

SMLOUVA

o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle § 2302 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Střední škola a Vyšší odborná škola cestovního ruchu, České Budějovice, Senovážné náměstí 12

Adresa: Senovážné nám. 12, 370 01 České Budějovice

IČO: 60077590

DIČ: CZ60077590

Číslo účtu: ČNB 937231/0710

Zastoupená: ředitelkou školy Mgr. Zdeňkou Erhartovou
(jako pronajímatel)

a

Franzwelt, s.r.o.

Adresa: Chudenická 1059/30, 102 00 Praha 10

IČO: 24273473

DIČ: CZ24273473

Zapsaná pod sp. zn. C 199048 u Městského soudu v Praze

Zastoupená: jednatelem Ondřejem Steinbauerem
(jako nájemce)

uzavírají tuto **smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání**

I. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Vlastníkem pozemku parc. č. 400 v k. ú. České Budějovice 6, jehož součástí je stavba č. p. 239, tedy budova školy na adrese Senovážné náměstí 12, České Budějovice, je Jihočeský kraj, se sídlem U Zimního stadionu 1952/2, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice. Na základě zřizovací listiny je pronajímatel oprávněn s nemovitým majetkem, mezi nějž patří i shora uvedený pozemek s budovou, v níž se nachází prostory, které tvoří předmět nájmu, hospodařit a pronajímat ho.
2. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci za úplaty místnosti v budově č. p. 239 v k. ú. České Budějovice 6, na adrese Senovážné náměstí 12, se samostatným vchodem z ulice Lannova třída, o **výměře 30 m²** specifikované v orientačním plánu předmětné budovy, přičemž tento plán je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Tato nájemní smlouva bezprostředně navazuje na nájemní smlouvy uzavřené týmiž smluvními stranami dne 19. 6. 2012 a dne 20. 6. 2017. Nájemci je tedy předmět nájmu znám, jelikož jej již užívá na základě zmíněné nájemní smlouvy.

4. Předmětem podnikání nájemce v provozovně umístěné v pronajatém prostoru je hostinská činnost a výroba, obchod a služby.
5. Pronajaté místnosti budou sloužit pouze k účelu, který je uvedený v této smlouvě. Účelem je provozování rychlého občerstvení v pronajatých místnostech. Jedná se o výkon předmětu podnikání dle odst. 4 tohoto článku smlouvy. Nájemce je v této souvislosti oprávněn provozovat rychlé občerstvení a užívat předmět nájmu v souladu s jeho účelem.
6. Nájemce si je vědom, že budova, v níž se nachází pronajímané prostory, je budovou, v níž se nachází střední škola, jejíž řádné fungování je prioritou pronajímatele. Nájemce se proto zavazuje, že jeho podnikatelská činnost spojená s pronájmem nebude narušovat provoz školy, tedy činnost pronajímatele.
7. Případné porušení ujednání v odstavcích 4 až 6 tohoto článku smlouvy bude s ohledem na zmíněný zájem důstojnosti a řádného fungování střední školy považován za hrubé porušení povinností nájemce vůči pronajímateli, jež zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět.
8. Nájemce bude svoji činnost provozovat tak, aby pronajímateli nevznikla žádná újma.

II.

DOBA TRVÁNÍ A SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájemní smlouva je uzavírána na **dobu určitou tři (3) roky s účinností od 1. července 2020 do 30. června 2023.**
2. Nájem prostoru sloužícího podnikání může mimo ostatní zákonné důvody zaniknout:
 - a) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s dvouměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci, a to v případech uvedených v odst. 3. tohoto článku;
 - b) z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění i bez uvedení důvodů;
 - c) písemnou výpovědí bez výpovědní doby, poruší-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti stanovené zákonem či touto smlouvou a způsobí tím pronajímateli značnou újmu;
 - d) uplynutím doby nájmu dle č. II. odst. 1 této smlouvy;
 - e) dohodou smluvních stran.
3. Pronajímatel může nájem vypovědět před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - a) bude nájemce o více jak jeden (1) měsíc v prodlení s placením nájemného, nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání;

- b) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele;
- c) nájemce hrubě poruší jiné povinnosti uložené mu touto smlouvou či zákonem.

III.

NÁJEMNÉ A JEHO ÚHRADA

1. Nájemné je sjednáno dohodou ve výši Kč 11.200,-/1m²/1 rok, tj. **Kč 336.000,- ročně** (slovy třístatřicetšesttisíc korun českých). Nájemné podle § 56a odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty nepodléhá DPH.
2. Nájemné ve výši Kč 336.000,- nezahrnuje náklady na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího k podnikání (zejména spotřebu tepla a vody), které budou nájemci účtovány samostatně dle skutečné spotřeby a platných sazeb jednotlivých dodavatelů - jedenkrát ročně, do 15. prosince.
3. Nájemce je povinen platit nájemné čtvrtletně, a to nejpozději do 15. dne prvního měsíce běžného čtvrtletí, a to na účet pronajímatele (číslo účtu: ČNB 937231/0710, variabilní symbol: 6030351). Příklad: nájemné za I. čtvrtletí je splatné do 15. ledna.

IV.

OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Nájemce není oprávněn přenechat pronajaté prostory do podnájmu třetí osobě.
2. Nájemce odpovídá za škody způsobené činností, která je účelem nájmu nebo s ní souvisí, na majetku pronajímatele. Při vzniku škody je nájemce povinen okamžitě učinit opatření k omezení jejího rozšíření a vznik škody neprodleně ohlásit správci majetku pronajímatele zastoupeného hospodářkou školy paní XXXXX, tel. 389 139 303.
3. Veškeré stavební případně další úpravy pronajatých prostor může nájemce provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Povolené stavební úpravy bude provádět nájemce na své náklady.
4. Nájemce je oprávněn po dohodě s pronajímatelem umístit na vhodném venkovním místě své firemní označení. Reklamní a jiná obdobná zařízení lze zřizovat výhradně s písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce zodpovídá v plném rozsahu za dodržování požárních, bezpečnostních a hygienických předpisů v pronajatých prostorech.
6. Nájemce bude dbát na pořádek v prostoru před pronajatými prostory.
7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v pronajatých prostorech sám, nebo osoby, kterým umožnil vstup do předmětných prostor sloužících podnikání. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

8. Nájemce je povinen po skončení nájmu předat pronajímateli pronajaté prostory ve stavu, v jakém je převzal dne 29. 6. 2012 s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je povinen zejména odstranit stavební změny v podobě odstranění vchodu a výlohy z Lannovy třídy, tedy daný vchod a výlohu opětovně vybudovat v původní podobě, nepožádá-li jej pronajímatel o zachování těchto stavebních změn a úprav. Vnitřní stavební úpravy, které nájemce provedl se souhlasem pronajímatele, je nájemce povinen odstranit, nepožádá-li jej pronajímatel o zachování těchto stavebních změn a úprav. Pronajaté prostory budou předány vyklizené, uklizené a se všemi klíči.
9. Smluvní strany si sjednávají, že se na daný nájemní vztah neužije ustanovení § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Smlouvu lze změnit nebo doplnit pouze písemnými vzájemně odsouhlasenými a podepsanými očíslovanými dodatky ke smlouvě.
2. V otázkách, které smlouva výslovně neupravuje, se práva a povinnosti smluvních stran v tomto nájemním vztahu řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, popř. dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
3. Smlouva je vyhotovena a podepsána ve 2 stejnopisech, jeden pro každou ze smluvních stran a nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních strana a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva včetně jejích dodatků bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
6. Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem se smlouvou seznámily, smlouva je v souladu s jejich vůlí a s obsahem smlouvy souhlasí.

České Budějovice dne 20. dubna 2020

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Mgr. Zdeňka Erhartová

.....
Ondřej Steinbauer