

***SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ, O NÁJMU POZEMKU
A O DODÁVKÁCH SLUŽEB DO PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ Č. 1701***

uzavřená dle § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. a dle § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi níže uvedenými smluvními stranami:

Město Moravské Budějovice
náměstí Míru 31
676 02 Moravské Budějovice
identifikační číslo osoby: 00289931
DIČ: CZ00289931

které je zastoupeno na základě plné moci ze dne 1. února 2000 udělené v souladu s ust. § 31 a následujících zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, a to formou Mandátní smlouvy, obchodní společností

MAME Moravské Budějovice, s.r.o.
Tovačovského sady 98

676 02 Moravské Budějovice
identifikační číslo osoby: 25570161

zápis v obchodním rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 34189
právníckou osobu v záležitosti uzavření této smlouvy zastupuje jednatel Jiří Kučera
(dále jen „pronajímatel“)

a

Daniela Moravcová

sídlo včetně PSČ: Kojetice 155, 675 23 Kojetice na Moravě

bydliště včetně PSČ: Kojetice 155, 675 23 Kojetice na Moravě

adresa pro doručování v listinné formě včetně PSČ: Kojetice 155, 675 23 Kojetice na Moravě

identifikační číslo osoby: 14679183

zápis do živnostenského rejstříku vedeného Městským úřadem Třebíč
(dále jen „nájemce“)

a

MAME Moravské Budějovice, s.r.o.

Tovačovského sady 98

676 02 Moravské Budějovice

IČ: 25570161

DIČ: CZ25570161

zápis do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 34189
právníckou osobu v záležitosti uzavření této smlouvy zastupuje jednatel Jiří Kučera
(dále jen „správce“)

Preambule

Výše uvedené smluvní strany, které jsou plně svéprávné a způsobilé k právnímu jednání, konají toto právní jednání a projevují vůli zřídit mezi sebou závazek, tj. uzavírají tuto Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání, o nájmu pozemku a o dodávkách služeb do prostor sloužících k podnikání, s níže uvedeným obsahem, a rovněž tak projevují vůli být vázány a řídit se obsahem této smlouvy.

Uzavření této smlouvy mezi třemi výše uvedenými smluvními stranami je projevem vůle smluvních stran směřujícím ke vzniku smlouvy, která je členěna do tří částí – část A, část B a část C.

Část A této smlouvy uzavřená v rozsahu článků I až VII je smluvním vztahem mezi pronajímatelem a nájemcem týkajícím se nájmu prostor sloužících k podnikání a nájmu pozemku. Tato část smlouvy se řídí pro případ prostor sloužících k podnikání § 2201 a násl. ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a pro případ nájmu pozemku § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Část B této smlouvy uzavřená v rozsahu článku VIII je smluvním vztahem mezi nájemcem a správcem týkajícím se dodávek služeb do prostor sloužících k podnikání, jejichž nájem je předmětem části A této smlouvy. Tato část smlouvy je ujednána na základě § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Část C této smlouvy uzavřená v rozsahu článků IX až X obsahuje Ostatní a závěrečná ustanovení k ujednáním smluvních stran obsaženým v této smlouvě.

Část A

Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, o nájmu pozemku a o dodávkách služeb do prostor sloužících k podnikání

I.

Prohlášení pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje, že je až dosud vlastníkem nemovité věci, a to pozemku parcelní číslo st. 375 - zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na listě vlastnictví 10001 pro obec a katastrální území Moravské Budějovice, kde se nachází předmět nájmu- pozemek. Dále součástí tohoto pozemku je stavba občanského vybavení č. p. 123, ve které se nachází předmět nájmu- prostory sloužící k podnikání.

II.

Předmět nájmu a účel nájmu

1. Předmětem nájmu jsou prostory určené k podnikání o celkové výměře 57,79 m² situované v prvním podzemním podlaží domu specifikovaného v čl. I této smlouvy, který je součástí pozemku specifikovaného v čl. I této smlouvy (dále jen „Prostory“).
2. Prostory, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, jsou specifikovány takto včetně jejich vybavení: najatý prostor se nachází v prvním podzemním podlaží.
3. K Prostorám vzniká nájemci právo výhradního nájmu s tím, že jeho právo nájmu není omezeno užíváním jiným nájemcem.
4. Účelem nájmu je provozování této činnosti nájemce: provozování autoškoly. Rozšířit činnost a změnit způsob či podmínky jejího výkonu v Prostorách, je nájemce dle dohody smluvních stran oprávněn pouze po předchozím souhlasu pronajímatele a správce vysloveném formou dodatku k této smlouvě.

5. Předmětem nájmu dle této smlouvy je dále specifikovaná část pozemku o výměře 13,20 m². Pronajatá část pozemku je specifikována takto: první parkovací místo po pravé straně při vjezdu do dvorního traktu. Účelem nájmu dle tohoto odstavce je parkování motorového vozidla nájemce.

III.

Předmět smlouvy

Pronajímatel, který je oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat svým jménem a na svůj účet v rámci výkonu obvyklé správy majetku, přenechává touto smlouvou za úplaty nájemci předmět nájmu, tj. Prostory a pozemek, jak jsou specifikovány v čl. II této smlouvy, aby jej nájemce ve sjednané době užíval k ve smlouvě určenému účelu.

IV.

Doba nájmu

Smluvní strany tímto sjednávají nájem na dobu **neurčitou**, a to od 1.1.2017

V.

Nájemné

1. Smluvní strany ujednaly, že nájemné za předmět nájmu uvedený v čl. II bod 1. této smlouvy činí částku **2581,- Kč** za každý kalendářní měsíc (případně poměrnou část).
2. Nájemné za daný kalendářní měsíc je splatné bezhotovostním převodem nebo složením hotovosti na bankovní účet pronajímatele číslo **19-7676120207/0100** vedený Komerční bankou, a.s., a to pod variabilním symbolem **1701**, vždy do posledního dne daného kalendářního měsíce.
3. Výše nájemného za část pozemku uvedenou v čl. II bod 5. této smlouvy činí **240,- Kč** bez daně z přidané hodnoty za každý kalendářní rok (případně poměrnou část). Tato cena bude dále navýšena o daň z přidané hodnoty ve výši platné sazby. Nájemné dle tohoto odstavce za daný kalendářní rok je splatné bezhotovostním převodem nebo složením hotovosti na běžný účet pronajímatele na základě faktury – daňového dokladu – vystavené pronajímatelem pro nájemce vždy k poslednímu kalendářnímu dni měsíce ledna daného kalendářního roku. Tento den je zároveň považován za den uskutečnění zdanitelného plnění ve vztahu k plnění představujícímu nájemné za daný kalendářní rok.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat, a zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
2. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu v ujednané době, a to dne 1.1.2017, se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu, o čemž bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný smluvními stranami.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně v souladu s nájemní smlouvou a platit nájemné a jiné platby sjednané touto smlouvou.
4. Nájemce nesmí k předmětu nájmu zříditi třetí osobě užívací právo k předmětu nájmu, nájemce nesmí dát třetí osobě do podnájmu předmět nájmu.

5. Pronajímatel se zavazuje na svůj náklad zajistit pojištění nemovité věci či její součásti, ve které se nachází předmět nájmu.
6. Nájemce provádí po dobu nájmu běžnou údržbu předmětu nájmu. Ostatní údržbu předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí pronajímatel.
7. Nájemce oznámí řádně a včas pronajímateli vadu předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit. Není-li vada odstraněna bez zbytečného odkladu a nájemce může předmět nájmu užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může provést opravu také sám a požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li užívání zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
8. Pokud je 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 předmětu nájmu. V případě trvání opravy vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání předmětu nájmu nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu. Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jiné prostory, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
9. Nájemce oznámí pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl.
10. Nájemce umožní pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, a to na základě písemného oznámení pronajímatele doručeného nejméně 15 dnů předem.
11. Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu, zejm. úpravu, přestavbu nebo jinou změnu, jen s předchozím souhlasem pronajímatele vysloveným formou dodatku k této smlouvě. Změnu provádí nájemce na svůj náklad; dojde-li změnou ke zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede nájemce předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
12. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; dle dohody smluvních stran je však vyžadován ke způsobu a rozsahu výše uvedeného opatření předchozí písemný souhlas pronajímatele. Při skončení nájmu nájemce odstraní znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
13. Nájemce odpovídá za dodržování předpisů a jevů týkajících se požární prevence, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, dodržování hygienických opatření a obecně závazných předpisů týkajících se ochrany zdraví a majetku osob, které jsou nebo budou důsledkem užívání najatých prostor nájemcem. Tuto odpovědnost přebírá nájemce též za své případné zaměstnance.
14. Nájemce je povinen dodržovat v okolí předmětu nájmu pořádek a vyvarovat se jeho narušování.
15. Nájemce se zavazuje zajistit pronajatou část nemovitosti před vniknutím nepovolaných osob. Pojištění movitých věcí a provozu v pronajatých Prostorách je v odpovědnosti nájemce.
16. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu skutečností týkajících se osoby nájemce. V záhlaví této smlouvy uvedená adresa nájemce je dohodou

smluvních stran rozhodující pro doručování ve všech záležitostech týkajících se této smlouvy.

17. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu v takovém stavu, v jakém byl v době, kdy jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání; odevzdáním se rozumí předání vyklizeného předmětu nájmu. O tomto předání bude smluvními stranami sepsán písemný předávací protokol.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy může být ukončen:
 - 1.1. písemnou dohodou mezi pronajímatelem, správcem a nájemcem;
 - 1.2. písemnou výpovědí ze strany pronajímatele a správce, přičemž pronajímatel a správce jsou oprávněni podávat pouze společnou výpověď této smlouvy;
 - 1.3. písemnou výpovědí ze strany nájemce.
2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba je dle § 2310 občanského zákoníku tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Smluvní strany svým výslovným ujednáním vylučují ustanovení § 2312 občanského zákoníku, kdy v případě nájmu na dobu neurčitou má strana právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době, nebo trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční. Smluvní strany se dohodly, že i v případech uvedených v předchozí větě, je výpovědní doba tříměsíční.
4. Skončí-li nájem, je správce oprávněn ukončit poskytování Služeb dle části B této smlouvy.
5. Nájemce odevzdá Prostory pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí. Za nedodržení této lhůty nájemcem se mezi smluvními stranami sjednává smluvní pokuta ve výši 100,- Kč za každý den prodlení s předáním Prostor pronajímateli. Smluvní pokuta je splatná patnáctého dne po jejím nárokování ze strany pronajímatele.
6. Nájemce odevzdá Prostory ve stavu, v jakém je převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce dle dohody smluvních stran nesmí odstranit v Prostorách změny, které provedl se souhlasem pronajímatele. Nájemce odstraní v Prostorách změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. V tomto případě nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota Prostor zvýšila, pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Prostor, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
7. Pronajímatel i nájemce jsou tímto srozuměni s tím, že zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Prostor, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Prostor nebo stavby, ve které se prostory nacházejí, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. 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. V případě, že nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Pokud nájemce neuposlechne výzvy pronajímatele, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení,

má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzval k nápravě. Pronajímatel má právo takto postupovat rovněž v případě, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.

9. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Smluvní strany dohodly, že porušuje-li zvláště závažným způsobem své povinnosti nájemce, jsou pronajímatel i správce oprávněni smlouvu vypovědět společně. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem zejména, je-li ve více než třicetidenním prodlení s úhradami pronajímateli nebo správci vyplývajícími z této smlouvy.
10. Pokud nebude předmět nájmu schopen plnit účel nájmu, je mezi smluvními stranami sjednáno, že v takovém okamžiku je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.

Část B

Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, o nájmu pozemku a o dodávkách služeb do prostor sloužících k podnikání

VIII.

1. Touto smlouvou se zavazuje správce oprávněný tuto smlouvu uzavřít a jednat svým jménem a na svůj účet z pověření pronajímatele v rámci výkonu správy nemovité věci, jejíž prostory sloužící k podnikání jsou předmětem nájmu dle čl. II této smlouvy, za úplatu nájemci poskytovat a dodávat služby do předmětu nájmu užívanému nájemcem dle části A této smlouvy.
2. Mezi nájemcem a správcem se výslovně ujednává, že v právním styku stran podle této smlouvy se nepřihlíží k obchodním zvyklostem zachovávaným obecně, anebo v daném odvětví. V důsledku tohoto ujednání tudíž obchodní zvyklost nemá přednost před ustanovením zákona.
3. Službami dodávanými do předmětu nájmu, k jejichž poskytování je zavázán správce od data účinnosti této smlouvy a nájemce je zavázán k jejich úhradě s účinností od téhož okamžiku, jsou dle dohody smluvních stran:
 - dodávka vody najaté prostory (dále jen „Služby“).
4. Smluvní strany tímto sjednávají výši záloh na Služby, rozúčtování nákladů za Služby, vyúčtování Služeb a splatnost přeplatků a nedoplatků:

Zúčtovacím obdobím je období, za které poskytovatel Služeb, zde správce, provede rozúčtování (tj. vyčíslení výše nákladů za poskytované Služby v daném zúčtovacím období pro jednotlivé příjemce Služeb a způsob rozdělení nákladů za Služby) a následné vyúčtování nákladů (tj. vyčíslení skutečné výše nákladů za Služby a záloh na jednotlivé Služby v daném zúčtovacím období); zúčtovacím obdobím je dle dohody smluvních stran kalendářní rok.

Rozsah poskytovaných Služeb je mezi správcem jako poskytovatelem Služeb a nájemcem jako příjemcem Služeb ujednán v odst. 3 tohoto článku.

Správce jako poskytovatel Služeb má právo požadovat na nájemci jako příjemci Služeb placení záloh na úhradu nákladů za Služby.

4.1. Výši záloh si správce jako poskytovatel Služeb a nájemce jako příjemce Služeb ujednali, a to takto:

- měsíční záloha na dodávku vody najaté prostory ve výši 200,- Kč

- 4.2. Zálohy dle odstavce číslo 4.1., k nimž je vůči správci nájemce za daný kalendářní měsíc zavázán, jsou splatné v souhrnu jednou částkou, a to bezhotovostním převodem nebo složením hotovosti na bankovní účet správce číslo **86-2823720227/0100** vedený Komerční bankou, a.s., a to pod variabilním symbolem **1701** vždy do posledního dne daného kalendářního měsíce.
- 4.3. Smluvní strany tímto ujednaly, že náklady na Služby se rozúčtují takto:
cena dodávky vody dodávané správcem do najatých prostor, k jejíž úhradě vzniká povinnost nájemci, bude stanovena za pomoci poměrového vodoměru pro dané prostory jako součin počtu jednotek spotřebovaných za dané období v najatých prostorách a jednotkové sazby. Jednotkovou sazbu použije správce ve stejné výši, jaká mu bude vyúčtována prvotním dodavatelem vody.
- 4.4. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé Služby vyúčtuje správce jako poskytovatel Služeb nájemci jako příjemci Služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci Služeb dle dohody smluvních stran nejpozději do 31. března roku následujícího po zúčtovacím období. Finanční vyrovnání provedou správce a nájemce v dohodnuté lhůtě do 30. dubna roku následujícího po zúčtovacím období. V případě nedoplatku vyplývajícího z vyúčtování je nájemce zavázán tento nedoplatek uhradit správci dle dispozic uvedených ve vyúčtování. V případě přeplatku vyplývajícího z vyúčtování je správce zavázán tento přeplatek vrátit nájemci dle dispozic nájemce. Přeplatek bude vrácen buď bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce na náklad správce, nebo odesláním formou poštovní poukázky na adresu nájemce, to však výhradně na náklad nájemce, přičemž správce je oprávněn výši vráceného přeplatku snížit o výdaje spojené s jeho zasláním.
5. Nájemce a správce tímto s odkazem na ustanovení § 1981 a § 1998 odst. 1 občanského zákoníku výslovně sjednávají, že jejich závazkový vztah vzniklý na základě vzájemných ujednání obsažených v části B této smlouvy je možné ukončit za zcela shodných podmínek, jaké jsou uvedeny v čl. VII části A této smlouvy.

Část C

Smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání, o nájmu pozemku a o dodávkách služeb do prostor sloužících k podnikání

IX.

Ostatní ustanovení

1. Nájemce z titulu úhrad pronajímateli a správci vyplývajících z této smlouvy není v prodlení, pokud nejpozději v den splatnosti bude daná peněžní částka připsána na bankovní účet pronajímatele nebo správce. Po nájemci, který je v prodlení se splácením peněžitého dluhu, může pronajímatel nebo správce požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši, kterou stanoví vláda nařízením.
2. Nájemce při uzavření smlouvy prohlašuje, že je mu znám skutečný fyzický stav předmětu nájmu, a v tomto stavu předmět nájmu přebírá do nájmu. Součástí předávacího procesu je předávací protokol podepsaný všemi smluvními stranami, který je přílohou této smlouvy a obsahuje popis stavu předmětu nájmu, popis předaných klíčů, zápis o stavu měřičů ke dni převzetí nájmu.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení.

