

SMLOUVA o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Pronajímatel: Název	Střední škola Brno, Charbulova, příspěvková organizace
Sídlo	Charbulova 1072/106, 61800 Brno
Zastoupená	RNDr. Jana Marková, ředitelka
Právní forma	Příspěvková organizace
Telefon	548 424 111
Fax	548 216 331
IČ, DIČ	IČ 60552255, DIČ CZ60552255
Bankovní spojení	Komerční banka Brno
Číslo účtu	██████████
Zřizovatel	Jihomoravský kraj, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno
Zřizovací listina	Č.j.: 20/5 ze dne 30. 4. 2015, vč. dodatků 1-4

a

Nájemce: Název	NUOVO CAFFE s.r.o.
Sídlo	Zákoutí 2844/39, 616 00 BRNO
Zastoupený	Petr Tančev, jednatel společnosti
IČ	26951258
DIČ	CZ26951258
Bankovní spojení	Komerční banka, a.s.
Číslo účtu	██████████

(pronajímatel a nájemce jsou dále též společně označováni jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“) uzavřeli dle zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO K PODNIKÁNÍ

I.

Vlastnictví předmětu nájmu

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku - pozemku p.č. 1684/1 v k.ú. Černovice, obci Brno-město na adrese Charbulova 106, jehož součástí je budova č.p. 1072, tento majetek je na základě Zřizovací listiny č.j. 20/5 ze dne 30. dubna 2015, vč. Dodatků 1-4 předán k hospodaření pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. VI., odst. 6, písm. a) Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015 č .j. 20/5 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený nebo jeho část, a dále specifikovaný v čl. II. této smlouvy.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do nájmu a nájemce touto smlouvou do nájmu přijímá: nebytové prostory v nemovitosti Brno, Charbulova 106 – 3. patro o celkové výměře 1 m² za účelem instalace a provozování 1 ks automatu na balené potraviny pořizovací ceny 158.000,- Kč + DPH a 1 m² za účelem instalace a provozování 1 ks automatu na teplé nápoje pořizovací ceny 158.000,- Kč + DPH.
2. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu jej přebírá.

III. Účel nájmu

1. Pronajímatel pronajímá prostory uvedené v čl. II. této smlouvy za účelem podnikání v oblasti zajištění pitného režimu a drobného občerstvení.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jen k výše ujednanému účelu.

IV. Doba trvání nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou ode dne uzavření smlouvy do 30. 6. 2024.

V. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje k úhradě nájemného a platbě za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to vždy za smluvní období. Nájemné se hradí ve čtvrtletních splátkách. Dohodnutá částka za užívání předmětu nájmu definovaného v čl. II. této smlouvy činí za 1 ks automatu na teplé nápoje umístěného v budově Charbulova 106 Brno částku 300,- Kč bez DPH za měsíc, tj. částku 900,- Kč bez DPH čtvrtletně, tj. 1089,- Kč včetně DPH; za 2 ks automatů bez DPH činí nájemné čtvrtletně částku 1800,- Kč a s DPH částku 2178,- Kč.
2. Za služby spojené s nájmem je stanovena částka 1 610,- Kč bez DPH, za měsíc s DPH 21% 1948,- Kč, za 3 měsíce tedy částka 4830,- Kč bez DPH; částka 5844,- Kč včetně DPH; za 3 měsíce za 2 automaty platba za služby činí částku 9660,- Kč bez DPH a s DPH částku 11688,- Kč. Platba za služby i nájemné bude prováděna zvlášť na základě faktur vystavených pronajímatelem čtvrtletně pozadu, vždy do 14 dnů od doručení faktury pronajímatelem, přičemž pronajímatel je oprávněn vystavit fakturu nejdříve první den po uplynutí příslušného čtvrtletí.
3. V případě prodlení se splácením nájemného nebo úhrad s ním spojených je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše se stanoví podle právních předpisů.
4. Výše nájemného se každoročně změní o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, a to tak, že se zvyšuje výše nájemného stanovená pro bezprostředně předcházející rok. Poprvé bude výše nájemného takto zvýšena v roce 2020. Výše nájemného se zvýší od počátku nového kalendářního roku. Výši nájemného pro příslušný kalendářní rok upravenou o výše uvedenou míru inflace v předchozím kalendářním roce sdělí

pronajímatel nájemci do jednoho měsíce od zveřejnění Českým statistickým úřadem. Nesdělí-li pronajímatel nájemci novou výši nájemného nejpozději do 31.3. toho kterého kalendářního roku, je nájemce povinen uhradit nájemné v poslední mu známé výši. Toto ustanovení se nepoužije, pokud by meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.

5. V případě, že po dobu platnosti této smlouvy dojde k nárůstu cen energií a poskytovaných služeb, bude cenový rozdíl upraven dodatkem k této smlouvě. Nájemce se zavazuje akceptovat doložený nárůst cen v závislosti na výši Indexu spotřebitelských cen vyhlášeném každoročně Českým statistickým úřadem.
6. S ohledem na skutečnost, že nájemce užíval předmět nájmu specifikovaný výše a pronajímaný touto smlouvou bez právního důvodu, zavazuje se pronajímateli zaplatit za jeho užívání za období od 1.9.2019 do dne, předcházejícího dni uzavření smlouvy úhradu ve výši, odpovídající výši nájemného a současně výši platby za služby s nájmem spojené podle čl. V. odst. 1 a podle bodu 1 a 2 tohoto článku V. této smlouvy. Platbu za uvedené užívání uhradí nájemce na základě fakturace pronajímatele do 14 dnů od jejího obdržení.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Cena za služby související s nájmem je cena dodávky elektrické energie, vody, odvoz odpadu, příp. ostatní služby.
2. Pojištění potravinářských automatů si zajistí sám nájemce. Pronajímatel se zavazuje chránit potravinářské automaty před jejich poškozením, zničením, ztrátou nebo odcizením.
3. Pronajímatel se zavazuje provádět pravidelný úklid před potravinářskými automaty a oznamovat nájemci případné poruchy potravinářských automatů, které nájemce odstraní do 24 hodin po jejich nahlášení, příp. první pracovní den následující po tomto nahlášení, pokud k němu došlo v den, který předchází dni pracovního klidu.
4. Pronajaté prostory nesmí nájemce přenechat do užívání jiné fyzické nebo právnické osobě.
5. Potřebu běžných oprav předmětu nájmu, které uhradí pronajímatel, je povinen pronajímatel neprodleně oznámit nájemci. Nájemce zapíše zjištěné závady do knihy závad, uložené na vrátnici školy. Neucíní-li tak neprodleně, odpovídá nájemce za škodu tím způsobenou.
6. Nájemce nahradí pronajímateli případnou vzniklou škodu, kterou mu bez jeho zavinění způsobil, a to buď v penězích, nebo uvedením do původního stavu.
7. Při instalaci a zajišťování provozu potravinářských automatů se obě smluvní strany zavazují postupovat podle platných českých norem a předpisů. Nájemce je oprávněn připojit potravinářské automaty k napájecímu zdroji (220 V) a k přípojce vody umístěnými v budově pronajímatele.
8. Po ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
9. Nájemci bude umožněn přístup k potravinářským automatům v pracovní dny od 8:00 hod do 18:00 hod.
10. Nájemce bude dodávat do potravinářských automatů kvalitní, zdravotně nezávadné výrobky, u kterých je dodržena minimální doba trvanlivosti. Nájemce se zavazuje, že

činnost vykonávaná prostřednictvím předmětu nájmu je v souladu s ustanovením § 32 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 282/2016 Sb., o požadavcích na potraviny, pro které je přípustná reklama a které lze nabízet k prodeji a prodávat ve školách a školských zařízeních. Nájemce se zavazuje k tomu, že bez zbytečného odkladu upraví činnost vykonávanou prostřednictvím předmětu nájmu tak, aby byl v souladu s touto vyhláškou. Porušení této povinnosti je smluvními stranami považováno za zvláště závažné a v případě porušení této povinnosti nájemcem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

VII. Skončení nájmu

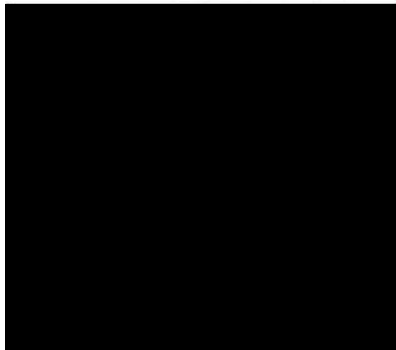
1. Nájem skončí uplynutím ujednané doby nájmu.
2. Nájem mohou smluvní strany ukončit též dohodou.
3. Smluvní strana může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět z důvodů uvedených v části čtvrté, hlavě II, dílu 2, oddílu 3, pododdílu 1 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2309 občanského zákoníku.
5. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v § 2308 občanského zákoníku.
6. Výpovědní doba je tříměsíční.
7. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
8. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
9. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědi ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a obecně závaznými předpisy.
2. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu zašle správci registru smluv k uveřejnění prostřednictvím registru smluv pronajímatel.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.

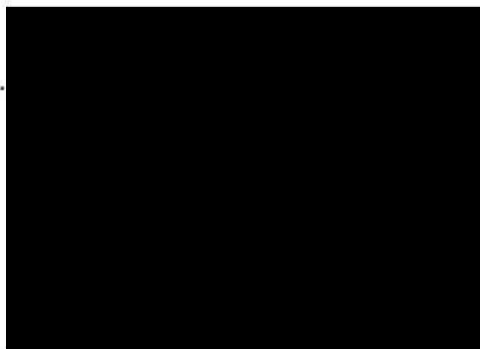
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.
6. Rada Jihomoravského kraje vyslovila usnesením č. 8747/19/R122 souhlas s uzavřením této smlouvy.
7. Tato smlouva je uzavřena okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Brně dne 12.11.2019



RNDr. Jana Marková, ředitelka

V .



.....
Za nájemce:

Petr Tančev, jednatel společnosti

