Smlouva o nájmu nebytových prostor

**TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA (DÁLE JEN „SMLOUVA“) BYLA UZAVŘENA NÍŽE UVEDENÉHO DNE, MĚSÍCE A ROKU MEZI TĚMITO SMLUVNÍMI STRANAMI**

**Střední odborná škola energetická a stavební,**

**Obchodní akademie a Střední zdravotnická škola,**

**Chomutov, příspěvková organizace**

IČO: 41324641

DIČ: CZ41324641

Sídlo: Na Průhoně 4800, 430 03 Chomutov

Jejímž jménem jedná: Mgr. Jan Mareš, MBA

Bankovní spojení: 2111340277/0100

E-mail: petra.kourilova@esoz.cz

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

Firma: **Designex Food s.r.o.**

IČO: 06416268

Sídlo: Šluknovská 614/22a, Praha 9 – Střížkov, 190 00.

Kterou zastupuje: Mgr. Lucie Benešová, jednatelka

Telefon: +420 774 378 976

E-mail: lucie.benesova@designex.cz

(dále jako „**Nájemce**“)

(**Pronajímatel** a **Nájemce** dále též společně jako „**Smluvní strany**“ a každý jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

SMLUVNÍ STRANY UJEDNÁVAJÍ NÁSLEDUJÍCÍ:

1. Definice
   1. V této Smlouvě „**Věc**“ znamená prostor sloužící podnikání číslo č. P16 místnost A jednotky v rámci organizace o výměře 20,65 m2 (jejíž součástí je WC, sprchový kout, umyvadlo), nacházející se v přízemí budovy C, č. p. 4800, v ulici Na Průhoně, obec Chomutov.
2. Prohlášení
   1. Pronajímatel prohlašuje, že má plné právo platně pronajmout Věc Nájemci touto Smlouvou. Pronajímateli byla budova svěřena do užívání vlastníkem, kterým je Ústecký kraj, zřizovací listinou.
   2. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této Smlouvy Věc prohlédl a seznámil se se stavem Věci a v tomto stavu Věc do nájmu přebírá.
   3. Pronajímatel prohlašuje, že Věc je bez vad.
3. Předmět Smlouvy
   1. Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Nájemci Věc včetně všech součástí a příslušenství k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli Nájemné.
4. Účel nájmu
   1. Věc je pronajata za účelem podnikání.
   2. Předmětem podnikání v pronajatých prostorách (Věci) bude provoz školního kiosku s občerstvením v rámci Nájemcova konceptu ReFresh Bistro, který bude určen primárně pro potřeby studentů a personálu školy, resp. Pronajímatele.
5. Trvání Smlouvy
   1. Nájem Věci je ujednán na dobu určitou, a to do 30. 06. 2021.
   2. Nájem Věci začíná dne 01. 09. 2020.
6. Nájemné
   1. Nájemce se zavazuje platit za nájem Věci nájemné ve výši 4000 CZK - v souladu se zákonem č. 235/2004 Sb. v pl. znění – osvobozeno - §56a (Slovy: čtyřitisícekorunčeských) za každý měsíc trvání nájmu.
   2. Pronajímatel má právo zvyšovat Nájemné o částku odpovídající inflaci vyhlášené ČSÚ.
   3. Smluvní strany ujednávají, že částka za služby spojené s nájmem Věci není součástí Nájemného (tj. částky nejsou sloučeny do jedné paušální částky), přičemž částka za služby spojené s nájmem Věci je ujednána níže v této Smlouvě.
7. Práva a povinnosti smluvních stran
   1. Pronajímatel je povinen platit pojištění za pronajaté nemovitosti.
   2. Pronajímatel je povinen případné opravy či rekonstrukce nemovitostí provádět mimo dobu podnikání nájemce nebo nájemce o tomto informovat s patřičným předstihem před započetím prací.
   3. Nájemce se povinen po dobu trvání nájmu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor.
   4. Nájemce se povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
   5. Nájemce se povinen maximálně šetřit pronajaté prostory, zajišťovat úklid a udržovat pořádek.
   6. Nájemce se povinen po celou dobu trvání smlouvy pronájmu mít sjednáno u některé pojišťovací společnosti pojištění majetku a odpovědnosti za škodu, popřípadě další připojištění dle svého uvážení.
8. Služby související s nájmem
   1. Dodávky elektřiny a vody zajišťuje Pronajímatel a Nájemce se zavazuje hradit náklady za dodávky elektřiny, vodného a stočného dle reálné spotřeby za každý kalendářní měsíc.
   2. Režijní náklady (odvoz odpadu, teplo, ostraha objektu apod.) zajišťuje Pronajímatel a Nájemce se zavazuje hradit tyto náklady ve výši 430 CZK bez DPH za každý kalendářní měsíc.
   3. Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci vyúčtování za služby v bodě 8.2 zajišťované Pronajímatelem ve lhůtě 3 měsíců od konce daného kalendářního roku, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů od skončení nájmu Věci.
   4. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli veškeré nedoplatky za služby zajišťované Pronajímatelem a Pronajímatel se zavazuje vrátit veškeré přeplatky za služby zajišťované Pronajímatelem. Nedoplatky a přeplatky záloh za služby zajišťované Pronajímatelem jsou splatné ve lhůtě 90 dnů od doručení vyúčtování za dané služby Nájemci.
9. Jistota (kauce)
   1. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli jistotu (kauci) ve výši 3 000 CZK (dále jako „**Jistota**“).
   2. Pronajímatel má právo použít Jistotu na pokrytí jakékoliv škody na Věci způsobené Nájemcem nebo třetími osobami, kterým Nájemce umožnil užívání Věci a/nebo na úhradu jakýchkoliv finančních závazků Nájemce vůči Pronajímateli podle této Smlouvy.
   3. Pronajímatel je povinen vrátit Nájemci Jistotu při skončení nájmu Věci. Pronajímatel má právo započít proti Jistotě své pohledávky za Nájemcem vzniklé na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s jejím plněním.
10. Platební podmínky
    1. Pronajímatel se zavazuje zasílat nájemci faktury každý měsíc na e-mail: [fakturace@refreshbistro.cz](mailto:fakturace@refreshbistro.cz).
    2. Nájemce se zavazuje platit Nájemné bankovním převodem nejpozději 20. den měsíce, za který je Nájemné placeno.
    3. Vyfakturovaná cena za služby uvedené v článku 8 této Smlouvy jsou splatné spolu s Nájemným a budou placeny spolu s Nájemným za daný kalendářní měsíc.
    4. Nájemce se zavazuje zaplatit Jistotu bankovním převodem na níže uvedený bankovní účet Pronajímatele, a to do 15 dní od uzavření této Smlouvy.
    5. Všechna finanční plnění placená bankovním převodem ve prospěch Pronajímatele budou zaplaceny na bankovní účet Pronajímatele, číslo účtu 2111340277/0100, vedený u Komerční banky, a.s., pobočky Chomutov.
    6. Zaplacením jakéhokoliv finančního plnění bankovním převodem se rozumí připsání celé příslušné částky na výše uvedený bankovní účet.
11. Převzetí Věci Nájemcem
    1. Pronajímatel je povinen předat Věc Nájemci ve lhůtě 60 dnů od uzavření této Smlouvy.
    2. Pronajímatel předá Nájemci spolu s Věcí 4 ks klíčů k Věci (1xP15; 1xP16; 1x vnitřní dveře k P16A; 1x spojovací dveře mezi P15 a P16).
    3. O předání a převzetí Věci bude Smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol nebo jiný dokument potvrzující předání Věci Nájemci. Předávací protokol nebo jiný dokument bude obsahovat stavy měřičů energií a vody.
12. Předání Věci zpět Pronajímateli
    1. Nájemce je povinen předat Věc Pronajímateli nejpozději poslední den nájmu podle této Smlouvy.
    2. O předání a převzetí Věci bude Smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol nebo jiný dokument potvrzující předání Věci Pronajímateli. Předávací protokol nebo jiný dokument bude obsahovat stavy měřičů energií a vody.
    3. Nájemce spolu s Věcí předá Pronajímateli veškeré klíče k Věci.
    4. Nepředá-li Nájemce Věc zpět Pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájmu, má Pronajímatel právo do Věci vstoupit, a to i pokud mu v tom brání překážka, zejména má Pronajímatel právo otevřít uzamčené dveře, vystěhovat věci Nájemce a vyměnit zámky u dveří, k čemuž tímto Nájemce Pronajímatele výslovně opravňuje.
13. Výpověď nájmu
    1. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet 1. den následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
    2. Nájem Věci končí uplynutím výpovědní doby.
14. Podnájem
    1. Nájemce nemá právo zřídit třetí osobě k Věci užívací právo (podnájem
15. Rozhodné právo
    1. Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména ust. 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
16. Závěrečná ustanovení
    1. V této Smlouvě, pokud z kontextu jasně nevyplývá jinak, zahrnuje význam slova v jednotném čísle rovněž význam daného slova v množném čísle a naopak, význam slova vyjadřujícího určitý rod zahrnuje rovněž ostatní rody. Nadpisy jsou uváděny pouze pro přehlednost a nemají vliv na výklad této Smlouvy.
    2. Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoliv ustanovení této Smlouvy nemá vliv na vymahatelnost či platnost zbývajících ustanovení této Smlouvy, pokud z povahy nebo obsahu takového ustanovení nevyplývá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu této Smlouvy.
    3. Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami ve vztahu k předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předchozí ujednání ohledně předmětu této Smlouvy.
    4. Tato Smlouva může být změněna písemnými dodatky podepsanými všemi Smluvními stranami.
    5. Tato Smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech. Každá Smluvní strana obdrží 1 stejnopis této Smlouvy.
    6. Každá ze Smluvních stran nese své vlastní náklady vzniklé v důsledku uzavírání této Smlouvy.
    7. Tato smlouva bude v úplném znění uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem dle zákona č.340/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly na tom, že uveřejnění v registru smluv provede pronajímatel, který zároveň zajistí, aby informace o uveřejnění této smlouvy byla zaslána zhotoviteli na e-mail: lucie.benesova@designex.cz
    8. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti v okamžiku jejího podpisu všemi Smluvními stranami.
    9. Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a prohlašují, že je ujednána svobodně.

NA DŮKAZ ČEHOŽ SMLUVNÍ STRANY PŘIPOJUJÍ SVÉ PODPISY

V Chomutově, dne: 20.7.2020

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Mgr. Jan Mareš MBA, ředitel školy, **Střední odborná škola energetická a stavební, Obchodní akademie a Střední zdravotnická škola,**

**Chomutov, příspěvková organizace**

V Praze, dne:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Mgr. Lucie Benešová, jednatelka, Designex Food s.r.o.