

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. 2260000044
..... dále jen pronajímatel

Nájemce : **Radka Šimková**
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 506 01 Jičín
IČ: 06865631
DIČ: CZ9460213422
..... dále jen nájemce

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem stavební parcely č. 17, jejíž součástí je stavby občanského vybavení č. p. 33, Robousy. Předmětná nemovitost je zapsána na LV č. 10 001 vedeném pro obec Jičín a k. ú. Robousy u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín.
2. Na základě doporučení Osadního výboru Robousy a rozhodnutí Rady města Jičína (114. zasedání dne 14. 3. 2018) přenechává pronajímatel nájemci nebytový prostor o výměře 182,76 m² (restaurace) a ostatní plochu o výměře 906 m² (užívané jako zahrada), a to za účelem provozování hostinské činnosti, v souladu s nabídkou nájemce ze dne 5. 3. 2018 podanou v rámci nabídkového řízení a v souladu s oprávněními v živnostenském listu vydaném Městským úřadem Jičín – odborem obecní živnostenský úřad, č.j. MuJc/2018/4630/ZU/7 ze dne 14. 2. 2018.

II.

Doba nájmu

Nebytové prostory popsané v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci do užívání na dobu **neurčitou**, a to počínaje dnem **1. 4. 2018**.

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. **Výše nájemného může být upravována na základě Rozhodnutí rady města Jičína v souladu s úředně stanovenou mírou inflace při použití 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 nájemného tak může dojít nejdříve ke dni 1. 7. 2019.**

IV.

Práva a povinnosti

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětné prostory ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, t.j. k činnosti specifikované v čl. I. této smlouvy. Porušení této povinnosti, tj. změna činnosti popřípadě její rozšíření o další činnost bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, bude považováno za zvláště závažné porušení této nájemní smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu nebytového prostoru bez výpovědní doby.
2. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory v souladu s jejich určením. Změny v nebytových prostorách 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.
3. 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.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen nebytové prostory předat pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání, popřípadě s úpravami předem odsouhlasenými pronajímatelem.
5. Nájemce hradí náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu tak, jak byly vymezeny obecně závazným právním předpisem upravujícím drobné opravy v bytech (nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Drobnou opravou se pak v daném případě 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.
6. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škodu, kterou mu způsobí, byť z nedbalosti, sám, jeho zaměstnanci, zákazníci, popřípadě 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.

7. 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.
8. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli (osobě pověřené pronajímatelem), aby provedl instalaci a údržbu všech technických zařízení, pokud jsou součástí nebytového prostoru a patří pronajímateli.
9. 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 společnosti dle ust. §2716 NOZ, pachtem závodu, popřípadě na základě jiné obdobné smlouvy. Porušení těchto povinností je považováno za zvláště závažné porušení ujednání této smlouvy a je jedním z možných důvodů k výpovědi z nájmu nebytového prostoru bez výpovědní doby.
10. Nájemce je povinen krom jiného udržovat v předmětných nebytových prostorách a jejich okolí pořádek. Nesmí ve společných prostorách domu ani v jeho okolí odkládat ani uskladňovat žádné předměty a je povinen dodržovat v pronajatých prostorách bezpečnostní, protipožární a hygienické předpisy.
11. Nájemce je oprávněn umístit na nemovitosti, ve které se nacházejí pronajaté prostory, v přiměřeném rozsahu štíty, návěští a podobná znamení, a to pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
12. Nájemce je povinen hradit ze svého veškeré náklady spojené s užíváním předmětného nebytového prostoru zejména náklady na el. energii, vodné a stočné, odvoz odpadků, čištění komínů, popřípadě další náklady nezbytné k provozování své shora uvedené činnosti. Srážkovou vodu hradí nájemce za celý objekt s tím, že 1/2 nákladů jednou ročně přefakturuje pronajímateli.
13. 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.

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.
5. Smluvní strany si ujednaly, že tato peněžitá jistota slouží k zajištění zaplacení nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu. Čerpání jistoty může být započato vždy, kdy pohledávka bude splatná, a následně je nájemce, na výzvu pronajímatele, jistotu povinen doplnit do původní výše.

VII.

Závěrečná ujednání.

1. Změny této smlouvy mohou být prováděny po vzájemné dohodě, a to formou písemného dodatku ke smlouvě. 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. Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv v platném znění), dohodly se smluvní strany, že pronajímatel, který je povinným subjektem dle ust. § 2 odst. 1 tohoto zákona, zašle nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.

Druhá smluvní strana bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích příloh a případných dodatků bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné, předem pronajímateli písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.

3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu zástupce poslední smluvní strany. Smluvní strany si ujednaly pozdější okamžik nabytí účinnosti smlouvy, než je uveden v § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to dnem 1. 4. 2018.
4. Smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž 2 pare obdrží pronajímatel a 1 pare nájemce. Je projevem svobodné a vážně míněné vůle zúčastněných stran, nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některého z účastníků smluvního vztahu, což níže stvrzují jejich oprávnění zástupci svým vlastnoručním podpisem.

V Jičíně dne 26. 3. 2018

.....
pronajímatel
město Jičín

.....
nájemce