



S004P01BTUM4

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

mezi

Město Hodonín,

se sídlem Masarykovo nám. 1, Hodonín, PSČ 695 35, IČ : 00284891
zastoupeno Mgr. Milanem Lúčkou, starostou města
(dále jen "pronajímatel")

a

Benpra servis s.r.o.

se sídlem Zmola 141/25, 696 04 Svatobořice-Mistřín
IČ: 05249643 DIČ:CZ05249643
zastoupena :Pavel Benovič, jednatel společnosti
Datová schránka:6383j5
Číslo účtu [REDACTED]
(dále také „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má ve svém vlastnictví pozemek p. č. st. 8666, jehož součástí je budova s čp. 4063 (ulice Kasárenská 4063/4), vše v katastrálním území a obci Hodonín. V předmětné budově se nacházejí ve II. nadzemním podlaží prostory označené 2.11 - o výměře 36,7 m² (dále také jako „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
3. Nájemce prohlašuje, že bude předmět nájmu užívat k provozování své podnikatelské činnosti, a to jako kancelář .
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem a touto smlouvou. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možno důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
Zároveň je nájemce oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu v nezbytné míře užívat společné prostory nacházející se v předmětné nemovité věci.
5. Předmět nájmu je předáván ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a výslovně prohlašuje, že tento stav odpovídá účelu ujednanému touto smlouvou.

II. Výše nájemného, úhrada za služby a způsob placení

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši dle evidenčního listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je povinen hradit pronajímateli spolu s nájmem rovněž zálohy na služby poskytované mu pronajímatelem v souvislosti s předmětem nájmu. Dohodnuté roční nájemné včetně záloh na poskytované služby bude nájemce platit pravidelnými měsíčními splátkami neopozději do 10. dne měsíce na účet pronajímatele u [REDACTED]
V případě nesplnění povinnosti úhrady nájmu nebo záloh za poskytované služby v plné výši a termínu, zaplatí nájemce úrok z prodlení dle platné právní úpravy. Je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je to považováno za hrubé porušení povinností nájemce. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn nájem vypovědět
2. Dohodnuté nájemné se bude jednostranně zvyšovat od 1. dne následujícího měsíce po vyhlášení úředně stanovené míry inflace zjištěné za uplynulý rok. Procento inflace se stanovuje na základě oficiálních údajů Českého statistického úřadu.
3. Poskytované služby budou rozúčtovány následujícím způsobem: v poměru podlahové plochy předmětu nájmu uvedené v příloze k podlahové ploše všech prostor určených k pronájmu v předmětné nemovité věci
Zálohy na poskytované služby jsou uvedeny v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy a budou jednorázově vyúčtovány vždy po skončení kalendářního roku v termínech dle platných předpisů v poměru podlahových ploch jednotlivých provozoven případně dle podružných měřidel.
4. K úpravě cen služeb a tedy i záloh dojde při změně cenových předpisů, popřípadě změně cen dle místních podmínek nebo po vyúčtování služeb. Každou změnu oznámí pronajímatel nájemci zasláním nové přílohy a ten je povinen ji od stanoveného období respektovat a hradit.

III. Doba trvání nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od 1.3.2017
2. Smluvní strany se dohodly, že lze nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je 1 měsíc a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. K poslednímu dni výpovědní doby se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na obvyklé opotřebení při řádném užívání. V případě nevyklizení předmětu nájmu nájemce souhlasí s jeho vyklizením pronajímatelem na náklady nájemce.
3. Porušení povinností uvedených v čl. IV. této smlouvy je považováno za závažné porušení smlouvy a je důvodem pro odstoupení pronajímatele od smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce přijetí výpovědi odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí změnu adresy), bude výpověď považována za doručenou v den, kdy se vrátí zpět z pošty pronajímateli.

IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu dle této smlouvy a podle účelu stanoveného v této smlouvě, včetně jejích příloh. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nerušil ostatní nájemce nebo vlastníky ve výkonu jejich užívacího práva.
Nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu vzniklou v důsledku své činnosti v předmětu nájmu.
2. Nájemce může provádět vlastním nákladem stavební práce účelové povahy (adaptace, rekonstrukce apod.) na předmětu nájmu, které budou sloužit jeho potřebám v souvislosti s využitím předmětu nájmu dle této smlouvy, jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za jeho dohledu. Pronajímatel nepřebírá však žádnou odpovědnost za tyto stavební úpravy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu spolu s veškerými opravami konstrukčních prvků a zařízení poskytnutých pronajímatelem (včetně revizí el. a plynu dle platných ČSN). Nájemce bude rovněž na svůj náklad provádět opravy a výměny zvláštního vybavení předmětu nájmu, které slouží výhradně provozu nájemce.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinností vznikla a zároveň je povinen hradit náklad na tyto práce ze svého.
5. Obě smluvní strany mohou upravit vypořádání nákladů na stavební práce odchylně od zásad uvedených v této smlouvě, a to písemnou dohodou.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané, zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (např. plyn, el. energie, ovzduší, voda, odpadové hospodářství). Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí výzvě prohlídku předmětu nájmu.
8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Umožní-li nájemce věc užívat třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu.
9. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, jimž umožní do předmětu nájmu přístup.
10. Nájemce může umístit na nemovité věci, v níž se předmětné prostory nacházejí, své vlastní označení a vývěsní štít, a to po předchozím odsouhlasení rozměrů a vzhledu této reklamy či štítu pronajímatelem. Jiná reklama může být umístěna pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu, případně při převodu nájmu se souhlasem pronajímatele, odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

11. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této pronajímatele informovat.
12. Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnou budovu. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostor je na vůli nájemce.
13. Pronajímatel bude provádět na svůj náklad opravy společných prostor domu a udržování podstaty budovy.

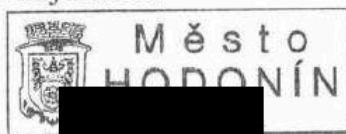
V.

Závěrečná ujednání

1. Změny provedené na pronajatém majetku bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými a nájemce je povinen pronajatý majetek uvést vlastním nákladem do původního stavu jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu, nebude-li dohodnuto jinak. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Pro případ porušení závazků uvedených ve smlouvě se sjednává, že strana, která závazek porušila, uhradí oprávněné straně smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý případ. Smluvní pokuta, ať již vyúčtovaná nebo zaplacená, nemá vliv na možnost samostatně uplatnit náhradu škody.
3. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran. Tuto smlouvu lze měnit, respektive doplnit pouze vzájemně odsouhlasenými písemnými vzestupně číslovanými souhlasnými projevy smluvních stran. Toto ustanovení se netýká výše nájmu a služeb.
5. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva stejnopisy smlouvy.
6. Všichni účastníci této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě jejich vážné a svobodné vůle a že nebyla uzavřena pod nátlakem za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.
7. Uzavření této smlouvy schválila rada Města Hodonína na své 46. schůzi konané dne 7.2.2017, usnesením č. 4284. Záměr pronajmout prostory sloužící podnikání byl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích rozhodnutím rady města Hodonína z 44. schůze konané dne 13.12.2016 usnesením č. 4089.

V Hodoníně dne : **28. 02. 2017**

Za pronajímatele:



Mgr. Milan Lúčka
starosta města

Za nájemce:

Benpra servis s.r.o.

Pavel Benovič
jednatel společnosti

EVIDENČNÍ LIST nebytového prostoru

Pronajimatel: Město Hodonín,
se sídlem Masarykovo nám. 1, Hodonín, PSČ 695 35, IČ: 00284891
zastoupeno Mgr. Milanem Lúčkou, starostou města

Banka

Nájemce:

Firma **BENPRA SERVIS S.R.O.**

IČ 05249643

DIČ CZ05249643

Zástupce **Benovič Pavel-jednatel spol.**

Adresa **Zmola 141/ 25**

Svatobořice-Mistřín PSČ 696 04

Telefon

Banka

Číslo účtu

Var.symbol 3110738

Adresa nebytového prostoru č.04063/943

Ulice **Kasárenská**

č.pop. / č.or. **4063 / 4**

Obec **Hodonín**

PSČ **695 01**

Pronájem: od 01.03.2017 do . . na dobu neurčitou

Způsob placení: bank.účet Sleva do: . . Placená část: 100 %

Interval platby / Splatnost

Nájemné: měsíčně /do 10.dne

Služby: měsíčně /do 10.dne

STUDENÁ VODA: RSČ: 1 Měřidlo? N Odběrné místo: 00010027

TEPLÁ VODA: Dodávaná? A Měřidlo? N Tepelný zdroj: 43300

TEPLO: Dodávané? A Měřidlo? N Vytápěná plocha: 59.77

Odvoz smetí? N

Počet kominů:

Popelnice: 0 ks

0 ks

Počet osob pro

Kontejner: 0 ks

rozúčtování služeb: 1

Výpočet nájemného

Místnost	Půdorysná plocha	Užitná plocha	Koef. vytáp.	Koef. výšky	Koef. ztrát	Vytápěná plocha	Sazba 1 m2	Roční nájemné
kancelář	36.70	36.70	1.000	1.000	1.20	44.04	504.0	18496.8
spol.prosto	15.73	15.73	1.000	1.000	1.00	15.73	252.0	3964.0
CELKEM m2:	52.43	52.43				59.77		22460.8

Koeficient inflace: 1.000

Atraktivita prostředí: 0 %

0.00 Kč/rok

Výsledné nájemné (zaokrouhleno)

22464.00 Kč/rok

Jiné stanovené a dohodnuté poplatky

Ostatní nájemné	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně
Tvorba fin.rezervy	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně
správa domu	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně

platek za služby	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně
ovnovník	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně
ajem za STA	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně
internet	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně
POPLATKY CELKEM:	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně

Zálohy na služby

spojené s užíváním nebytu, zajišťované pronajímatelem včetně DPH

		% DPH			% DPH
Teplo na vytápění	:	3492 15	S1.1	:	0 21
Ohřev vody (TUV)	:	552 15	realitní činnost	:	0 0
Vodné a stočné	:	732 15	S2.1	:	0 21
Osvětlení spol.prostor	:	4872 21	S2.2	:	0 21
Údržba osobního výtahu	:	0 21	S2.3	:	0 21
Úklid společných prostor	:	2808 21	plyn	:	0 21
Společná TV a R anténa	:	0 21	S2.5	:	0 21
Čištění a údržba komínů	:	0 21			
Odvoz tuhého dom.odpadu	:	384 21			
Vývoz splašků, septiku	:	0 21			

Zálohy na služby celkem Kč/rok: 12840

Celkové poplatky

včetně služeb spojených s užíváním nebyt.prostoru, platné od 01.03.2017

Nájemné za jednotku	22464.00 Kč ročně	tj.	1872.00 Kč měsíčně
Jiné poplatky:	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně
Zálohy na služby:	12840.00 Kč ročně	tj.	1070.00 Kč měsíčně
z toho: DPH 21%	1399.54 Kč ročně	tj.	116.63 Kč měsíčně
DPH 15%	622.96 Kč ročně	tj.	51.91 Kč měsíčně
POPLATKY CELKEM:	35304.00 Kč ročně	tj.	2942.00 Kč měsíčně
z toho: DPH 21%	1399.54 Kč ročně	tj.	116.63 Kč měsíčně
DPH 15%	622.96 Kč ročně	tj.	51.91 Kč měsíčně

Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě

V Hodoníně dne **28. 02. 2017**

Vyhotovil(a):

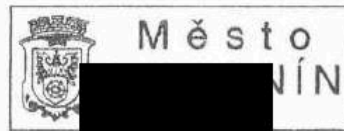
Be

Zm

Sva

IČ:

podpis nájemce



podpis pronajímatele

Město Hodonín

se sídlem Masarykovo nám.1, Hodonín, PSČ 695 35, IČ: 00284891, DIČ: CZ699001303

Platební kalendář

na dodávku služeb spojených s nájmem nebytových prostor

Kasárenská 4, Hodonín

variabilní symbol: 311073817

Pronajímatel:

Město Hodonín,

se sídlem Masarykovo nám. 1, Hodonín, PSČ 695 35, IČ: 00284891

DIČ: CZ699001303

zastoupeno Mgr. Milanem Lúčkou, starostou města

Nájemce:

BENPRA SERVIS S.R.O.

IČ: 05249643

Benovič Pavel-jednatel spol.

DIČ: CZ05249643

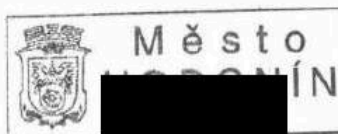
Zmola 141/ 25

696 04 Svatobořice-Mistřín

Měsíc	Základní sazba DPH (21%)		Snížená sazba DPH (15%)		Celkem k úhradě	Splatno
	Základ DPH	DPH	Základ DPH	DPH		
březen	555.37	116.63	346.09	51.91	1070.00	10.03.2017
duben	555.37	116.63	346.09	51.91	1070.00	10.04.2017
květen	555.37	116.63	346.09	51.91	1070.00	10.05.2017
červen	555.37	116.63	346.09	51.91	1070.00	10.06.2017
červenec	555.37	116.63	346.09	51.91	1070.00	10.07.2017
srpen	555.37	116.63	346.09	51.91	1070.00	10.08.2017
září	555.37	116.63	346.09	51.91	1070.00	10.09.2017
říjen	555.37	116.63	346.09	51.91	1070.00	10.10.2017
listopad	555.37	116.63	346.09	51.91	1070.00	10.11.2017
prosinec	555.37	116.63	346.09	51.91	1070.00	10.12.2017
CELKEM	5553.70	1166.30	3460.90	519.10	10700.00	

V případě změny výše záloh nahradí nový platební kalendář původní od doby účinnosti změny. Tento platební kalendář je daňovým dokladem dle § 31a zákona o DPH.

V Hodoníně 23.02.2017



.....
podpis pronajímatele