**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále v textu smlouvy též jen „občanský zákoník“ nebo zkratkou „ObčZ“), uzavřely smluvní strany :

1. **Pronajímatel:**

**Město Bruntál**

zastoupené společností **TS Bruntál, s.r.o.,** zastoupené společností **TS Bruntál, s.r.o.,** se sídlem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, identifikační číslo osoby: 25823337, DIČ: CZ25823337, bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka číslo 19499, zastoupenou svým jednatelem, kterým je **xxxxxxxxxxxxxxxx, jednatel**

(dále též jen jako "pronajímatel")

--a--

1. **Nájemce:**

Jméno a příjmení podnikatele: **xxxxxxxxxx**

Datum narození fyzické osoby: xxxxxxxxxx

Adresa sídla: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Identifikační číslo osoby: 73247961

Výpis ze živnost. registru: MÚ Bruntál, Obecní živnostenský úřad

Kontaktní údaje: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále též jen jako "nájemce ")

Pronajímatel a Nájemce dále společně též jen jako *"Strany“* nebo *"Smluvní strany“*, samostatně též jako *"Strana“* nebo "*Smluvní strana"*

**tuto**

**smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání** (dále též jen "*smlouva*")

**takto**

**Článek I.**

**Předmět a účel smlouvy**

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

**Článek II.**

**Vymezení předmětu a účelu nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 1424, Bruntál, způsob využití vedený v katastru nemovitostí stavba občanské vybavenosti, postavené na pozemcích parc.č.2254/3 – zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví pronajímatele, parc.č. 2260/2 – zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví České republiky a parc.č. 2257/15 – zastavěná plocha a nádvoří, ve vlastnictví pronajímatele, budova a pozemky se nachází v obci Bruntál a katastrálním území Bruntál - město, když se jedná o tzv. Wellness centrum na ulici Dukelská 1424/3 v Bruntále, jak je zapsáno na LV č.1870 a č. 60000 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál. Nadepsaná budova sestává z prvního a druhého nadzemního podlaží. V obou nadzemních podlažích budovy se nacházejí prostory sloužící podnikání.
2. **Zastoupení** pronajímatele je dáno mandátní smlouvou, uzavřenou dne 20. 04. 2010 mezi Městem Bruntál a společností **TS Bruntál, s.r.o.,** se sídlem v Bruntále (dále jen „mandátní smlouva“), která je v době uzavírání této nájemní smlouvy ve smyslu ustanovení § 3028 odst. 3 občanského zákoníku nadále platná a účinná.
3. **Účelem nájmu** je provozování podnikatelské činnosti *v tělovýchovných a sportovních službách v oblasti fitness* nájemcem v předmětu nájmu v rozsahu a za podmínek, jak je sjednáno v této smlouvě. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu toliko k tomuto účelu a nemá právo v pronajatém prostoru provozovat jinou činnost. Porušení tohoto ustanovení smlouvy strany posuzují jako hrubé porušování povinností z nájmu nájemcem, které zakládá podle ust. § 2309 písm. b) ObčZ právo pronajímatele vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou, resp. jako vážný důvod pro výpověď nájmu sjednaného na dobu neurčitou ve zkrácené výpovědní době podle § 2312 ObčZ.
4. Pronajímatel předává na základě této smlouvy prostory sloužící podnikání o celkové podlahové ploše **195,1 m2**, nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy uvedené v článku II odst. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) nájemci do nájmu za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru. Tento prostor sloužící podnikání je, včetně přístupu k němu, přesně vyznačen na situačním dispozičním plánku, který je **přílohou č. 1** a nedílnou součástí této smlouvy. Jedná se o místnost s evidenčním číslem:

* **č.** **102 – posilovna,** o výměře 127 m2
* **č.** **109 – šatna ženy**, o výměře 12,6 m2
* **č. 110 – umývárna a WC ženy**, o výměře 5,5 m2
* **č. 111 – umývárna a WC muži**, o výměře 5,5 m2
* **č. 112 – šatna muži**, o výměře 12,6 m2
* **č. 113 – víceúčelová místnost**, o výměře 31,9 m2

Smluvní strany prohlašují, že nadepsané vymezení předmětu nájmu je pro ně dostatečně určité a srozumitelné.

Vnitřní dispozice předmětu nájmu:

Prostory bez movitého majetku (vyjma baru v posilovně, lavic a šatních skříní v šatnách a umyvadel)-

Dále předmět nájmu tvoří movité věci, jejichž seznam je uveden v protokolu o předání movitého majetku, který je **přílohou č. 2** této smlouvy. Zbylé vybavení movitými věcmi bude pořízeno na jeho vlastní náklady nájemcem a toto vybavení zůstává ve vlastnictví nájemce.

1. Současně s nájmem předmětu nájmu vzniká nájemci právo užívat společnou chodbu k přístupu do předmětu nájmu, která je vyznačena na situačním plánku v příloze č. 1. Do objektu má povolen vstup nájemce, jeho zaměstnanci, zákazníci a obchodní partneři.
2. Nájemce nemá právo změnit způsob či podmínky výkonu činnosti specifikované v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy, než jak to vyplývá z účelu nájmu touto smlouvou sjednaného nebo z ujednání v této smlouvě anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nadepsané budově, v níž je předmět nájmu lokalizován nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nadepsané budovy. To neplatí, pokud se v důsledku změny poměrů na jeho straně jeho činnost v některém ohledu změní jen nepodstatně.
3. Nájemce výslovně prohlašuje, že vlastní příslušná oprávnění a povolení, která jej opravňují k provozování činnosti uvedené v článku II odst. 3 této smlouvy a při této činnosti se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy České republiky, příslušné vyhlášky města Bruntál a tuto smlouvu. Nájemce při podpisu této smlouvy odevzdal pronajímateli výpis ze živnostenského rejstříku, který je **přílohou č. 3** a nedílnou součástí této smlouvy.
4. Pronajímatel dává předmět nájmu nájemci do nájmu a k dočasnému užívání k účelu sjednanému touto smlouvou. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, shledal jej ke dni uzavření této smlouvy za způsobilý k účelu smluvenému touto smlouvou a předmět nájmu od pronajímatele do svého nájmu podle této smlouvy najímá a přebírá. O předání předmětu nájmu nájemci bude sepsán **Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu (příloha č. 4),** se zachycením stavu předávaného a převzatého předmětu nájmu a stavu měřičů všech médií (voda, elektřina). Součástí předávacího protokolu bude soupis klíčů předaných pronajímatelem nájemci.

**Článek III.**

**Doba trvání nájmu a skončení nájmu**

1. Nájem se sjednávána dobu neurčitou, počínaje dnem **1. května 2018.**
2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do dne 1. května 2018 a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.
3. Nájem lze ukončit **písemnou dohodou** smluvních stran nebo **výpovědí.**
4. Ostatní způsoby skončení nájmu prostor sloužících podnikání se řídí obecnou úpravou zániku závazků dle občanského zákoníku nebo obecnými ustanoveními o nájmu dle občanského zákoníku.
5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu, musí v ní být dostatečně určitým způsobem vyjádřena vůle vypovědět nájemní smlouvu a musí dojít druhé straně. Nájemce i pronajímatel mohou vypovědět nájem bez uvedení důvodů výpovědi. Má-li však strana k výpovědi vážný důvod ve smyslu ust. § 2312 ObčZ nebo v případě uvedeném v článku III odst. 7 této smlouvy, musí ve výpovědi být uveden důvod výpovědi a to nikoli pouze odkazem na příslušné zákonné nebo smluvní ustanovení, ale i vylíčením konkrétních skutkových okolností, které jej založily.
6. **Výpovědní doba je tříměsíční.** Výpovědní doba počíná běžet dnem následujícím poté, co výpověď dojde vypovídané smluvní straně. Výpověď může být vypovídané straně předána osobně nebo jí může být doručena jiným způsobem. Za řádně doručenou výpověď se považuje i výpověď, jejíž dojití vypovídaná strana vědomě zmařila. Je-li výpověď doručována s využitím provozovatele poštovních služeb, platí domněnka, že byla došlá zásilka doručena třetí pracovní den po odeslání, a byla-li odeslána na adresu v jiném státě, patnáctý pracovní den po odeslání (§ 573 ObčZ). Konec výpovědní doby následně připadne na den, který se pojmenováním nebo číslem shoduje se dnem, kdy výpověď došla druhé smluvní straně, a není-li takový den v měsíci, na poslední den v měsíci (§ 605 a násl. ObčZ). Tohoto dne končí i nájem. V případě výpovědi **bez výpovědní doby** končí nájem **dnem, kdy výpověď dojde vypovídané straně.** Ohledně doručení takové výpovědi platí vše shora v tomto odstavci uvedené.
7. Porušuje-li strana **zvlášť závažným způsobem** své povinnosti, má dotčená strana právo vypovědět nájem **bez výpovědní doby**. Nájemce je dále oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby i v případech stanovených v § 2208, § 2210, § 2212 a § 2226 odst. 2 ObčZ. Pronajímatel je dále oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby i v případech stanovených v § 2220 a § 2228 ObčZ. **Strany dále sjednaly, že za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce bude vždy považováno takové porušení povinností nájemce, bude-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání nebo porušuje-li nájemce předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo návštěvníkům Wellness centra nebo užívá-li předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo touto smlouvou ujednáno, včetně případu, kdy nájemce přestane po dobu delší než 30 (třicet) dnů v předmětu nájmu provozovat svou činnost dle článku II odst. 3 této smlouvy a plnit tak účel nájmu, sjednaný touto smlouvou.**
8. Vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky v písemné formě. Nevznese-li je včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem zanikne. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svoji výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to ve lhůtě dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.
9. Skončí-li nájem, je nájemce povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce je povinen před předáním předmětu nájmu pronajímateli předmět nájmu vyklidit, tj. odstranit z předmětu nájmu své věci, popř. věci dalších spoluuživatelů. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel od nájemce klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do vyklizeného předmětu nájmu a v jeho užívání.
10. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Splnění povinnosti nájemce vrátit předmět nájmu ve sjednaném stavu bude posuzováno i s ohledem na stav předmětu nájmu uvedený v Protokolu o předání a převzetí předmětu nájmu, který byl sepsán stranami při vzniku nájmu a předání předmětu nájmu do užívání nájemci. O odevzdání předmětu nájmu pronajímateli po skončení nájmu bude stranami sepsán **Protokol o odevzdání a převzetí předmětu nájmu**.
11. Povinnosti nájemce vrátit předmět nájmu pronajímateli odpovídá povinnost pronajímatele předmět nájmu při skončení nájmu převzít.
12. Nevrátí-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu pronajímateli, bude toto jeho jednání považováno za porušení povinnosti odevzdat věc při skončení nájmu pronajímateli. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn po nájemci požadovat vydání bezdůvodného obohacení vzniklého na straně nájemce v důsledku užívání předmětu nájmu bez právního důvodu (§ 2991 a násl. ObčZ) ve výši sjednaného nájemného a ceny služeb a náhradu újmy vzniklé pronajímateli v příčinné souvislosti s protiprávním jednáním nájemce (§ 2894 a násl. ObčZ). Náhradu vzniklé újmy bude pronajímatel požadovat i v případě, kdy nájemce předmět nájmu nevrátí pronajímateli řádně, tedy ve stavu, v jakém jej měl vrátit.
13. Pro případ prodlení nájemce s řádným odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu v délce trvání do 10 (deseti) dnů, se sjednává smluvní pokuta ve výši Kč 1.000,- (slovy: Jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení. V případě prodlení s řádným odevzdáním předmětu nájmu nad 10 (deset) dnů, se sjednává smluvní pokuta ve výši Kč 5.000,- (slovy: Pět tisíc korun českých) za každý den prodlení. V případě prodlení s řádným odevzdáním předmětu nájmu delším než 30 (třicet) dnů, se sjednává smluvní pokuta ve výši Kč 10.000,-(slovy: Deset tisíc korun českých) za každý den prodlení. Všechny smluvní pokuty je možno sčítat a všechny je povinen zaplatit nájemce pronajímateli ve lhůtě stanovené pronajímatelem ve výzvě k zaplacení smluvní pokuty. Zaplacení smluvní pokuty nezbavuje dlužníka povinnosti plnit dluh (či závazek) smluvní pokutou utvrzený a pronajímatel je oprávněn vedle toho samostatně uplatnit náhradu újmy (škody).
14. Při odevzdání předmětu nájmu po skončení nájmu si nájemce oddělí a vezme vše, co do předmětu nájmu vložil nebo do něho vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání (§ 2225 ObčZ) ve vztahu k původnímu stavu předmětu nájmu, v jakém ho nájemce od pronajímatele převzal, nikoli ve vztahu ke stavu předmětu nájmu po úpravách provedených nájemcem. Vloží-li nájemce do předmětu nájmu či do něho vnese nájemce něco, co následně nelze oddělit bez zhoršení podstaty věci, pak v případě, kdy tak nájemce učinil **se souhlasem pronajímatele**, má nájemce právo na vyrovnání dle § 2220 odst. 1 ObčZ, ale zanikne mu nárok na to, aby si to, co v rámci takové změny předmětu nájmu do něho vložil či vnesl, zase oddělil nebo odnesl, pokud nebude později dohodnuto jinak. Vloží-li nájemce do předmětu nájmu či do něho vnese nájemce něco, co následně nelze oddělit bez zhoršení podstaty věci, pak v případě, kdy tak nájemce učinil **bez souhlasu pronajímatele**, je nájemce povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, tedy co do předmětu nájmu vložil či vnesl, zase oddělit. Nebude-li to možné nebo zhorší-li se tím podstata předmětu nájmu či se tím nepřiměřeně ztíží jeho užívání, je nájemce povinen vložené nebo vnesené věci na předmětu nájmu ponechat a to bez práva na jakékoliv vyrovnání s tím, že nájemci naopak vznikne povinnost nahradit pronajímateli újmu, která mu v důsledku neuvedení předmětu nájmu do původního stavu vznikla (§ 2220 ObčZ).
15. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, je pronajímatel vůči němu oprávněn uplatnit nárok na náhradu škody, která mu v důsledku porušení povinnosti nájemce vznikla.
16. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.
17. Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.
18. Skončení nájmu nemá vliv na závazky vzniklé mezi stranami nebo vůči třetím osobám před jeho skončením. Nezanikají ani odpovědnostní důsledky porušení povinnosti některou ze smluvních stran.
19. Od této smlouvy lze odstoupit, stanoví-li tak zákon. Odstoupení od smlouvy se nedotýká práva na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, pokud již dospěl, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti ani ujednání, které má vzhledem ke své povaze zavazovat strany i po odstoupení od smlouvy. Byl-li dluh zajištěn, nedotýká se odstoupení od smlouvy ani zajištění.

**Článek IV.**

**Nájemné a úhrada za služby poskytované spolu s nájmem prostor sloužících podnikání. Splatnost nájemného a úhrady za služby**

* 1. Výše nájemného je sjednána na Kč **330 Kč/m2/rok** (slovy: Třistatřicet korun českých za jeden metr čtvereční pronajaté podlahové plochy), **roční nájemné** činí celkem **64.383,- Kč** (slovy: Šedesátčtyřitisíctřistaosmdesáttři korun českých).

K nájemnému bude vždy **připočtena daň z přidané hodnoty** v zákonné výši.

* 1. Vedle nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli cenu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání (dále v textu smlouvy též jen jako **„služby“**), jmenovitě za tyto služby: *vodné, stočné, elektrickou energii (včetně energie za klimatizační jednotku v místnosti č.102), teplo a teplou užitkovou vodu (TUV) a odvoz a likvidaci komunálního odpadu*. Smluvní strany se dohodly na úhradách za tyto služby jednak formou měsíčních záloh a jednak formou pravidelných měsíčních paušálních plateb, v obou případech vždy s připočtením DPH v zákonné výši.

**Rozpis měsíčních záloh na služby:**

Vodné a stočné: 1.500,- Kč + DPH

Elektrická energie: 2.500,- Kč + DPH

**Rozpis měsíčních paušálních plateb za služby:**

Teplo měsíční paušální platbou ve výši 1.274 Kč + DPH

(tj. 163,2 m2 x 10,41 Kč = 1.699 Kč x 9 měsíců/12 měsíců)

Teplo není započítáno v letních měsících červen, červenec a

srpen.

TUV (teplá užitková voda): měsíční paušální platbou ve výši 896 Kč + DPH

(tj. 195,1 m2 x 4,59 Kč)

Odvoz komunálního odpadu : měsíční paušální částkou ve výši Kč 196,25 pro rok 2018 + DPH. V dalších letech dle ceníku pronajímatele

* 1. Pronajímatel je povinen provést roční vyúčtování úhrady za plnění spojená s užíváním prostor sloužících podnikání, konkrétně za spotřebu elektrické energie a vodné a stočné v předmětu nájmu podle ceny služeb, kterou vyúčtovali pronajímateli jeho (velko)dodavatelé těchto služeb a nájemcem zaplacených záloh a doručit ho nájemci ve lhůtě nejpozději do 15. ledna následujícího kalendářního roku, podle tohoto klíče:
  2. **spotřeba elektrické energie dle skutečné spotřeby nájemce**, zjištěné z údajů odpočtového elektroměru; nájemce je povinen uhradit případný nedoplatek podle tohoto vyúčtování, včetně daně z přidané hodnoty, ve lhůtě do 15 (patnácti) dnů ode dne doručení vyúčtování těchto úhrad služeb. Ve stejné lhůtě je povinen pronajímatel vrátit nájemci případný přeplatek.;
  3. **vodné a stočné podle skutečné spotřeby nájemce,** zjištěné z údajů podrůžného vodoměru; nájemce je povinen uhradit případný nedoplatek podle tohoto vyúčtování, včetně daně z přidané hodnoty, ve lhůtě do 15 (patnácti) dnů ode dne doručení vyúčtování těchto úhrad služeb. Ve stejné lhůtě je povinen pronajímatel vrátit nájemci případný přeplatek.
  4. Nájemné, měsíční zálohy za služby a měsíční paušální platby za služby jsou splatné na podkladě faktury pronajímatele, s náležitostmi daňového dokladu, ve lhůtě splatnosti nájemného a záloh na služby vždy k 10. (desátému) dni kalendářního měsíce nájmu předem. Pronajímatel je povinen doručit nájemci fakturu s vyúčtováním nájemného a záloh na cenu služeb vždy nejpozději k 5. (pátému) dni kalendářního měsíce, za nějž budou nájemné, zálohy na služby a měsíční paušální platby za služby nájemcem placeny. Platby za poskytnuté služby v paušální výši se nevyúčtovávají.
  5. Nájemce se zavazuje platit nájemné, zálohy na služby a měsíční paušální platby za služby ode dne účinnosti této smlouvy. Účastníci této smlouvy si tímto výslovně sjednali, že v případě prodlení se zaplacením splatného peněžitého závazku z této smlouvy, je věřitel oprávněn vyúčtovat dlužníkovi zákonný úrok z prodlení z dlužné částky, tedy ve výši a způsobem, jak úrok z prodlení upravuje obecně závazný právní předpis. Dlužník se zavazuje oprávněně vyúčtovaný úrok z prodlení věřiteli zaplatit.
  6. Nájemné a cenu služeb je povinen nájemce platit nájemci bezhotovostním bankovním převodem na účet provozovatele č. 27-2168500227/0100, vedený u Komerční banky v Bruntále nebo v hotovosti na pokladně v sídle pronajímatele.

**Článek V.**

**Práva a povinnosti nájemce**

* 1. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat pouze v souladu s ustanoveními této nájemní smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně závaznými právními předpisy, tedy zejména řádným a obvyklým způsobem, s potřebnou péčí a s péčí řádného hospodáře, výlučně pro činnost specifikovanou v této smlouvě.
  2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby podle ustanovení této smlouvy.
  3. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu budovu a předmět nájmu v ní umístěný ve stavu způsobilém k užívání.
  4. **Nájemce** se zavazuje provádět vlastním nákladem **běžnou údržbu** a **drobné opravy** předmětu nájmu. Ohledně pojmů „běžná údržba“ a „drobné opravy“ smluvní strany výslovně, pro účely této smlouvy, odkazují na právní úpravu běžné údržby a drobných oprav v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Drobnými opravami a běžnou údržbou se rozumí ty opravy a údržba, které jsou specifikovány v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, není-li v této smlouvě dále sjednáno jinak.
  5. Nájemce je povinen platit ze svého náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy předmětu nájmu, jak jsou definovány v tomto článku shora, stejně jako veškeré náklady a cenu dodávek, služeb a plnění uskutečněných pro nájemce podle níže uvedených ustanovení této nájemní smlouvy.

1. Nájemce není oprávněn zasahovat do vodoinstalace, elektroinstalace či topného systému předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
2. V budově, v níž je předmět nájmu umístěn, je instalováno elektronické zabezpečovací zařízení ve vlastnictví pronajímatele. Jiné zabezpečení předmětu nájmu, včetně případné instalace kamerového systému, si nájemce zajišťuje na své náklady, po dohodě s pronajímatelem.
3. Nájemce může budovu, v níž se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními (za účelem reklamy a informací); pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný (§ 2305 ObčZ). Porušení povinnosti nájemce opatřit předmět nájmu znamením toliko s předchozím souhlasem pronajímatele považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl. Pokud nájemce tuto povinnost oznámit pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má odstranit pronajímatel, nesplní řádně a včas, bude zejména odpovídat za újmu pronajímateli tím vzniklou a současně ztratí právo na slevu z nájemného. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Nájemce se zavazuje provádět vlastním nákladem pouze úklid v předmětu nájmu. Za úklid vnějších prostor, včetně zimní údržby komunikací přilehlých k předmětu nájmu a hlavních přístupových cest k předmětu nájmu, odpovídá pronajímatel.
6. Nájemce není oprávněn provádět "na" a "v" předmětu nájmu bez výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele změnu věci, zejména "technická zhodnocení" ve smyslu ust. § 33 a násl. zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění platném k datu podpisu této smlouvy, ani jiné stavební a stavebně-technické úpravy či podstatné změny vnitřního zařízení a podstatné změny vzhledu stavby (budovy) v níž je předmět nájmu umístěn, s výjimkou jeho touto smlouvou sjednané povinnosti k běžné údržbě a drobným opravám předmětu nájmu *(dále jen "změny předmětu nájmu")*. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny předmětu nájmu, zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, plynového, vodovodního, topného a dalšího vedení. Součástí žádosti o udělení souhlasu ke změně v předmětu nájmu musí být rozpočet a specifikace vkládaných nákladů. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto změn předmětu nájmu, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Vysloví-li pronajímatel se žádostí souhlas, zavazují se obě smluvní strany před provedením změny předmětu nájmu v tom smyslu sjednat **dohodu o změně této smlouvy ve formě jejího dodatku**, v níž strany sjednají všechny náležitosti s tím související, včetně způsobu vypořádání změny předmětu nájmu v případě ukončení nájmu. Do jednoho měsíce po provedení změny je nájemce povinen předložit pronajímateli písemný sumář skutečně vložených nákladů a obě strany v zájmu odstranění případných budoucích sporů tyto náklady vzájemně odsouhlasí a stvrdí podpisy oprávněných osob. Budou-li výdaje na shora uvedené technické zhodnocení předmětu nájmu uhrazeny nájemcem, je **nájemce oprávněn tyto výdaje *odpisovat*, při dodržení postupu, předepsaného zákonem** (ust. § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu ve znění platném k datu podpisu smlouvy).
7. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu 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.
8. Nájemce se zavazuje v rozsahu souvisejícím s užíváním předmětu nájmu a zařízení, jež v něm umístil, dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména v oblasti protipožární, dále v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, hygieny, ochrany životního prostředí (ovzduší, voda, odpadové hospodářství, jedy apod.), v jejich aktuálním právním znění. Nájemce odpovídá za zákonným způsobem prováděnou likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí a v souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy, a to i na úseku vodního hospodářství. Nájemce je povinen respektovat požární dokumentaci pronajímatele, se kterou ho při podpisu této nájemní smlouvy (a dále při každé její změně) pronajímatel seznámil, jak podpisem této smlouvy nájemce potvrzuje a tuto dokumentaci zapracovat do své osnovy školení o požární ochraně, prováděné v souladu se zákonem o požární ochraně a předpisy souvisejícími. Porušení každé jednotlivé povinnosti nájemce z tohoto odstavce tohoto článku smlouvy považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
9. Nájemce je povinen zajišťovat pravidelné revize svých technických zařízení, umístěných v předmětu nájmu, včetně řádného vedení evidence.
10. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy a to i v důsledku činnosti, jednání nebo opomenutí jeho zaměstnanců nebo třetích osob, kterým nájemce umožnil přístup do předmětu nájmu.
11. Nájemce je povinen uzavřít příslušné pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli svou činností v předmětu nájmu. Nepředloží-li nájemce pronajímateli takovou pojistnou smlouvou do 1 (jednoho) měsíce ode dne podpisu této smlouvy, považují to strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
12. Pojištění zařízení a vybavení předmětu nájmu ve vlastnictví nájemce je jeho záležitostí a nákladem.
13. Nájemce se zavazuje na požádání a za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby umožnit přístup osobě pověřené pronajímatelem do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá věc řádným způsobem nebo z jiných vážných důvodů. Nájemce je povinen předat pronajímateli do úschovy zapečetěné duplikáty klíčů od všech nájemci pronajatých prostor. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce tímto dává pronajímateli výslovný souhlas k užití duplikátů klíčů a vstupu do předmětu nájmu a to výlučně a jen v případě havárie či nebezpečí vzniku závažné škody nebo újmy, kdy hrozí prodlení a prokazatelně se pronajímateli nepodařilo zajistit přítomnost nájemce na v této smlouvě uvedených kontaktech.
14. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele sjednat k předmětu nájmu ani k jeho části podnájem (užívací právo) třetím osobám, stejně jako těmto osobám nesmí umožnit užívání předmětu nájmu. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
15. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, nebo mohla rušit výkon vlastnických práv nebo jiných práv v objektech, které s předmětem nájmu sousedí. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
16. Nájemce nesmí umístit a ani povolit umístění výherních hracích automatů v předmětu nájmu. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
17. Kontaktní osoba nájemce (jméno, příjmení, adresa, telefon, e-mail) : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
18. Nájemce se zavazuje sdělit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny v jeho kontaktních údajích, uvedených v záhlaví této smlouvy a v údajích jeho kontaktní osoby dle tohoto odstavce. Porušení této povinnosti nájemce považují strany za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem s možností pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.

**Článek VI.**

**Práva a povinnosti pronajímatele.**

1. Pronajímatel je povinen odevzdat (předat) nájemci předmět nájmu uvedený v článku II odst. 4 této nájemní smlouvy tak, aby ho mohl užívat ke sjednanému účelu. Pronajímatel odevzdá předmět nájmu nájemci v touto smlouvou ujednané době.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu pronajímatelem nájemci se smluvní strany zavazují sepsat **Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu**. Stejně tak bude postupováno při skončení nájmu a předání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli, kdy sepíší Protokol o odevzdání a převzetí předmětu nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje na vyžádání nájemce vydat nájemci svůj písemný souhlas s umístěním sídla nájemce v předmětu nájmu pro účely zejména živnostenského a obchodního rejstříku. Opatření výpisu z listu vlastnictví katastru nemovitostí je v této souvislosti záležitostí a nákladem nájemce.
4. Pronajímatel je povinen zajišťovat v pronajatých prostorách protipožární prevenci v souladu s platnými právními předpisy.
5. Pronajímatel při podpisu této nájemní smlouvy seznámil nájemce se zařazením budovy, v níž je předmět nájmu umístěn, z hlediska míry požárního nebezpečí (ust. § 4 zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění), s požárně nebezpečnými místy, s umístěním a obsahem požárních poplachových směrnic, s umístěním ohlašovny požáru, s umístěním přenosných hasicích přístrojů a s umístěním hydrantů požárního vodovodu.
6. Pronajímatel zajišťuje svým nákladem předepsané pravidelné revize a ostatní úkony na technických zařízeních v budově, v níž je umístěn předmět nájmu. Tato povinnost se nevztahuje na revize a kontroly elektrického zařízení, nářadí a elektrických spotřebičů, které jsou majetkem nájemce s tím, že tato povinnost stíhá nájemce.
7. Pronajímatel bude plnit veškeré povinnosti, uložené mu zákonem jako vlastníku předmětu nájmu, spojené se správou jeho majetku, není-li touto smlouvou sjednáno v jednotlivých případech jinak.
8. Pronajímatel je povinen na své náklady zajišťovat úklid společných prostor v objektu, jakož i všech venkovních prostor sloužících pro přístup k objektu, v němž je umístěn předmět nájmu a to včetně zimní údržby přilehlých komunikací.
9. Pronajímatel je povinen vlastním nákladem zajistit obvyklé pojištění budovy, v níž je umístěn předmět nájmu.
10. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu (§ 2205 písm. c) ObčZ).
11. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu po celou dobu nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit užívání, pro které byl pronajat (§ 2206 písm. b) ObčZ). Zajišťovat nemusí běžnou údržbu a drobné opravy, které přísluší nájemci.
12. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat nájemci poskytování služeb, které jsou uvedeny v článku IV této smlouvy.

**Článek VII.**

**Ostatní a závěrečná ujednání**

1. Nájemce potvrzuje, že mu pronajímatel ve smyslu ust. § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, před uzavřením smlouvy předal **průkaz energetické náročnosti budovy**, jejíž ucelenou částí ve smyslu uvedeného zákona jsou nebytové prostory tvořící předmět nájmu dle této smlouvy
2. Smluvní strany výslovně vylučují dispozitivní úpravu občanského zákoníku tam, kde je v této smlouvě sjednáno oproti úpravě občanského zákoníku jinak. Tam, kde v této smlouvě není sjednáno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, popř. dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
3. Smluvní strany se dohodly, že v nájemním vztahu založeném touto smlouvou se nebude přihlížet k obchodním zvyklostem zachovávaným obecně nebo v daném odvětví.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu nájemce nemá právo na náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 občanského zákoníku.
5. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Tím je vyloučena možnost měnit obsah této smlouvy v jiné formě (§ 564 ObčZ). K písemným návrhům na změnu této smlouvy se strany zavazují vyjádřit písemně ve lhůtě 15 (patnácti) dnů od doručení návrhu na změnu (dodatku) smlouvy druhé straně. Po tuto dobu je tímto návrhem vázána strana, která návrh dodatku doručila.
6. Tam, kde tato smlouva nebo obecně závazný právní předpis pro právní jednání předepisuje písemnou formu, není požadavek písemné formy splněn, dle výslovné dohody účastníků této smlouvy, je-li takový úkon učiněn faxem nebo jiným elektronickým podáním
7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že veškerá dřívější ujednání stran předmětu této smlouvy, učiněná v jakékoliv formě, tedy i veškeré předchozí smlouvy a jejich dodatky, podpisem této smlouvy pozbývají platnosti a účinnosti.
8. Smluvní strany prohlašují, že si při jednání o uzavření smlouvy sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž vědí nebo vědět musí tak, aby se každá ze stran mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby byl každé ze stran zřejmý její zájem smlouvu uzavřít.
9. Obě smluvní strany, při znalosti svých hospodářských a právních poměrů, prohlašují, že nejsou slabší smluvní stranou ve smyslu občanského zákoníku.
10. Obě smluvní strany prohlašují, že měly skutečnou příležitost ovlivnit obsah této smlouvy a že tato smlouva nebyla uzavřena výhradně formou užití smluvního formuláře.
11. Obě smluvní strany prohlašují, že se měly možnost seznámit se všemi doložkami a přílohami odkazujícími mimo vlastní text smlouvy a s jejich významem.
12. Smluvní strany vylučují možnost postoupení práv a povinností z této smlouvy na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany (§ 1895 ObčZ).
13. Vyskytnou-li se události, které jednomu nebo oběma stranám částečně nebo úplně znemožní plnění jejich povinností podle smlouvy, jsou povinni se o tom bez zbytečného prodlení informovat a společně podniknout kroky k jejich překonání.
14. Změní-li se vlastník prostoru sloužícího podnikání, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Smluvní strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník prostoru sloužícího podnikání. Prodává-li pronajímatel předmět nájmu či budovu, v níž je umístěn, je povinen před uzavřením kupní smlouvy na tuto skutečnost upozornit nového vlastníka.
15. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních rovné právní síly, z nichž má každý po podpisu platnost originálu. Dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno vyhotovení nájemce.
16. Smlouva je uzavřena dnem jejího podpisu a účinnosti nabývá dnem **1. května 2018.**
17. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že smlouva je v souladu s jejich pravou a svobodnou vůlí a s jejím obsahem souhlasí. Autentičnost smlouvy a souhlas s jejím obsahem jsou stvrzeny podpisy oprávněných osob smluvních stran a to na každém listu této smlouvy a na každém listu přílohy k této smlouvě.
18. Podepisující osoby prohlašují, že jsou plně svéprávné a oprávněné tuto smlouvu signovat.
19. **Doložka dle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění:**

Podle článku III mandátní smlouvy, uzavřené dne 20. 04. 2010 mezi Městem Bruntál a TS Bruntál, s.r.o. a dle ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, pronajímatel, zastoupený společností TS Bruntál, s.r.o. uvádí, že záměr pronajmout nebytové prostory tvořící předmět nájmu dle této nájemní smlouvy byl, podle ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, zveřejněn na úřední desce Města Bruntál dne 23.3.2018 (sňato dne 13.4.2018) a dále pronajímatel, zastoupený společností TS Bruntál, s.r.o. prohlašuje, že v souladu s článkem III uvedené mandátní smlouvou vyhlásil na nájem dle této smlouvy výběrové řízení dne 12.3.2018, které bylo vyvěšeno na úřední desce Města Bruntál dne 23.3.2018 (sňato dne 13.4.2018). Souhlas k uzavření nájemní smlouvy dal příslušný orgán Města Bruntál v nadepsané mandátní smlouvě.

1. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy, což znamená, že tyto přílohy se stávají stejně závaznými, jako je obsah této smlouvy:
2. příloha č. 1 – Situační plán předmětu nájmu;
3. příloha č. 2 – Protokol o předání movitého majetku
4. příloha č. 3 – Výpis z živnostenského rejstříku nájemce
5. Příloha č. 4 - Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu

V Bruntále dne 30. 4. 2018

*Pronajímatel: Nájemce:*

………………………………………… …………………………………….

Město Bruntál

zastoupené společností

TS Bruntál, s.r.o. xxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxx, jednatel