.10.2016 bude záloha na energie placena v poměrné výši, tj. 3.548,- Kč.
4. Nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce následujícího po posledním dni každého kalendářního čtvrtletí Pronajímatel Nájemci zašle písemné oznámení s vyúčtováním skutečné spotřeby energií.

Pokud:

a) výsledná částka za Energie pro dané kalendářní čtvrtletí bude vyšší než celková částka uhrazená Nájemcem prostřednictvím Záloh za stejné kalendářní čtvrtletí, je Nájemce povinen Pronajímateli rozdíl z této částky uhradit do 30 dnů ode dne obdržení oznámení s vyúčtováním;

b) celková částka, kterou Nájemce za dané kalendářní čtvrtletí Pronajímateli uhradil jako Zálohu, bude vyšší než částka vyplývající z vyúčtování, bude tento přeplatek započten na bezprostředně následující platby Záloh, nebo, nebude-li již taková platba, vrátí tento rozdíl Nájemci do 15 dnů od odeslání vyúčtování Nájemci.

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

**VIII. Předání a vrácení předmětu nájmu**

1. O předání předmětu nájmu bude Stranami sepsán [předávací protokol](https://www.bezrealitky.cz/informace/vzorove-smlouvy/predavaci-protokol-k-bytu), ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostorů v okamžiku předání.
2. 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.
3. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

**IX. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom. Smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
3. 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.

V Českých Budějovicích dne 10.10.2016 V Českých Budějovicích dne 10.10.2016

……………………………….... ………………………………………..

Pronajímatel Nájemce

Příloha č. 1 – Předávací protokol prostor sloužících k podnikání

Příloha č. 2 – Situační plán