

SMLOUVA

o nájmu prostor sloužících k podnikání a movitých věcí

(dále také jen Smlouva)

kterou uzavřely smluvní strany

1. EDUHA, s.r.o.

se sídlem Uherské Hradiště, Studentské náměstí 1535, Uherské Hradiště, 686 01

IČ 27680657

DIČ: CZ27680657

zastoupená jednatelem Ing. Liborem Karáskem

jako Pronajímatel na straně jedné

a

2. VÁCLAV HRABEC s.r.o.

se sídlem Velehrad, Salašská 269, 687 06 Velehrad

IČ 26256231

DIČ: CZ26256231

zastoupená jednatelem Václavem Hrabcem a Ing. Jaroslavem Chytilkem

jako Nájemce na straně druhé

takto:

Článek 1

Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že mu přísluší vlastnické právo k budově č.p. 1535, stojící na pozemku p.č. 520/2, zastavěná plocha a nádvoří, na adrese Studentské náměstí č.p. 1535 v Uherském Hradišti, zapsané na LV č. 4999 pro obec Uherské Hradiště, k.ú. Mařatice, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště (dále také jen „Budova“). Součástí Budovy jsou prostory sloužící k podnikání nacházející se v 1. NP Budovy. Přesné polohové, půdorysové a výkresové vymezení těchto prostor je uvedeno v Příloze č.1 Smlouvy (dále také jen Předmět nájmu I).
- 1.2. Pronajímatel prohlašuje, že mu přísluší dispoziční právo k movitým věcem, tj. k části zařízení kuchyně a jídelny, které se nachází v Předmětu nájmu I (dále také jen Předmět nájmu II) a jejichž výčet je uveden v soupisech Pronajímatele, které tvoří Přílohu č. 2 Smlouvy.
- 1.3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu I a Předmět nájmu II jsou jak po stránce stavebně právní, stavebně-technické, tak po stránce technicko-provozní způsobilé k užívání pro dále sjednaný účel nájmu, a že žádné ujednání obsažené v této Smlouvě není s takovou způsobilostí v rozporu.

- 1.4. Pronajímatel přenechává touto Smlouvou Nájemci za úplatu – nájemné - k samostatnému užívání výše uvedený Předmět nájmu I a Předmět nájmu II a Nájemce pak tyto předměty nájmu za dále sjednaných smluvních podmínek do užívání přijímá.
- 1.5. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu I a Předmět nájmu II pro účely své podnikatelské činnosti, zejména k účelu provádění stravovacích služeb.

Článek 2

Nájem a úhrada služeb a inflační doložka

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že za užívání Předmětu nájmu I a Předmětu nájmu II bude Nájemce platit Pronajímateli nájemné, jehož výše na jeden kalendářní měsíc činí
 - a) za užívání prostor sloužících k podnikání, tj. za Předmět nájmu I, 46.000,-Kč (slovy čtyřicetšest tisíc korun českých). Nájem nemovité věci je ve smyslu ust. §56 a zák. č. 235/2004 Sb. osvobozen od daně z přidané hodnoty.
 - b) za užívání movitých věcí, tj. za Předmět nájmu II, 4.000,-Kč (slovy čtyři tisíce korun českých) + DPH v zákonné výši.

tedy **celkové měsíční nájemné** za užívání Předmětu nájmu I a Předmětu nájmu II **činí 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) + DPH** z plnění za užívání movitých věcí.
- 2.2. Nájemce se dále zavazuje platit Pronajímateli měsíční úhradu za služby, které jsou poskytovány v souvislosti s nájmem a to:
 - za dodávky pitné vody a odvod vody do kanalizace včetně srážkové;
 - za dodávku teplé užitkové vody včetně odvodu do kanalizace;
 - za dodávku tepla;
 - za spotřebu elektrické energie v předmětu nájmu

na základě faktur Pronajímatele, když cena těchto služeb bude určena na základě údajů zjišťovaných ze samostatných měřidel jednotlivých médií a bude jednotlivě odpovídat cenám, které bude Pronajímatel platit přímo poskytovatelům takových médií, pokud nebude stranami písemně dohodnuto jinak.

- 2.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může Pronajímatel každoročně, a to vždy k 1. květnu daného roku jednostranným úkonem upravit, a to v závislosti na míře úhrnné meziroční inflace předchozího kalendářního roku v porovnání s rokem mu předcházejícím, zjištěné podle Indexu spotřebitelských cen zveřejňovaného Českým statistickým úřadem, případně jinou institucí, která bude ČSÚ nahrazovat. Úpravu nájemného a případně cenovou úpravu dalších výše uvedených plateb ve smyslu výše uvedeného, je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci písemnou formou s uvedením data, ke kterému k úpravě dochází, tj. u nájemného vždy k 1. lednu daného roku, u ostatních plateb od data změny cen dodavatelů, nedohodnou-li se strany písemně jinak. Nájemce se zavazuje takto dlužné nájemné doplatit vždy společně s úhradou následného pravidelného nájemného. První úpravu nájemného a dalších plateb ve smyslu výše uvedeného je Nájemce oprávněn provést s ohledem na den uzavření této Smlouvy, nejdříve v roce 2022.

Článek 3

Platební podmínky

- 3.1. Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit nájemné, úhradu služeb s nájmem spojených a další platby ve smyslu čl. 2. této smlouvy na účet Pronajímatele, a to na základě daňových dokladů vystavených Pronajímatelem. Nájemné v rozsahu měsíčního nájemného je splatné vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce, a to na základě daňově uznatelného dokladu vystaveného Pronajímatelem a doručeného Nájemci. Podmínkou úhrady měsíčního nájemného je doručení faktury Nájemci. Den vystavení faktury se považuje za den uskutečnění zdanitelného plnění. Pro úhradu nájemného platí analogicky pravidla a podmínky uvedené v odst. 3.2. této smlouvy. Zanikne-li nájemní vztah v průběhu kalendářního měsíce, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli nájemné ve lhůtě splatnosti uvedené Pronajímatelem v daňově uznatelném dokladu a ve výši, která bude odpovídat poměrné době skutečného užívání.
- 3.2. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že platba za služby bude hrazena takto:
 - a) Nájemce je povinen uhradit fakturu Pronajímateli nejpozději do 20 dnů ode dne následujícího po doručení faktury;
 - b) Nájemce není v prodlení, uhradí-li fakturu do 20 dnů ode dne následujícího po doručení faktury, ale po termínu, který je na faktuře uveden jako den splatnosti;
 - c) za doručení faktury se považuje den předání faktury do poštovní evidence Nájemce nebo třetí den po jejím doporučeném odeslání. Pronajímatel je povinen vystavit a předat fakturu tak, aby byla doručena nejpozději desátý pracovní den následujícího měsíce;
 - d) prodlení Nájemce s úhradou dlužné částky delší než 40 dnů po upomínce ze strany Pronajímatele na prodlení s úhradou je podstatným porušením smlouvy;
 - e) peněžitý závazek Nájemce se považuje za splněný v den, kdy je dlužná částka odepsána z účtu Nájemce na účet Pronajímatele.
- 3.3. Nájemce se zavazuje nájemné a další platby ve smyslu této smlouvy Pronajímateli zaplatit vždy nejpozději ve smlouvené lhůtě splatnosti za podmínek dle odst. 3.2. článku 3. této smlouvy. Povinnost Nájemce zaplatit nájemné nebo jiné platby ve smyslu této smlouvy je splněna dnem odepsané peněžité částky odpovídající nájemnému nebo jiné platbě stanovené v daňovém dokladu nebo vyplývající z této smlouvy z účtu Nájemce na účet Pronajímatele.
- 3.4. Daňový doklad musí obsahovat náležitosti stanovené obecně závazným právním předpisem a touto smlouvou. Daňový doklad – faktura musí obsahovat náležitosti stanovené obecně závaznými právními předpisy pro daňový doklad, zejména v § 29 zákona č.235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších změn a doplňků. Daňový doklad musí také obsahovat bankovní spojení Pronajímatele zveřejněné správcem daně způsobem umožňující dálkový přístup v registru plátců DPH. Bez těchto náležitostí nebude daňový doklad proplacen a bude bez zaplacení vrácen v době splatnosti zpět a počne běžet nová doba splatnosti ode dne doručení opraveného nebo nově vyhotoveného daňového dokladu. Pokud k datu uskutečnění zdanitelného plnění nebo poskytnutí úplaty za něj má Nájemce za to, že jsou naplněny podmínky ručení příjemce zdanitelného plnění dle ust. § 109 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZodPH“), je Nájemce oprávněn postupovat dle ust. § 109a ZoDPH, tj. zvláštním způsobem zajištění daně. V takovém případě je Nájemce oprávněn uhradit část finančního závazku ve výši vypočtené daně z přidané hodnoty nikoliv na bankovní účet Pronajímatele, ale přímo na bankovní účet příslušného správce daně, přičemž se tímto považuje daná část finančního závazku Nájemce vůči Pronajímateli za zcela vyrovnanou.
- 3.5. Pokud je Nájemce přes písemné upozornění v prodlení s úhradou plateb dle této smlouvy, je

Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení a Nájemce je povinen na základě písemného požadavku Pronajímatele takovýto úrok z prodlení uhradit.

- 3.6. Sankci (např. úrok z prodlení) vyúčtuje oprávněná strana straně povinné písemnou formou. Ve vyúčtování musí být uvedeno to ustanovení Smlouvy, které k vyúčtování sankce opravňuje a způsob výpočtu celkové výše sankce. Strana povinná se musí k vyúčtování sankce vyjádřit nejpozději do deseti dnů ode dne jeho obdržení, jinak se má za to, že s vyúčtováním souhlasí. Vyjádřením se v tomto případě rozumí písemné stanovisko strany povinné. Nesouhlasí-li strana povinná s vyúčtováním sankce, je povinna písemně ve sjednané lhůtě sdělit oprávněné straně důvody, pro které vyúčtování sankce neuznává. Sankci lze uplatnit nejpozději do dvanácti měsíců ode dne, kdy nárok na vyúčtování sankce neuznává. Sankci lze uplatnit nejpozději do dvanácti měsíců ode dne, kdy nárok na vyúčtování majetkové sankce vznikl. Marným uplynutím této lhůty nárok na zaplacení sankce zaniká (totéž se vztahuje i na úrok z prodlení). Strana povinná je povinna uhradit vyúčtované sankce nejpozději do čtrnácti dnů ode dne obdržení příslušného vyúčtování. Stejná lhůta se vztahuje i na úhradu úroku z prodlení. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že celková výše sankcí (vztahuje se i na úrok z prodlení) uplatněných podle této Smlouvy nesmí přesáhnout 15 % z celkové sjednané ceny ročního nájemného. Zaplacením sankce není dotčen nárok na náhradu škody způsobené mu porušením povinností Nájemce, na niž se sankce vztahuje.

Článek 4

Práva a povinnosti smluvních stran

- 4.1. Pronajímatel přenechává Nájemci Předmět nájmu I a Předmět nájmu II ve stavu, který je popsán v předávacím protokolu podepsaném oběma smluvními stranami.
- 4.2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu I a Předmět nájmu II výhradně osobně a jen k dohodnutému účelu. Dohodnutým účelem se rozumí zajištění stravování včetně doplňkových stravovacích služeb (např. provoz bufetu).
- 4.3. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu I či Předmět nájmu II třetí osobě.
- 4.4. Pronajímatel zaručuje Nájemci možnost užívání Předmětu nájmu I a Předmětu nájmu II denně a po celý kalendářní rok v době trvání nájmu dle Smlouvy.
- 4.5. Umístění pracovních strojů odebírajících el. energii v Předmětu nájmu I a přetěžující elektrické vedení vyšší spotřebou elektrické energie, než je maximální deklarované množství u pronajatých prostor, není povoleno.
- 4.6. Veškeré úpravy „na“ či „v“ Předmětu nájmu I a Předmětu nájmu II, mimo běžných interiérových úprav, kterými není měněn vzhled a charakter Předmětu nájmu I, podléhají předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.
- 4.7. Jakékoliv zásahy do technických zařízení ve vlastnictví Pronajímatele, vyjma běžné údržby a oprav nutných k zajištění řádného chodu takových zařízení, podléhají písemnému souhlasu Pronajímatele.
- 4.8. Nájemce je povinen zajišťovat opravy škod, které způsobil svým zacházením na majetku Pronajímatele, a to vlastním nákladem.
- 4.9. Běžné opravy a údržby, kterými se rozumí zejména malířské práce a zajištění funkčnosti užívání věcí v souvislosti s běžným opotřebením, provádí Nájemce bezodkladně a na své náklady.
- 4.10. Nájemce je povinen zajistit veškeré práce spojené s provozem a údržbou Předmětu nájmu II (resp. stravovacího zařízení jako celku), včetně jejich potřebného doplnění. Potřebu takových prací je Nájemce povinen oznámit písemně Pronajímateli, a to bezodkladně poté, kdy nutnost jejich provedení vyvstane, jinak odpovídá Pronajímateli za škodu, která by mu vznikla.

- 4.11. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu I a Předmět nájmu II tak, aby nedocházelo k jejich nadměrnému opotřebení, předcházet a zabraňovat vzniku škod. Vždy je povinen zajistit, aby způsobem užívání Předmětu nájmu I a Předmětu nájmu II nedocházelo k rušení pronajímatele a třetích osob, a to především hlukem a znečišťováním odporujícím hygienickým normám. Nájemce pak také nesmí narušovat své okolí projevy rasové, národnostní, náboženské a politické nesnášenlivosti
- 4.12. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu I za účelem kontroly plnění této Smlouvy nebo za účelem plánovaných revizních prohlídek technického stavu věcí a zařízení. Učinit tak smí jen za přítomnosti Nájemce nebo jím prověřené osoby a za předpokladu, že o tom Nájemce předem informoval. Jinak tak smí učinit bez přítomnosti a souhlasu Nájemce jen tehdy, je-li ohrožen život, zdraví nebo majetek. Je-li to s ohledem na okolnosti možné, je však povinen přizvat k tomu nezúčastněnou osobu. Smluvní strany se však dohodly, že je v oboustranném zájmu, aby se uskutečňovaly pravidelné společné kontroly plnění této Smlouvy. Četnost a způsob provádění takových kontrol upraví smluvní strany případně samostatnou dohodou.
- 4.13. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu vyklidit Předmět nájmu I a připravit inventárně Předmět nájmu II a ve stavu odpovídajícím stavu a v jakém převzal (vyjma následných smluvně upravených změn a s přihlédnutím k běžnému opotřebení) předat Pronajímateli. O tom musí být pořízen písemný protokol.
- 4.14. Reklamní nápisy a tabule je Nájemce oprávněn zřídit „na“ nebo „v“ Předmětu nájmu I a případně „na“ nebo „v“ Budově, kde se Předmět nájmu nachází jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

Článek 5

Ostatní ujednání

- 5.1. Nájemce je povinen na své náklady zajistit, aby provoz v Předmětu nájmu I a provozování Předmětu nájmu II bylo bez závad a odpovídalo příslušným technickým a jiným normám a bezpečnostním předpisům.
- 5.2. Nájemce je pak zvláště povinen dbát na dodržování hygienických předpisů a požadavků, jakož i protipožárních a bezpečnostních předpisů, a to jak obecně platných, tak těch interních, platných u Pronajímatele, a s nimiž byl Pronajímatelem seznámen. Tyto povinnosti je Nájemce povinen vyžadovat i u těch svých zaměstnanců, kteří budou pracovní úkoly plnit v Předmětu nájmu I, popřípadě v Budově a jejích okolí, v němž se Předmět nájmu I nachází.

Článek 6

Trvání smlouvy

- 6.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 5 (pěti) let, počínaje dnem 21.4.2021 do 20.4.2026.
- 6.2. Smlouva zaniká:
- dohodou smluvních stran za současného vypořádání závazků a pohledávek,
 - uplynutím doby nájmu,
 - zánikem smluvní strany nebo zánikem Předmětu nájmu I eventuálně Předmětu nájmu II či těch jeho částí, které jsou nezbytné k naplnění účelu tohoto nájemního vztahu.
- 6.3. Pronajímatel může Smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, je-li Nájemce opakovaně více než 5 měsíců v prodlení s úhradou nájemného, užívá-li Předmět nájmu I a Předmět nájmu II přes výstrahu v rozporu se sjednaným účelem nájmu, přenechá Předmět

nájmu I a Předmět nájmu II nebo jejich části do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo je-li na Nájemce podán důvodně návrh na prohlášení konkursu.

- 6.4. Nájemce je oprávněn Smlouvu vypovědět pouze ve lhůtách a za podmínek stanovených zák. č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník, „o.z.“).

Článek 7

Doložka o zadržovacím právu

- 7.1. Existuje-li z této Smlouvy vyplývající peněžitá pohledávka Pronajímatele za Nájemcem, má Pronajímatel právo ve smyslu ust. § 2234 o.z., na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci Nájemce, které jsou prokazatelně v jeho vlastnictví a které se nacházejí v Předmětu nájmu I.
- 7.2. Pronajímatel je za tohoto stavu oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu I za přítomnosti nezúčastněné osoby.
- 7.3. O zadržení věcí a důvodech zadržení je Pronajímatel povinen písemně vyrozumět Nájemce.
- 7.4. V ostatním platí obecná ustanovení Občanského zákoníku.

Článek 8

Závěrečná ustanovení

- 8.1. Tato Smlouva a smluvní vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky.
- 8.2. Jakékoli povinnosti Nájemce a Pronajímatele dle této Smlouvy, týkající se Předmětu nájmu I, se analogicky vztahují také na Předmět nájmu II. To platí i pro nakládání s Předmětem nájmu II a pro důvody k ukončení této Smlouvy.
- 8.3. Pokud se jakékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou platná a účinná v plném rozsahu a smluvní strany nahradí toto neplatné či nevykonatelné ustanovení ustanovením platným a vykonatelným, které v největší možné míře odpovídá účelu původního ustanovení.
- 8.4. Veškerá oznámení, výzvy a jiná sdělení budou mezi smluvními stranami činěna písemně na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této Smlouvy či na takovou jinou adresu, o které může příležitostně jedna smluvní strana písemně vyrozumět druhou. Jakékoli oznámení, výzva či jiné sdělení, které bylo doručeno osobně, se považuje za doručené dnem, kdy bylo převzato Nájemcem od Pronajímatele, či dnem, kdy Nájemce odmítl takové oznámení, výzvu či jiné sdělení od Pronajímatele převzít. Jakékoli oznámení, výzva či jiné sdělení, které bylo odesláno kurýrní službou, se považuje za doručené Nájemci třetím pracovním dnem po odeslání s tím, že jakékoli takové oznámení, výzva či jiné sdělení se nebude považovat za doručené tímto způsobem, pokud Nájemce prokáže Pronajímateli, že mu třetí pracovní den po předání k přepravě nebyla zásilka doručena – v takovém případě bude platit den skutečného doručení zásilky Nájemci, přičemž Nájemce je v takovém případě povinen den skutečného doručení zásilky neprodleně oznámit Pronajímateli. Jakékoli oznámení, výzva či jiné sdělení, které bylo odevzdáno poštovní přepravě formou doporučené zásilky, se považuje za doručené třetí pracovní den, který následuje po dni, kdy bylo toto oznámení, výzva či jiné sdělení odevzdáno poštovní přepravě na adresu Nájemce s tím, že jakékoli takové oznámení, výzva či jiné sdělení se nebude považovat za doručené tímto způsobem, pokud Nájemce prokáže Pronajímateli, že mu třetí pracovní den po předání k přepravě nebyla zásilka doručena – v takovém případě bude platit den skutečného doručení zásilky Nájemci, přičemž Nájemce je v takovém případě povinen den skutečného doručení zásilky neprodleně oznámit Pronajímateli.
- 8.5. Veškeré změny či dodatky této Smlouvy musí mít písemnou formu.
- 8.6. Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) originálech v českém jazyce. Každá smluvní strana

obdrží 1 (jeden) originál.

8.7. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha 1- specifikace Předmětu nájmu I.

Příloha 2 – Seznam Movitých věcí – Předmět nájmu II.

8.8. Smluvní strany prohlašují, že jsou před podpisem Smlouvy s jejím obsahem srozuměny a že Smlouvu uzavírají na základě projevu jejich skutečné vůle, a nikoliv v tísní.

V Uherském Hradišti, dne 19.4.2021

Ing. Libor Karásek
jednatel
EDUHA, s.r.o.

Václav Hrabec
jednatel

Ing. Jaroslav Chytílek
jednatel

VÁCLAV HRABEC s.r.o.