


Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

Pronajímatel: Vyšší odborná škola ekonomická a zdravotnická a
Střední škola Boskovice, příspěvková organizace,
Sídlo: Hybešova 53, 680 01 Boskovice
zastoupený: Ing. Mgr. Pavel Vlach, ředitel školy
IČ: 60072516
Bankovní spojení: 
(dále jen pronajímatel)

a

Nájemce: NUOVO CAFFE s.r.o.
sídlo: Zákoutí 2844/39, 616 00 Brno
jednající: Petr Tančev, jednatel společnosti
IČ: 26951258
Kontaktní osoba: 
Bankovní spojení: 
(dále jen nájemce)

(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 PODNIKÁNÍ

I.

Vlastnictví předmětu nájmu

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a to pozemku p. č. 2021 v k. ú. Boskovice, obec Boskovice, na adrese Hybešova 53, jehož součástí je budova s číslem popisným 982, objekt občanské vybavenosti (dále „budova H“), a pozemku p. č. 57/1 v k. ú. Boskovice, obec Boskovice, na adrese Komenského 1, jehož součástí je budova s číslem popisným 57, objekt občanské vybavenosti (dále „budova K“); tento majetek je na základě zřizovací listiny ze dne 30. 4. 2015, č. j. 20/94 předán k hospodaření pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. VI. odst. 6 zřizovací listiny ze dne 30. 4. 2015 č. j. 20/94 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:
 - prostor o výměře 1 m² nacházející se v budově H specifikované v čl. I odst. 1 této smlouvy, v přízemí u jídelny, za účelem umístění prodejního nápojového automatu.
 - prostor o výměře 1 m² nacházející se v budově K specifikované v čl. I odst. 1 této smlouvy, na chodbě v 1 NP, za účelem umístění prodejního nápojového automatu.

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 umístění nápojových prodejních automatů.
2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat jen k výše ujednanému účelu.

IV. Doba trvání nájmu

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou, a to od **1. 9. 2016**.

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

1. Smluvní strany se dohodly a nájemce se zavazuje k úhradě **nájemného ve výši Kč 1204,- Kč/měsíc**, dále pak k úhradě **za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu nájmu uvedených v čl. VI. odst. 1 v celkové výši 1296,- Kč/měsíc**.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu nájmu (spotřebovanou elektrickou energii, vodným, stočným, úklidem, odvoze odpadu), dojde-li ke změně cen u dodavatelů. Je však povinen tuto změnu písemně nájemci oznámit. Nájemce se zavazuje hradit nově stanovenou výši úhrady od měsíce následujícího poté, kdy mu bylo doručeno písemné sdělení pronajímatele.
3. Výše nájemného se každoročně zvýší 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 2017. Výše nájemného se zvýší od měsíce ledna. 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. Neuhrazené nájemné od začátku kalendářního roku doplatí nájemce spolu s nejbližší čtvrtletní splátkou nájemného po oznámení změny roční výše nájemného. Toto ustanovení se nepoužije, pokud by meziroční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen byla záporná.
4. V případě prodloužení se splacením nájemného nebo úhrad je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení, jehož výše se stanoví podle právních předpisů.
5. Nájemné a úhrada za plnění spojená v souvislosti s užíváním předmětu nájmu budou na základě dohody smluvních stran hrazeny na účet pronajímatele; číslo účtu 9737631/0100 vedeného u Komerční banky, pobočka Boskovice, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem a to vždy čtvrtletně do 15. dne druhého měsíce čtvrtletní, za které se nájem a úhrada platí. Platba bude provedena bezhotovostním převodem.
6. **Uvedené částky jsou bez DPH. Při fakturaci bude ke všem částkám, včetně nájemného, účtováno příslušné DPH platné v té době.**

7. DUZP – datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy konec čtvrtletí.
8. Smluvní strany se dohodly, že za období od 01. 07. 2016 do 31. 08. 2016, kdy byl předmět nájmu užíván nájemcem bez právního důvodu, náleží pronajímateli nájem ve výši 2.408,- Kč, který bude na účet pronajímatele splacen spolu s první platbou nájemného dle odst. 5. Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu nájmu se za toto období nehradí, neboť automaty během této doby nebyly funkční.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit tato plnění spojená s užíváním předmětu nájmu: dodávku elektrické energie, vodné, stočné, úklid, odvoz komunálního odpadu.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s podmínkami stanovenými touto smlouvou a v souladu s obecně platnými právními předpisy.
3. Nájemce je povinen předložit protokol o shodě.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě.
5. Nájemce je povinen pečovat o předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda, a udržovat ho v řádném stavu.
6. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup.
7. Údržbu a provozní servis nápojového automatu pro stanoviště přístroje zajistí na vlastní náklady nájemce svými odborníky nebo jím jmenovanou specializovanou firmou v běžné provozní době pronajímatele během školního roku a v období školních prázdnin po předchozí telefonické domluvě. Nájemce nejpozději k 01. 09. 2016 předá pronajímateli písemný seznam osob pověřených údržbou nebo provozním servisem nápojového automatu, případně jej bezodkladně informuje o jeho změnách.
8. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu provedení údržby a oprav, které brání řádnému užívání předmětu nájmu, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
9. Pronajímatel povoluje nájemci provést nezbytně nutné úpravy z důvodu dodržení předpisů bezpečnosti a ochrany zdraví jen po předchozím schválení pronajímatele s tím, že při ukončení nájmu bude vše uvedeno do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak. Veškeré náklady s tímto spojené jdou k tíži nájemce.
10. Nájemce odpovídá za dodržování platných právních předpisů v oblasti požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, hygienických předpisů a norem.
11. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání a řádně zabezpečovat plnění služeb, které jsou s užíváním předmětu nájmu spojeny. Po celou dobu trvání nájmu je pronajímatel povinen umožnit nájemci řádné a ničím nerušené užívání předmětu nájmu v rozsahu dohodnutém touto smlouvou.
12. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné vzniklé škody krádeží nebo zničením živelnou událostí.

13. V případě porušení smluvní povinnosti nájemcem sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč, kterou je nájemce povinen uhradit do 10 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. V pochybnostech se má za to, že výzva byla doručena třetí den po odeslání. Uplatněním nároku na smluvní pokutu není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
14. 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. Současně se nájemce zavazuje k odpovědnosti, že vstoupí-li před skončením nájmu v účinnost vyhláška upravující požadavky na potraviny, pro které je přípustná reklama a které lze nabízet k prodeji a prodávat ve školách a školských zařízeních, upraví nájemce bez zbytečného odkladu činnost vykonávanou prostřednictvím předmětu nájmu tak, aby byl v souladu s touto vyhláškou.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem mohou smluvní strany ukončit dohodou.
2. Smluvní strana má právo před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit nájem také výpovědí, a to z důvodů porušení smluvních podmínek druhou stranou. Výpovědní doba v takovém případě činí jeden měsíc.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pro případ, porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, že nájemce poruší své povinnosti stanovené v čl. VI odst. 14 této smlouvy, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
5. Obě smluvní strany mají dále právo ukončit nájem výpovědí z jakéhokoliv důvodu. Výpovědní doba je v takovém případě tříměsíční.
6. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.
7. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájmu vrátit nebytový prostor ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
8. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

VIII. 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. 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.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou platné pouze formou písemných a očíslovaných dodatků.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.
5. Platnost této smlouvy nastává okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 24. 4. 2016 usnesením č. 100/2016 s uzavřením této smlouvy.

V Boskovicích dne: 24. 4. 2016

Za pronajímatele

Vyšší odborná škola ekono-
mická a zdravotnická a Střední
škola, příspěvková organizace
Hybešova 53, 680 01 BOSKOVICE

Vyšší odborná škola ekono-
mická a zdravotnická a
Střední škola, příspěvková organizace
Ing. Mgr. Pavel Vlach
ředitel školy

V Brně dne:

Za pronajímatele

NŮOVO CAFFE s.r.o.
Petr Tančev, jednatel společnosti



DODATEK č. 1 **ke Smlouvě o nájmu prostoru** **sloužícího podnikání**

kteřou dle zákona č. 89/2012 Sb. – Občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů uzavřeli:

NÁJEMCE

Společnost:
Sídlo:
Adresa pro doručování:
Zastoupena:
IČ:
DIČ:
OR:
Bankovní spojení:
Telefon:
Zelená linka:
E-mail:
Kontaktní osoba:

NUOVO CAFFE s.r.o.

Zákoutí 2844/39, 616 00 Brno
V Újezdech 2, 621 00 Brno
Petr Tančev, jednatel společnosti
269 51 258
CZ26951258



info@napojoveautomaty.cz

(dále jen „nájemce“)

a

PRONAJÍMATEL

Společnost:

se sídlem:
Adresa pro doručování:
Zastoupena:
IČ:
DIČ:
Bankovní spojení:
Telefon:
E mail:

VYŠŠÍ ODBORNÁ ŠKOLA **A STŘEDNÍ ŠKOLA BOSKOVICE,** **příspěvková organizace**

Hybešova 982/53, 680 01 Boskovice
dtto
Ing. et Mgr. Pavel Vlach, ředitel školy
62073516
CZ62073516



skola@vassboskovice.cz

(dále jen „pronajímatel“)



Výše uvedené smluvní strany se dohodly na následujících změnách:

- A. Z důvodu změny názvu pronajímatele během trvání nájemního vztahu se v hlavičce Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání mění název pronajímatele na:
- „Vyšší odborná škola a střední škola Boskovice, příspěvková organizace“.
- B. Článek **II. Předmět nájmu** se mění tak, že v první odrážce prvního odstavce se mažou slova „v přízemí u jídelny,“ a za druhou odrážku prvního odstavce se doplňuje následující text:
- prostor o výměře 1 m² nacházející se v budově K specifikované v čl. 1 odst. 1 této smlouvy, na chodbě v 1. NP, za účelem umístění prodejního automatu na balené potraviny.
- C. Článek **III. Účel nájmu** se mění tak, že jeho první odstavec nově zní:
1. Pronajímatel pronajímá prostory uvedené v čl. II. Předmět nájmu této smlouvy za účelem umístění nápojových prodejních automatů a automatu na balené potraviny.
- D. Článek **V. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu** se mění tak, že jeho jednotlivé odstavce nově zní:
1. Smluvní strany se dohodly a nájemce se zavazuje k úhradě celkového **nájemného ve výši 1806,- Kč/měsíc**, dále pak k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem předmětu nájmu uvedených v čl. VI. odst. 1 v celkové výši **1944,- Kč/měsíc**.
 9. Smluvní strany se z důvodu nepříznivé pandemické situace, která zapříčiňuje menší počet prodaných výrobků nabízených nájemcem – tedy i jeho menší výnosy z podnikatelské činnosti - dohodly na krátkodobém snížení nájemného odlišně od 1. odstavce tohoto článku, a to v období **od 15.02.2022 do 31.08.2022** na částku **1445,- Kč/měsíc**.
- E. Ostatní ujednání uvedené smlouvy **zůstávají nezměněna**.
- F. Dodatek je vyhotoven ve třech stejnopisech, přičemž pronajímatel obdrží dva a nájemce jeden stejnopis.
- G. Tento dodatek nabývá platnosti a účinnosti dne 15.02.2022.



Petr Tančev, jednatel
za provozovatele



Boskovicích



Ing. Mgr. Pavel Vlach, ředitel školy
za uživatele
Vyšší odborná škola
příspěvková organizace
Hybešova 53, 680 01 BOSKOVICE

5

