Příloha č. 1 – **Návrh smlouvy o nájmu**

**Smlouva o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání**

**č.PL2018xxx**

uzavřená podle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, mezi smluvními stranami:

**Památník Lidice, příspěvková organizace Ministerstva kultury České republiky**

se sídlem Tokajická 152, 273 54 Lidice

IČ: 70886342

DIČ: CZ70886342 plátce DPH, osvobozený dle § 61 písmena e)

Bankovní spojení: ČNB

č. ú. :1334141/0710

zastoupený Mgr. Martina Lehmannová, ředitelka

založený zřizovací listinou Památníku Lidice č. j. 9261/2000 účinnou dnem 20. prosince 2012

(dále jen „**pronajímatel**“)

 a

**Název:**

se sídlem:

IČ:

DIČ:

Bankovní spojení:

č. ú.:

zastoupený:

založený:

(dále jen „**nájemce**“)

1. **Úvodní ustanovení**
2. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do nájmu objekt za účelem podnikání na dobu určitou za vzájemně ujednaných podmínek a závazek nájemce tento předmět nájmu do nájmu převzít, užívat je pouze k účelu a způsobem uvedeným v této smlouvě a hradit pronajímateli nájemné a související náklady.
3. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodaření k objektu, jehož výlučným vlastníkem je Česká republika, „Cafe“ na území NKP Lidice, k.ú. Lidice obec Lidice. Objekt je využíván jako „Cafe“ pro návštěvníky NKP Lidice (dále jen **„objekt“).**
4. Nájemce prohlašuje, že je fyzickou osobou na základě Živnostenského oprávnění a zapsanou v Živnostenském rejstříku pod svým jménem nebo fyzickou osobou podnikající nebo právnickou osobou, s předmětem podnikání Hostinská činnost.
5. **Předmět nájmu**
6. Pronajímatel přenechává nájemci za účelem zajištění občerstvení pro návštěvníky NKP Lidice k užívání v objektu „Cafe“ nebytové prostory sloužící k podnikání, a to prodejní prostor o výměře 28,6 m2, WC o výměře 3,8 m2, předsíň o výměře 4,88 m2, celkem 37,3 m2 s vybavením, jehož výčet je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje užívat prostory pouze k účelu, pro který byla tato smlouva uzavřena, tj. nabídka občerstvení pro návštěvníky NKP Lidice. V případě užívání prostor v rozporu s touto smlouvou je pronajímatel oprávněn odstoupit od smlouvy do 24 hodin od zjištění, že jsou prostory užívány v rozporu s dohodnutým účelem. V případě zjištění, že se v prostorách provádějí činnosti neslučitelné s ručením prostorů, je pronajímatel oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč denně za porušení povinností vyplývajících z nedodržování této smlouvy a platných právních předpisů až do doby odstranění závadného stavu. Právo pronajímatele na náhradu škody až do její skutečné výše tím není dotčeno.
8. Nájemci se výslovně zakazuje pronajaté prostory pronajmout jiné právnické nebo fyzické osobě.
9. V uvedených prostorách se nachází obvyklé vybavení restaurace movitým majetkem, který je

 specifikován v příloze 1.

1. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci předmět k nájmu k užívání a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu a v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Pronajímatel zajistí nájemci možnost připojení k dodávce elektrické energie. Při připojení spotřebičů, je nájemce povinen respektovat pokyny pronajímatele. Nájemce převzal odběrné místo elektrické energie s elektroměrem č. 283048 s počátečním stavem ………………kWh, vodoměr…….m3.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu.
4. Veškeré stavební změny předmětu nájmu, resp. instalace vyžadují předchozí písemný souhlas pronajímatele. Veškeré nájemcem požadované nebo pro jeho zamýšlené užívání potřebné stavební a ostatní úpravy, především pokud překračují stav při předání nebo se od něj jinak odchylují, jdou na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje, že vůči pronajímateli nevznese jakýkoliv nárok na náhradu nákladů či investic, které vloží do předmětu nájmu.
5. **Účel nájmu**
6. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem vykonávání podnikatelské činnosti na základě svého živnostenského oprávnění, které tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.
7. Nájemce je oprávněn provozovat v objektu pouze prodej hotových výrobků rychlého občerstvení. Nájemce se zavazuje využívat předmět nájmu pouze pro shora uvedený účel a prodávaný sortiment nesmí zahrnovat tabákové výrobky, alkoholické nápoje, ani být v rozporu s dobrými mravy.

**Čl. IV. Nájemné a náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a jejich splatnost**

1. Nájemné za objekt činí xxx,- Kč (slovy: xxx) měsíčně.

Nájemné za movitý majetek činí 100,- Kč (slovy: stokorunčeských) měsíčně.

# Pronájem prostor sloužících k podnikání je osvobozen od DPH podle zák. č. 235/2004 Sb., pronájem movitých věcí podléhá 21% DPH.

1. Celková měsíční výše nájemného tedy činí xxx,- Kč vč. 21% DPH
2. Společně s nájemným je nájemce povinen měsíčně platit pronajímateli zálohy na dodávku elektrické energie ve výši  1.000,- Kč (slovy: tisíckorunčeských).
3. Pronajímatel požaduje při podpisu smlouvy složení kauce ve výši 3 nájmů.
4. Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit měsíčně předem na bankovní účet pronajímatele č. 1334141/0710 vedený u ČNB nebo v hotovosti na pokladně Památníku Lidice, v měně CZK, a to vždy k poslednímu kalendářnímu dni předchozího měsíce. Pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele nebo převzetí hotovosti pronajímatelem.
5. Skutečné náklady za dodávku energií vyúčtuje pronajímatel nájemci nejpozději do 30.11. za předcházející období a ve lhůtě 14 dnů od doručení vyúčtování, bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků. Případný přeplatek z vyúčtování je pronajímatel oprávněn jednostranně započíst na jakýkoliv splatný dluh nájemce.
6. Úrok z prodlení se zaplacením nájemného, záloh nebo nedoplatku z vyúčtování energie činí 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení.
7. **Práva a povinnosti pronajímatele**
8. Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit pro užívání, pro které byl pronajat a zajistit během celého trvání nájemního vztahu řádný a nerušený výkon práv nájemce, aby mohlo být dosaženo účelu této smlouvy.
9. Pronajímatel nebo jiná osoba zmocněná pronajímatelem, jsou oprávněni společně s nájemcem nebo jinou osobou, pověřenou jednat jménem nájemce, v nutných případech vstupovat na předmět nájmu, a to zvláště za účelem kontroly dodržování této smlouvy.
10. **Práva a povinnosti nájemce**
11. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu včetně přístupové komunikace v rozsahu a k účelu této smlouvy, a to v průběhu celého trvání nájemního vztahu.
12. Nájemce je povinen platit podle ustanovení uvedených v této smlouvě nájemné, zálohy na dodávku energií a nedoplatky z vyúčtování dodávky energií.
13. Nájemce je povinen předmět této smlouvy užívat jako řádný hospodář a na své náklady udržovat předmět nájmu v obvyklém stavu, zajišťovat na něm běžné úklidové práce, včetně likvidace komunálního odpadu.
14. Nájemce odpovídá za jakékoli znehodnocení předmětu nájmu. Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
15. Nájemce se zavazuje, že bude při veškeré činnosti provozované v předmětu nájmu dodržovat předpisy požární ochrany a ochrany zdraví a hygieny. Nájemce se současně zavazuje dodržovat předpisy na ochranu životního prostředí, především v oblasti manipulace s odpadní vodou. Nájemce odpovídá za porušení příslušných předpisů a za způsobenou škodu bez ohledu na zavinění.
16. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu a objekty na něm umístěné do podnájmu nebo k jinému užívání třetím osobám pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
17. Přenecháním předmětu nájmu do podnájmu nejsou dotčena práva a povinnosti týkající se vztahu pronajímatele a nájemce, uvedená v ustanoveních této smlouvy.
18. Nájemce svým podpisem smlouvy stvrzuje, že je proškolen v souladu s platnými předpisy k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a protipožárními předpisy a zavazuje se, že zajistí vstupní a opakované povinné proškolení v oblasti zásad BOZP a požární ochrany pro všechny své zaměstnance vykonávající činnost v objektu umístěném na předmětu nájmu.
19. **Doba nájmu a skončení nájmu**
20. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to od xxxx 2018 do xxxx 2019, nejdéle však na 12 měsíců.
21. Obě smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto smlouvu v souladu s obecně závaznými právními předpisy a za níže uvedených podmínek.
22. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze z následujících důvodů:
23. nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s účelem této smlouvy, nebo hrubě porušuje jinou povinnost stanovenou v této smlouvě, a ačkoliv byl písemně upozorněn pronajímatelem na možnost výpovědi nájmu, nesjednal v přiměřené lhůtě nápravu,
24. nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného,
25. nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid a pořádek,
26. nájemce je v úpadku nebo ve stavu hrozícího úpadku, nebo jeho majetek je zatížen exekucí,
27. příslušný stavební úřad nevydá nebo zruší již vydaný územní souhlas s umístěním prodejního stánku na předmětu nájmu nebo příslušný správní úřad nevydá nebo zruší vydané povolení k užití předmětu nájmu jako místní komunikace za účelem umístění prodejního stánku,
28. zřizovatel pronajímatele rozhodl o změně způsobu užívání pozemku.
29. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze tehdy, ztratí-li způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu najal.
30. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a V případě odepření přijetí výpovědi platí, že výpověď byla doručena 3. dnem po jejím uložení na poště.
31. Výpovědní doba činí 14 dní a začíná běžet dnem doručení výpovědi druhé straně, není-li v ní uvedena účinnost k pozdějšímu datu. V případě uvedeném v odst.  3 písm. f) tohoto článku smlouvy, činí výpovědní doba tři kalendářní měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
32. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou případně získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Strany smlouvy tímto zcela vylučují použití § 2315 občanského zákoníku.
33. **Předání a vrácení předmětu nájmu**
34. Pronajímatel se zavazuje poskytnout předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém k užívání. Při předání předmětu nájmu bude sepsán Předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav objektu a movitého majetku v okamžiku předání, který podepíší obě smluvní strany.
35. Nájemce je povinen předmět nájmu při ukončení nájemního vztahu předat vyklizený a uklizený a dle stavu uvedeného v Předávacím protokolu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
36. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu po skončení nájmu, smluvní strany tímto sjednávají právo pronajímatele:
	1. vyúčtovat nájemci smluvní pokutu z prodlení ve výši dvojnásobku sjednaného nájemného, a to ve výši 300 Kč za každý den prodlení až do vyklizení a předání předmětu nájmu;
37. **Přechodná a závěrečná ustanovení**
38. Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále jen "zákon") a v souladu a za podmínek stanovených v zákoně je povinen tuto smlouvu, příp. informace v ní obsažené nebo z ní vyplývající zveřejnit. Informace, které je povinen pronajímatel zveřejnit, se nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ani za důvěrný údaj nebo sdělení ve smyslu ustanovení § 1730 odst. 2 občanského zákoníku.
39. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva a její dodatky budou uveřejněny prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Tato smlouva a její dodatky nabývá účinnosti nejdříve dnem jejich uveřejnění ve smyslu § 5 zákona o registru smluv.
40. Práva a povinnosti smluvních stran neupravená touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
41. Změny jakéhokoli druhu, které se týkají nájemního vztahu nebo předmětu nájmu jsou účinné pouze tehdy, pokud byly učiněny v písemné formě a byly právoplatně podepsány pronajímatelem a nájemcem.
42. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy neúčinná, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany jsou povinny nahradit neúčinná ustanovení této smlouvy jinými, účinnými ustanoveními, která nejlépe odpovídají svým obsahem a smyslem obsahu a smyslu původních, neúčinných ustanovení.
43. Případné spory vzniklé z této smlouvy se řídí českým právním řádem. Smluvní strany sjednávají podle § 89a o.s.ř., že příslušným soudem k řešení sporů bude věcně příslušný soud v sídle pronajímatele, tj. Okresní soud v Kladně.
44. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran.
45. Jako výraz své celkové souhlasné vůle připojují strany pod tuto smlouvu své podpisy.
46. Podepsané osoby prohlašují, že jsou oprávněny k podpisu této smlouvy za smluvní strany.
47. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří následující přílohy:
48. prostá kopie živnostenského listu nájemce
49. seznam pronajímaného movitého majetku
50. zápis do předávacího protokolu klíčů uložený na SM

Za pronajímatele: Za nájemce:

V Lidicích, dne …………………… V Lidicích, dne ……………………..

.......................................... ........................................

**Památník Lidice Název**

Mgr. Martina Lehmannová oprávněná osoba…

ředitelka nájemce

Příloha č. 1 – Předávací protokol

Pronajímatel: Památník Lidice, příspěvková organizace MK

 Tokajická 152

 273 54 Lidice

 IČO: 708 86 342

 statut. zástupce: Mgr. Martina Lehmannová

 osoba pověřená předáním: Michal Šutinský

Nájemce:

Předmět předání: „Cafe“ v podloubí glorietu v Lidicích vč. příslušenství a inventáře

Účel předání: předání pronajatých nebytových prostor a movitých věcí podle smlouvy č. PL2018xxx

Dnešním dnem předávající předává a přejímající přejímá následující:

místnosti (označení místností je převzato z projektové dokumentace):

předsíň (č. místnosti 101) – 4,88 m2

zázemí obsluhy – předsíň (č. místnosti 102a) – 2,52 m2

zázemí obsluhy – WC (č. místnosti 102b) – 1,28 m2

občerstvení vč. příručního skladu (č. místnosti 103) – 28,06 m2

zabezpečovací zařízení pro zónu 7

zařízení:

kuchyňská linka 1 ks

barový pult 1 ks

fritéza 1 ks

mikrovlnná trouba 1 ks

prodejní pult 3 ks

regál 2 ks

odpadkový koš 2 ks

popelnice 1 ks

stolek kov-sklo 2 ks

stolek kov-dřevo 1 ks

židle kov-dřevo 7 ks

židle kov-plast 1 ks

digestoř velká 1 ks

stojan na toal. papír+štětka 1 ks

1ks stůl + 4 židle celokovové 1 sada

Stav předmětu předání při převzetí: úměrný stáří