**SMLOUVA O NÁJMU NEBYTOVÉHO PROSTORU**

**SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

**č. 222/01/02**

**Smluvní strany:**

**Město Bohušovice nad Ohří,**

IČ: 002 63 362,

DIČ: CZ00263362,

bank. účet: 1003694399/0800

sídlo: Husovo náměstí 42, 411 56 Bohušovice nad Ohří

zastoupeno: starostkou Kamilou Čvančarovou

na straně jedné (dále jen jako „pronajímatel“)

a

**(Bude doplněno s vybraným účastníkem před podpisem smlouvy – dále jen „bude doplněno)**

IČ: (bude doplněno)

sídlo: (bude doplněno)

zastoupen: (bude doplněno)

na straně druhé (dále jen jako „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ustanovení § 2201-2234 a § 2302-2315 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění

(dále jen „smlouva“)

**Preambule**

Tato smlouva je uzavírána na základě výsledků koncesního řízení konaného mimo režim zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v účinném znění (dále též „ZZVZ“), k realizaci zakázky s názvem „Pronájem nebytových prostor – Máchova 222, Bohušovice nad Ohří“ (dále též „zakázka“).

**I.**

**Vlastnické vztahy – předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku parcela st. 213, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je na něm stojící stavba – budova: Bohušovice nad Ohří; č.p. 222; objekt k bydlení, na adresním místě ul. Máchova, č.p. 222. Tato nemovitost je zapsána na LV 1 pro obec Bohušovice nad Ohří a katastrální území Bohušovice nad Ohří (dále jen „předmět nájmu“.
2. Předmět nájmu o celkové výměře 389 m², má sloužit k výkonu hostinské činnosti.

**II.**

**Projev vůle**

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. 1 odst. 2) nájemci a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání (účelu – provozování hostinské činnosti).
3. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchylují, jdou na náklady nájemce. Tyto a eventuální pozdější stavební změny, resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, přejímá je ve stavu v jakém, se ke dni podpisu této nájemní smlouvy nacházejí a že nebude nárokovat na pronajímateli úhradu investic, které případně vloží do předmětu nájmu.

**III.**

**Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn provozovat v pronajatých prostorech sloužících podnikání pod svým jménem podnikatelskou činnost – hostinská činnost, v souladu se svým předmětem podnikání*.* Nájemce se zavazuje využívat pronajaté prostory sloužící podnikání pouze pro tento účel.
2. Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro sjednaný účel užívání na vlastní náklady. Prostor sloužící podnikání lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

**IV.**

**Nájemné a jeho splatnost, náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. Nájemné za pronajímané prostory sloužící podnikání (specifikované v čl. 1) se sjednává dohodou smluvních stran a činí (bude doplněno), - Kč měsíčně.
2. Nájemné je splatné měsíčně, nejpozději do 15. kalendářního dne příslušného měsíce na účet pronajímatele, který je uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. K nájemnému dle bodu 1 nájemce platí navíc následující platby za služby:
4. elektrická energie – nájemce, jakožto odběratel, uzavře svým jménem a na své náklady smlouvu se zvoleným dodavatelem elektrické energie.
5. spotřeba vody, vodné a stočné – měsíčně záloha, jejíž přesná částka je stanovena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
6. teplo – nájemce, jakožto odběratel, uzavře svým jménem a na své náklady smlouvu se zvoleným dodavatelem plynu.
7. poplatky za svoz odpadu – nájemce si zajistí smluvně se svozovou firmou.
8. Měsíční zálohy na služby platí nájemce společně s nájemným. Skutečné náklady za ceny služeb vyúčtuje pronajímatel nájemci nejpozději do konce prvního pololetí následujícího roku.
9. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. července (počínaje rokem 2023) zvyšovat podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku.
10. Pro případ neuhrazení plateb nájemného a paušální úhrady služeb s tím spojených si účastníci sjednali smluvní úrok z prodlení ve výši 0,5% denně z hodnoty dlužného plnění, které je nájemce povinen uhradit pronajímateli.

**V.**

**Doba nájmu a výpověď**

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu 10 let a začíná dnem 1. 1. 2022.
2. Nájem může nájemce i pronajímatel vypovědět i bez udání důvodů s výpovědní lhůtou tři měsíce, která začíná běžet od prvého dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně. V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště.
3. Pronajímatel má právo nájem vypovědět s okamžitou účinností bez výpovědní doby porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

1. Nájemní poměr zaniká též dohodou smluvních stran ke dni sjednanému dohodou.
2. Důvodem skončení nájmu bez výpovědní doby bude také:
3. ztratí-li nájemce způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání pronajat, nebo
4. přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
5. nájemce porušil povinnost povinné roční investice dle čl. 7.4 této smlouvy.

**VI.**

**Předání předmětu nájmu**

1. Pronajímatel předává předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce potvrzuje předání klíčů a movitých věcí specifikovaných v místním seznamu majetku, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy při jeho nastěhování ke dni 2. 1. 2022, které nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu.

**VII.**

**Údržba a opravy předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje pronajaté prostory sloužící podnikání řádně udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět jejich úklid, péči a ostatní údržbu a opravy na vlastní náklady. To platí i pro technická zařízení (především pro elektrické a sanitární instalace atd.), pokud se nacházejí v nebo na předmětu nájmu a jsou využívány výlučně nájemcem.
2. Ostatní údržbu stojící nad běžnou údržbou (včetně nezbytných oprav), hradí pronajímatel.
3. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu/objektu úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona, nebo jiné podstatné změny, které zasahují do stavebního a architektonického uspořádání předmětu nájmu, podstatně mění předmět nájmu nebo pevné instalace jakéhokoliv zařízení, stejně jako veškeré změny ve vedení el. proudu, vody nebo jiných vedení bez předchozího písemného svolení pronajímatele. Tento souhlas nenahrazuje stavební povolení nebo ohlášení. Pokud nájemce toto ustanovení poruší, bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn požadovat odstranění těchto úprav a nájemce je povinen neprodleně na vlastní náklady tyto úpravy odstranit.
4. Nájemce se zavazuje k pravidelné roční investici do předmětu nájmu s předchozím souhlasem a dozorem pronajímatele ve výši min (bude doplněno), - Kč / rok, bez nároku na jejich vrácení po skončení nájmu.
5. Nájemce je povinen projednat s pronajímatel začátkem každého roku po dobu trvání této smlouvy (ideálně v měsíci lednu nedohodnou-li se smluvní strany jinak) zamyšlené investice na daný rok. Současně je nájemce povinen před každou plánovanou investicí předložit pronajímateli k písemnému odsouhlasení tuto investici, vč. podrobného položkového rozpočtu.
6. Nájemce je oprávněn provést během roku i investice vyšší, nežli jsou investice uvedené dle čl. 7.4 této smlouvy. V takovém případě má účastník právo na snížení povinné roční investice v následujícím roce, jenž bude odpovídat rozdílu mezi výší povinné roční investice dle čl. 7.4 této smlouvy a skutečně provedenou investicí v daném roce.
7. Pokud nájemce nesplní svou povinnost provedení roční investice, bude částka odpovídající výši neprovedené investice rovnoměrně rozložena do jednotlivých splátek měsíčného nájemného, tj. měsíční nájemné bude o tyto částky navýšeno. Toto ustavení nebrání pronajímateli odstoupit od smlouvy ve smyslu čl. 5.5 písm. c) této smlouvy.

**VIII.**

**Odpovědnost nájemce**

1. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.

**IX.**

**Vrácení předmětu nájmu**

1. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat uklizený a ve stavu v jakém byl nájemcem převzat s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a změnám provedeným se souhlasem pronajímatele v rámci investice dle čl. 7.4 smlouvy.
2. Nebytový prostor bude vymalován bílou barvou.

**X.**

**Vstupování pronajímatele a nájemce do předmětu nájmu**

1. Nájemce se zavazuje, že umožní, aby pronajímatel, nebo jím pověřené osoby, mohli vstupovat do pronajatých prostor, za účelem jejich prohlídky, kdykoliv během otevírací doby nájemce. Termín prohlídky pronajímatel oznámí nájemci v dostatečném předstihu.

**XI.**

**Pojištění**

1. Nájemce je povinen na své náklady pojistit svůj majetek, nacházející se v předmětu nájmu a dále je povinen na své náklady sjednat pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou jím prováděnou činností (vč. škod, které způsobí osoby, které použil v souladu s účelem nájmu) a toto pojištění po dobu trvání nájemního vztahu udržovat.
2. Pronajímatel je povinen sjednat si pojištění nemovitosti proti živeným škodám (požár, voda apod.), proti zničení a poškození a odpovědnosti za škodu.

**Čl. 12**

**Ostatní práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen:
2. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu;
3. udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat;
4. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu;
5. Nájemce je povinen:
6. užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy;
7. zajistit úklid pronajímaných prostor a zároveň dbát na čistotu pronajatých prostor;
8. zabezpečit uzamykání vchodových dveří po pracovní době a poučit v tomto smyslu případně i své zaměstnance;
9. provádět běžnou údržbu předmětu nájmu;
10. oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl;
11. ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci;
12. dodržovat veškeré požární, bezpečností, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se provozování předmětu nájmu a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány;
13. umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.
14. Nájemce je oprávněn změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
15. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
16. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, s přihlédnutím k provedeným investicím se souhlasem pronajímatele, a to formou písemného předávacího protokolu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila.
17. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo nemovitosti jako celku, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl se souhlasem pronajímatele v rámci pravidelné roční investice či bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
18. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.
19. Pronajímatel souhlasí s umístěním reklamního označení (loga) nájemce na pronajatém objektu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

 **Čl. 13**

**Závěrečná ustanovení**

1. Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, řídí se vzniklé vztahy platnými právními předpisy, zejména ode dne nabytí jeho účinnosti zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnou dohodou odsouhlasenou oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
3. Tato smlouva je platně uzavřena dnem podpisu oběma stranami a tímto dnem nabývá účinnosti.
4. Účastníci prohlašují, že se před podepsáním této smlouvy podrobně seznámili s jejím obsahem, že smlouva vyjadřuje přesně, určitě a srozumitelně jejich vůli a že jim nejsou známy žádné skutečnosti, které by bránily uzavření smlouvy a plnění smluvních závazků.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každý účastník obdrží po jednom vyhotovení.
6. Záměr města pronajmout výše uvedené nebytové prostory byl zveřejněn na úřední desce městského úřadu dne 24. 11. 2021 a sejmut dne (bude doplněno). Pronájem nebytového prostoru č. 222/01/02 byl schválen usnesením Rady města Bohušovice nad Ohří č. (bude doplněno), písm. (bude doplněno) ze dne (bude doplněno).

 .

V Bohušovicích nad Ohří, dne

Pronajímatel: Nájemce:

…………………………………………..                                      ……………………………………………... M**ěsto Bohušovice nad Ohří**

 Kamila Čvančarová