

SMLOUVA O NÁJMU

**nebytových prostor sloužících podnikání, dle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, ve znění
pozdějších předpisů,
kterou uzavřely tyto smluvní strany :**

Mateřská škola Boršovská, příspěvková organizace města Kyjova

zapsáno u Kraj. soudu v Brně dne 4.11.2011, Zn.: oddíl Pr 1681

zastoupena : **Mgr. Martou Hudečkovou**, ředitelkou školy

sídlo : Boršovská 3241/15a, 697 01 Kyjov

IČ: 69651191

bank. spojení : Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu : ██████████

(dále jen jako „**pronajímatel**“ na straně jedné)

a

VOSS Žádovice, s.r.o.

zapsáno u Kraj. Soudu v Brně dne 23.8.1994, Zn.: C 15927

zastoupená: Ing. Jaroslavem Seluckým,

sídlo: Žádovice 89, 696 49 Žádovice

IČ : 60714468

DIČ: CZ60714468

bank. spojení: Československá obchodní banka, a.s.

číslo účtu: ██████████

(dále jen jako „**nájemce**“ na straně druhé)

I.

Předmět a účel smlouvy

1. Pronajímatel je na základě své zřizovací listiny ze dne 1.7.2011 vydané zřizovatelem městem Kyjovem, IČ: 00285030, sídlo Masarykovo nám. 30, 697 01 Kyjov, oprávněn hospodařit se stavbou občanské vybavenosti č. p. 3241 na ul. Boršovská, která je součástí pozemku p. č. 372 o výměře 872 m² ve vlastnictví města Kyjova označeného jako zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno pro obec Kyjov a katastrální území Boršov u Kyjova na listu vlastnictví č. 10001 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Kyjov.
2. Předmětem této smlouvy je nájemní vztah mezi výše uvedenými smluvními stranami, přičemž účelem této smlouvy je úprava tohoto vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých přenechává nájemci do **užívání nebytové prostory o celkové výměře 207,9 m² nacházející se v pravé části přízemí budovy č. p. 3241, která je součástí pozemku p. č. 372, katastrální území**

Boršov u Kyjova (dále jen „předmět nájmu“ nebo „pronajaté nemovitosti či nebytové prostory“).

2. Nájemce přejímá tyto nebytové prostory od pronajímatele do nájmu, s jejich stavem se seznámil na místě samém a podpisem této smlouvy stvrzuje, že jsou ve stavu způsobilém k řádnému užívání dohodnutém v této smlouvě.
3. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou též užívací a obdobná práva, vážící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu se smlouvou řádně užívat, anebo by byl v užívání omezen (zejm. právo vstupu do předmětu nájmu).

III.

Účel nájmu

1. Nebytové prostory uvedené ve článku II., odst. 1 bude nájemce užívat výhradně za účelem provozování podnikatelské činnosti :
Prodej a distribuce knihařských potřeb a materiálů:
 - Knihařské potahové materiály
 - Ostatní knihařské a kartonářské potřeby (nitě, kovové růžky, pantíky, knihařské šrouby, pákové a kroužkové mechaniky aj.)
2. Jiný účel nájmu není přípustný.

IV.

Nájemné

1. Nájemné bylo dohodou smluvních stran stanoveno ve výši **93.708,- Kč** za kalendářní rok
Nájemné za kalendářní rok činí 93.708,- Kč
Nájemné za měsíc 7.809,- Kč
2. Nájemné bude hrazeno pravidelnými měsíčními splátkami ve výši..... **7.809,- Kč**

bankovním převodem na účet pronajímatele vedený u ČS, a.s.:

Číslo účtu : 1442557329/0800

Konstantní symbol : 308

Variabilní symbol : 60714468

a to vždy do 15. dne daného měsíce.

3. Sjednané nájemné se nájemce zavazuje hradit ode dne **01.02.2018**.
4. V případě prodlení s platbou nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle aktuálně platného nařízení vlády.
5. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. dubnem 2019, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Výše nájemného se započítanou roční mírou inflace bude sdělována nájemci doporučeným dopisem se splátkovým kalendářem na příslušné období, tj. od 1. dubna příslušného roku do 31. března následujícího roku.
Pro účely této smlouvy bude za datum doručení sdělení pronajímatele o výši nájemného na následující období považován 10. den od prokazatelného předání této písemnosti poštovní službě bez ohledu na to, zda nájemce dopis skutečně převezme či nikoliv.
6. V případě, že nájemce odepře placení takto zvýšeného nájemného, bere na vědomí, že pronajímateli je dán důvod k výpovědi této smlouvy. Výpovědní doba činí v tomto případě

1 kalendářní měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena.

V.

Úhrada za služby poskytované s užíváním nebytových prostor

1. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětných nebytových prostor, zejm. dodávky elektrické energie, vody, vytápění, odvod odpadních vod, úklid společných prostor. apod.
2. Náklady za služby poskytované s užíváním předmětných nebytových prostor se nájemce zavazuje hradit na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem, podle skutečně spotřebovaného množství a v cenách účtovaných příslušnými dodavateli.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory užívat řádně a obvyklým způsobem a zásadně jen k účelu uvedenému v čl. III. odst. 1 této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu. Za toto užívání se zavazují platit sjednané nájemné.
2. Nájemce je povinen provádět drobné opravy související s užíváním nebytových prostor a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, a to do výše 2.000,- Kč za každý jednotlivý případ (zejm. náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod.), a hradit náklady na odstranění závad a poškození, které v pronajatých nemovitostech způsobil sám, nebo ti, kterým umožnil k předmětu nájmu přístup.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by porušením této povinnosti vznikla, a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat předmětné nemovitosti.
4. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem předmětných nemovitostí.
5. Nájemce je povinen pečovat o pronajaté nemovitosti s péčí řádného hospodáře a dbát, aby nedocházelo k znehodnocení či ke vzniku škody na pronajatých nemovitostech. Způsobí-li nájemce na pronajatých nemovitostech škodu, nebo užíváním v rozporu s touto smlouvou či pokud užíváním třeba i v souladu s touto smlouvou opotřebí předmět nájmu nad míru přiměřenou sjednanému rozsahu a způsobu užívání a vyvolá tím potřebu zvýšených udržovacích nákladů, je povinen tyto zvýšené náklady v plném rozsahu uhradit.
6. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické, protipožární a jiné obecně závazné právní předpisy.
7. Nájemce se zavazuje provádět revize elektrických a plynových spotřebičů, které v pronajatých nemovitostech instaloval, nebo instalovat bude, a revizní zprávy archivovat.
8. Nájemce je oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy jen na základě předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele. Pro odstranění pochybností platí, že souhlas vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického a dalšího vedení.

9. Za movité věci nájemce uložené v pronajatých nemovitostech plně odpovídá nájemce. Pronajímatel nenese odpovědnost za škodu na vneseném majetku nájemce, ledaže byla způsobena prokazatelně jeho vinou.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím písemně pověřeným osobám vstup do pronajatých nemovitostí za účelem provedení kontroly a revize stavebního stavu, technických zařízení, vybavení nebo řádného dodržování této smlouvy.

VII.

Ukončení nájmu

1. Smluvní vztah nájmu založený touto smlouvou může zaniknout:
 - **Písemnou dohodou smluvních stran.**
 - **Písemnou výpovědí**
 - a) s **tříměsíční výpovědní dobou výpovědi ze strany nájemce i bez udání důvodů**
 - b) s **tříměsíční výpovědní dobou výpovědi ze strany pronajímatele při neplnění či porušení smluvních povinností nájemcem**
 - c) s **měsíční výpovědní dobou výpovědi ze strany pronajímatele dle článku IV. odst. 6 této smlouvy,**
2. V písemné výpovědi musí být uvedena doba, kdy má nájem skončit. Výpovědní doba musí skončit ke konci kalendářního měsíce a počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhé smluvní straně.
3. Nájemce je povinen do 15-ti kalendářních dnů ode dne zániku smlouvy prostory vyklidit a předat pronajímateli v řádném a dalšího užívání schopném stavu. Pronajímatel i nájemce vyrovnají do 30-ti kalendářních dnů od zániku smlouvy veškeré závazky z této smlouvy vyplývající s výjimkou vyúčtování spotřeby tepla a teplé vody, které bude provedeno v zákonném termínu.

VIII.

Platnost a účinnost smlouvy, doba nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
2. Tato smlouva se uzavírá **na dobu neurčitou**.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva, práva a povinnosti smluvních stran a právní poměry z této smlouvy vyplývající se řídí českým právním řádem, a v jeho rámci zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, uveřejněna v registru smluv.
3. Smlouvu lze měnit pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky potvrzenými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálů, přičemž pronajímatel a nájemce obdrží po 1 vyhotovení.

5. Smluvní strany prohlašují, že s obsahem této smlouvy souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání dle jejich pravé a svobodné vůle, a autentičnost této smlouvy stvrzují svými podpisy.

V Kyjově dne 4. 1. 2018



.....
Mgr. Marta Hudečková, ředitelka
pronajímatel



.....
Ing. Jaroslav Selucký, jednatel
nájemce

