**Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání**

 uzavřená ve smyslu §§ 2201, 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

mezi:

**Pronajímatel :**

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

IČ: 634 89 953

sídlo: Hodonín, Rodinova 691/4, PSČ 695 01

DIČ: CZ699001303

zastoupená jednatelkou Ing. Janou Bimkovou

Společnost je zapsána v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 21697

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Nájemce:**

**ŠIMEK VODO-TOPO-PLYN, s.r.o.**

IČ: 269 62 268

Sídlo: Hodonín, Patočkova 2849/4, PSČ 695 01

zastoupená jednatelem Ladislavem Šimkem

Společnost je zapsána v OR u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 48541

(dále jen „**nájemce**“)

**I.**

**Předmět a účel nájmu**

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. st. 2898 o výměře 1831m2, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p.2849 – stavba technického vybavení, adresní místo Patočkova 2849/4

včetně příslušenství, které tvoří vedlejší stavby (garáž) a venkovní úpravy na předmětném pozemku. Nemovitosti jsou zapsány na LV č. 13755 vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Hodonín pro okres, obec a katastrální území Hodonín (dále jen nemovitost).

Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu výše popsanou nemovitost (dále jen „předmět nájmu“), jejíž zákres je přílohou č. 1 této smlouvy.

Nájemce bude předmět nájmu užívat **při výkonu své podnikatelské činnosti** jako:

* Kancelář
* Klempířská a zámečnická dílna
* Vodoinstalatérství, topenářství - dílna

**II.**

**Výše nájemného, úhrada za služby**

**a způsob placení. Kauce.**

**1.** Nájemné bylo dohodnuto ve výši **305.640,- Kč/rok bez DPH.** DPH bude připočteno vždy ve výši dle platné právní úpravy. Dohodnuté nájemné je nájemce povinen hradit formou pravidelných měsíčních splátek ve výši **25.470,- Kč bez DPH** + DPH ve výši dle platné právní úpravy vždy k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíci, za který se platí nájem, a to na účet pronajímatele u Komerční banky Hodonín, č. účtu: 3203671/0100, VS: 3110512.

**2.** Nájemce si vlastním nákladem zajistí případnou dodávku el. energie. Pronajímatel zajišťuje dle smlouvy s příslušným dodavatelem dodávku plynu a vody a s tím související hrazení vodného -stočného. Služby poskytované tímto způsobem budou nájemci přefakturovány neprodleně po obdržení faktury pronajímatelem od dodavatele příslušné služby; nájemce se zavazuje k jejich úhradě dle údajů na faktuře vystavené mu pronajímatelem.

**3.** V případě nesplnění povinností úhrady nájmu a úhrady za služby v souvislosti s tímto nájmem dle této smlouvy zaplatí nájemce úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy. Nesplnění této povinnosti ani po předchozí výzvě k úhradě zaslané nájemci pronajímatelem je dále důvodem pro výpověď ze strany pronajímatele bez výpovědní doby – viz čl. III.odst. 2 této smlouvy.

**4.** Nájemné dohodnuté a uvedené v odst. 1 tohoto článku se bude 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. Výši nájemného upravenou dle tohoto ustanovení smlouvy zašle pronajímatel nájemci a nájemce se zavazuje ji takto akceptovat a hradit.

**5.** Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemce složí pronajímateli při podpisu této smlouvy **vratnou kauci ve výši 25.000,- Kč** (slovy dvacet pět tisíc korun českých), určenou na odstranění případných škod či vad způsobených na předmětu nájmu v důsledku prokázaného zavinění nájemce či osob, jimž umožní do předmětu nájmu přístup, a současně jako vratnou zálohu na zaplacení splatných pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy.

**6.** Podmínkou pro i částečné čerpání kauce pronajímatelem je vzniklá škoda, která byla zaviněna nájemcem, resp. osobami, jimž umožní do nemovitosti přístup, nebo uhrazení splatné a včas neuhrazené pohledávky pronajímatele vůči nájemci v souvislosti s předmětným nájmem, kdy tato pohledávka nebude uhrazena ani na základě výzvy k úhradě zaslané nájemci pronajímatelem. Pronajímatel je oprávněn – je-li pro to důvod - čerpat kauci i za trvání nájemního vztahu.

**7.** V případě, kdy bude kauce za trvání nájemního vztahu použita k úhradě vzniklé škody či úhradě splatné a včas neuhrazené pohledávky pronajímatele vůči nájemci v souvislosti s předmětným nájmem, zavazuje se nájemce na výzvu pronajímatele kauci neprodleně doplnit do výše 25.000,- Kč.

**8.** Bezodkladně po ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou bude kauce, resp. její nevyčerpaná část po případném čerpání v souladu s touto smlouvou, vrácena nájemci.

**III.**

**Doba trvání nájmu**

**1.** Nájem se uzavírá na dobu určitou **od 1.1.2018 do 31.12.2027**. Před uplynutím této doby lze nájem ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí s výpovědní lhůtou 2 měsíce. Výpovědní lhůta počne běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

**2.** V případě neuhrazení nájemného či úhrad za služby v souvislosti s nájmem dle čl. II. této smlouvy, kdy předmětná dlužná částka nebude uhrazena ani na základě výzvy k úhradě zaslané nájemci pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby.

**3.** Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby rovněž v případě, kdy nájemce vstoupí do konkurzu či likvidace, jakož i v případě, kdy bude vůči nájemci vedeno exekuční řízení postihující jeho majetek.

**4.** K poslednímu dni nájmu se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na běžné opotřebení vlivem řádného užívání. O předání předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol, v němž bude uvedeno zejména datum, stav předmětu nájmu k okamžiku převzetí. V případě nevyklizení předmětu nájmu nájemce souhlasí s jeho vyklizením pronajímatelem na náklady nájemce.

**IV.**

**Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele**

**1.** Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu k účelu sjednanému touto smlouvou a v rozsahu dle této smlouvy. V případě porušení tohoto ustanovení smlouvy je pronajímatel oprávněn tuto smlouvy písemně vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu vzniklou v důsledku jeho činnosti na předmětu nájmu. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu k prvnímu dni nájemního vztahu dle této smlouvy, prohlašuje, že předmět nájmu plně vyhovuje účelu nájmu dle této smlouvy a v tomto stavu jej přebírá a současně bere na vědomí aktuální stav opotřebení předmětu nájmu ke dni předání/převzatí předmětu nájmu. O předání/převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol, který je po svém vyhotovení přílohou této smlouvy.

**2.** Nájemce může provádět na předmětu nájmu vlastním nákladem stavební práce účelové povahy, které budou sloužit jeho provozu jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za jeho dohledu. K udělení souhlasu s provedením stavebních úprav je nájemce povinen pronajímateli předložit písemnou žádost a projektovou dokumentaci, kde budou stavební úpravy specifikovány. Veškeré stavební úpravy budou prováděny až po kladném vyjádření pronajímatele, v souladu s platnou právní úpravou ČR, zejm. se stavebním zákonem. Nájemce se zavazuje zajistit potřebná povolení a vyjádření příslušných úřadů. Pronajímatel i po udělení souhlasu a provádění dohledu však nepřebírá za tyto stavební úpravy žádnou zodpovědnost.

**3.** Nájemce je povinen hradit veškeré opravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, včetně veškerých případných revizí, a opravy a výměny zvláštního vybavení nemovitosti, které slouží výhradně k provozu nájemce. Nájemce je povinen zabezpečit si veškeré povinné revize, přičemž pronajímatel mu poskytne přehled a případně kopie stávajících revizí. V ostatních případech bude postupováno v souladu s občanským zákoníkem, resp. platnou právní úpravou ČR.

**4.** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav předmětu nájmu, které má pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním oznamovací povinnosti vznikla a zároveň je povinen hradit náklady na tyto práce ze svých finančních prostředků.

**5.** Nájemce je povinen po celou dobu nájmu zabezpečit předmět nájmu proti vniknutí cizích osob.

**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 nemovitosti. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu nemovitosti i předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se nájemce zavazuje dodržovat povinnost všech příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy.

**7.** Po celou dobu nájmu je nájemce povinen udržovat čistotu na přístupových cestách k nemovitosti (příp. před nemovitostí) a jejich schůdnost, a to včetně odstraňování závad ve schůdnosti způsobených jeho činností, náledím, sněžením, či znečištěním chodníků. Při neplnění tohoto ustanovení odpovídá nájemce za škody uživatelům chodníku, jejich příčinou byla závada ve schůdnosti.

**8.** Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

**9.** Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které vzniknou na nemovitosti v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku činnosti nebo jednání zaměstnanců nájemce nebo třetích osob, kterým nájemce umožní do předmětné nemovitosti vstup.

**10.** Nájemce může umístit na nemovitosti svou vlastní reklamu a vývěsní štít dle živnostenského zákona. Jiná reklama musí být s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a příslušných odborů MěÚ Hodonín.

**11.** V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této pronajímatele informovat.

**12.** Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnu budovu. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do předmětu nájmu je na vůli nájemce.

**V.**

**Předkupní právo smluvní**

**1.** Smluvní strany se dohodly pro případ prodeje nemovitosti, jejíž část je předmětem nájmu dle této smlouvy, sjednat tzv. osobní předkupní právo ve prospěch nájemce.

 Z tohoto předkupního práva **jsou zavázání a oprávněni pouze účastníci této smlouvy**, tj. pronajímatel: Městská bytová správa, spol. s r.o., zastoupená jednatelkou Ing. Janou Bimkovou, sídlo Hodonín, Rodinova 691/4, PSČ 695 01, IČ 634 89 953 a nájemce ŠIMEK VODO-TOPO-PLYN, s.r.o., zastoupená jednatelem Ladislavem Šimkem, sídlo Hodonín, Patočkova 2849/4, PSČ 695 01, IČ 269 62 268, spis. Zn. C 48541 vedená u KS v Brně, z čehož vyplývá, že práva povinnosti vyplývající z tohoto předkupního práva se nevztahují na případné právní nástupce smluvních stran této smlouvy.

**VI.**

**Smluvní pokuta**

**1.** Pro případ porušení závazků uvedených ve smlouvě se sjednává, že strana, která závazek porušil, 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.

**VII.**

**Zveřejnění v registru smluv**

**1.** Tato smlouva podléhá v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (Zákon o registru smluv) v platném znění zveřejnění v Registru smluv. Takovémuto zveřejnění podléhají i všechny případné dodatky této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že toto zveřejnění zabezpečí pronajímatel.

**VIII.**

**Závěrečná ujednání**

**1.** Změny provedené na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými v případě skončení nájmu a nájemce je povinen předmět nájmu uvést vlastním nákladem do původního stavu, nebude-li písemně dohodnuto jinak.

**2.** Obě smluvní strany mohou upravit vypořádání nákladů na stavební práce odchylně od zásad uvedených v této smlouvě, a to písemným dodatkem.

**3.** Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající platnou právní úpravou ČR, zejména příslušnými stanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

**4.** Přílohou této smlouvy je:

 - Příloha č. 1 - Nákres nemovitosti

 - Příloha č. 2 - Kopie výpisu z OR nájemce

 - Příloha č. 3 - Protokol o předání/převzetí předmětu nájmu

**5.** Tuto smlouvu lze měnit, respektive doplnit pouze vzájemně odsouhlasenými písemnými vzestupně číslovanými projevy smluvních stran.

**6.** Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost prvopisu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.

**7.** Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti k 1.1.2018, bude-li již k tomuto dni vložena do registru smluv, jinak dnem vložení do registru smluv.

**8.** Smluvní strany po přečtení této smlouvy výslovně prohlašují, že jejímu obsahu plně porozuměli, souhlasí s jejím obsahem a že tato byla sepsána na základě jejich vážné a svobodné vůle a nebyla uzavřena pod nátlakem za nápadně nevýhodných podmínek ani pro jednu ze smluvních stran. Smluvní strany výslovně prohlašují, že ani jedna z nich se nepovažuje za slabší stranu této smlouvy. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.

**9.** Uzavření této smlouvy podléhá předchozímu písemnému souhlasu města Hodonína, jakožto jediného společníka Městské bytové správy, spol. s r.o. O udělení tohoto souhlasu rozhodla rada Města Hodonína na své 61. schůzi konané dne 7.11.2017 usnesením č. 5544.

V Hodoníně dne 4.12.2017

……………………………………… …………………………………

Pronajímatel Nájemce

