

Nájemní smlouva

uzavřená podle § 663 a násl. občanského zákoníku a zák. č. 116/90 Sb o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění mezi těmito smluvními stranami:

1) Gymnázium a střední odborná škola Mikulov, příspěvková organizace,

Komenského 273/7, 692 16 Mikulov, IČ 60680377

Zastoupené Mgr. Romanem Pavlačkou, ředitelem

(dále jen „pronajímatel“)

2)

Zastoupená Van Hieu Luong

671 81 Znojmo, Na Hrázi 3340/71

IČ 88 35 45 98 ,CZ 683000766

(dále jen „nájemce“)

I. Předmět

smlouvy

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout nemovitost na Náměstí č.p. 15 v k.ú. Mikulov na Moravě, obec Mikulov, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, pracoviště Mikulov, na LV č. 1412.
- 1.2. Pronajímatel pronajímá tímto nájemci nebytové prostory nacházející se v objektu uvedeném v čl. 1.1. této smlouvy. Jedná se o prostory: prodejna č. 0001 první podlaží o výměře 300 m² a ostatní plochy (chodba, sklady, úklidová místnost č. 0006 suterén, kancelář č. 0002 první podlaží) o výměře 83,5 m².
- 1.3. Pronajaté nebytové prostory mají zajištěný přístup pro dodávky zboží z rampy v zadní části objektu.
- 1.4. Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat k provozování maloobchodního prodeje potravinářského a doplňkového sortimentu, a ostatním činnostem k jejichž provozování mu bylo uděleno živnostenské oprávnění.

II.

Výše nájemného a služeb a platební podmínky

2.1. Výše nájmu byla stanovena dohodou a činí celkem 420.000,- Kč/rok (slovy: čtyřistadvacet tisíc korun českých ročně) za pronájem nebytových prostor uvedených v článku 1.2. Nájemné bude hrazeno na základě faktury vystavené pronajímatelem jedenkrát za měsíc částkou **35 000,- Kč**, popřípadě na základě vystaveného ročního splátkového kalendáře a to převodem na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č.ú. 19630-651/0100 vždy k 15. dni příslušného měsíce. Úhradou nájemného se považuje připsání na účet pronajímatele.

2.2. Smluvními stranami byla dohodnuta úhrada za poskytované služby, tj. za:

- a) odběr elektrické energie – bude probíhat přefakturace na základě hlavního podružného elektroměru
- b) vodné a stočné, srážkové vody – 20% celkové spotřeby dle faktury přímého dodavatele
- c) vytápění a dodávku teplé vody – 63,6% (poměr celkové výměry vytápěné plochy) celkové spotřeby dle faktury přímého dodavatele

2.3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli úhradu za poskytované služby ve formě záloh ve výši, která byla

dohodou smluvních stran stanovena na **36 700,- Kč** měsíčně, na základě vystaveného ročního splátkového kalendáře a to převodem na účet pronajímatele u vždy k 15. příslušného měsíce.

Vyúčtování energií bude probíhat:

- 1 x ročně elektrická energie při řádném vyúčtování (případně při mimořádném vyúčtování) na základě skutečných odečtů
- 1 x ročně plyn při řádném vyúčtování (případně při mimořádném vyúčtování) na základě skutečných Odečtů
- 1 x za čtvrtletí vodné, stočné a srážkové vody na základě skutečných odečtů

Ceny za odebrané komodity budou v souladu platného ceníku distributora. Úhrada plnění bude splatná do data uvedeného na faktuře, v případě změny ceny ze strany dodavatelů budou upraveny měsíční zálohy na základě dodatku k této smlouvě

komodita	měsíční záloha v Kč
elektrická energie	28 000
vodné a stočné srážkové vody	700
plyn (otop a TUV)	8 000
Celkem	36 700

III.

Doba nájmu a způsob ukončení nájemní smlouvy

- 3.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od **6.6.2024 do 5.6.2025** maximálně na dobu 1 roku.
- 3.2. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu fyzicky vyklidit a spolu s klíči předat pronajímateli, a to v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení odpovídajícímu době a způsobu užití předmětu nájmu.
- 3.3. Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo dohodou smluvních stran.
- 3.4. Nájemce může tuto nájemní smlouvu vypovědět i v případě, že pronajaté prostory nebudou vinou pronajímatele vyhovovat novým právním, technickým a hygienickým normám. Výpovědní lhůta v těchto případech je 1 kalendářní měsíc a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi pronajímateli.

IV. Opravy a úpravy předmětu

nájmu

- 4.1. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu i jeho úklid a malování s péčí řádného hospodáře.
- 4.2. Nájemce není oprávněn provádět bez souhlasu pronajímatele takové stavební opravy nebo úpravy, které by měly za následek změnu charakteru předmětu nájmu. Opravy a úpravy, které nemají charakter změny předmětu nájmu je nájemce povinen předem projednat s pronajímatelem a provést je teprve po písemném udělení jeho souhlasu. Oznámení musí obsahovat rozsah oprav nebo úprav předmětu nájmu včetně výkresové dokumentace. Při posuzování charakteru drobných oprav se smluvní strany budou řídit vyhl.č. 258/1995 Sb. a to do celkové výše 5 000,- Kč nákladů na každou takto provedenou drobnou opravu.
- 4.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést. Pronajímatel se zavazuje tyto opravy provést bez zbytečného odkladu s přihlédnutím k charakteru a rozsahu opravy tak, aby docházelo k omezení provozu nájemce v předmětu nájmu jen v nezbytném rozsahu.
- 4.4. V případě, že se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce přechodně nezpůsobilý ke smluvenému užívání po dobu delší, než 5 kalendářních dnů, má nájemce právo požadovat po pronajímateli slevu na nájemném.

V. Ostatní

ujednání

- 5.1. Nájemce se s předmětem nájmu předem osobně seznámil, tento je mu osobně dobře znám a na základě těchto skutečností prohlašuje, že pronajímané prostory vyhovují zamýšlenému způsobu využití, včetně hygienických norem a v tomto stavu je přejímá do nájmu.
- 5.2. Nájemce odpovídá za veškerou škodu, která by na pronajatých nemovitostech vznikla jeho zaviněním. Za dodržování právních předpisů, technických norem a místních nařízení, vztahujících se k účelu užívání pronajatých prostor uvedených v čl. 1.2, a za případné sankce za jejich nedodržení, odpovídá výlučně nájemce.

Revize veškerých zařízení, která jsou pevnou součástí předmětu nájmu je povinen zajistit pronajímatel.

5.3. Pronajímateli bude umožněn za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu a způsobu užívání nájemcem.

5.4. Pronajímatel umožní nájemci instalovat do předmětu nájmu EZS (elektronický zabezpečovací systém).

5.5. Pronajímatel se zavazuje pojistit objekt proti běžným živelným pohromám.

5.6. Pronajímatel poskytne nájemci plochu na reklamu na vstupních dveřích, výlohách. Nájemci bude umožněno na základě dohody smluvních stran umístit svou reklamu na průčelích nemovitosti.

5.7. Smluvní strany se dohodly, že pro účely jednání ve věcech smluvních i technických mohou stanovit své zástupce na základě vystavené plné moci.

5.8. Nájemce je oprávněn přenechat část předmětu nájmu do užívání třetí osoby.

5.10. Pronajímatel zajišťuje v pronajatém prostoru opravy týkající se podstaty objektu (rozvody vody, tepla, odpady...), drobnou údržbu a opravy si zajišťuje nájemce sám na vlastní náklady. Nájemce si zajišťuje vlastními prostředky a na vlastní náklady úklid pronajatých prostor. Odvoz a zajištění likvidaci veškerého odpadu si nájemce zajišťuje vlastními prostředky. Telefonní připojení a wifi připojení si zajistí ve vlastní režii.

5.11. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré platné bezpečnostní a protipožární předpisy, jakož i obecně závazné právní předpisy v této oblasti.

5.12. Po skončení nájmu předá nájemce užívaný prostor pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

5.13. Pronajímateli bude umožněno používat spodní chodbu k zásobování cukrářské dílny.

VI.

Závěrečná ujednání

6.1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí platnou právní úpravou, zejména zák. č. 116/1990 Sb. o nájmu a podnájmu nebytových prostor ve znění pozdějších změn a doplňků a zák. č. 40/1964 Sb. - občanským zákoníkem v platném znění.

6.2. Změna či jakékoliv dodatky smlouvy mohou být provedeny pouze písemně, přičemž ostatní části smlouvy změnami nedotčené zůstanou nadále v platnosti. Smluvní strany se dohodly, že pokud některá část této smlouvy na základě změny obecně závazných právních předpisů bude prohlášena za neplatnou, zůstanou další ustanovení této smlouvy v platnosti a účastníci neprodleně nahradí neaplikovatelná ustanovení novými, nejlépe odpovídajícími zamýšlenému účelu původních ustanovení.

6.3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení. Účastníci prohlašují, že je jim znám obsah smlouvy, tento odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a smlouvu podepsali bez nátlaku, na důkaz čehož připojují svoje vlastnoruční podpisy.

6.4. Nedílnou součástí nájemní smlouvy jsou následující přílohy:

6.4.1. LV č. 1412 k.ú. Mikulov na Moravě.

6.4.2. Náčrt objektu s vyznačeným předmětem nájmu (snímek katastrální mapy).

6.4.3. Výpis u obchodního rejstříku.

V Mikulově dne:

31.5.2024



V Mikulově dne: 31.5.2024