

SMLOUVA
č. OM /314/2017

Smluvní strany:

Město Břeclav

nám. T. G. Masaryka č. 3, 690 81 Břeclav

IČO: 283061

zastoupené starostou města Ing. Pavlem Dominikem

bankovní spojení: KB a. s. pobočka Břeclav

č. účtu:

dále jen p r o n a j í m a t e l

a

Agro Fair Trade s.r.o.

se sídlem náměstí T. G. Masaryka 46/1, Břeclav

IČ: 04887310

č. účtu:

SMLOUVA
č. OM /314/2017

dále jen n á j e m c e,

uzavírají dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jen smlouva)

I.

Úvodní ustanovení

1. Město Břeclav, nám. T. G. Masaryka č. 3, 690 81 Břeclav, IČ 283 061, je mimo jiné vlastníkem pozemku parc. č. st. 3612 - zast. plocha a nádvoří a na něm stojícího domu č. p. 2995 na (Dům školství), to vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Břeclav u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Břeclav.
2. Jedná se o dům na ul. 17. listopadu 1a v Břeclavi s prostorami kanceláří, učeben apod.

II.

Předmět a účel pronájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou za nájemné do užívání nájemci prostory nacházející se ve 2. NP budovy, a to **kanceláře číslo 222** o výměře 16,4 m² a **číslo 223** o výměře 40 m² (dále jen předmět nájmu), tak, jak jsou vyznačeny v situačním nákrese, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, která je její součástí.
2. Nájemce předmět nájmu o výměře celkem 56,4 m² do nájmu přijímá za účelem užívání jako kanceláře v souladu s předmětem své činnosti a zároveň se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit nájemné vč. poskytovaných energií a služeb.
3. Součástí užívacího práva je též užívání společných chodeb a sociálního zařízení spolu s ostatními nájemci.

Za věcnou a formální správnost odpovídá: Jitka Salajková
Ing. Čestmír Blažek

Za právní správnost odpovídá: JUDr. Marie Hošťická

III.

Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá s účinností **od 15. 12. 2017 na dobu neurčitou.**
2. Nájem může být dále ukončen písemnou dohodou smluvních stran, a to v termínu, na kterém se dohodnou, popř. písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu porušení ujednání této smlouvy nájemcem.
3. Každá výpověď musí být učiněna v písemné formě a doručena druhé smluvní straně.
4. Po ukončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit, a to nejpozději v den skončení nájmu a pronajímateli v tento den předat, vč. veškerých klíčů a vybavení, ve vlastnictví pronajímatele. Pro případ nesplnění této povinnosti si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši 500 Kč denně za každý den prodlení s vyklizením a předání pronajatých prostor, se splatností uvedené ve faktuře vystavené pronajímatelem.
5. V případě, že nájemce pronajaté prostory v den skončení nájmu nevyklidí, dává tímto nájemce souhlas k tomu, aby jej pronajímatel vystěhoval a prostory vyklidil na náklady nájemce.

IV.

Výše nájemného a služeb způsob jejich úhrady

1. Nájemce se zavazuje na základě této smlouvy hradit měsíčně nájemné za pronájem předmětu nájmu a paušální platbu za služby související s předmětem nájmu (viz níže) **ve výši celkem 2 061 Kč za 1 m² podlahové plochy předmětu nájmu ročně, tj. celkově ve výši 1 16 240 Kč ročně, 9 687 Kč měsíčně**, z toho:
 - a) nájemné za pronájem předmětu nájmu se sjednává ve výši 1291 Kč za 1 m² podlahové plochy předmětu nájmu ročně, to je celkem 72 812 Kč za rok, tj. po zaokrouhlení ve výši 6 068 Kč měsíčně.
 - b) úhrada za služby, konkr. vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, elektrická energie, vodné a stočné, užívání výtahu (dále jen „služby“), se sjednává formou paušální platby ve výši 770 Kč za 1m² podlahové plochy předmětu nájmu ročně, to je celkem 43 428 Kč za rok, tj. po zaokrouhlení ve výši 3 619 Kč měsíčně.
2. Platba nájemného a úhrada za služby bude provedena na základě daňového dokladu se všemi jeho náležitostmi (dále také jako „faktura“) vystaveného pronajímatelem a ve lhůtě splatnosti uvedené ve faktuře.
3. Faktura se platí bezhotovostním převodem na účet druhé smluvní strany.
4. Faktura se považuje za uhrazenou okamžikem odepsání fakturované částky z účtu nájemce ve prospěch účtu pronajímatele.
5. Ke sjednanému nájemnému nebude nájemci účtována daň z přidané hodnoty.
6. Nájemné bude každoročně k 1. březnu pronajímatelem zvyšováno podle koeficientu vyjadřujícího míru růstu spotřebitelských cen publikovaného Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející, a to na základě písemného oznámení pronajímatele o výši inflace nájemci. Nájemce je pak povinen platit zvýšené nájemné počínaje měsícem následujícím po oznámení o zvýšení.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně písemným oznámením upravovat výši paušálních plateb na služby dle skutečného nárůstu cen energií a služeb a dle skutečných nákladů na služby

předchozího roku. Nájemce je pak povinen takto zvýšenou platbu za služby platit počínaje měsícem následujícím po oznámení o tomto zvýšení.

8. Neuhradí-li nájemce nájemné a poplatek za služby řádně a včas, je povinen uhradit pronajímateli úroky popř. poplatky z prodlení ve výši stanovené právním řádem ČR.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

a) Pronajímatel je povinen:

1. Předat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému účelu užívání nejpozději dnem vzniku tohoto nájemního vztahu a v tomto stavu je svým nákladem udržovat.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu v době předání bude vyhotoven protokol, který bude tvořit přílohu č. 2 této nájemní smlouvy.

b) Nájemce je povinen:

1. Užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu stanovenému touto smlouvou.
2. Dodržovat veškeré právní předpisy týkající se provozu pronajatých prostor vč. místních vyhlášek, hygienických předpisů, předpisů o bezpečnosti práce a protipožární prevenci a Provozní řád budovy Domu školství, se kterým byl při podpisu této smlouvy seznámen.
3. Užívat pronajaté prostory s péčí řádného hospodáře, provádět na svůj náklad běžnou údržbu a dbát, aby pronajatý majetek nebyl poškozován. V případě, že je nutno zajistit ostatní opravy (náležející do povinností vlastníka), pak je nájemce povinen potřebu těchto oprav oznámit neprodleně pronajímateli, nebo jím určené osobě a umožnit jejich odstranění.
4. Neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj vlastní náklad. Za předpokladu, že pronajímatel udělí svůj souhlas ke stavebním úpravám pronajatých prostor v souladu s účelem pronájmu, o úhradě nákladů těchto úprav se v každém konkrétním případě předem obě smluvní strany písemně dohodnou.
5. Umožnit vstup pronajímateli, nebo osobě jím pověřené do všech prostor tvořících předmět nájmu za účelem kontroly dodržování této smlouvy.
6. Při skončení pronájmu předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v němž tyto převzal a užíval, to vše s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
7. odstranit závady a poškození, které způsobil v pronajatých prostorách sám, nebo jeho zaměstnanci, případně jeho zákazníci. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.
8. Uzamykat hlavní vchody do budovy po své pracovní době, nejpozději však v době od 17.00 hod. do 7.00 hod. následujícího dne v pracovní dny a v mimopracovní dny pak po celých 24 hod. Prokazatelné porušení tohoto ujednání se považuje za zvláště závažné porušení této smlouvy.
9. Předmět nájmu užívat pouze ke sjednanému účelu, dále tento nepronajímat, nepřevést svá práva ze smlouvy o nájmu, nebo jiným způsobem neumožnit užívat pronajaté prostory třetím fyzickým či právnickým osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VI.

Závěrečná ujednání

1. Nájemce není oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu.
2. Úklid předmětu nájmu není součástí nájmu a nájemce se zavazuje tyto služby obstarat sám na své vlastní náklady.
3. Právní vztah, který z této smlouvy vznikl, se v částech smluvně neupravených řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
4. Tato smlouva může být měněna nebo rušena pouze formou písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

5. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a tato je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
6. Smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení a pronajímatel dvě vyhotovení.

V Břeclavi dne 15. 12. 2017



.....
Ing. Pavel Dominik
starosta města Břeclav
pronajímatel

.....
nájemce

D o l o ž k a

Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 76. schůzi Rady města Břeclavi dne 13. 12. 2017.

V Břeclavi dne 15. 12. 2017



.....
Ing. Pavel Dominik
starosta města Břeclav