ÚČV/\*\*\*

**Návrh**

**Smlouva**

**o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**, uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

1. Pronajímatelem: **Stavební bytové družstvo Havířov**

 IČ: 00415227

 se sídlem: Hornosušská 1041/2, Prostřední Suchá, 735 64 Havířov

 zastoupen: předsedou představenstva Jiřím Hurychem

 a místopředsedou představenstva Pavlem Šafránem

 zapsán: u Krajského soudu v Ostravě, obchodní rejstřík pod sp. zn. Dr. XXII 393

 (dále jen „pronajímatel“ nebo též „družstvo“)

 a

2**.**  Nájemcem: …………………………………………..

IČ: …………………………………………..

 sídlo: …………………………………………..

 (dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

**I.**

**Úvodní ustanovení a předmět smlouvy**

1. Právo na uzavření této nájemní smlouvy vzniklo nájemci na základě schválení pronájmu –

 užívání představenstvem Stavebního bytového družstva Havířov dne \*\*\*\*\*.

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání předmět nájmu za podmínek sjednaných touto

 smlouvou, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

1. Pronajímatel je vlastníkem jednotky - nebytového prostoru **1525/19** (dále jen **„předmět nájmu“**) v budově č.p. 1525, postavené na pozemku parc. č. 524/37, k.ú. Bludovice, část obce Podlesí, obec Havířov, zapsaného na LV č. 3780 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (adresa: **Aloise Jiráska 1525/3, PSČ 736 01, Havířov-Podlesí**) o celkové podlahové ploše54,50 m² nacházejícího se v 1. PP.
2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci k užívání předmětu nájmu o výměře **54,50 m2** za podmínek sjednaných touto smlouvou, k účelu dle čl. I. odst. 5. této smlouvy a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
3. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání, a to k podnikání nájemce, kdy předmětem činnosti nájemce a účelem nájmu je **…………………………..….**  a nájemce předmět nájmu přebírá.

**II.**

**Doba trvání nájmu**

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu s účinností od **1. 6. 2024,** a to na dobu neurčitou.

**III.**

**Nájemné**

**a náklady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen služby)**

1. Nájemné bylo sjednáno v souladu s platnou právní úpravou jako smluvní takto:
* **nájemné činí** …………….**,- Kč/m2/rok**
* celkové roční nájemné za předmět nájmu (54,50 m2 x ………,- Kč/m2) činí: ……….**,00 Kč**

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o tolik procent, kolik činí roční míra inflace podle Statistického úřadu ČR za uplynulý rok.

1. Plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“) bude nájemce odebírat za těchto podmínek:

 záloha vodné a stočné ………………………….…………………………….. \*\*\* Kč

 záloha na dodávku tepla………………………………………………………. \*\*\* Kč

 záloha na teplou vodu…………………………….…………………………… \*\*\* Kč

úklid společných prostor …………………………….……………….……….. \*\*\* Kč

 Měsíční úhrada záloh na služby a úklid činí: …………………………………… \*\*\* Kč

**Celkem ročně** ……………………………………………………..………..… **\*\*\* Kč**

 Úklid společných prostor …………………………….……………….……….. \*\*\* Kč

 Měsíční úhrada záloh na služby a úklid činí: …………………………………… \*\*\* Kč

1. **Způsob úhrady nájemného a služeb:**

Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy na služby (jako 1/12 ročního plnění, tj. \*\*\*\*\* Kč + \*\*\*\* Kč) v měsíčních splátkách částku **\*\*\*\*\* Kč** (slovy:\*\*\*\*).

1. Nájemce je povinen hradit měsíční splátky nájemného a záloh na služby, na základě vystaveného daňového dokladu (dále jen faktury), vždy do dne splatnosti uvedeného na faktuře, a to bezhotovostně na účet pronajímatele č.: 1478874/0300 (v.s.= číslo faktury) u ČSOB pobočka Karviná.
2. Měsíční splátka je uhrazena ve lhůtě splatnosti, je-li připsána na účet pronajímatele poslední den splatnosti. Nájemci je ponechána možnost zaplatit nájemné přede dnem splatnosti.
3. Splátka je uhrazena ve lhůtě, je-li připsána na účet pronajímatele poslední den splatnosti. Nájemci je ponechána možnost zaplatit nájemné přede dnem splatnosti.
4. V případě prodlení nájemce s úhradou měsíční zálohy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a dále poplatky za vymáhací úkony dle směrnice pronajímatele a náklady vynaložené na vymáhání této pohledávky.
5. Elektrickou energii se nájemce zavazuje hradit přímo dodavateli na základě samostatně smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny, a to dle skutečné spotřeby na měřiči.
6. Skutečná výše nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, které uhradil pronajímatel dodavatelům služeb, bude vyúčtována se zaplacenými zálohami nájemce nejpozději do čtyř měsíců od doručení posledního daňového dokladu dodavatele služeb za příslušnou topnou sezonu.
7. V případě, že z vyúčtování skutečné výše nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vyplyne nedoplatek, zavazuje se nájemce zaplatit tento nedoplatek do 60 dnů od doručení vyúčtování.
8. V případě, že z vyúčtování skutečné výše nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vyplyne přeplatek, bude vrácen pronajímatelem nájemci. Pokud však v tomto případě bude mít nájemce vůči pronajímateli dluh na nájemném či na plněních poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nebo dluh vzniklý z jiného důvodu v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn započítat si přeplatek z vyúčtování na tento dluh nájemce.

**IV.**

**Jistota**

1. Nájemce je povinen nejpozději v den podpisu smlouvy složit peněžní prostředky, které slouží k zajištění zaplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a k zajištění jiných závazků v souvislosti s nájmem podle této nájemní smlouvy (dále jen „jistota“).
2. Jistota se stanovuje ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. **\*\*\*\*\*\*,- Kč** (slovy: \*\*\*\*).
3. Nájemce je povinen jistotu složit:
4. na účet pronajímatele u ČSOB a.s., pobočka Karviná, č. účtu 1478874/0300, (VS: \*\*\*\*\*\*\*) nebo
5. poštovní poukázkou, nebo
6. v hotovosti v pokladně sídla družstva,

 a to, **nejpozději v den podpisu smlouvy.**

1. Jistota bude použita i za trvání platnosti nájemní smlouvy na pokrytí dluhu na nájemném a zálohách na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor a na úhradu vzniklých škod. V případě řádného užívání předmětu nájmu a placení nájemného a plnění poskytovaných v souvislosti s předmětem nájmu, je pronajímatel povinen (pokud nebyl oprávněn jistotu čerpat) po skončení nájmu jistotu vrátit nájemci do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce nebytový prostor vyklidil a předal pronajímateli.
2. V případě, že má nájemce uhrazenou jistotu, ale neplatí řádně nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, může pronajímatel provést jednostranně její zápočet. Zároveň bude nájemce vyzván k doplnění jistoty, a to ve lhůtě 30 dnů od doručení výzvy. Pokud nájemce ve stanoveném termínu jistotu nedoplní, považuje se to za podstatné porušení povinností nájemce v souvislosti s nájmem předmětu nájmu dle příslušného ustanovení této smlouvy.

**VI.**

**Oprávnění a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel rozhodnutím představenstva družstva, citovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy, na základě žádosti nájemce schválil změnu účelu užívání, a to u předmětu nájmu – **……………**.
2. Nájemce se zavazuje zajistit na vlastní náklady všechny úkony, činnosti a jednání potřebná pro vyřízení změny stávajícího účelu užívání předmětu nájmu a rovněž případné stavební úpravy po schválení pronajímatelem, hradí nájemce na vlastní náklady bez nároků na náhradu vynaložených nákladů, či zhodnocení stavby.
3. Nájemce se zavazuje zabezpečit změnu účelu užívání v termínu do **6 měsíců** od předání nebytového prostoru.
4. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli rozhodnutí o změně účelu užívání, a to v termínu nejpozději do 30-ti dnů po uplynutí termínu stanoveného v čl. VI. odst. 3 této smlouvy.

**VII.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu přiměřeně k jeho povaze a určení s péčí řádného hospodáře tak, aby na něm nevznikla škoda. Škodu, způsobenou nájemcem nebo těmi, kteří s ním předmět nájmu užívají, úmyslně nebo z nedbalosti, je nájemce povinen neprodleně nahradit pronajímateli vzniklou škodu.
2. Nájemce může objekt, v němž je umístěn předmět nájmu, opatřit po písemném souhlasu pronajímatele v přiměřeném rozsahu štítem označujícím pracoviště s možným uvedením těchto údajů:
	* jméno a akademickou hodnost pracovníků v příslušné praxi
	* označení povolání nebo specializace
	* otvírací hodiny, číslo telefonu, adresu pracoviště a e-mail
	* označení pracoviště
	* údaje ekonomického charakteru (bankovní spojení, DIČ, atd.)
	* údaje o přístrojovém vybavení praxe.
3. Nájemce není oprávněn provádět stavební, či jiné dispoziční úpravy, jakož i zhodnocení předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
4. Zjistí-li nájemce na předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí jakýmkoli způsobem tuto skutečnost pronajímateli v okamžiku zjištění; jinou vadu nebo poškození, které brání užívání předmětu nájmu, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
5. Neoznámí-li nájemce pronajímateli vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li nájemce bez předchozího oznámení pronajímateli vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
6. Nájemce je povinen provést na svůj náklad drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu a včasně odstranit vadu způsobenou okolnostmi, za které odpovídá; v případě, že tuto povinnost nesplní, má pronajímatel právo učinit drobné opravy a běžnou údržbu, případně odstranit vadu po předchozím upozornění nájemce sám, a to na náklady nájemce.
7. Nájemce je oprávněn řádně užívat předmět nájmu a dbát, aby při výkonu jeho práv bylo v objektu vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv ve stavu obvyklém k užívání dle sjednaného účelu.
8. Nájemce je při své činnosti odpovědný za šetření a nepoškozování zpevněných a upravených ploch, včetně přístupových komunikací.
9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu této smlouvy*.*
11. Nájemce je dále povinen:
12. umožnit pronajímateli, po předchozí výzvě pronajímatele a za přítomnosti nájemce nebo jím určené osoby, přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda jej nájemce užívá v souladu se smlouvou;
13. umožnit, na výzvu pronajímatele, osobě určené pronajímatelem instalaci, údržbu, kontrolu a odečet zařízení pro měření a regulaci tepla, TUV a SV, stejně jako k dalším technickým zařízením, které jsou ve vlastnictví pronajímatele,
14. dodržovat obecně závazné předpisy o požární ochraně; směrnice, normy a zásady týkající se rovněž bezpečnosti a hygieny práce a životního prostřední, po celou dobu trvání této nájemní smlouvy,
15. v případě své dlouhodobé nepřítomnosti v předmětu nájmu spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli; současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy to bude nezbytně nutné,
16. zabezpečit pohyb svých zaměstnanců, obchodních partnerů, dodávek zboží a výrobků tak, že bude uskutečňován pouze po přístupových komunikacích k tomu určených
17. **Nájemce je povinen předložit pronajímateli smlouvu s dodavatelem elektrické energie, a to do 15-ti dnů od převzetí předmětu nájmu.**
18. Nájemci se ponechává právo na uzavření pojistné smlouvy za účelem pojištění předmětu nájmu pro případ škody u ním vybrané pojišťovny.

**VIII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit opravu nahlášené vady, v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel vadu, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného.
2. Pronajímatel je oprávněn provést úpravu předmětu nájmu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu jen se souhlasem nájemce.

**IX.**

**Skončení nájmu**

1. Důvodem skončení nájmu je:

a) písemná dohoda smluvních stran,

b) písemnou výpovědí nájemce či pronajímatele s šestiměsíční výpovědní dobou bez uvedení důvodu podle § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,

c) písemnou výpovědí pronajímatele podle § 2312 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění s tříměsíční výpovědní dobou má-li k tomu vážný důvod. Vážným důvodem podle tohoto ujednání se rozumí:

1. je-li nájemce po dobu delší než tři měsíce v prodlení s úhradou nájemného nebo plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu,
2. poškozuje-li předmět nájmu nebo objekt závažným nebo nenapravitelným způsobem,
3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které bydlí v

 domě, ve kterém se nachází předmět nájmu,

1. užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo

 ujednáno,

1. dá-li předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,

d) má-li být dům, v němž se předmět nájmu nachází, odstraněn, anebo přestavován tak, že to brání dalšímu užívání předmětu nájmu.

e) pokud nájemce nedoplní jistotu podle této smlouvy.

1. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, kdy výpověď dojde druhé smluvní straně.
2. K poslednímu dni skončení platnosti nájemní smlouvy je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, čistý a vymalovaný bílou barvou, bez vad a nadměrného opotřebení. Předmět nájmu je předán, je-li oběma stranami podepsán předávací protokol a obdržel-li pronajímatel klíče od předmětu nájmu a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

**X.**

**Ostatní a závěrečná ujednání**

1. Změny ustanovení této smlouvy, jsou možné pouze na základě oboustranně podepsaných dodatků této smlouvy. To neplatí pro ustanovení této smlouvy, kdy ke změně ujednání může dojít na základě jednostranného úkonu pronajímatele vůči nájemci.
2. Ostatní práva a povinnosti stran se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
3. Nájemce souhlasí se zpracováním jeho osobních údajů pronajímatelem v rozsahu nezbytně nutném pro účely nájemního poměru po dobu trvání nájemního vztahu a po dobu nezbytně nutnou po jeho skončení.
4. Platnost této smlouvy nastává dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnost nastává dnem \*\*\*.

V ……………………. dne ……………. V ……………………. dne …………….

Nájemce (podpis) Pronajímatel (družstvo)

………………………………………….. …………………………………………..