Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

# č. 4/2019

# - o nájmu prostor sloužících k podnikání v budově Kotlářská 9

**Pronajímatel:**

|  |  |
| --- | --- |
| Název | Obchodní akademie, Střední odborná škola knihovnická a Vyšší odborná škola Brno, příspěvková organizace |
| Sídlo | Kotlářská 263/9, 611 53 Brno |
| Zastoupený | Ing .Mgr. Jiří HAIČMAN – ředitel školy |
| Telefon | 541 211 613 |
| IČ | 00566381 |
| DIČ | CZ00566381 |
| Bankovní spojení / č.účtu |  |
| Kontaktní osoba |  |

(dále jen pronajímatel)

**Nájemce:**

|  |  |
| --- | --- |
| Název | **Antonín Hýsek** |
| Sídlo | Hlavní 165/77, 624 00 Brno-Komín |
| Telefon |  |
| E-mail |  |
| IČ / DIČ | 68091621 / CZ6105081015 |
| Kontaktní osoba | Antonín Hýsek |
| Bankovní spojení / č.účtu |  |

(dále jen nájemce)

Pronajímatel s nájemcem uzavřeli dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**NÁJEMNÍ SMLOUVU**

**I.**

**Vlastnictví předmětu nájmu**

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to budovy na adrese Kotlářská 9, č.p. 263, která je součástí pozemku p.č. 1025/1, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Veveří, obci Brno. Tento majetek je na základě Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015, č.j. 20/8 včetně dodatku č.1 předán k hospodaření pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě Čl. VI. odst. 6 Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015, č.j. 20/8 včetně dodatku č.1 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.

**II.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá: místnosti č. 122, 123 – **provozní místnost – kantýna** **– o výměře 24 m2,** a místnost WC č. 121 o výměře 1,42 m2, přístupné pouze pro nájemce, nacházející se v I. podlaží školní budovy, specifikované v čl. I této smlouvy – na ulici **Kotlářská 9.**
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

**III.**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá prostory uvedené v čl. II. této smlouvy za účelem podnikání v oblasti provozování občerstvení pro žáky a zaměstnance školy.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jen k výše ujednanému účelu.

**IV.**

**Doba trvání nájmu**

Nájem se uzavírá **na dobu neurčitou od 1.9. 2019.**

**V.**

**Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu**

1. Smluvní strany se dohodly a nájemce se zavazuje k úhradě nájemného ve výši **17 000,- Kč** + platná sazba DPH dle zákona o DPH za kalendářní rok a dále pak k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu nájmu uvedených v čl. VI. odst.1 v celkové výši **23 000,-Kč** + platná sazba DPH dle zákona o DPH za 10 měsíců školní docházky (měsíce leden až červen a září až prosinec každého roku).

Cena za služby je fixní, pronajímatel neprovádí její vyúčtování dle skutečné spotřeby.

Výpočet pro fakturaci:

Nájemné: 1 417,-Kč/ 1 měsíc

Služby: 2 300,-Kč/ 1 měsíc (mimo červenec, srpen)

1. Nájemné a úhrada za plnění spojená v souvislosti s užíváním předmětu nájmu budou na základě dohody smluvních stran hrazeny **měsíčně** na účet pronajímatele číslo účtu: 6876330247/0100, vedeného u Komerční banky Brno-město, a to do data splatnosti uvedeného na faktuře vystavené pronajímatelem, a to do 30. dne v měsíci, za které se nájem a úhrada za plnění spojená v souvislosti s užíváním předmětu nájmu hradí.
2. V případě, že dlužná částka nebude v požadovaném termínu uhrazena, bude nájemce vyzván k zaplacení dlužné částky do 15 dnů ode dne doručení upomínky, pokud ani v tomto termínu částku neuhradí, bude pronajímatel vymáhat pohledávku právní cestou.
3. Výše nájemného se každoročně změní o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to tak, že se zvyšuje výše nájemného stanovená pro bezprostředně předcházející rok. Poprvé bude výše nájemného takto zvýšena v roce 2020. Výše nájemného se zvýší od počátku nového kalendářního roku. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok upravenou o výše uvedenou míru inflace v předchozím kalendářním roce sdělí pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění Českým statistickým úřadem. Toto ustanovení se nepoužije, pokud by meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.

**VI.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávku elektrické energie, dodávku vody, odvod odpadní vody, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, a to v období měsíců leden – červen a září – prosinec. V období letních prázdnin (červenec – srpen) pronajímatel plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu, neposkytuje.
2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
3. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem.
4. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.
5. Nájemce se zavazuje, že činnost vykonávaná prostřednictvím předmětu nájmu je v souladu s ustanovením § 32 zákona č.561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 282/2016 Sb., o požadavcích na potraviny, pro které je přípustná reklama a které lze nabízet k prodeji a prodávat ve školách a školských zařízeních. Nájemce se zavazuje k tomu, že bez zbytečného odkladu upraví činnost vykonávanou prostřednictvím předmětu nájmu tak, aby byl v souladu s touto vyhláškou. Porušení této povinnosti je smluvními stranami považováno za zvlášť závažné a v případě porušení této povinnosti nájemcem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
6. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání řádně zabezpečovat plnění služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny. Po celou dobu trvání nájmu je pronajímatel povinen umožnit nájemci řádné a ničím nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou.

**VII.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem skončí:

a) výpovědí jednou ze stran

b) na základě dohody smluvních stran

1. Pro výpověď dle odst.1 písm. a) platí, že výpověď musí být druhé straně doručena. Výpovědní doba je tříměsíční.
2. Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Ve výpovědi podle tohoto odstavce musí být uveden důvod výpovědi.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a obecně závaznými předpisy.
2. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.
6. Platnost této smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
7. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 29.7.2019 usnesením č.: 7811/19/R108 souhlas s uzavřením této smlouvy.

V Brně dne V Brně dne

|  |  |
| --- | --- |
| **.............................................** | **.............................................** |
| Za pronajímatele:  *Obchodní akademie, Střední odborná škola knihovnická a Vyšší odborná škola Brno, příspěvková organizace*  Ing. Mgr. Jiří Haičman, ředitel | Za nájemce:  Antonín Hýsek |