***SMLOUVA O NÁJMU***

*uzavřená dle § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění*

1. ***Pronajímatel***

***Městská bytová správa, spol. s r.o.***

*Hodonín, čp. 691, Rodinova 4, PSČ 695 01,*

*IČO: 63 48 99 53*

*zapsaná v OR u KS v Brně, oddíl C, vložka 21697*

*zastoupená Ing. Janou Bimkovou, jednatelkou*

*(dále též jako „* ***pronajímatel****“)*

*a*

1. ***Nájemce***

***Jaromír HORŇÁK***

*IČO: 45 50 50 80*

*Číslo registr. živnostenského oprávnění : XY/1996/0976/R/F*

*z 18.dubna 1996*

*(dále jen jako „****nájemce****“)*

***I.***

***Předmět a účel smlouvy***

1. *Předmětem této smlouvy je nájem nemovitostí – pozemku, stavební parcely č. 9952 o výměře 37 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 4426 – stavba občanského vybavení – nadzemní část vinného sklepu, a pozemků parcela č. 314/2 a parcela č. 2146/37, ostatní plocha, jiná plocha, - podzemní část vinného sklepa, a krytý přístupový chodník.*

***II.***

***Prohlášení pronajímatele. Prohlášení nájemce. Předmět nájmu.***

1. *Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitostí:*
	* *Pozemku, stavební parcela č. 9952 o výměře 37 m2 , zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 4426 – stavba občanského vybavení – nadzemní část vinného sklepu,*
	* *pozemků parcela č. 314/2 a parcela č. 2146/37, ostatní plocha, jiná plocha – podzemní část vinného sklepa + krytý přístupový chodník + nekrytá terasa.*

*vše zapsáno na LV č. 13755 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hodonín, pro okres, obec a katastrální území Hodonín.*

1. *Stavba vinného sklepu je rozdělena na nadzemní a podzemní část. Půdorys vinného sklepu je nedílnou součástí této smlouvy - Příloha č. 1.*
2. *Ve vinném sklepu se nacházejí prostory, jejichž celková podlahová plocha je ke dni uzavření této smlouvy 131,94 m2, a které jsou blíže specifikovány v Evidenčním listě, jenž je nedílnou přílohou této smlouvy o nájmu – Příloha č. 2.*
3. *Přístupový chodník k vinnému sklepu je ve tvaru písmene „L“ a vede od stávajícího hotelu až k vinnému sklepu (18,75 m2) a na něj navazuje nekrytá terasa (15,75 m2).*
4. *Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této nájemní smlouvy již užívá na základě dřívějšího smluvního ujednání mezi ním a pronajímatelem (Podnájemní smlouva ze dne 27.11.2020* *na nebytové prostory nacházející se v I. NP budovy hotelu Krystal (pozemek parcela č. st. 7409, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba – budova s číslem popisným Hodonín č. p. 3757, stavba ubytovacího zařízení, adresní místo Pančava 3757/49 (budova č. p. 3757 pro účely této smlouvy dále i jen „budova Hotelu Krystal“).*

***III.***

***Účel nájmu***

1. *Předmětné nemovité věci dává pronajímatel nájemci do nájmu za účelem provozování vinného sklepa. Nájemce výslovně prohlašuje, že se s předmětem nájmu důkladně seznámil, a že jej v tomto stavu bez dalšího přebírá jako plně vyhovující účelu nájmu. Nájemce se zavazuje předmětné nemovité věci užívat v souladu se svým živnostenským oprávněním, s účelem nájmu, touto smlouvou a s platnou právní úpravou ČR.*

***IV.***

***Výše a způsob úhrady za nájem a za služby, způsob placení***

1. *Výše nájemného za nájem předmětných nemovitých věcí a výše úplaty za služby s tím spojené, které jsou nájemcem poskytovány v rozsahu dle Evidenčního listu nebytových prostor, se stanovuje ve výši dle Evidenčního listu nebytových prostor – Příloha č. 2 této smlouvy, přičemž měsíční výše nájemného ke dni uzavření této smlouvy činí* ***18.000,-Kč******bez DPH měsíčně, tj. 216.000,-Kč ročně bez DPH.***
2. *Nájemné sjednané dle odst. 1. případně upravené dle odst. 6 tohoto článku smlouvy bude podnájemce hradit pravidelnými měsíčními splátkami ve výši dle Evidenčního listu (výše měsíční splátky je rovna jedné dvanáctině ročního nájemného), a to nejpozději do 5. dne aktuálního měsíce na účet pronajímatele u Komerční banky Hodonín, č. účtu: 3203-671/0100.*
3. *V úhradě za nájem není zahrnuta úhrada za elektrickou energii, za odvoz domovního odpadu, vodné a stočné, úhrada spojům a úhrada za obdobné služby. Nájemce se zavazuje sjednat svým jménem s dodavateli služeb uvedených v tomto odstavci samostatné smlouvy, neposkytuje-li mu služby v souvislosti s předmětem nájmu pronajímatel.*
4. *Za služby poskytované nájemci pronajímatelem v souvislosti s nájmem se nájemce zavazuje hradit formou pravidelných měsíčních záloh ve výši dle Evidenčního listu a to nejpozději do 5. dne aktuálního měsíce na účet pronajímatele u Komerční banky Hodonín, č. účtu: 3203-671/0100. Na základě skutečně odebraných služeb provede pronajímatel vyúčtování uhrazených záloh nejpozději do 30. 6. následujícího roku a nájemce je povinen na základě pronajímatelem vystavené faktury uhradit případný nedoplatek, nebo je mu vrácen případný přeplatek, vzniklý v důsledku vyúčtování. V případě nepřiměřené výše záloh je pronajímatel oprávněn jejich výši na základě vyúčtování za předešlý rok jednostranně upravit a zaslat nový Evidenční list s  novou výši záloh nájemci, který se zavazuje takto stanovené zálohy respektovat.*
5. *V případě prodlení s placením nájemného a měsíčních záloh na poskytované služby uvedené v evidenčním listě nebytových prostor je nájemce povinen zaplatit pronajímateli sjednaný úrok z prodlení ve výši 0,25% z dlužné částky za každý den prodlení.*
6. *Nájemné sjednané v souladu s Přílohou č. 1 této smlouvy se bude každoročně navyšovat o úředně stanovenou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to od následujícího měsíce po jejím vyhlášení, a to od roku 2023.*

***V.***

***Doba trvání nájmu***

1. *Nájem se sjednává* ***na dobu neurčitou, a to od 1. ledna 2022, s výpovědní dobou 12 měsíců****.*
2. *Pro případ prodlení s úhradou nájmu dle čl. IV. delším než dva měsíce se sjednává oprávnění pronajímatele tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, přičemž účinky takové výpovědi nastanou okamžikem jejího prokazatelného doručení nájemci.*
3. *Pronajímatel je oprávněn vypovědět písemně tuto smlouvu rovněž s dvouměsíční výpovědní dobou, chce-li předmět nájmu užívat pro sebe. Výpovědní doba v takovém případě začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž je výpověď doručena druhé straně.*
4. *Ke dni ukončení nájmu či k poslednímu dni výpovědní doby se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit (vyklizení se netýká věcí ve vlastnictví nájemce) a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na obvyklé opotřebení vlivem řádného užívání. O předání/převzetí předmětu nájmu bude sepsán* ***předávací protokol****, obsahující mimo jiné popis předmětu nájmu. V případě nevyklizení předmětu nájmu nájemce souhlasí s jeho vyklizením pronajímatelem na nájemcovi náklady.*

***VI.***

***Práva a povinnosti nájemce***

1. *Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá a bere na vědomí aktuální stav jeho opotřebení ke dni převzetí. Nájemce je oprávněn užívat nemovitou věc v souladu s jejich účelem a v rozsahu této smlouvy.*
2. *Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat v souladu s platnou právní úpravou ČR a touto smlouvou.*
3. *Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy a předpisy vydané, zejména v oblasti protipožární, bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí (např. plyn, elektrická energie, ovzduší, voda, odpadové hospodářství, vzduchotechnika). Nájemce odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v pronajatém objektu. 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 orgánů státní a komunální správy.*
4. *Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které pronajímateli vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu dle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, jimž způsobení škody umožní. Nájemce se zavazuje odstranit na své náklady závady a poškození, které v předmětu podnájmu způsobí v souvislosti s jeho užíváním, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, jimž takovéto jednání nebo činnost umožní.*
5. *V případě nedodržení či porušení vše uvedených povinnosti, odpovídá nájemce v plné výši za škodu, která vznikne.*
6. *Nájemce není oprávněn provádět v předmětných  prostorách úpravy nebo jiné podstatné změny, opravy a investice, s výjimkou jeho dále uvedeného závazku a údržbě a opravám. Nájemce se zavazuje provádět na svůj náklad údržbu a opravy prostor, včetně údržby chodníku a umožňujícího přístup k vinnému sklepu. Případné stavební úpravy v tom smyslu, jak jsou uvedeny v první větě tohoto odstavce, budou vzájemně projednány a v případě souhlasu pronajímatele a předmětnými úpravami budou vztahy s tím spojené upraveny písemným dodatkem k této smlouvě.*
7. *Nájemce se zavazuje pronajaté prostory přednostně použít k zajištění potřeb hotelových hostů v případě požadavku hotelu. Zároveň se nájemce zavazuje v případě požadavku pronajímatele, přednostně tomuto požadavku vyhovět, přičemž tento požadavek musí být nájemci prokazatelně předán včas a pronajímaný prostor nesmí již být prokazatelně blokován jinou akcí.*
8. *Nájemce se zavazuje umožnit na požádání či prokazatelnou výzvu přístup do předmětných prostor vlastníkovi předmětu nájmu.*
9. *Nájemce není oprávněn sjednat v pronajatých nebytových prostorách podnájem třetím osobám bez souhlasu pronajímatele.*
10. *Nájemce je povinen na své náklady zajistit veškeré opravy (konstrukčních prvků a zařizovacích předmětů) a běžnou údržbu předmětu nájmu (včetně revizí elektroinstalace a plynoinstalace).*

***VII.***

***Zveřejnění v registru smluv.***

*Podnájemce bere na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění. Zveřejnění v registru smluv zajistí pronajímatel.*

***VIII.***

***Závěrečná ustanovení***

1. *Změny provedené na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele nezakládají při skončení nájmu nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými a nájemce je povinen předmět nájmu uvést na vlastní náklady do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.*
2. *Pro případ porušení závazků vyplývajících z této smlouvy se sjednává, že strana, která závazek porušila, uhradí oprávněné straně smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý jednotlivý případ porušení. Smluvní pokuta ať již vyúčtovaná nebo zaplacená, nemá vliv na možnost samostatně uplatnit náhradu škody.*
3. *Právní vztahy vyplývající z této smlouvy se řídí platnou právní úpravou ČR, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění.*
4. *Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze vzájemně odsouhlaseními písemnými projevy smluvních stran.*
5. *Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Přílohou č. 1 této smlouvy „Půdorys vinného sklepu“ a Přílohou č. 2 je Evidenční list předmětu nájmu. Každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis smlouvy.*
6. *Smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran a* ***účinnosti ke dni 1. 1. 2022****, bude-li k tomuto dni již zveřejněna v registru smluv, jinak ke dni zveřejnění v registru smluv.*
7. *Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a nemají k němu výhrad. Dále prohlašují, že je tato smlouva projevem jejich svobodné a pravé vůle, a že byla uzavřena svobodně a vážně, nikoliv za nevýhodných podmínek či v tísni. Na důkaz toho připojují své podpisy.*

*V Hodoníně dne 23.12.2021 V Hodoníně dne 23.12.2021*

*……………………………………… ………………………………………*

*Jaromír Horňák Ing. Jana Bimková*

 *Jednatelka Městské bytová správy, spol. s r. o.*