**,**

**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**a plnění spojených s užíváním pronajatého prostoru**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku spolu dále uvedené smluvní strany:

1) **Národní dům Frýdek-Místek** “příspěvková organizace“

 se sídlem: Frýdek-Místek, Palackého 134, PSČ 738 01

 IČ: 70632405

 DIČ: CZ70632405

 organizace zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u KS v Ostravě, oddíl Pr., vložka 80

 zastoupen: Bc. et Bc. Jakubem Tichým, ředitelem organizace

 (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2) **Veronika Šmídová**, nar. 27.07.1985

 Gagarinova 1762, 738 01 Frýdek-Místek

IČ: 88832031

 není plátce DPH

 tel. 736 668 604

 fyzická osoba podnikající podle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

 (dále jen „**Nájemce**“)

(společně dále jen „**Smluvní strany**“)

uzavřely tuto

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**a plnění spojených s užíváním pronajatého prostoru**

(dále jen „**Smlouva**“)

**Preambule**

Pronajímatel je podle článku VI, bodu 2., písmeno b) své zřizovací listiny ze dne 14.09.2009 ve znění následných dodatků oprávněn pronajmout svěřený nemovitý majetek a podle článku VI, bodu 3., písmena d) oprávněn pronajmout movitý majetek.

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Předmětem smlouvy je nájem prostoru sloužícího k podnikání a to foyer včetně baru nacházející se ve druhém (2.) nadzemním podlaží ( II. NP) o celkové výměře 300 m² a dále skladovací místnost

o výměře 9 m² v prvním (1.) nadzemním podlaží (I. NP) a movitý majetek uvedený v příloze č. 1 této Smlouvy, to vše v objektu č.p. 612, ul. Frýdlantská, k. ú. Místek. (dále jen „**Pronajatý prostor**“případně„**Předmět nájmu**“). Celková plocha Pronajatého prostoru činí 309 m².

**Článek III.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce bude Předmět nájmu užívat k provozování dětského koutku „Dětský svět Pohoda“ a jako bar.
2. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce užíval pronajatý prostor k výše uvedenému účelu používání.
3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby Nájemce Pronajatý prostor označil v přiměřeném rozsahu vývěsním štítem nebo jiným označením provozovny.

**Článek III.**

**Doba nájmu**

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to ode dne 01.07.2018 do 30.06.2019 (dále jen „**Doba** **nájmu**“).
2. Ke dni skončení nájmu, tj. k 30.6.2019, je Nájemce povinen Pronajatý prostor vyklidit a vrátit Pronajímateli, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

**Článek IV.**

**Výše nájemného a způsob placení**

1. Nájemce se zavazuje zaplatit Pronajímateli Nájemné v roční výši **108.000 Kč** (slovy: jedno\_sto\_osm tisíc korun českých).
2. Nájemné je splatné předem ve výši 3/12 ročního nájemného do 25. dne prvního měsíce čtvrtletí, tj.

ve výši **27.000 Kč** (slovy: dvacet\_sedm\_tisíc korun českých). Pronajímatel k úhradě nájemného vystaví daňový doklad, který bude zaslán Nájemci. Úhrada nájemného je možná bezhotovostním převodem (vkladem) na účet Pronajímatele, číslo účtu: 244982290, kód 0300, vedený u ČSOB, kde variabilní symbol (VS) je číslo daňového dokladu, nebo úhradou v hotovosti.

1. Nájemné se považuje za zaplacené bezhotovostním převodem (vkladem) dnem připsání platby

na účet Pronajímatele.

1. V případě, že Nájemce nebude dodržovat stanovené termíny úhrad nájemného, je povinen Nájemce uhradit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.ve znění pozdějších předpisů.
2. V případě, že nájemní vztah netrvá celou Dobu nájmu, činí nájemné za dobu, po kterou nájemní vztah trvá, poměrnou část sjednaného nájemného, a to vždy za celý byť jen započatý měsíc.
3. Smluvní strany se dohodly na snížení měsíčního Nájemného v období od 01. 07. 2018 do 30. 09. 2018 o **4.500 Kč** (slovy čtyři\_tisíce\_pět\_set korun českých). Nájemné za celé toto období činí **13.500 Kč** (slovy: třináct\_tisíc\_pět\_set korun českých) a je splatné podle podmínek v čl. IV., bodu 2,3,4 Smlouvy

**Článek V.**

**Služby poskytované spolu s nájmem, výše úhrady a způsob placení**

1. Pronajímatel se zavazuje, že po dobu nájmu zajistí pro Nájemce následující služby spojené s užíváním Pronajatého prostoru řádně, v množství a kvalitě odpovídající obvyklé potřebě Nájemce:
* Dodávka pitné vody a stočné
* Dodávka tepla
* Užívání WC
* Dodávka elektrické energie
* Likvidace komunálního odpadu
1. Smluvní strany se dohodly, že za výše uvedené služby bude nájemce hradit tyto měsíční paušální částky:
* za vodné 140 Kč (slovy: jedno\_sto\_čtyřicet korun českých),
* za stočné 130 Kč (slovy: jedno\_sto\_třicet\_korun českých),
* za dodávku tepla 3.100 Kč (slovy: tři\_tisíce\_jedno\_sto korun českých),
* za dodávku elektrické energie 1.150 Kč (slovy: jeden\_tisíc\_jedno\_sto\_padesát korun českých), kromě prostor bufetu
* za likvidaci komunálního odpadu 100 Kč (slovy: jednosto korun českých), českých)
1. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli paušální platbu za poskytnuté služby v roční výši **55.440 Kč** (slovy: padesát\_pět\_tisíc\_čtyřista\_čtyřicet korun českých) plus příslušná výše DPH (tj. dvanáctinásobek paušální částky v čl. V., bodu 2).

1. Platba je splatná předem ve výši 3/12 roční úhrady za poskytnuté služby tj. ve výši **13.860 Kč** (slovy: třináct\_tisíc\_osm\_set\_šedesát korun českých) plus příslušná výše DPH a bude placena společně s úhradou nájemného, v termínech a za podmínek stanovených v článku IV., odst. 2, 3, 4, a 5 této Smlouvy.

5. Spotřeba elektrické energie v prostorech bufetu bude vypočtena podle skutečného odebraného

 množství na základě odečtu podružného elektroměru umístěného v Pronajatých prostorách a v ceně

 fakturované Pronajímateli dodavatelem plus příslušná výše DPH. Fakturace proběhne čtvrtletně

 ihned po obdržení faktury od dodavatele služby.

**Článek VI.**

**Základní povinnosti Nájemce**

1. Řádně a včas zaplatit Pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za služby poskytované spolu s nájmem.
2. Užívat Pronajatý prostor jako řádný (pečlivý) hospodář k ujednanému účelu, pečovat o Pronajatý prostor tak, aby nedocházelo k opotřebování nad míru přiměřenou okolnostem, chránit jej před poškozením a při každém odchodu z Pronajatého prostoru jej uzamykat. V případě, že odchází z budovy čp. 612, ul. Frýdlantská jako poslední, zakódovat zabezpečovací systém budovy.
3. Zajišťovat na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Pronajatého prostoru (na vymezení pojmu běžné údržby a drobných oprav se přiměřeně použijí ustanovení Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytů, v platném znění). Běžnou údržbou se rozumí též provádění úklidu, udržování čistoty a pořádku v Pronajatém prostoru, přilehlých chodbách a WC v budově čp. 612, ul. Frýdlantská.
4. Oznámit Pronajímateli, že Pronajatý prostor má vadu, kterou má odstranit Pronajímatel hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání Pronajatého prostoru zjistit mohl, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti Pronajímateli vznikla a hradí Pronajímateli veškeré náklady potřebné na její odstranění.
5. Zdržet se jakéhokoliv jednání při užívání Pronajatého prostoru, kterým by rušil ostatní ve výkonu jejich práv.
6. Nájemce odpovídá za udržování stavu Pronajatého prostoru a za provoz v něm a za škody v té souvislosti vzniklé, také odpovídá za škody způsobené osobami, jimž umožnil do Pronajatého prostoru přístup.

Nájemce odpovídá za skleněné výplně oken a dveří v Pronajatém prostoru. V případě jejich poškození nebo rozbití uhradí opravu nebo výměnu z vlastních prostředků.

1. Vyklidit foyer a uklidit podlahu ve foyer v případě, kdy pronajímatel bude v budově čp. 612, ul. Frýdlantská, pořádat vlastní akci nebo pronajímat kinosál.
2. Nepřenechat Pronajatý prostor ani jeho část do pronájmu třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele.
3. Dodržovat veškeré zdravotní, bezpečnostní, hygienické předpisy a nařízení v souvislosti s účelem nájmu, jakož i ustanovení veškerých souvisejících platných právních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
4. Dodržovat v pronajatém prostoru protipožární opatření podle zákona č. 133/1985 Sb.o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a související platné právní předpisy, dále ustanovení požární poplachové směrnice, požárního řádu a požárního evakuačního plánu, které jsou umístěny na veřejně přístupných místech (na stěnách) budovy čp. 612. Ul. Frýdlantská.
5. Dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm v Pronajatém prostoru a dodržovat zákaz kouření v budově č.p. 612, ul. Frýdlantská, mimo prostory, v nichž je kouření povoleno.
6. Umožnit zaměstnancům Pronajímatele přístup do Pronajatého prostoru za účelem údržby, oprav, kontroly účelu užívání a využití Pronajatého prostoru, oznámí-li Pronajímatel tento svůj záměr Nájemci předem. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí prodlení.
7. Vznikne-li potřeba provést nezbytnou opravu v Pronajatém prostoru, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji Nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže, nebo omezí užívání Pronajatého prostoru.
8. Dodržovat zákaz provést změnu Pronajatého prostoru včetně stavebních úprav bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě porušení této povinnosti pronajímatel nebude

Nájemci hradit vynaložené náklady, a to formou zápočtu na nájemném.

15. Písemně sdělit Pronajímateli jakékoliv změny týkající se činnosti Nájemce, to je např. změnu

 v plátcovství DPH a jiné rozhodné skutečnosti, a to nejpozději do 8 (slovy: osmi) dnů od okamžiku

 změny, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která Pronajímateli nesplněním povinností vznikne.

16. Dodržovat zákaz umísťování výherních hracích přístrojů nebo jiných herních zařízení v pronajatém

 prostoru.

17. Neumísťovat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na vnější části Pronajatého

 prostoru nebo budovy, ve které se Pronajatý prostor nachází, žádné vývěsní štíty, plakáty ani

 reklamy, s výjimkou označení provozovny dle čl. III, bodu 3 Smlouvy. Požadavek na jejich umístění

 ze strany Nájemce je nutné projednat s Pronajímatelem samostatně, Smlouva o nájmu toto neřeší.

18. Nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu Pronajatý prostor vyklidit a vrátit Pronajímateli

 v řádném vztahu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při běžném užívání, to je vyklizený,

 vyčištěný a nepoškozený. Při nesplnění této povinnosti je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli

 smluvní pokutu ve výši 500 Kč (slovy: pět\_set\_korun českých) za každý den prodlení se splněním

 této povinnosti. Přes ujednanou smluvní pokutu má Pronajímatel právo na náhradu škody vzniklé

 z porušení smluvní povinnosti Nájemcem, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

**Článek VII.**

**Základní povinnosti Pronajímatele**

1. Přenechat Nájemci Pronajatý prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu užívání.
2. Udržovat Pronajatý prostor v takovém stavu, aby mohl sloužit k účelu užívání, pro který byl pronajat a zajistit nerušené užívání Pronajatého prostoru po Dobu nájmu.
3. Zajišťovat ostatní údržbu a ostatní nezbytné opravy v Pronajatém prostoru na své náklady. Tato ostatní údržba a tyto ostatní nezbytné opravy zajišťované Pronajímatelem vyplývají z ustanovení čl. VI. odst.3 této Smlouvy.
4. Seznámit Nájemce s dokumentací požární ochrany: požární poplachové směrnice, požární řád, požární evakuační plán.
5. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn/a provádět kontrolu dodržování smluvních povinností Nájemce, ke kterým se v této Smlouvě zavázal. Za tímto účelem je Pronajímatel nebo jím pověřená osoba oprávněn/a bez jakéhokoliv omezení a předchozího upozornění tuto kontrolu provádět. Jedná se zejména o naléhavé stavy (změna účelu nájmu, ochrana majetku atd.).

**Článek VIII.**

**Další ujednání**

1. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat Pronajatý prostor částečně ani zcela do podnájmu třetí osobě. Zřídí-li Nájemce třetí osobě užívací právo k Pronajatému prostoru, považuje se to za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat Pronajatý prostor částečně ani zcela do užívání ani účastníkům smlouvy o sdružení. Uzavření takovéto smlouvy o sdružení Nájemcem

a tím umožnění užívání Pronajatého prostoru třetím osobám se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.

1. Nájemce se zavazuje, že zabezpečí Pronajatý prostor proti vloupání.
2. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat v Pronajatém prostoru a v přilehlých částech protipožární opatření podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění a prováděcích právních předpisů.
3. Nájemce je povinen seznámit se a seznámit všechny své zaměstnance s dokumentací požární ochrany (požární poplachová směrnice, požární řád, požární evakuační plán), která je umístěna na veřejně přístupných místech (na stěnách) v budově č. p. 612, ul. Frýdlantská, k. ú. Místek.
* V případě požáru postupovat dle požární poplachové směrnice.
* Dodržovat ustanovení požárního řádu a v případě ohrožení se řídit dokumentací požární ochrany.
* Dodržovat obecně platná ustanovení týkající se požární ochrany a seznámit se s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, hlavních jističů elektroinstalace, hydrantů a hasicích přístrojů.
* Dodržovat zákaz manipulace s otevřeným ohněm.
1. Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření ve všech prostorách objektu č.p. 612, ul. Frýdlantská, k.ú. Místek, mimo vyhrazené prostory, kde je kouření dovoleno. Porušení tohoto ujednání se považuje za hrubé porušení své povinnosti vůči Pronajímateli.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré zdravotní, bezpečnostní, hygienické předpisy a nařízení v souvislosti s účelem nájmu, jakož i ustanovení veškerých platných právních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.
3. Nájemce je povinen udržovat čistotu a pořádek v Pronajatém prostoru, přilehlých chodbách a WC nacházejících se v budově č.p. 612, ul. Frýdlantská, k.ú. Místek.
4. V případě porušení povinností Nájemci vyplývajících ze Smlouvy se pro případ prvního (1.) porušení sjednává smluvní pokuta ve výši 5.000 Kč (slovy: pět\_tisíc korun českých). Smluvní pokuta je splatná do 14 (čtrnácti) dnů od vyúčtování smluvní pokuty Pronajímatelem na účet uvedený v článku V., odst. 5 této Smlouvy.

Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

1. V případě opakovaného porušení téže povinnosti se smluvní pokuta sjednává ve dvojnásobné (2) výši a je splatná do čtrnácti (14) dnů od vyúčtování smluvní pokuty Pronajímatelem na účet uvedený v článku V. odst. 5 této Smlouvy.

 Tímto ujednáním není dotčen případný nárok na náhradu škody.

**Článek IX.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem sjednaný touto Smlouvou končí dnem, který je uveden v článku IV. Smlouvy, jako poslední den doby nájmu, a to dne 30.06.2019.
2. Nájemce může nájem vypovědět písemně, i před uplynutím ujednané Doby nájmu, v zákonné lhůtě 3 měsíců, z výpovědních důvodů uvedených v §§ 2222 a 2308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Nájemce může nájem vypovědět písemně, i před uplynutím ujednané Doby nájmu, bez výpovědní doby, z výpovědních důvodů uvedených v §§ 2208 a 2227 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Pronajímatel může nájem vypovědět písemně, i před uplynutím ujednané Doby nájmu, v zákonné lhůtě 3 měsíců, z výpovědních důvodů uvedených v § 2309 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
5. Pronajímatel může nájem vypovědět písemně, i před uplynutím ujednané Doby nájmu, bez výpovědní doby, z výpovědních důvodů uvedených v §§ 2228 a 2232 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel může vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby v případě, kdy Nájemce hrubě poruší jakoukoliv smluvní povinnost vůči Pronajímateli nebo ujednání, ke kterému se ve Smlouvě zavázal, a i po uplynutí lhůty v písemné výzvě nedojde k nápravě.

**Článek X.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti nevyplývající z této Smlouvy se v částech smluvně neupravených řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými očíslovanými dodatky. Změna čísla účtu uvedeného v této Smlouvě se nepovažuje za změnu Smlouvy. Pronajímatel je povinen neprodleně změnu čísla účtu písemně oznámit Nájemci.
3. Písemnosti doručované v souvislosti s touto Smlouvou, i po skončení této Smlouvy, se považují za doručené i v případě, že kterákoliv ze stran této Smlouvy doručení dotčené písemnosti odmítne či jinak znemožní její doručení. Pro takové případy se Smluvní strany dohodly na tom, že právní fikce doručení dotčené písemnosti nastane desátým (10) dnem ode dne odeslání alespoň doporučené zásilky druhé Smluvní straně na adresu sídla s označením Smluvních stran.
4. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních, kdy jedno (1) obdrží Pronajímatel a jedno (1) Nájemce.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva odpovídá jejich pravé svobodné a vážné vůli, nebyla učiněna v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran a účinnosti dne 01.07.2018.

Ve Frýdku-Místku dne

Pronajímatel: Nájemce:

Bc. Jakub Tichý Veronika Šmídová