

Smlouva

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ)

dnešního dne mezi těmito účastníky:

Pronajímatel : **Město Jičín**
zastoupené : JUDr. Janem Malým - starostou města
IČO : 00271632
Bankovní spojení : Komerční banka Jičín
Číslo účtu : 19-524541/0100, v.s. 9226000039
..... dále jen pronajímatel

Nájemce : **David Ondráček**
xxxxxxxxxxxxxxxxxx, 506 01 Jičín
IČ: 65692551
Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
..... dále jen nájemce

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely č. 17, jejíž součástí je dům č. p. 33. Předmětná nemovitost je zapsána na LV č. 1 vedeném pro obec a k. ú. Jičín u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.
2. Na základě rozhodnutí Rady města Jičína (13. zasedání dne 1. 4. 2015) přenechává pronajímatel nájemci nebytový prostor o výměře 408 m² (restaurace) a ostatní plochu o výměře 860 m² (užívaná jako zahrada), a to za účelem provozování hostinské činnosti a to v souladu s nabídkou nájemce ze dne 27. 2. 2015 podanou v rámci nabídkového řízení a v souladu s oprávněními v živnostenském listu vydaném Městským úřadem Jičín – odborem obecní živnostenský úřad, č.j. MuJc/2013/28630/ZU/4 ze dne 7. 11. 2013.

II.

Doba nájmu

Nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **neurčitou**, a to počínaje dnem **1. 6. 2015**.

III.

Výše nájemného a jeho splatnost

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši **3.250,-- Kč/měsíc** (tj. 39.000,-- Kč/rok). **Nájemné bude nájemcem hrazeno v měsíčních splátkách, a to vždy nejpozději do 20. dne příslušného měsíce na shora uvedený účet pronajímatele.**

roční nájemné **39.000,-- Kč**
měsíční splátka **3.250,-- Kč**

2. Pro případ prodlení s úhradou měsíční splátky nájemného, nedoplatku z vyúčtovaných služeb, popřípadě dalších peněžních plnění ze strany nájemce sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní pokutu ve výši 0,3% z příslušné splátky za každý den prodlení.
3. Sjednaná výše nájemného může být upravována na základě rozhodnutí Rady města Jičína v souladu s úředně stanovenou mírou inflace s použitím indexu vyhlášeného ČSÚ za předchozí kalendářní rok, a to vždy k 1. 7. běžného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude nájemci sdělena formou písemného oznámení. K první úpravě dojde ke dni 1. 7. 2016.

IV.

Práva a povinnosti

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, t.j. k provozování činnosti specifikované v čl. I. této smlouvy. Porušení této povinnosti, tj. změna provozované činnosti popřípadě její rozšíření o další činnost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude považováno za hrubé porušení této nájemní smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu nebytového prostoru.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením. Změny v nebytových prostorech vč. stavebních úprav a změn vnitřního vybavení, které patří pronajímateli, je nájemce oprávněn provádět, a to i na svůj náklad, jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Po skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, popřípadě s úpravami předem odsouhlasenými pronajímatelem.
3. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu tak, jak byly vymezeny obecně závazným právním předpisem upravujícím drobné úpravy v bytech (zrušené nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník). Drobnou opravou se pak rozumí oprava do částky 5.000,- Kč za každou jednotlivou opravu. Závady na předmětu nájmu, jejichž odstranění je povinností pronajímatele, je nájemce povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikne.
4. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, kterou mu způsobí, byť z nedbalosti, sám, jeho zaměstnanci, klienti, popřípadě další osoby vstupující do nemovitosti za nájemcem. Za škodu, kterou nájemci způsobí třetí osoby např. krádeží, nenese pronajímatel odpovědnost. Sjednání příslušného pojištění, popřípadě zabezpečení nebytového prostoru přiměřeným způsobem je právem nájemce.
5. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do předmětných nebytových prostorů za účelem kontroly, zda je nájemce užívá řádným způsobem a k dohodnutému účelu. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném časovém předstihu.
6. Nájemce může přenechat nebytové prostory nebo jejich část do podnájmu třetím osobám jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele rovněž nesmí nájemce přenechat pronajaté prostory třetí osobě smlouvou o sdružení, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy. Porušení těchto povinností je považováno za hrubé porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných výpovědních důvodů.

7. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Nájemce nesmí ve společných prostorách domu odkládat žádné předměty, a to ani dočasně. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude zajišťovat rovněž celoročně úklid přílehlého veřejného prostranství před restaurací, na němž nesmí odkládat žádné předměty. Zároveň je povinen dodržovat v pronajatých i společných prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
8. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětného nebytového prostoru, především spotřebu el.energie, vodné a stočné, srážkovou vodu, spotřebu plynu, odvoz odpadků, čištění a kontrolu komínů, revize, popřípadě další náklady nezbytné k provozování shora uvedené činnosti a to na základě samostatných smluv uzavřených s dodavatelem služeb.
9. Ostatní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou výslovně uvedeny, se řídí NOZ a Pravidly upravujícími práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení a v nebytových prostorech ve vlastnictví města Jičín, s nimiž byl nájemce seznámen, což níže stvrzuje svým podpisem.

V.

Zvláštní ujednání.

1. Nájemce je oprávněn užívat i veřejné prostranství před budovou k umístění reklamního zařízení s tím, že **je povinen předem získat příslušná povolení Městského úřadu Jičín** a plnit podmínky stanovené Radou města Jičína k umístění reklamního zařízení.
2. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti v přiměřeném rozsahu, ve které se nacházejí prostory pro podnikání, štíty, návěští a podobná znamení, a to pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele popř. rozhodnutím příslušného orgánu státní správy.

VI.

Další ujednání.

1. Nájem předmětných nebytových prostorů lze ukončit dohodou nebo výpovědí dle ust. § 2312 NOZ. Každá smluvní strana má právo vypovědět nájem prostor sloužících k podnikání sjednaný na dobu neurčitou v šestiměsíční výpovědní době. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. V případě skončení nájmu nebytových prostor dohodou nebo výpovědí bude prostor sloužící k podnikání vyklizen a předán nájemcem zástupci pronajímatele v poslední den dohodnuté nebo výpovědní lhůty.
3. Pokud nájemce neodevzdá nebytový prostor pronajímateli ke dni ukončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu nákladů ve výši ujednaného nájemného až ke dni skutečného odevzdání prostoru pronajímateli.
4. V případě ukončení nájemního vztahu bude do 15ti dnů od převzetí vyklizených prostorů uhrazena na účet nájemce částka ve výši **15.000,-- Kč** představující nájemcem složenou jistotu (kauci), k jejíž úhradě se nájemce před podpisem této smlouvy zavázal. Předmětnou jistotu uhradil nájemce před podpisem této smlouvy, což pronajímatel svým podpisem stvrzuje.

VII.

Závěrečná ujednání.

1. V případě, že některá ustanovení této smlouvy budou prohlášena za neplatná nebo neúčinná, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením platným nebo účinným, které bude odpovídat jejich projevu vůle učiněnému touto smlouvou.
2. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že jeho osobní údaje konkretizující jeho osobu jako např. rodné číslo, adresa trvalého pobytu, apod., které jsou uvedeny v této smlouvě, mohou být pronajímatelem shromažďovány a použity v případě styku s úřady, popř. s dalšími institucemi (pošta, banka, apod.).
3. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemného dodatku ke smlouvě.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uvedeným v čl. II. smlouvy. Byla vyhotovena ve 3 výtiscích majících hodnotu originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce.
5. Tato smlouva je projevem svobodné a vážně míněné vůle zúčastněných stran, což níže stvrzují jejich zástupci svými vlastnoručními podpisy.

V Jičíně dne

.....
p r o n a j í m a t e l
město Jičín

.....
n á j e m c e
David Ondráček