**Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání**

**Pronajímatel: Střední škola Brno, Charbulova, příspěvková
 organizace**

zastoupena**:** RNDr. Janou Markovou

Sídlo: Charbulova 1072/106, 618 00 Brno

IČO: 60552255

DIČ: CZ60552255

Bankovní spojení: Komerční banka a.s.

Č. účtu:

Tel.:

Fax:

Zřizovatel: Jihomoravský kraj, Žerotínovo náměstí 449/3, 601 82 Brno

Zřizovací listina: č.j.: 20/5 ze dne 30. dubna 2015

Kontaktní osoba:

(dále jen pronajímatel)

a

**Nájemce: Bc. Daniel Trnka**

Sídlo: Dlouhá 203/2, Šlapanice 664 51

IČ: 67582273

Bankovní spojení:

Kontaktní osoba:

Email:

(dále jen nájemce)

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“) uzavřeli dle zákona č. 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. 917/8 v k.ú Trnitá, obci Brno-město, na adrese Trnitá 8, jehož součástí je budova č.p. 429, tento majetek je na základě Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015, č.j. 20/5 předán k hospodaření pronajímateli. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. VI., odst. 6. Zřizovací listiny ze dne 30. 4. 2015 č.j. 20/5 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: prodejní prostory se samostatným vchodem, včetně zázemí prodejny, o výměře 65 m², nacházející se v přízemí budovy, specifikované v čl. I této smlouvy.
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 potravinářské prodejny – jedná se o prostory sloužící k prodeji převážně cukrářských, pekařských a řeznických učňovských výrobků a výrobků studené kuchyně, které se nájemce zavazuje od pronajímatele odebírat.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jen k výše ujednanému účelu.

**IV.**

**Doba trvání nájmu**

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou od 1. 9. 2016 do 30. 6. 2017.

**V.**

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

1. Cena nájmu je stanovena dohodou ve výši: 170,- Kč/m²/měsíc bez DPH – prodejní prostory a 100,- Kč/m²/měsíc bez DPH za ostatní prostory. Podrobný rozpis nájemného a služeb spojených s užíváním prostor je uveden v příloze č. 1, která je součástí smlouvy o nájmu. Poplatek za nájemné a služby spojené s užíváním prostor bude hrazen nájemcem měsíčně na základě faktury, vystavené pronajímatelem a zaslané nájemci a to do 14-ti dnů ode dne jejího obdržení. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu vždy do 20. dne následujícího měsíce po uplynutí každého měsíce. Platba za služby i nájemné bude prováděna na základě faktury vystavené pronajímatelem měsíčně pozadu. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění je považován poslední den měsíce. K ceně nájmu a ceně sužeb spojenými s užíváním předmětu nájmu bude připočtena DPH v zákonné výši v souladu s platnou legislativou.
2. Smluvní strany se dohodly, že při odběru učňovských výrobků v minimální výši 70 000,- Kč/měsíc bude nájemci poskytnuta sleva ve výši 50 % z ceny nájmu. Smluvní strany se dále dohodly, že odběr učňovských výrobků bude probíhat výhradně na základě písemných objednávek a hrazených bezhotovostně na základě vystavených faktur.
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranné zvýšit cenu služeb, dojde-li ke změně cen u dodavatelů, je však povinen tuto změnu nájemci oznámit. Nájemce se zavazuje hradit nově stanovenou výši služeb od měsíce následujícího poté, co mu bylo doručeno písemné oznámení pronajímatele.
4. Pokud dojde k opoždění plateb za úhradu nájmu a služeb dohodly smluvní strany sankci ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení, přičemž splatnost je splněna dnem připsání na běžný účet pronajímatele.

**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, ostrahu objektu.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.
3. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
4. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu.
5. Drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu do výše 3 000,- Kč, které by jinak příslušely pronajímateli, zajišťuje a provádí na své náklady nájemce. Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat pronajímateli ty závady, které svým typem a cenou převyšují drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu.
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. Nájemce bere na vědomí zákaz kouření v areálu a to na základě zákona č. 379/2005 Sb.

**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, dílu 2, 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. Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
7. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.
9. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý, i započatý den neoprávněného užívání nebytového prostoru. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů ode dne, kdy na ni pronajímatel uplatní u nájemce nárok

**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 tísni 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.

Příloha č. 1 Rozpis nájemného a služeb spojených s užíváním prostor

V Brně dne 1. 9. 2016 V Brně dne 1. 9. 2016

|  |  |
| --- | --- |
| **.............................................** | **.............................................** |
| Za pronajímatele: RNDr. Jana Markováředitelka | Za nájemce: |

Příloha č.1

**Rozpis měsíčního nájemného a služeb spojených s užíváním prostor**

Budova Trnitá 8 – prodejní prostory se zázemím

Prodejní prostory – 29 m²; sazba: 170,- Kč/měsíc bez DPH

Ostatní prostory – 36 m² z toho: 2 x sklad – 20 m² (12 + 8); sociální zařízení (WC + úklidová místnost) 5 m²; sociální zázemí umývárna 5 m²; chodba 6 m²; sazba 100,- Kč/měsíc bez DPH

**Nájemné**: prodejní prostory: 4 930,- Kč/měsíc bez DPH

 ostatní prostory: 3 600,- Kč/měsíc bez DPH

 Celkem **8 530,- Kč/měsíc bez DPH**

**Služby spojené s užíváním prostor**:

1. Elektrická energie – podružný elektroměr pro pronajaté prostory je namontovaný v rozvodné skříni v sousední místnosti (učebna oboru kadeřník). Na základě měsíční spotřeby bude vyčíslen poplatek za elektrickou energii, cena za 1kWh dle průměru na základě skutečných nákladů za první pololetí roku 2016 byla stanovena ve výši **2,97 Kč./1kWh bez DPH.** Stav elektroměru k 1. 9. 2016 je 00155 kWh.
2. Ohřev vody - zajištěno prostřednictvím bojleru na elektrickou energii, jejíž spotřeba není zachycena v podružném elektroměru a bude placena paušálem ve výši **357,- Kč bez DPH.**
3. Vytápění, odvoz komunálního odpadu a ostraha objektu bude účtováno podílem obou smluvních stran na nákladech spojených s užíváním nemovitosti Trnitá 8, a to měsíčním paušálem vypočítaným dle skutečných nákladů za rok 2015 dle koeficientu pronajaté plochy.

Vytápění: **457,- Kč bez DPH**

Odvoz komunálního odpadu a ostraha objektu: **138,- Kč bez DPH**

Celková plocha budovy - vytápěná:

Přízemí: 509 m²

1.NP: 497 m²

2. NP: 379 m²

Podkroví: 348 m²

Celkem: 1 733 m²

1. Vodné a stočné - měsíční paušální ve výši **327,- Kč bez DPH** (= 5 m3 \* 65,29 Kč).