

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

1. **Město Mníšek pod Brdy**, IČ 00242748
se sídlem Dobříšská č.p. 56, PSČ 252 10 Mníšek pod Brdy
zastoupené Mgr. Magdalénou Davis, Ph.D., starostkou

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

- 2.

(dále jen „**nájemce**“)

podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

tuto

SMLOUVU O NÁJMU:

I.

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučný vlastník pozemku parc. č. 831/1, obec Mníšek pod Brdy, katastrální území Mníšek pod Brdy, součástí kterého je stavba-budova čp. 420, nacházející se na adrese Komenského 420, Mníšek pod Brdy, na (dále jen „**budova**“).
2. Budova školy je zapsána na listu vlastnictví č. 10001, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ, pro k.ú. Mníšek pod Brdy, obec Mníšek pod Brdy.

II.

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu **nebytový prostor**, nacházející se v přízemí budovy, sestávající se z prostoru kavárny o výměře 99,69 m², šatny a hygienického zázemí pro zaměstnance o výměře 6,05 m² a skladu o výměře 4,46 m²(dále jen „**nebytový prostor**“).
2. Nebytový prostor je nezařízený.

3. Pronajímatel přenechává nájemci nebytový prostor do nájmu za účelem budoucího **provozování hostinského zařízení k výkonu podnikatelské činnosti nájemce**, včetně veškerých činností s provozováním uvedeného podnikání souvisejících.
4. Nájemce bere na vědomí, že nebytový prostor byl v roce 2019 zkolaudován jako stravovací prostor – kavárna. Nájemce se zavazuje splnit veškeré požadavky Krajské hygienické správy Středočeského kraje na provoz bistra s kavárnou (tedy na provoz, ve kterém se vaří) a to nejpozději do.....
5. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že předmětný nebytový prostor od pronajímatele do nájmu přijímá.

III.

1. Pronajímatel a nájemce shodně sjednávají, že nájem předmětného nebytového prostoru blíže uvedeného v článku II. této smlouvy se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu **pěti let, počínaje dnem a konče dnem** Uplynutím této doby nájem zaniká, pokud nebude s nájemcem sjednáno prodloužení nájmu formou písemného dodatku k této nájemní smlouvě.

IV.

1. Nájemce se podpisem této smlouvy výslovně zavazuje, že bude předmětný nebytový prostor, blíže uvedený v článku II. této smlouvy, užívat řádně, v rozsahu stanoveném v této smlouvě a v souladu s účelem stanoveným v této smlouvě. Nájemce je povinen udržovat v předmětném nebytovém prostoru i ve společných prostorách budovy pořádek a klid. Nájemce je povinen po celou dobu trvání této smlouvy zajišťovat svými silami a na své náklady úklid předmětného nebytového prostoru, blíže uvedeného v článku II. této smlouvy.
2. Nájemce není oprávněn provádět v předmětném nebytovém prostoru stavební úpravy, ani jiné podstatné změny prostorového uspořádání, vyjma úprav, které jsou nezbytné k zajištění provozuschopnosti nebytového prostoru jako hostinského zařízení a které budou před jejich provedením písemně schváleny městem Mníšek pod Brdy jako účelné.
3. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že pronajímatelem předem schválené účelně vynaložené náklady na provedení úprav nebytového prostoru dle čl. IV bod 2 této smlouvy budou nájemníkovi kompenzovány formou slevy na nájemném, a to vždy v konkrétním případě dle dohody s pronajímatelem.
4. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětného nebytového prostoru. Nájemce je dále povinen provádět včas a řádně drobné opravy

předmětného nebytového prostoru související s jeho užíváním s tím, že náklady na provádění těchto drobných oprav nese výlučně nájemce.

5. Pronajímatel a nájemce se zavazují po celou dobu trvání této smlouvy dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, jakož i technické normy týkající se požární ochrany, ochrany zdraví a bezpečnosti a domovní řád.
6. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětném nebytovém prostoru způsobené jím, jeho zaměstnanci anebo osobami, kterým do nebytového prostoru umožnil přístup.
7. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které způsobil v předmětném nebytovém prostoru sám, nebo ti, kteří s ním daný prostor užívají, nebo osoby, kterým do nebytového prostoru umožnil přístup. Nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce úhradu takto vynaložených nákladů.
8. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v předmětném nebytovém prostoru, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu prostoru, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce úhradu takto vynaložených nákladů.

V.

1. Nájemce je povinen pronajímateli po předchozí dohodě nejméně týden předem umožnit nejméně jeden 1 krát za kalendářní rok provést kontrolu nebytového prostoru.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do nebytového prostoru, a to za účelem odstranění případných havárií.
3. Pronajímatel a nájemce shodně sjednávají, že nájemce není oprávněn přenechat předmětný nebytový prostor do užívání či podnájmu třetí osobě, ledaže by k tomu měl předchozí písemný souhlas pronajímatele.

VI.

1. Nájemce se touto smlouvou zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy platit pronajímateli za užívání nebytového prostoru **nájemné ve výši 15.000,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých)** za každý kalendářní měsíc.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné bezhotovostně ve prospěch účtu pronajímatele č., **variabilní symbol**, **vedeného u, a.s., a to nejpozději vždy do 10. dne kalendářního měsíce**, za nějž je nájemné placeno.

VII.

1. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že v částce nájemného, blíže uvedené v článku VI. této smlouvy, není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětného nebytového prostoru, včetně dodávek energií, které je nájemce povinen platit měsíčně zálohově. Nájemce obdrží od pronajímatele 1x ročně vyúčtování těchto úhrad dle skutečné spotřeby. Na základě tohoto vyúčtování bude mezi smluvními stranami provedeno vypořádání tak, že buď bude nájemcem uhrazen jednorázově a bezhotovostně nedoplatek, a to do čtrnácti dnů od doručení řádného vyúčtování nájemci, nebo bude pronajímatelem uhrazen jednorázově přeplatek ve výši rozdílu mezi souhrnnou výší uhrazených záloh a skutečnou výší nákladů na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětného nebytového prostoru a energie za účtované období, a to do čtrnácti dnů od doručení řádného vyúčtování dodavateli jednotlivých médií pronajímateli, nejméně jednou ročně.
2. Pronajímatel a nájemce dále shodně sjednávají, že **výše měsíčních záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním nebytového prostoru a energie činí částku, - Kč (slovy: korun českých)** měsíčně, přičemž tato částka je na jednotlivé služby rozdělena takto:

Záloha na

- **odběr el. energie, - Kč / měsíčně**

▪ vytápění,- Kč / měsíčně
▪ vodné a stočné,- Kč / měsíčně
▪ komunální odpad,- Kč / měsíčně
▪ úklid,- Kč / měsíčně

3. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání této smlouvy platit pronajímateli výše citované zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětného nebytového prostoru ve výši,- Kč (slovy:korun českých) měsíčně, a to jednorázově bezhotovostně ve prospěch účtu pronajímatele č., variabilní symbol, vedeného u Nájemce je povinen hradit shora citované zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětného nebytového prostoru vždy spolu s nájemným, blíže uvedeným v článku VI. této smlouvy, a ve lhůtě pro placení nájemného.
4. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že částka záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětného nebytového prostoru může být a bude upravena po ročním vyúčtování tak, aby jejich výše pokryla předpokládané náklady.

VIII.

1. V případě, že bude nájemce v prodlení se zaplacením nájemného a / nebo záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětného nebytového prostoru, vše blíže uvedeno v článku VI. a v článku VII. této smlouvy, pronajímatel a nájemce shodně sjednávají, že je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % za každý započatý kalendářní den prodlení nájemce se zaplacením citovaného nájemného nebo citovaných záloh, a to do 14. kalendářního dne prodlení, a dále smluvní pokutu ve výši 1 % za každý započatý kalendářní den prodlení nájemce se zaplacením citovaného nájemného nebo citovaných záloh, a to počínaje 15. kalendářním dnem prodlení nájemce se zaplacením citovaného nájemného nebo citovaných záloh. Výše specifikovanou smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit bezhotovostně ve prospěch účtu pronajímatele vedeného u UniCredit Bank Czech Republic, a.s., č. účtu....., variabilní symbol
2. Povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětného nebytového prostoru vzniká dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu, a to bez ohledu na okamžik nastěhování a vyklizení prostoru. V případě, že nájemce pronajatý prostor po skončení nájmu nevyklidí, má pronajímatel právo na vydání bezdůvodného obohacení.

IX.

1. Nájemce před podpisem této smlouvy uhradil pronajímateli vratnou jistotu ve výši 45000,- Kč (slovy: čtyřicet pět korun českých).

2. Pronajímatel a nájemce shodně sjednávají, že pronajímatel je oprávněn zadržet po celou dobu trvání této smlouvy vratnou jistotu, blíže specifikovanou v tomto článku této smlouvy.
3. Pronajímatel a nájemce shodně sjednávají, že pronajímatel je oprávněn k tomu, aby peněžní prostředky vratné jistoty, blíže specifikované v tomto článku této smlouvy, použil na úhradu dlužného nájemného, dále dlužných úhrad za plnění poskytovaná s užíváním předmětného nebytového prostoru, případně dlužné smluvní pokuty, blíže uvedené v článku VIII. této smlouvy a dále případných škod na nebytovém prostoru a jeho vybavení způsobených nájemcem nebo osobami, jimiž nájemce umožnil vstup do nebytového prostoru.
4. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje vrátit výše popsanou jistinu nájemci jednorázově v hotovosti v kalendářní den, kdy nájemce v důsledku zániku této smlouvy vyklidí předmětný nebytový prostor a vyklizený jej předá pronajímateli a současně v plné výši uhradí pronajímateli veškeré případně dlužné částky, blíže specifikované v tomto článku této smlouvy.

X.

1. Pronajímatel je oprávněn po celou další dobu trvání této smlouvy, zvýšit nájemné o oficiálně zjištěnou roční míru inflace koruny české, dle oficiálních údajů Českého statistického úřadu, za kalendářní rok předcházející tomuto zjištění. Oficiální roční míra inflace koruny české bude zjišťována pronajímatelem vždy do 30. 6. (slovy: třicátého června) následujícího kalendářního roku, a to za předchozí kalendářní rok dle údajů Českého statistického úřadu v Praze, Česká republika s tím, že pronajímatel je povinen nájemci sdělit tuto oficiálně zjištěnou roční míru inflace, a to vždy do 30. 6. (slovy: třicátého června) každého kalendářního roku. Nájemce je povinen platit takto zvýšené nájemné (dojde-li k jeho zvýšení v souladu s obsahem tohoto článku této smlouvy) počínaje měsícem následujícím po měsíci, v němž mu bylo doručeno oznámení, a to po celou dobu trvání této smlouvy v souladu s tímto článkem této smlouvy.

XI.

1. Před uplynutím sjednané doby nájmu může dojít k zániku této smlouvy buď na základě písemné dohody uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem, nebo na základě písemné výpovědi některé smluvní strany. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni tuto smlouvu písemně vypovědět jak na základě důvodů stanovených zákonem, tak i bez udání důvodu s tím, že v tomto případě (výpověď bez udání důvodu) činí výpovědní doba 6 (šest) kalendářních měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.
2. Pro případ, že pronajímatel dává nájemci výpověď z důvodů uvedených v § 2309 písm. b) spočívající v prodlení s úhradou nájemného, výpovědní doba činí 1 měsíc.
3. V případě zániku této smlouvy je nájemce povinen vyklidit předmětný nebytový prostor, blíže uvedený v článku II. této smlouvy, a předat jej pronajímateli do 18:00

hodin posledního dne nájmu s tím, že je povinen předmětný nebytový prostor předat pronajímatelům uklizený a ve stavu, v jakém tento nebytový prostor od pronajímatelů převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

4. V případě, že nájemce nevyklidí předmětný nebytový prostor do 7 dnů po skončení doby nájmu, má pronajímatel právo na náklady a nebezpečí nájemce vyklidit tento nebytový prostor a zařízení v něm se nacházející umístit do skladiště pronajímatelem vybraného. Nájemce podpisem této smlouvy zmocňuje pronajímatele k tomuto vyklizení a zároveň dává souhlas k tomu, aby pronajímatel v tomto případě zpřístupnil předmětný nebytový prostor, bude-li uzamčen, jakýmkoliv způsobem.

XII.

1. Pronajímatel a nájemce dále shodně prohlašují, že tato smlouva, jakož i právní vztahy jí založené se řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z čehož pronajímatel obdrží jeden stejnopis této smlouvy a nájemce obdrží také jeden stejnopis této smlouvy.
4. Změny obsahu této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou na základě dohody obou stran této smlouvy.
5. Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich svobodné a vážné vůli, nebyla učiněna v tísní, za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Mníšku pod Brdy dne

(nájemce)

(pronajímatel)