

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli účastníci:

Městys Štěchovice, Identifikační číslo: **00241725**, se sídlem úřadu: Hlavní 3, 252 07 Štěchovice, nacházející ve Středočeském kraji, jednající níže podepsanou starostkou, jímž je **paní Kateřina Rožníčková**, bankovní spojení - číslo účtu: 3880034329/0800 (dále jen „pronajímatel“)

A

XX
(dále jen „nájemce“)

tuto:

Smlouvu o nájmu nemovitosti

v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „smlouva“).

I.

Právní titul pronajímatele

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – objekt občanské vybavenosti č.p.383 „občerstvení, ubytování, informační centrum na autobusovém nádraží“ tj. budovy

č. p. 383, nacházející se na pozemcích par. číslo st. 406 a st. 1170, p.p.č. 726/2 a p.p.č. 693/1 vše zapsané na listu vlastnictví č. 10001, v kat. území Štěchovice u Prahy, v obci Štěchovice tvořící předmět nájmu dle této smlouvy (dále jen „nemovitost“). Svůj dispoziční právní titul k uzavření předmětné nájemní smlouvy dokladuje pronajímatel předložením výpisu z katastru nemovitostí (příloha č.1).

II.

Vymezení předmětu a účelu nájmu

- 1) Pronajímatel na základě právního titulu dle čl. I touto smlouvou za dále vymezených podmínek přenechává nájemci do nájmu celou nemovitost uvedenou čl. I, (tj. budovu č. p. 383), dále část pozemku p.č. 726/2 a část p.p.č. 693/1 vše v k.ú. Štěchovice u Prahy za sjednané nájemné, včetně zařízení a vybavení dle inventarizačního soupisu, který je nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 2) a vymezeného plánu (příloha č.3).
- 2) Účelem nájmu je využití pronajaté nemovitosti za účelem provozování informačního centra, rychlé občerstvení a ubytovacích služeb (krátkodobé ubytování), provoz veřejného sociálního zařízení (WC, muži ženy a invalidé), provoz čekárny přilehlého autobusového nádraží a další služby primárně sloužící k potřebě občanů v souladu s podnikatelským záměrem zpracovaným nájemcem, který je přílohou této smlouvy.(příloha č.4)
- 3) Nájemce prohlašuje, že se řádně zevrubně seznámil se stavem nemovitosti, která je předmětem nájmu, včetně jejího vybavení a shledává je z hlediska sjednaného účelu nájmu do svého užívání jako způsobilé.

III.

Doba trvání smlouvy a režim skončení nájmu

- 1) Pronajímatel pronajímá nájemci nemovitosti uvedené v odst. 1 této smlouvy. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1.2.2023 do 31.1.2028**.

- 2) Nedojde-li v průběhu trvání smlouvy k dohodě o zkrácení délky nájmu nebo k odstoupení pronajímatele od smlouvy, končí doba nájmu uplynutím doby podle předchozího odstavce.
- 3) Pronajímatel je oprávněn od smlouvy odstoupit v případě:
 - a) že nájemce užívá přes písemnou výstrahu předmět nájmu v rozporu se smlouvou, zejména, že nájemce užívá nemovitost či její část k jinému účelu než uvedenému v čl. II smlouvy, anebo pokud nájemce strpí její užívání takovým způsobem svým případným podnájemcem. Za užívání předmětu nájmu v rozporu se smlouvou dle předchozí věty se považují porušení sjednaných právních povinností na straně nájemce uvedených v čl.V. této smlouvy.
 - b) že, nájemce užívá přes písemnou výstrahu nemovitost nebo strpí-li její užívání takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.
 - c) že nájemce přenechá bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část jiné osobě.
 - d) jestliže nájemce, přes písemnou upomínku pronajímatele, nezaplatí splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného.
 - e) že byl proti nájemci podán návrh na zahájení insolvenčního řízení, nebo byla zahájena jiná úřední opatření z důvodu jeho nesolventnosti.
- 4) Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy, před uplynutím sjednané doby nájmu pouze z důvodů uvedených v této smlouvě nebo v zákonu č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, přitom je též povinen 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.
- 5) Předmět nájmu bude nájemci předán nejpozději do **1.2.2023** na důkaz čehož bude smluvními stranami vyhotoven písemný protokol obsahující údaje o stavu pronajaté nemovitosti a jejího vybavení a dále údaje o stavu měřičů dodávaných energií a vody. Shodně proběhne též předání nemovitosti a vybavení v případě skončení nájmu. V případě skončení nájmu nájemce předá pronajímateli nemovitost s vybavením nejpozději v den skončení nájmu.
- 6) Nájemce je povinen vrátit při skončení nájmu pronajímateli nemovitost a její zařízení ve stavu v jakém je převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a povoleným stavebním úpravám, přičemž ostatní věci movité, které nenáleží pronajímateli je nájemce povinen ke dni předání z nemovitosti vyklidit. Pro případ porušení této právní povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,-Kč za každý započatý den prodlení se splněním této právní povinnosti.

IV.

Základní práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen umožnit nájemci řádný a nerušený výkon jeho nájemního užívacího práva, zdržet se jakýchkoli zásahů do nerušeného výkonu užívacího práva nájemce nad míru nezbytně nutnou v souvislosti s odstraňováním eventuálních havarijních stavů.
- 2) Pronajímateli přísluší právo provádění kontroly řádného užívání nemovitosti ze strany nájemce a to po předchozím písemném upozornění doručeném nájemci alespoň jeden den před provedením zahájení kontroly.
- 3) Pronajímatel a servisní pracovník firmy Lam plus s.r.o. mají právo volného přístupu do 2.NP uvedené nemovitosti ke kontrole či servisu umístěné kamerové techniky bez předchozího upozornění v případě poruchy či havárie zmíněného zařízení.

V.

Základní práva a povinnosti nájemce

- 1) Vedle povinností vyplývajících z předchozího textu smlouvy je nájemce oprávněn a povinen předmět nájmu užívat v souladu s účelovým určením nájemní smlouvy a respektovat případná konkretizující doporučení pronajímatele.
- 2) V případě, že nájemce nemá možnost předmět nájmu užívat z důvodu vad, spočívajících v zavinění pronajímatele, má nárok na slevu ze sjednaného nájmu za dobu, po kterou nemohl být předmět nájmu užíván dle této smlouvy vůbec či mohl být užíván jen zčásti. Výše slevy musí být stranami písemně dohodnuta.
- 3) Nájemce je povinen respektovat požadavky bezpečnostních, protipožárních a dalších obecně závazných právních předpisů, včetně provozního řádu nemovitosti.
- 4) Sjedná se, že realizovat jakékoliv úpravy předmětu nájmu charakteru stavebního je nájemce oprávněn provádět pouze po poskytnutí předcházejícího písemného souhlasu ze strany pronajímatele. Úhrada nákladů takových povolených úprav bude řešena v rámci udělení souhlasu se stavebními úpravami.
- 5) Nájemce zajišťuje údržbu budovy a její řádný technický stav, zejména řádný stav konstrukce zděné, střešní krytiny, hromosvodu, kanalizace, rozvodu ÚT, elektřiny a vody a odvodu odpadní vody. V případě, že nájemce včas neodstraní nahlášenou nebo zjištěnou závadu na stálém zařízení domu je pronajímatel oprávněn tyto závady odstranit sám na své náklady a vynaložené náklady uplatnit na nájemci.
- 6) Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele o vzniku eventuálních havarijních stavů a potřebě realizace nezbytných oprav. Případné nesplnění této povinnosti zakládá odpovědnost nájemce za škody vzniklé v příčině souvislosti. Podle okolností je rovněž nájemce povinen učinit sám nezbytná opatření k minimalizaci hrozících škod v souvislosti se vznikem havarijních situací (obecná povinnost k odvrácení hrozící škody).
- 7) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do prostor tvořících předmět nájmu v případě likvidace havarijních situací a realizace nezbytných oprav a strpět v této souvislosti v míře nezbytně nutné omezení výkonu svého užívacího práva. Tím není dotčeno právo pronajímatele na provádění kontrol ve smyslu článku 4 odst. 2) této smlouvy.
- 8) Nájemce se zavazuje zajišťovat v na svůj náklad předepsané revize, elektrických rozvodů a el. spotřebičů v nemovitosti umístěných.
- 9) Nájemce je povinen řádně pečovat o majetek předaný do nájmu, je povinen na vlastní náklady odstraňovat závady vzniklé běžným opotřebením, event. nešetrným zacházením (tj. např. výměna vodovodního těsnění, sifonů, žárovek, vložek FAB, klíčů, malování místností, resp. tapetování, zasklívání oken, výměnu podlahové krytiny v prostorách, které používá, nátěry oken a dveří apod.)
- 10) Nájemce je povinen obstarat úklid pronajatých nemovitostí včetně přístupových cest a chodníků, sečení a úklid trávy, vlastním nákladem v rozsahu povinností vlastníka domu.
- 11) Nájemce se výslovně zavazuje zachovávat v nemovitosti nekuřácký režim pro všechny osoby, které jsou příjemci jeho služeb poskytovaných v nemovitosti.
- 12) Nájemce se zavazuje zachovávat nerušený přístup k bankomatu, který je v nemovitosti umístěn uživateli bankomatu i obsluze a nerušit nijak provoz bankomatu.
- 13) Nájemce se zavazuje, zajistit provoz všech služeb jím v nemovitosti provozovaných, zejména informačního centra, rychlého občerstvení, veřejného sociálního zařízení (WC) a čekárny autobusového nádraží minimálně po-pá 7.00, so-ne 9.00-18.00.

VI.

Nájemné a další platby

- 1) Nájemce se zavazuje uhrazovat pronajímateli měsíční nájemné ve výši,-Kč (slovykorun českých), osvobozené od DPH. Nájemné je splatné dle faktury vystavené pronajímatelem vždy do patnáctého dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele číslo 3880034329/0800, pod variabilním symbolem uvedeným na faktuře. Výše uvedené nájemné zahrnuje nájem objektu včetně pozemku na provoz zahrádky a dětského hřiště. (Plánek – příloha č.3).
- 2) Spotřeba elektrické energie, vodné a stočné a likvidace domovního odpadu není zahrnuta v takto vymezeném nájemném, ale stane se předmětem samostatného plnění ze strany nájemce přímo dodavateli na základě vlastních přihlášek k odběru nebo smluv na plnění a to dle záloh stanovených dodavatelem.
- 3) Součástí nájemného nejsou poplatky za telefon ani hovorné.
- 4) Součástí nájemného nejsou též poplatky za připojení k síti internet, které hradí nájemce samostatně k rukám poskytovatele připojení, k němuž se přihlašuje k připojení samostatně.

VII.

Kauce

- 1) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli na jeho bankovní účet kauci ve výši 30.000,-Kč (slovy třicet tisíc korun českých) do 5 dnů od uzavření této smlouvy, přičemž nájemce tuto kauci uhradí jako záruku na případné dlužné platby podle této smlouvy či škody způsobené na předmětu nájmu. Neuhradí-li nájemce kauci ve výše uvedeném termínu navzdory tomu, že byl k úhradě pronajímatelem upomenut, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení doručeného nájemci.
- 2) Neuhradí-li nájemce pronajímateli řádně a včas jakoukoli platbu podle této smlouvy nebo jakoukoli platbu podle obecně závazných právních norem a předpisů nebo jakoukoli platbu v důsledku porušení jakékoli povinnosti plynoucí z této smlouvy nebo z obecně závazných právních předpisů nájemcem (obzvláště škod způsobených na předmětu nájmu), je pronajímatel oprávněn provést podle vlastního uvážení zápočet kauce na úhradu jakýchkoli částek dlužných nájemcem pronajímateli a na nájemci požadovaných.
- 3) Na písemnou výzvu pronajímatele je nájemce povinen doplnit kauci do sjednané výše do pěti dnů od doručení výzvy. Nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit na základě písemného oznámení nájemci.
- 4) V případě ukončení nájmu, zavazuje se pronajímatel vrátit nájemci na jeho bankovní účet částku odpovídající do té doby nezapočtené kauce.

VIII.

Pojištění

- 1) Nájemce se zavazuje na svůj náklad pronajatou nemovitost včetně jejího vybavení pojistit na škody způsobené podnikatelskou činností na 8.000.000,- Kč do 15 dnů od prvního dne nájmu dle této smlouvy s vinkulací pojistného plnění ve prospěch pronajímatele. Toto předloží do 15 dnů od zahájení provozu pronajímateli.
- 2) V případě porušení povinnosti dle předchozího odstavce na straně nájemce je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit, přičemž pronajímatel má vůči nájemci nárok na náhradu škody vzniklou porušením uvedené právní povinnosti nájemce, který není odstoupením dotčen.

IX.
Závěrečná ujednání

- 1) Pro případ prodlení nájemce s řádným plněním platebních povinností dle této smlouvy se k tíži nájemce za každý den prodlení sjednává smluvní pokuta ve výši 0,05% denně z dlužné částky. Zároveň se nájemce zavazuje nahradit škodu způsobenou pronajímateli porušením smluvních ujednání neplněním svých platebních povinností dle této smlouvy.
- 2) Účastníci smlouvy se dohodli, že písemnosti v souvislosti s touto smlouvou vzájemně zasílané se považují za doručené nejpozději pátým dnem ode dne podání k doručení prostřednictvím České pošty na adresy výše uvedené formou doporučeného dopisu, nebude-li prokázáno dřívější doručení. Účastníci smlouvy výslovně deklarují jako své doručovací adresy ty adresy, které jsou uvedeny u označení účastníků v záhlaví této smlouvy a případné změny těchto adres se zavazují oznámit druhému účastníku, stejně jako změny bankovního spojení. Účastníci této smlouvy tímto dávají výslovný souhlas k užití a zpracování osobních údajů za účelem v této smlouvě sjednaným.
- 3) Nedílnou součástí této smlouvy je :
 - a) *Výpis z katastru nemovitostí k budově č. p. 383 – kopie + vymezené části pozemku sloužící jako zahrádka)*
 - b) *Živnostenské oprávnění nájemce - kopie*
 - c) *Pasport objektu v ulici Hlavní č. p. 383 včetně plánů přízemí a prvního patra objektu.*
 - d) *Inventarizační soupis movitého a nemovitého majetku objektu občanské nemovitosti č. p. 383*
 - e) *Podnikatelský záměr využití předmětu nájmu zpracovaný nájemcem předložený v rámci výběrového řízení pronajímateli*
 - f) *Kopie zápisu z jednání rady o schválení pronájmu nájmu dle této smlouvy*
- 4) Smlouva je vyhotovena ve třech exemplářích, přičemž pronajímatel obdrží dva výtisky a nájemce výtisk jeden.
- 5) Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetli a seznámili se s jejím obsahem, že byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, že nemají žádné nejasnosti týkající se jejího obsahu a že tato nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojuje pronajímatel i nájemce své vlastnoruční úředně ověřené podpisy.

Ve Štěchovicích, dne

Pronajímatel:

Nájemce: