



S004P019LTF4

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

mezi

Město Hodonín,

se sídlem Masarykovo nám. 1, Hodonín, PSČ 695 35, IČ : 00284891

zastoupeno Mgr. Milanem Lúčkou, starostou města

jednající:

Mgr. Martina Kadrnková, zaměstnanec Města Hodonín, na základě usnesení Rady Města Hodonína č. 1846 ze dne 23.9.2015

(dále jen "pronajímatel")

a

Jazyková škola MORAVIA s.r.o.

se sídlem Sadová 3196/11, 695 01 Hodonín

IČ: 03991393

zastoupena : Marek Matula, jednatel společnosti

(dále také „nájemce“)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má ve svém vlastnictví pozemek p. č. st. 8666, jehož součástí je budova s čp. 4063 (ulice Kasárenská 4063/4), vše v katastrálním území a obci Hodonín. V předmětné budově se nacházejí ve IV. nadzemním podlaží prostory označené **4.03** - o výměře 18,15 m² (dále také jako „předmět nájmu“).
2. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání nájemci a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
3. Nájemce prohlašuje, že bude předmět nájmu užívat k provozování své podnikatelské činnosti, a to jako učebnu .
4. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem a touto smlouvou. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání smluvních stran, anebo z toho, co bylo možno důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.
Zároveň je nájemce oprávněn za účelem přístupu k předmětu nájmu v nezbytné míře užívat společné prostory nacházející se v předmětné nemovité věci.
5. Předmět nájmu je předáván ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a výslovně prohlašuje, že tento stav odpovídá účelu ujednanému touto smlouvou.

II. Výše nájemného, úhrada za služby a způsob placení

1. Smluvní strany se dohodly na nájemném ve výši dle evidenčního listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je povinen hradit pronajímateli spolu s nájmem rovněž zálohy na služby poskytované mu pronajímatelem v souvislosti s předmětem nájmu. Dohodnuté roční nájemné včetně záloh na poskytované služby bude nájemce platit pravidelnými měsíčními splátkami neopozději do 10. dne měsíce na účet pronajímatele u Komerční banky Hodonín, č. účtu: [REDACTED] VS 3110728.
V případě nesplnění povinnosti úhrady nájmu nebo záloh za poskytované služby v plné výši a termínu, zaplatí nájemce úrok z prodlení dle platné právní úpravy. Je-li nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na poskytované služby spojené s užíváním předmětu nájmu, je to považováno za hrubé porušení povinností nájemce. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn nájem vypovědět.
2. Dohodnuté nájemné se bude jednostranně 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.
3. Poskytované služby budou rozúčtovány následujícím způsobem: v poměru podlahové plochy předmětu nájmu uvedené v příloze k podlahové ploše všech prostor určených k pronájmu v předmětné nemovité věci.
Zálohy na poskytované služby jsou uvedeny v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy a budou jednorázově vyúčtovány vždy po skončení kalendářního roku v termínech dle platných předpisů v poměru podlahových ploch jednotlivých provozoven případně dle podružných měřidel.
4. K úpravě cen služeb a tedy i záloh dojde při změně cenových předpisů, popřípadě změně cen dle místních podmínek nebo po vyúčtování služeb. Každou změnu oznámí pronajímatel nájemci zasláním nové přílohy a ten je povinen ji od stanoveného období respektovat a hradit.

III. Doba trvání nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od 1.11.2016
2. Smluvní strany se dohodly, že lze nájem vypovědět bez uvedení důvodu. Výpovědní doba je 1 měsíc a začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. K poslednímu dni výpovědní doby se nájemce zavazuje předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na obvyklé opotřebení při řádném užívání. V případě nevyklizení předmětu nájmu nájemce souhlasí s jeho vyklizením pronajímatelem na náklady nájemce.
3. Porušení povinností uvedených v čl. IV. této smlouvy je považováno za závažné porušení smlouvy a je důvodem pro odstoupení pronajímatele od smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce přijetí výpovědi odmítne nebo jiným způsobem přijetí zabráni (např. nesdělí změnu adresy), bude výpověď považována za doručenu v den, kdy se vrátí zpět z pošty pronajímateli.

IV.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu dle této smlouvy a podle účelu stanoveného v této smlouvě, včetně jejích příloh. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nerušil ostatní nájemce nebo vlastníky ve výkonu jejich užívacího práva.
Nájemce odpovídá za jakoukoliv škodu vzniklou v důsledku své činnosti v předmětu nájmu.
2. Nájemce může provádět vlastním nákladem stavební práce účelové povahy (adaptace, rekonstrukce apod.) na předmětu nájmu, které budou sloužit jeho potřebám v souvislosti s využitím předmětu nájmu dle této smlouvy, jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za jeho dohledu. Pronajímatel nepřebírá však žádnou odpovědnost za tyto stavební úpravy.
3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu spolu s veškerými opravami konstrukčních prvků a zařízení poskytnutých pronajímatelem (včetně revizí el. a plynu dle platných ČSN). Nájemce bude rovněž na svůj náklad provádět opravy a výměny zvláštního vybavení předmětu nájmu, které slouží výhradně provozu nájmu.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést vlastním nákladem a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla a zároveň je povinen hradit náklad na tyto práce ze svého.
5. Obě smluvní strany mohou upravit vypořádání nákladů na stavební práce odchýlně od zásad uvedených v této smlouvě, a to písemnou dohodou.
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 předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje provádět kontrolu stavu pronajatých prostor z hlediska protipožární prevence, bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí. V souladu s výše uvedeným se zavazuje dodržovat povinnost příslušných hlášení orgánům státní a komunální správy.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí výzvě prohlídku předmětu nájmu.
8. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Umožní-li nájemce věc užívat třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobujících pronajímateli vážnější újmu.
9. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu podle této smlouvy, a to i v důsledku činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců nebo třetích osob, jimž umožní do předmětu nájmu přístup.
10. Nájemce může umístit na nemovité věci, v níž se předmětné prostory nacházejí, své vlastní označení a vývěsní štít, a to po předchozím odsouhlasení rozměrů a vzhledu této reklamy či štítu pronajímatelem. Jiná reklama může být umístěna pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu, případně při převodu nájmu se souhlasem pronajímatele, odstraní nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

11. V případě pojistné události je nájemce povinen neprodleně o této pronajímatele informovat.
12. Pronajímatel má ve své pojistné smlouvě pojištěnou budovu. Pojištění vybavení, zboží a předmětů vnesených nájemcem do pronajímaných prostor je na vůli nájemce.
13. Pronajímatel bude provádět na svůj náklad opravy společných prostor domu a udržování podstaty budovy.

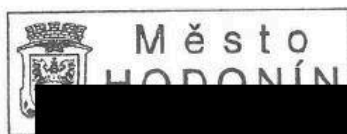
V.

Závěrečná ujednání

1. Změny provedené na pronajatém majetku bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojenými a nájemce je povinen pronajatý majetek uvést vlastním nákladem do původního stavu jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu, nebude-li dohodnuto jinak. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
2. Pro případ porušení závazků uvedených ve smlouvě se sjednává, že strana, která závazek porušila, 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.
3. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem poslední ze smluvních stran. Tuto smlouvu lze měnit, respektive doplnit pouze vzájemně odsouhlasenými písemnými vzestupně číslovanými souhlasnými projevy smluvních stran. Toto ustanovení se netýká výše nájmu a služeb.
5. Smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva stejnopisy smlouvy.
6. Všichni účastníci této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě jejich vážné a svobodné vůle a že nebyla uzavřena pod nátlakem za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují níže své podpisy.
7. Uzavření této smlouvy schválila rada Města Hodonína na své 39. schůzi konané dne 4.10.2016, usnesením č. 3721 Záměr pronajmout prostory sloužící podnikání byl zveřejněn v souladu s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích rozhodnutím rady města Hodonína na 36. schůzi konané dne 23.08.2016 usnesením č. 3488.

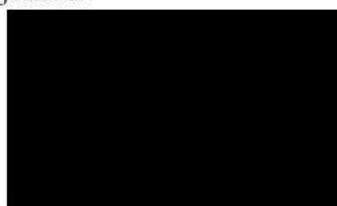
V Hodoníně dne 27.10.2016

Za pronajímatele:



Mgr. Martina Kadrnková
pověřený zaměstnanec

Za nájemce:



Marek Matula
jednatel společnosti

Město Hodonín

se sídlem Masarykovo nám.1, Hodonín, PSČ 695 35, IČ: 00284891, DIČ: CZ699001303

P l a t e b n í k a l e n d á ř

na dodávku služeb spojených s nájmem nebytových prostor

Kasárenská 4, Hodonín

variabilní symbol: 3110728

Pronajímatel:

Město Hodonín,

se sídlem Masarykovo nám. 1, Hodonín, PSČ 695 35, IČ: 00284891

DIČ: CZ699001303

zastoupeno Mgr. Milanem Lúčkou, starostou města

jednající: Mgr. Martina Kadrnková, zaměstnanec Města Hodonín,

na základě usnesení Rady města Hodonín č.1846 ze dne 23.09.2015

Nájemce:

JAZYKOVÁ ŠKOLA MORAVIA S.R.O.

IČ: 03991393

Matula Marek-jednatel

DIČ: CZ03991393

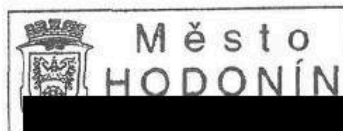
Sadová 3196/ 11

695 01 Hodonín

Měsíc	Základní sazba DPH (21%)		Snižená sazba DPH (15%)		Celkem k úhradě	Splatno
	Základ DPH	DPH	Základ DPH	DPH		
listopad	380.99	80.01	300.00	45.00	806.00	10.11.2016
prosinec	380.99	80.01	300.00	45.00	806.00	10.12.2016
CELKEM	761.98	160.02	600.00	90.00	1612.00	

V případě změny výše záloh nahradí nový platební kalendář původní od doby účinnosti změny.
Tento platební kalendář je daňovým dokladem dle § 31a zákona o DPH.

V Hodoníně 19.10.2016



.....
podpis pronajímatele

EVIDENČNÍ LIST nebytového prostoru

Pronajímatel: Město Hodonín,
se sídlem Masarykovo nám. 1, Hodonín, PSČ 695 35, IČ: 00284891
zastoupeno Mgr. Milanem Lúčkou, starostou města
jednatel: Mgr. Martina Kadrnková, zaměstnanec Města Hodonín,
na základě usnesení Rady města Hodonín č.1846 ze dne 23.09.2015

Banka KB Hodonín

Číslo účtu

Nájemce:

Firma JAZYKOVÁ ŠKOLA MORAVIA S.R.O.

IČ 03991393

DIČ CZ03991393

Zástupce Matula Marek-jednatel

Adresa Sadová 3196/ 11

Hodonín

PSČ 695 01

Telefon

Banka

Číslo účtu

Var.symbol 3110728

Adresa nebytového prostoru č.04063/917

Ulice Kasárenská

č.pop. / č.or. 4063 / 4

Obec Hodonín

PSČ 695 01

Pronájem: od 01.11.2016 do . . na dobu neurčitou

Způsob placení: bank.účet Sleva do: . . Placená část: 100 %

	Interval platby / Splatnost
Nájemné:	měsíčně /do 10.dne
Služby:	měsíčně /do 10.dne

STUDENÁ VODA:	RSČ: 1	Měřidlo? N	Odběrné místo: 00010027
TEPLÁ VODA:	Dodávaná? A	Měřidlo? N	Tepelný zdroj: 43300
TEPLO:	Dodávaná? A	Měřidlo? N	Vytápěná plocha: 29.56

Odvoz smetí? N

Počet komínů:

Popelnice: 0 ks

0 ks

Počet osob pro

Kontejner: 0 ks

rozúčtování služeb: 1

Výpočet nájemného

Místnost	Půdorysná plocha	Užitná plocha	Koef. vytáp.	Koef. výšky	Koef. ztrát	Vytápěná plocha	Sazba 1 m2	Roční nájemné
kancelář	18.15	18.15	1.000	1.000	1.20	21.78	544.0	9873.6
spol.prosto	7.78	7.78	1.000	1.000	1.00	7.78	272.0	2116.2
CELKEM m2:	25.93	25.93				29.56		11989.8

Koeficient inflace: 1.000

Atraktivita prostředí: 0 %

0.00 Kč/rok

Výsledné nájemné (zaokrouhleno)

11988.00 Kč/rok

Jiné stanovené a dohodnuté poplatky

Ostatní nájemné	0.00 Kč ročně tj.	0.00 Kč měsíčně
Tvorba fin.rezervy	0.00 Kč ročně tj.	0.00 Kč měsíčně
správa domu	0.00 Kč ročně tj.	0.00 Kč měsíčně

poplatek za služby	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně
domovník	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně
nájem za STA	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně
internet	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně
POPLATKY CELKEM:	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně

Zálohy na služby

spojené s užíváním nebytu, zajišťované pronajímatelem včetně DPH

		% DPH			% DPH
Teplo na vytápění	:	3000 15	S1.1	:	0 21
Ohřev vody (TUV)	:	480 15	realitní činnost	:	0 0
Vodné a stočné	:	660 15	S2.1	:	0 21
Osvětlení spol.prostor	:	3600 21	S2.2	:	0 21
Údržba osobního výtahu	:	0 21	S2.3	:	0 21
Úklid společných prostor	:	1704 21	plyn	:	0 21
Společná TV a R anténa	:	0 21	S2.5	:	0 21
Čištění a údržba komínů	:	0 21			
Odvoz tuhého dom.odpadu	:	228 21			
Vývoz splašků, septiku	:	0 21			

Zálohy na služby celkem Kč/rok: 9672

Celkové poplatky

včetně služeb spojených s užíváním nebyt.prostoru, platné od 01.11.2016

Nájemné za jednotku	11988.00 Kč ročně	tj.	999.00 Kč měsíčně
Jiné poplatky:	0.00 Kč ročně	tj.	0.00 Kč měsíčně
Zálohy na služby:	9672.00 Kč ročně	tj.	806.00 Kč měsíčně
z toho: DPH 21%	960.10 Kč ročně	tj.	80.01 Kč měsíčně
DPH 15%	540.00 Kč ročně	tj.	45.00 Kč měsíčně
POPLATKY CELKEM:	21660.00 Kč ročně	tj.	1805.00 Kč měsíčně
z toho: DPH 21%	960.10 Kč ročně	tj.	80.01 Kč měsíčně
DPH 15%	540.00 Kč ročně	tj.	45.00 Kč měsíčně

Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě

27. 10. 2016

V Hodoníně dne

Vyhotovil(a):

.....
podpis nájemce



Město

.....
podpis pronajímatele