Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

**PRONAJÍMATEL :** FK Kralupy 1901, z.s.

 V Olších 498

 278 01 Kralupy nad Vltavou, okr. Mělník

 IČO: 47006668

 Osoba oprávněná jednat : p.Černý Luboš, předseda FK

 Adresa : Sídl. V Zátiší 1019, 278 01 Kralupy nad Vltavou

 Tel. 602 443 623, e-mail: cerny.lub@seznam.cz

 na straně jedné

**NÁJEMCE :** název (jméno,příjmení) :

 adresa :

 sídlo, pokud se neshoduje s adresou :

 právní forma :

 IČO :

 osoba oprávněná jednat :

 kontakt : telefon, e-mail

 na straně druhé

uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a za podmínek níže uvedených tuto

**SMLOUVU**

**o nájmu nebytového prostoru**

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1/1Předmětem této smlouvy je nájem nebytového prostoru přesně specifikovaného a

 vymezeného mezi stranami této smlouvy.

1/2 Účelem této smlouvy je úprava vzájemného vztahu stran v souladu s jejich vůlí a

 obecně závaznými právními předpisy.

1/3 Pronajímatel má v nájmu nebytový prostor č.p.498 na parcele č.187/81,

 v katastrálním území 672718, město Kralupy nad Vltavou, 278 01, okr. Mělník. 1/4 Pronajímatel pronajímá nájemci nebytovou jednotku na výše uvedené adrese a

 to o celkové výměře 148,60 m2.Jedná se o předsíň, kuchyni, prostor vlastní

 hospody včetně WC a část a sklepního prostoru. Nedílnou součástí nájemní

 smlouvy je část plánu nebytového prostoru v půdorysu, (viz příloha č.1).

1/5 Nájemce je oprávněn užívat pronajatý nebytový prostor specifikovaný v čl.I

 odst.(1.3) a (1.4) této smlouvy, **pro účely provozování hostinské činnosti**.

1

1/6 Spolu s nájemcem budou pronajaté nebytové prostory užívat tyto osoby: jeho

 zaměstnanci, klienti a osoby spolupracující s nájemcem při plnění jeho

 podnikatelské činnosti. Přístup uvedeným osobám do pronajatých prostor

 bude pronajímatelem umožněn přes pozemek 187/1 a pozemek 521/1 vstupní

 branou do areálu a hlavním vchodem do budovy č.p.498 a do hospody.

1/7 Nájemce přebírá do nájmu od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a

 obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu, tj. shora popsaný

 nebytový prostor.

**Článek II.**

**Doba nájmu**

2/1Tato smlouva se sjednává na dobu určitou a to do 30.6.2024 a nabývá

účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami.

2/2 Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni vypovědět tuto smlouvu v souladu

 s obecně závaznými právními předpisy.

2/3 Smluvní strany této smlouvy se mohou dohodnout o prodloužení smlouvy.

 K tomu je však zapotřebí dohody stran a dále, aby to jedna ze stran navrhla

 nejpozději 90 dnů před předpokládaným ukončením této smlouvy.

**Článek III.**

**Cena nájmu**

3/1 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby spojené

 s užíváním nebytových prostor.

3/2 Dohodnuté nájemné z nebytového prostoru o celkové ploše 148,60 m2

 činí v období od 1.7.2021 částku ……………. Kč měsíčně.

 FK Kralupy 1901, z.s. není plátcem DPH.

3/3 Nájemce se zavazuje platit nájemné na základě vystavené faktury měsíčními

 splátkami bezhotovostním převodem, vždy nejpozději do

 25.dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíc, za který se nájemné

 platí, a to na účet pronajímatele.

Připadne-li takovýto den na sobotu, neděli, nebo svátek je dnem splatnosti nejbližší následující pracovní den. Zaplacením se rozumí připsání částky nájemného na účet pronajímatele. Platba za první měsíc trvání nájemního vztahu na základě této smlouvy bude uhrazena nájemcem pronajímateli dopředu s tím, že příslušná částka bude zaplacena v hotovosti

při podpisu této smlouvy.

3/4 Nájemné nezahrnuje cenu za služby poskytované s provozem předmětných

 nebytových prostor. Na náklady za služby poskytované v souvislosti s nájmem

 nebytového prostoru se nájemce zavazuje přispívat pronajímateli na základě

 vystavených faktur, dle skutečných nákladů z předchozího měsíce.

 Jedná se o tyto služby : el. energie, provoz TV a internet.

 Skutečné částky za služby jsou splatné měsíčně spolu s úhradou nájemného

 na stejný účet pronajímatele a budou vyúčtovány nájemci podle skutečné

 spotřeby.

2

3/5 Úhradu za nájemné a služby je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci

 v předepsaných lhůtách. Nepřijdou-li platby na účet pronajímatele ve

 stanovené lhůtě, zavazuje se nájemce zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,5%

 z dlužné částky za každý den prodlení, a to až do doby připsání peněz na

 účet pronajímatele

3/6 Při změně cen úhrady za služby bude pronajímatel postupovat podle

 aktuálních předpisů.

3/7 Nájemné bude upraveno každoročně podle výše inflace počínaje 01.07.2021.

3/8 Nebude-li nájemné a platby za služby uhrazeno na účet pronajímatele

v dohodnuté lhůtě, vždy nejpozději do 25.dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíc, za který se nájemné a náhrada služeb platí, zavazuje se nájemce zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení, a to až do doby připsání peněz na účet pronajímatele, pokud nedojde k jiné dohodě. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu pro neplacení nájemného vypovědět. Pronajímatel může svůj oprávněný nárok pocházející z prodlení nájemce s peněžními závazky vůči pronajímateli dle této smlouvy uhradit **z jistiny** složené při podpisu této smlouvy.

**Článek IV.**

**Zajišťovací vklad**

4/1 Kromě stanoveného nájemného, úhrady energií TV a internetu této smlouvy se

 nájemce zavazuje při podpisu smlouvy složit v hotovosti k rukám

 pronajímatele částku ve výši ………….Kč **(jistina)**, jako zálohu jednak na krytí

 škod, které by event. způsobil nájemce v pronajatých prostorách, jednak na

 úhradu pohledávek pronajímatele z titulu dlužných úhrad, poplatků z prodlení

 apod. a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu. Nájemce výslovně souhlasí

 s tím, aby pronajímatel po skončení nájmu z této složené jistiny hradil své

 pohledávky vůči němu z titulu dlužného nájemného, dlužných záloh na služby,

 poplatků z prodlení apod. Pokud nájemce žádnou škodu během doby trvání

 nájmu nezpůsobí a pokud nebude mít pronajímatel vůči nájemci pohledávky

 z těchto důvodů, bude tato složená jistina vrácena pronajímatelem nájemci do

 10 dnů po skončení nájmu.

**Článek V.**

**Práva a povinnosti účastníků**

5/1 Pronajímatel přenechává výše uvedené nebytové prostory s účinností od

1.7.2021 a zavazuje se

a/ pojistit vlastní objekt č.p. 498 na svoje náklady. Zařízení a nakoupené zboží k prodeji v nich instalované nájemcem, si tento pojistí na svoje náklady samostatně.

b/ zajistit dle platných předpisů pravidelné revize plynu, elektřiny, spalinových cest a revize požární v objektu a po dohodě s nájemcem i v pronajatých prostorách.

**3**

5/2 Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat (viz příloha č.2) dne 1.7.2021.

 O předání bude sepsán předávací protokol inventarizace majetku, ve kterém

 bude zachycen stav elektroměru a popis předaných klíčů. Protokol podepíší

 pronajímatel a nájemce.

5/3 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv

 nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno

 dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy.

5/4 Nájemce je povinen po dobu trvání nájemní smlouvy zachovat veškerá

hodnotící kritéria jím potvrzená v krycím listu výběrového řízení v nezměněném stavu. Jejich změna může být pouze na základě písemné dohody smluvních stran.

5/5 Nájemce se zavazuje, že pronajaté prostory bude užívat výhradně v souladu

 s touto smlouvou, **tj. jako provozovnu restauračního zařízení.** Zároveň je

 povinen umožnit pronajímateli nebo jím zmocněnému zástupci kontrolu

 pronajatých prostor. V případě havárie nebo situace ohrožující objekt nebo

 klienty okamžitě.

5/6 Nájemce se zavazuje do dvaceti dnů ode dne podpisu této smlouvy uzavřít

 samostatné právní vztahy s příslušnými dodavateli zboží. Veškeré náklady

 s tím spojené bude hradit na své náklady.

5/7 Nájemce se zavazuje provádět stavební úpravy v pronajatém prostoru pouze

 s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a v souladu s platnými

 předpisy a zároveň tak, aby nebyla narušena statika objektu a nedošlo

 k poškození pronajatých prostor. Toto se týká i stavebních úprav na náklady

 nájemce.

5/8 Nájemce se zavazuje , že při užívání nebytových a společných prostor objektu,

 bude dodržovat veškeré protipožární a hygienické předpisy a technické normy.

5/9 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a na

 vlastní náklady provádět na předmětu nájmu drobné opravy. Nepostará-li se

 nájemce **do 5 pracovních dnů** o včasné provedení drobných oprav, běžnou

 údržbu a úklid pronajatých prostor, má pronajímatel právo k zabránění škod

 na pronajatých prostorách, přilehlých částech objektu nebo objektu samém,

 učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat

 od nájemce náhradu vynaložených prostředků.

5/10 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu

 oprav, které má pronajímatel provést a současně umožnit jejich provedení.

 Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti

 pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli

 veškeré změny, které nastaly v předmětu nebo na předmětu nájmu, bez

 ohledu na příčinu jejich vzniku.

5/11 Nájemce je povinen zdržet se veškerého jednání, kterým by rušil ostatní ve

 svých právech.

5/12 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele

pronajaté prostory nebo jejich části přenechat dalším osobám do pronájmu.

5/13 Nájemce není oprávněn užívat pronajatý nebytový prostor k bydlení a jiným

 činnostem než jsou stanovené v čl.I.odst.(1.5).

4

**Článek VI.**

**Ukončení nájmu**

6/1 Nájem nebytového prostoru končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

6/2 Během dohodnuté doby nájmu může nájem skončit :

 a/ písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem

 b/ výpovědí smlouvy ze strany pronajímatele nebo nájemce v souladu se

 zákonem

 c/ pokud nájemce nebo ostatní uživatelé přes písemné upozornění hrubě

 porušují výše zmíněná ustanovení čl. V.

 Výpovědní lhůta v těchto případech činí 2 měsíce a počíná běžet prvním

 dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

6/3 Jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu

 nebytového prostoru, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za

 plnění spojená s užíváním prostoru za dobu delší než 1 měsíc, dojde

 k výpovědi smlouvy k poslednímu dni měsíce, ve kterém byla výpověď

 nájemci doručena.

6/4 Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen nebytový prostor předat pronajímateli

 nebo jeho zplnomocněnému zástupci ve stavu v jakém jej převzal dle

 předávacího protokolu, tj. včetně inventarizace majetku, včetně klíčů

 s odpovídajícími, provedenými, dohodnutými stavebními úpravami, se vším

 příslušenstvím a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, při řádném užívání a

 údržbě.

**Článek VII.**

**Závěrečná ustanovení**

7/1 Vztahy vzniklé z této smlouvy se řídí právním řádem České republiky. Nájemní

 vztah – tj. práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně

 neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem

 č.116/1990 Sb. v platném znění a příslušnými ustanoveními občanského

 zákoníku a dalších platných právních předpisů.

7/2 Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze se

 souhlasem obou stran a to písemnou dohodou ve formě dodatku, nebo

 sepsáním nové nájemní smlouvy, jinak jde o změny neplatné.

7/3 Tato smlouva obsahuje 6 stran, 3 přílohy a byla vyhotovena ve čtyřech

 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jeden

 stejnopis.

7/4 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinností

 dnem zaplacení jistiny dle čl.IV. odst.(4.1).

7/5 Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly,

 že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich vlastní a

 svobodné vůle, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek, a na

 důkaz toho připojují zúčastněné strany své podpisy.

- příloha č.1 smlouvy o pronájmu nebytových prostor - plán nebytového prostoru v

 půdorysu

- příloha č.2 smlouvy o pronájmu nebytových prostor - předávací protokol

- příloha č.3 smlouvy o pronájmu nebytových prostor - krycí list

5

Přečteno a podepsáno v Kralupech nad Vltavou dne…………………………

 …………………………. ……………………….

pronajímatel nájemce