

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Pronajímatel: **Integrovaná střední škola Hodonín, příspěvková organizace**
Sídlo: Lipová alej 3756/21, Hodonín, PSČ 695 03
Zastoupený: Mgr. Eva Schmidová - ředitelka
IČ: 00838225
DIČ: CZ00838225
Bankovní spojení: XXXXXXXXXX
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: **VINAŘSTVÍ PAULUS s.r.o.**
Sídlo: Na Cimbuří 159, 692 01 Pavlov
Zastoupený: Pavel Hřebačka - společník
IČ: 29355206
Bankovní spojení: XXXXXXXXXX
(dále jen nájemce)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“) uzavřeli dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

I.

Vlastnictví předmětu nájmu

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p.č. 6054/1 v k.ú. Hodonín, obci Hodonín, na adrese Brandlova 92 A, jehož součástí je budova č.p. 2854 tento majetek je na základě Zřizovací listiny ze dne 30. 4. 2015, č.j. 20/120 předán k hospodaření pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. VI. odst. 6 Zřizovací listiny ze dne 30. 4. 2015 č.j. 20/120 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený nebo jeho část, 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 nebytové prostory o výměře 46,82 m², nacházející se v přízemí budovy, specifikované v čl. I této smlouvy. Jedná se o prodejní prostory.
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 v oblasti prodeje a služeb – fotoateliér a vinotéka.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jen k výše ujednanému účelu.

IV. Doba trvání nájmu

Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1. 2. 2017 do 31. 1. 2018.

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 3 902,- Kč za měsíc a dále pak k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu nájmu uvedených v čl. VI. odst. 1 v celkové výši 1 300,- Kč za měsíc + DPH.
2. V případě prodlení se splácením nájemného nebo úhrad je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše se stanoví podle právních předpisů.
3. Nájemné a úhrada za plnění spojená v souvislosti s užíváním předmětu nájmu budou na základě dohody smluvních stran hrazeny 2 x ročně na účet pronajímatele, číslo účtu [REDACTED], vedeného u [REDACTED] se splatností k 15.2.2017 a k 15.7.2017 na základě faktury – daňového dokladu vystavené pronajímatelem.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění, spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávku vody, odvod odpadní vody, dodávky tepla.
2. Náklady na elektrickou energii, odvoz odpadů a další poplatky spojené s užíváním pronajatých prostor bude hradit nájemce (samostatný elektroměr).
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
5. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
6. 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.
7. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem.
8. 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.
9. V případě porušení smluvní povinnosti nájemcem sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši **5 000,- Kč**, kterou je nájemce povinen uhradit do 10 dnů od doručení na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. V pochybnostech se má za to, že výzva byla doručena třetí den po odeslání.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím ujednané doby nájmu.

2. Nájem mohou smluvní strany ukončit též dohodou.
3. Smluvní strana může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z důvodů uvedených v části čtvrté, hlavě II, oddílu 3, pododdílu 1 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
5. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2308 občanského zákoníku.
6. Výpovědní doba je měsíční.
7. Poruše-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
8. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

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, v platném znění a obecně závaznými předpisy.
2. 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 tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.
5. Platnost této smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Hodoníně dne 30.1.2017

V Hodoníně dne 30.1.2017

.....
Za pronajímatele:

*Integrovaná střední škola Hodonín,
příspěvková organizace
Lipová alej 3756/2, 695 03 Hodonín
Mgr. Eva Schmidová, ředitelka*

.....
Za nájemce:

Vinařství PAULUS s.r.o
Na Cimbuří 159, 692 01 Pavlov
Pavel Hřebačka - společník
.

**Dohoda o způsobu placení úhrady za užívání nebytových prostor – výpověď nájemného
a cen služeb za čtvrtletí**

1. **Nájemné** – pronajatá plocha 46,82 m²
Cena za 1 m² = 1.000,- Kč/m²

Celková cena = 46.824,- Kč ; cena za měsíc = 3.902,- Kč

2. **Vodné a stočné** – záloha za měsíc
Celkem : 300,-Kč

3. **Teplo** – záloha za měsíc
Celkem : 1.000,- Kč

Kalkulace zálohové měsíční platby celkem : **5.202,- Kč**

Konečné vyúčtování záloh za teplo a spotřebu vody bude provedeno dle vyúčtování VaK a MěBS.

V Hodoníně dne 1.2.2017

.....
pronajímatel

.....
nájemce