**Smlouva o nájmu**

**Městys Štěchovice**

sídlem: Hlavní 3, 252 07 Štěchovice

IČ: 00241725, DIČ: CZ00241725

zastoupený panem Milošem Čapkem, starostou

(dále jen **“pronajímatel”**)

**a**

(dále jen **“nájemce”**)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu (dále jen **“smlouva”**).

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

**1.** Pronajímatel, má ve svém vlastnictví pozemky a nebytové prostory (garáž, klubovna) na nich umístěné:

- pozemek parc. č. 594/23 ostatní plocha, jiná plocha o zapsané výměře 3198m2

- pozemek st. parc. č. 412, zastavěná plocha a nádvoří o zapsané výměře 201m2, včetně budovy čp 85

- pozemek st. parc. č. 413, zastavěná plocha a nádvoří o zapsané výměře 28m2, včetně budovy bez čp/če

vše katastrálním území Štěchovice u Prahy, obec Štěchovice, okr. Praha – západ.

**2.** Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu – pozemky a nebytové prostory (garáž, klubovna) specifikované v odst. 1. tohoto odstavce jako jeden funkční celek s výjimkou části pozemku p.č.594/23(k.ú. Štěchovice) vyznačeného v plánku, na kterém se nachází dětské hřiště, který je přílohou č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí, k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje za to pronajímateli platit nájemné tak, jak je ujednáno touto smlouvou.

**3.** Účelem nájmu je využití předmětu nájmu k provozování tenisových kurtů v rámci provozování vlastní podnikatelské činnosti nájemce, včetně poskytování předmětu nájmu či jeho částí k užívání třetím osobám v rozsahu sjednaného účelu nájmu dle tohoto odstavce.

**4.** Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně seznámil a že jej shledal ve stavu způsobilém k užívání v souladu s účelem vymezeným touto smlouvou.

**II.**

**Doba trvání nájmu**

**1.** Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, počínaje dnem 1. 1. 2020 do 31. 12. 2021 s možností další prolongace.

**2.** Předmět nájmu pronajímatel předává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá při uzavření této smlouvy, což obě smluvní strany potvrzují podpisem na této smlouvě. Pronajímatel odevzdává nájemci s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

**III.**

**Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby**

**1.** Výše nájemného byla sjednána v pevné částce Kč XXXXX,-Kč (slovy: XXXX korun českých) měsíčně. Nájemné je nájemce povinen platit pololetně k 31. 3. a 30. 9. příslušného roku, bezhotovostním převodem na účet označený pronajímatelem č. 388034329/0800 s uvedeným V.S 213159423. Splatnost prvního nájemného je k datu 31. března 2020. Při podpisu smlouvy bude uhrazena vratná kauce ve výši 10tis. Kč.

**2.** Náklady za dodávku energie, vody a odvádění odpadních vod platí nájemce po provedených odečtech 1x ročně na základě vystavené faktury.

**3.** Pronajímatel je oprávněn zvýšit každoročně sjednané nájemné v závislosti na průměrné roční míře inflace zveřejňované Českým statistickým úřadem pro Českou republiku za uplynulý kalendářní rok tak, že se nájemné stanovené na další kalendářní rok zvyšuje od 1. 1. tohoto roku o součin výše dosavadního nájemného a výše procentuálního vyjádření kladné míry inflace v uplynulém roce.

**4.** Zvýšení nájemného podle předchozího odstavce oznámí vždy nejpozději k 1. 3. každého roku pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se vždy v případě zvýšení nájemného zavazuje od okamžiku tohoto doručení platit toto zvýšené nájemné a dále doplatit pronajímateli s nájmem za první čtvrtletí zvýšenou část nájemného za období od 1. 1. daného kalendářního roku.

**5.** V případě prodlení nájemce s úhradou byť i části sjednaného nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši 0,05%.

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

**1.** Pronajímatel je povinen:

* přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu,
* udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat, výjimku tvoří tenisové kurty, jejichž údržbu zajišťuje na své náklady nájemce.
* zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
* provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy a revize
* sjednat k předmětu nájmu živelní pojištění

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu. Dále pronajímatel neodpovídá nájemci za dočasné přerušení dodávek elektrické energie a dalších médií, vody, poruchy kanalizace atd. vzniklé bez jeho zavinění.

**2.** Nájemce je povinen a oprávněn:

* užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému touto smlouvou a platit nájemné dle této smlouvy,
* provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
* provádět na své náklady revize technických zařízení.
* 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,
* ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu předmětu nájmu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci,
* uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k předmětu nájmu nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení předmětu nájmu, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu,
* oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něho, za účelem provedení kontroly stavu předmětu nájmu, potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
* ve lhůtě do 60 dnů ode dne uzavření této smlouvy sjednat pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou činností nájemce a předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy o pojištění s limitem přiměřeným hodnotě předmětu nájmu.
* dodržovat veškeré požární, bezpečností, ekologické, hygienické a další předpisy týkající se předmětu nájmu (zejména 185/2001 Sb., 114/1992 Sb., 183/2006 Sb.) a jeho užívání a hradit případné sankce udělené příslušnými státními a správními orgány,
* zajišťovat na svůj náklad čistotu společných prostor, které slouží k přístupu od vchodu do objektu k předmětu nájmu,
* hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu,
* umožnit po předchozím oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu,
* opatřit předmět nájmu v přiměřeném rozsahu reklamním štítem, návěstím či podobnými předměty, při skončení nájmu je nájemce povinen veškerá znamení odstranit a uvést dotčenou část nemovité věci do původního stavu,
* v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám,
* nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu žádné rekonstrukce, stavební úpravy, přestavby či jiné změny bez předchozího souhlasu pronajímatele, s výjimkou odvrácení hrozící nebo nastalé škody,
* v případě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, má nájemce právo provést změnu předmětu nájmu a to na svůj náklad; pokud dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení; 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.
* Nájemce je povinen poskytnout v době konání voleb prostory v čp 85 k nerušenému konání voleb.

**3.** Smluvní strany sjednaly pro zajištění komunikace ve všech záležitostech této smlouvy následující kontaktní osoby:

kontaktní osoba pronajímatele: Rožníčková Kateřina

kontaktní osoba nájemce:

**4.** Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby, kterým nájemcem umožnil vstup do předmětu nájmu. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak, případně nahradit škodu s tím vzniklou finančním plněním.

**V.**

**Podnájem**

**1.** Nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn předmět nájmu ani jeho část přenechat do podnájmu třetí osoby s výjimkou nájmu či jeho částí v rozsahu sjednaného účelu nájmu.

**2.** Umožní-li nájemce užívat předmět nájmu třetím osobám, odpovídá pronajímateli za jednání takových osob stejně, jako kdyby předmět nájmu či jeho část užíval sám.

**VI.**

**Změna vlastnictví**

**1.** Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

**2.** Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

**VII.**

**Skončení nájmu**

**1.** Nájem zanikne zejména uplynutím doby, na kterou byl dle této smlouvy sjednán.

**2.** Před uplynutím sjednané doby nájmu jsou smluvní strany oprávněny vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v této smlouvě nebo v zákonu č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, přitom jsou též povinny uvést výpovědní důvod. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba činí dva měsíce a začíná běžet okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

**3.** Pronajímatel má právo vypovědět nájem s dvouměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet okamžikem doručení výpovědi nájemci, též tehdy, pokud nájemce poruší své povinnosti zvlášť závažným způsobem, ačkoliv byl před doručením výpovědi vyzván k odstranění svého závadného chování či protiprávního stavu v přiměřené lhůtě, tedy zejména:

a) v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či jeho části o více 30 dnů,

b) poškozuje-li nájemce předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,

c) způsobuje-li nájemce jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli,

d) užívá-li nájemce neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,

**4.** Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli do patnácti dnů ode dne skončení nájmu ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. 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.

**5.** Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, a uvést předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

**6.** 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. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

**7.** Zařízení a předměty upevněné na či v 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 bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

**8.** Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli řádně a včas až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá a to ve výši Kč 2.000,- za jeden kalendářní den.

**9.** Účastníci se dohodli, pokud nájemce nevyklidí při skončení nájmu předmět nájmu ve lhůtě určené touto smlouvou, má pronajímatel právo do předmětu nájmu vstoupit (a odstranit při té příležitosti všechny překážky bránící vstupu). Zůstanou-li v předmětu nájmu věci, o kterých lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o tyto věci ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce předmětné věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věci, které nájemce zjevně opustil.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

**1.** Tato smlouva se řídí českým právním řádem, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění. Případná neplatnost nebo neúčinnost jednotlivých ujednání v této smlouvě obsažených není podle dohody smluvních stran na újmu platnosti nebo účinnosti ostatních ujednání této smlouvy.

**2.** Účastníci prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, že byla sepsána nikoliv v tísni, či za jinak jednostranně výhodných podmínek, že jsou způsobilí k právním úkonům, a že smlouvě porozuměli, na důkaz čehož připojují své podpisy.

**3.** Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2020.

**4.** Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

**5.** Tato smlouva ruší veškerá jiná předchozí písemná ujednání vztahující se k předmětu nájmu.

Štěchovice, dne ...................

Pronajímatel: ……………………………………

Nájemce: ……………………………………