**S M L O U V A**

**O N Á J M U P R O S T O R S L O U Ž Í C Í CH**

**P O D N I K Á N Í**

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku

**č. ……….**

**Technické služby Havlíčkův Brod**, IČ: 7088041 DIČ: CZ70188041,

se sídlem Na Valech 3523, 580 02 Havlíčkův Brod,

zastoupené ředitelem PhDr. Václavem Lacinou, LL. M.

bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. ú. 1426-521/0100

jako pronajímatel

a

**jméno nájemce, IČO**se sídlem: ……………

zastoupený/jednající: …………..

bankovní spojení: …………….

číslo účtu: …………..

jako nájemce

**1. PŘEDMĚT NÁJMU**

1. Město Havlíčkův Brod je výlučným vlastníkem budovy čp. 2777, která je součástí pozemku parcelní číslo st.pč. 3164 zapsané u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod pro obec a katastrální území Havlíčkův Brod na LV č. 10001 jako objekt občanské vybavenosti – zimní stadion.
2. Technické služby Havlíčkův Brod jako provozovatel přenechávají touto smlouvou v zastoupení města Havlíčkův Brod jako vlastníka nájemci do nájmu níže uvedené prostory nacházející se v objektu zimního stadionu:

**- Nebytové prostory určené k podnikání v západním křídle zimního stadionu o celkové výměře 24,34 m2.**

1. Prostorové vymezení předmětu nájmu je uvedeno v  příloze č.1 této smlouvy. Předmětem nájmu je místnost 1.06.
2. Pronajímatel přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou předmět nájmu a vnitřní vybavení předmětu nájmu, které je jeho součástí a jehož seznam je uveden v předávacím protokolu (příloha č. 2 této smlouvy), do užívání.

**2. ÚČEL NÁJMU**

1. Předmětnájmu se nájemci přenechává za účelem provozování oprávněné podnikatelské činnosti nájemce, tj. …………………… a potřeb, a to dle projektu resp. záměru blíže specifikovaného v příloze č. 4 této smlouvy, nedohodnou-li se strany jinak. Nájemce není oprávněn rozšířit nebo změnit předmět podnikání provozovaný v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.

**3. PROVOZNÍ A INVESTIČNÍ NÁKLADY**

* 1. Nájemce se zavazuje, že pořídí svým jménem a na vlastní náklady vybavení a zařízení, které je nutné k provozu nebytových prostor určených k podnikání a nebylo předáno pronajímatelem spolu s předmětem nájmu.

**4. DOBA NÁJMU**

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s pětiměsíční výpovědní lhůtou.

* 1. Počátek nájmu se sjednává od: 1. 8. 2024.

**5. NÁJEMNÉ A JEHO SPLATNOST**

1. Výše nájemného za nájem prostor sloužících k podnikání, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, byla dohodnuta takto:

jednotková cena nájemného za nájem **nebytových prostor** činí ……….,- Kč bez DPH/m2/rok

Výše nájemného celkem činí ……….,- Kč/rok bez DPH. K této částce bude připočteno DPH ve výši stanovené platným právním předpisem.

1. Nájemce se zavazuje hradit výše uvedené nájemné v pravidelných čtvrtletních splátkách splatných vždy do 15. dne příslušného měsíce na čtvrtletí předem, tj. 15.1., 15.4., 15.7. a 15.10 na účet pronajímatel č. 1426521/0100. Celková čtvrtletní výše nájemného činí……….,- Kč bez DPH.
2. Dohodnuté nájemné se automaticky zvyšuje vždy od 1. ledna každého kalendářního roku o procento odpovídající procentu oficiální míry inflace za předchozí kalendářní rok, počínaje od 1. 1. 2025. Doplatek dlužného nájemného od 1. ledna každého kalendářního roku bude vždy uhrazen jednorázově spolu s prvým nájemným splatným po datu doručení faktury k úhradě vyššího nájemného nájemci.
3. V uvedeném nájemném není zahrnuta úhrada nákladů za elektrickou energii, vytápění, vodné, stočné, poplatek za odvod srážkových vod, které budou hrazeny nájemcem na základě vystavené faktury pronajímatelem jednou čtvrtletně po odpočtech poměrových měřidel. Samostatný odečet spotřeby vody pro prostor prodejny není možný, proto bude odběr vody účtován paušálně na základě vyhlášky č. 120/2011 Sb. – SMĚRNÁ ČÍSLA ROČNÍ POTŘEBY VODY: Kancelářské budovy bez stravování – bod č. 4, tj. 8 m3 / rok. V případech kdy to umožňuje technická instalace budou dodávky a služby sjednány nájemcem samostatnou smlouvou s přímým dodavatelem těchto služeb.
4. Účastníci se dále pro případ prodlení se zaplacením nájemného a služeb dohodli na smluvní pokutě 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení s platbou nájemného a služeb.
5. Výše nájemného může být dále upravována dohodou obou smluvních stran.

**6. DALŠÍ UJEDNÁNÍ**

1. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat pouze k účelu uvedenému v čl. 2. této smlouvy. Jiný způsob užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele či dodatku k této smlouvě, je považován za hrubé porušení této smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci plynulý a nerušený provoz, zejména umožnění vstupu do všech pronajímaných prostor a dbát o údržbu celé budovy způsobem, zaručujícím nerušenou realizaci práv nájemce. Spolu s nájemcem jsou oprávněni pronajaté prostory užívat jeho společníci, zaměstnanci a osoby využívající jeho služeb.
3. V případě provádění nezbytných prací (např. rekonstrukcí, rozsáhlejších oprav apod.) pronajímatelem na předmětu nájmu nebo v jeho okolí, které zásadním způsobem omezují nebo znemožňují činnost nájemce a trvají déle než 2 týdny, mohou se smluvní strany dohodnout na dočasném poměrném snížení nájemného. Nájemce nemá nárok na úhradu případného ušlého zisku ani jiných nákladů souvisejících s jeho podnikatelskou činností v předmětu nájmu, nedohodnou-li se strany jinak.
4. Nájemce nesmí pronajatý předmět nájmu dát třetí osobě do podnájmu. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup do pronajatých prostor za účelem provedení kontroly řádného užívání předmětu nájmu a kontroly stavu vnitřních sítí.
5. Veškeré opravy, úpravy, rekonstrukce, modernizace, stavební úpravy apod. (dále jen "stavební investice"), je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě realizace úprav v pronajatých prostorách vedoucích k jejich zhodnocení a které byly uskutečněny se souhlasem pronajímatele, má pronajímatel právo na jejich úhradu pouze za podmínky, že tak bylo dohodnuto v písemném dodatku k této smlouvě.
6. Nájemce je povinen provádět trvale na svůj náklad běžnou údržbu předmětu nájmu tj. běžnou údržbu a drobné opravy (malování, opravy sanitárního zařízení, apod.) a pravidelný úklid užívaných prostor. Běžnou údržbou předmětu nájmu se pro účely této smlouvy rozumí soustavná činnost nájemce, kterou zpomaluje fyzické opotřebení předmětu nájmu, předchází jeho poruchám a odstraňuje drobnější závady. Opravou je pak odstranění účinků částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího či provozuschopného stavu.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžného udržování a umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla pronajímateli. Pokud tyto opravy nebudou ze strany pronajímatele provedeny, odpovídá tento za škody, které vzniknou nesplněním této povinnosti.
8. Kromě nájemného a poskytovaných služeb s nájmem souvisejících si bude nájemce sám hradit v plném rozsahu veškeré další poplatky (telefon, odvoz odpadu, apod.). Nájemce si bude sám zajišťovat a hradit úklid a běžnou údržbu pronajatých prostor.
9. V případě ukončení nájemního vztahu vrátí pronajímatel nájemci případný přeplatek na nájemném nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy nájemce předá pronajímateli uvolněný předmět nájmu.
10. Nájemce je povinen dodržovat všechny předpisy týkající se bezpečnosti práce, požární ochrany a zejména ochrany majetku a zajišťuje na své náklady všechny zákonem stanovené revize a prohlídky. Odpovídá v pronajatých prostorech za dodržování bezpečnosti práce a požární ochrany. Tato povinnost se týká i všech zaměstnanců a společníků, za které nájemce plně odpovídá. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli veškerou vzniklou škodu z titulu jeho činnosti, pokud za tuto činnost ponese odpovědnost. Nájemce nese odpovědnost za zneužití klíčků od vstupu do pronajatých prostor.
11. Nájemce je povinen dodržovat požární evakuační a havarijní řád zimního stadionu a prohlašuje, že s těmito materiály byl před podpisem smlouvy seznámen. (příloha č. 3 smlouvy. Jedná se i interní dokument TS HB s nímž bude detailně seznámen výherce soutěže před podpisem nájemní smlouvy).
12. Nájemce je povinen též provádět pravidelný úklid prostor přilehlého zádveří nebytových prostor (místnost 1.07 o výměře 6,84m2), které je zároveň nouzovým východem ZS.
13. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu, kterou bude kryt případný vznik škody na majetku pronajímatele a dalších nájemců objektu v souvislosti s nájmem dle této smlouvy.
14. V případě požadavku nájemce na umístění reklam mimo pronajaté prostory, může být umístění reklamy realizováno pouze se souhlasem pronajímatele na základě samostatného smluvního vztahu.
15. Pronajímatel umožní nájemci umístění nezbytného označení provozovny na základě předloženého návrhu, který podléhá schválení pronajímatele.
16. Pronajímatel tímto prohlašuje, že umožní nájemci používat hygienické zázemí- tj. WC a umyvadla v téže tribuně v patře. Nájemce obdrží od pronajímatele příslušné klíče od dveří. Zajištění přístupu bude poskytnuto bezplatně.

**7. UKONČENÍ NÁJMU**

1. Nájemní poměr může skončit:

1. Dohodou obou smluvních stran.
2. Výpovědí.

Kterákoliv ze stran je oprávněna tuto smlouvu vypovědět kdykoliv i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta činí 5 měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že výpověď nájemce nepřevezme, považuje se výpověď za doručenou dnem uskutečnění prvního pokusu o doručení. Tento způsob stanovení počátku běhu výpovědní lhůty se použije i v případě, že u nájemce dojde ke změně sídla a tuto změnu okamžitě neohlásí pronajímateli.

1. Výpovědí s okamžitou účinností z těchto důvodů:
   * + nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou či jinak hrubě porušuje její ustanovení, a to i přes písemné upozornění ze strany pronajímatele
     + nájemce svým chováním poškozuje dobré jméno pronajímatele
     + nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě
     + i přes písemnou výzvu je nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv části nájemného či platby za služby po dobu více jak 2 měsíce
     + nájemce opakovaně porušuje ustanovení uvedená v čl. 6 odst. 10. až 14.

2. Při ukončení nájmu je nájemce povinen pronajímateli předat předmět nájmu v řádném

stavu. Pokud nájemce tyto prostory nepředá v řádném stavu do data ukončení

pronájmu, vyhrazuje si pronajímatel právo vyklidit pronajaté nemovitosti na náklady

nájemce.

**8. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

1. O předání předmětu nájmu bude stranami sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav pronajímaných prostorů včetně jejich vnitřního vybavení v okamžiku předání.
2. Nájemci bude při předání prostor předána sada klíčů. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce pořídit kopii žádného z nich. Nájemce odevzdá pronajímateli po ukončení nájemního vztahu veškeré klíče.
3. Nájemce je při ukončení nájemního vztahu povinen předmět nájmu předat ve stavu uvedeném v předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

**9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro obě smluvní strany ustanovení o nájmu a podnájmu předmětu nájmu zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění a předpisů souvisejících.
2. Strany se dohodly, že za doručenou se považuje i zásilka odeslaná doporučeně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (pokud se strany písemně nedohodnou na jiné doručovací adrese), zásilka se v případě nepřevzetí považuje za doručenou třetím dnem po datu odeslání.
3. Strany této smlouvy berou na vědomí, že Technické služby Havlíčkův Brod jsou příspěvkovou organizací města Havlíčkův Brod, které je obcí podle zákona o obcích č. 128/2000 Sb. Technické služby Havlíčkův Brod tak mohou mít povinnost zveřejnit tuto smlouvu nebo její části či jakékoliv jiné dokumenty nebo informace vytvořené v rámci tohoto smluvního vztahu, a to např. na profilu zadavatele dle zákona č. 134/2016 Sb., o veřejných zakázkách, v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, postupy podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím nebo na úřední desce města dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Strany této smlouvy s tímto zveřejňováním informací souhlasí, a to i ve vztahu k osobním údajům. Strany této smlouvy prohlašují, že jsou oprávněny tento souhlas dát i za své pracovníky nebo další osoby uvedené ve smlouvě či v jiných dokumentech vytvořených v rámci tohoto smluvního vztahu.
4. Tato smlouva se stává platnou dnem jejího podpisu smluvními stranami.
5. Dodatečné změny nebo doplňky této smlouvy musí být účastníky smlouvy dohodnuty písemně, jinak jsou neplatné.
6. Smlouva byla schválena radou města Havlíčkův Brod pod č. usnesení: 433/24ze dne: 17.6.2024
7. Zástupci smluvních stran prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, nebyla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s ní připojují své podpisy.

V Havlíčkově Brodě dne ..…………… V Havlíčkově Brodě dne …………………..

.....…………...............………….. …… ……………......................…………….

**PhDr. Václav Lacina, LL. M.** nájemce

ředitel TS Havlíčkův Brod .

pronajímatel

Přílohy:

1. příloha č. 1 – plošné vymezení předmětu nájmu
2. příloha č. 2 – vybavení předmětu nájmu
3. příloha č. 3 - havarijní plán, požární evakuační plán
4. příloha č. 4 - projekt využití předmětných nebytových prostor