Smlouva o nájmu nebytových prostor

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

**Obchodní akademie Dušní**

IČO: 70837872

Sídlo: Dušní 1038/7, 110 00 Praha 1

Příspěvková organizace zapsaná v: Rejstříku škol a školských zařízení MŠMT č. j. 34005/2000-14 ze dne 1. 1. 2001

Osoba oprávněná jednat za pronajímatele: Ing. Alena Kocourková, ředitelka školy

Bankovní spojení: 2001620008/6000

Tel: +420 221 890 230

E-mail: [kocourkova@oadusni.cz](mailto:kocourkova@oadusni.cz)

ID-datové schránky: „jekx8jk“

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

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

IČO: 06416268

Sídlo: Dubečská 73/6, 100 00 Praha 10 - Strašnice

Kterou zastupuje: Mgr. Lucie Benešová, jednatelka

Telefon: +420 774 378 976

E-mail: lucie@dxgroup.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 místnosti 006 o výměře 24,5 m2, nacházející se v 1 NP podlaží budovy č. p. 1083/7 v ulici Dušní, obec Praha 1, 110 00 (dále jen „**Nemovitost**“)
   2. Věc včetně příslušenství může být alternativně označena jako „**pronajaté prostory**“ či jako „**předmět nájmu**“.
2. Prohlášení
   1. Pronajímatel prohlašuje, že má plné právo platně pronajmout Věc Nájemci touto Smlouvou. Pronajímateli byla budova svěřena do užívání vlastníkem, kterým je Hlavní město Praha, zřizovací listinou.
   2. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této Smlouvy Věc prohlédl a seznámil 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 bufetu s občerstvením v rámci Nájemcova konceptu ReFresh Bistro, který bude určen primárně pro potřeby žáků a zaměstnanců školy, resp. Pronajímatele (dále jen „**Účel nájmu**“).
5. Trvání Smlouvy
   1. Nájem Věci je ujednán na dobu určitou, a to do 30. 6. 2023.
   2. Nájem Věci začíná dne 1. 5. 2022.
6. Nájemné
   1. Nájemce se zavazuje platit za nájem Věci nájemné ve výši 5.000 CZK (Slovy: pět tisíc korun českých) (dále jen „**Nájemné**“) za každý měsíc trvání nájmu, vyjma měsíců července a srpna, kdy nebude možné Věc užívat k Účelu nájmu, a proto Pronajímatel nebude za tyto měsíce fakturovat Nájemné. Podkladem pro úhradu budou faktury vystavené Pronajímatelem a to k 1. dni daného čtvrtletí.
   2. Pronajímatel má právo zvyšovat Nájemné o částku odpovídající inflaci vyjádřené přírůstkem indexu spotřebitelských cen, vyhlášené ČSÚ za předcházející rok. K valorizaci bude docházet vždy k 1.1. následujícího kalendářního roku.
   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 ve vztahu k pronajatým prostorám povinen zajistit a platit pojištění nemovitosti 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 je povinen po dobu trvání nájmu umožnit Pronajímateli přístup do pronajatých prostor.
   4. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
   5. Nájemce je povinen maximálně šetřit pronajaté prostory, zajišťovat úklid a udržovat pořádek tak, aby vše odpovídalo hygienickým předpisům.
   6. Nájemce je 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. Pronajímatel dle odečtené hodnoty podružného elektroměru a vodoměru přefakturuje el. energii, vodné a stočné Nájemci a to vždy čtvrtletně. Cena za spotřebovanou energii, vodné a stočné bude odvozena od faktur dodavatelů. K odečtu dojde k poslednímu dni daného období a faktura bude Pronajímatelem dodána Nájemci.

1. Platební podmínky
   1. Nájemce se zavazuje platit Nájemné a služby bankovním převodem.
   2. Nájemné uvedené v článku 6 této Smlouvy bude hradit Nájemce Pronajímateli takto:

Nájemné za období květen-červen 2022 bude uhrazeno Nájemcem Pronajímateli nejpozději do 15. 5. 2022 na základě vystavené faktury Pronajímatele. Nájemné za období září-prosinec 2022 bude uhrazeno Nájemcem Pronajímateli nejpozději do 15. 9. 2022 na základě vystavené faktury Pronajímatele. Nájemné za období leden-červen 2023 bude uhrazeno Nájemcem Pronajímateli nejpozději do 15. 1. 2023 na základě vystavené faktury Pronajímatele.

Jednotlivé faktury za Nájemné vystaví a doručí Pronajímatel Nájemci tak, aby byl zajištěn dohodnutý termín splatnosti ve výše uvedených podmínkách, nejpozději však 10 dní před uplynutím sjednané lhůty splatnosti těchto faktur.

* 1. Ceny za služby uvedené v článku 8 této smlouvy budou Nájemci Pronajímatelem fakturovány za jednotlivá kalendářní čtvrtletí, ve kterých bude trvat předmět nájmu, a to na základě vystavených faktur Pronajímatele. Dílčí faktury za služby za jednotlivá kalendářní čtvrtletí vystaví Pronajímatel Nájemci vždy nejpozději do 15. dne následujícího měsíce po skončení kalendářního čtvrtletí.
  2. Finanční plnění za Nájemné bude hrazeno bankovním převodem ve prospěch Pronajímatele na číslo účtu 2001620016/6000 a finanční plnění za služby bude hrazeno na číslo účtu 2001620008/6000, vedené u PPF banky.
  3. Zaplacením jakéhokoliv finančního plnění bankovním převodem se rozumí připsání celé příslušné částky na výše uvedený bankovní účet.

1. Převzetí Věci Nájemcem
   1. Pronajímatel je povinen předat Věc Nájemci ve lhůtě 10 dnů od uzavření této Smlouvy.
   2. Pronajímatel předá Nájemci spolu s Věcí 2 ks klíčů k Věci, 1 ks klíče bude uložen v zapečetěné obálce v trezoru Pronajímatele k využití v mimořádných situacích.
   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.
2. 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.
3. Ukončení nájmu
   1. Smlouva může být ukončena vzájemnou dohodou smluvních stran, nebo odstoupením od smlouvy v případě závažného porušení povinností Nájemce nebo Pronajímatele stanovených touto smlouvou, nebo z důvodů stanovených zákonem. Dále výpovědí, jejíž 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.
4. Podnájem
   1. Nájemce nemá právo zřídit třetí osobě k Věci užívací právo (podnájem).
5. Další práva a povinnosti

Nájemce je povinen:

* 1. Dodržovat hygienické předpisy, BOZP a předpisy PO ve vztahu k předmětu nájmu.
  2. Ve smyslu zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, sám zajištovat úkony požární ochrany. Pronajímatel zabezpečuje požární ochranu ve společných prostorách (např. WC, chodby, schodiště). Nájemce odpovídá za stav BOZP v pronajatých prostorách, včetně zajištěni školeni svých zaměstnanců z hlediska požární ochrany a BOZP. Nájemce je povinen provádět kontrolu stavu předmětu nájmu z hlediska protipožární prevence a bezpečnosti práce.
  3. Pronajaté prostory a technická zařízení provozovat za podmínek stanovených právními a ostatními předpisy platnými pro oblast BOZP, PO, ekologie, energetiky a metrologie. Jedná se zejména o zabezpečování nebo provádění předepsaných prohlídek, kontrol, revizí, údržby a oprav předmětu nájmu.
  4. Pronajaté prostory a technická zařízeni používat pouze k účelům nezbytným k zajištění předmětu své činnosti a v rozsahu stanoveném nájemní smlouvou. Neprovádět neodborné opravy a nepřetěžovat elektrické obvody připojováním nadměrného počtu spotřebičů.
  5. Plnit veškeré povinnosti vyplývající z ustanovení právních předpisů v oblastech BOZP, PO, ekologie, energetiky a metrologie vztahují se ke vzniku úrazů, požárů, havárií a provozních nehod. Každou takovouto událost neprodleně ohlásit Pronajímateli v případě, že se jakkoliv dotýká předmětu pronájmu nebo souvisí s činností Pronajímatele.
  6. Předem oznámit Pronajímateli provádění prací a činností spojených se zvýšeným nebezpečím vzniku úrazů, požárů, havárii nebo provozních nehod, které mohou negativně ovlivnit bezpečnost provozu v prostorách Pronajímatele.
  7. V prostorách a zařízeních společně užívaných respektovat obecné bezpečnostní požadavky, jakož i pokyny k zajištěni bezpečnosti vydané pro tyto prostory a zařízeni Pronajímatelem.
  8. Předat odpovědnému zástupci Pronajímatele pro případ mimořádné události (požár, provozní nehoda, havárie) 1 ks klíče od pronajatých prostor, včetně adres a telefonních čísel odpovědných osob. S Pronajímatelem projednat režim vydávání těchto klíčů (osoby, situace).
  9. Při provozování vlastních i pronajatých elektrických zařízeni (včetně přívodů) plnit požadavky odpovídajících elektrotechnických předpisů.
  10. Nést odpovědnost za škody způsobené v pronajatých prostorách a na technických zařízeních vlastními pracovníky, třetími osobami a vlastní činností, včetně škod a ztrát způsobených v těchto prostorách uvedeným pracovníkům a třetím osobám.
  11. Nepřipojovat na elektrickou síť jiné než sjednané elektrické spotřebiče a zařízení.
  12. Zajišťovat pravidelné revize vlastních vyhrazených technických zařízení.
  13. Uhradit škody vzniklé uložením pokut za nedodržování ustanovení právních předpisů a rozhodnutí správních orgánů v oblastech BOZP, PO, ekologie, energetiky a metrologie, bude-li prokázána přímá souvislost předmětu jeho činnosti s uložením pokuty.

1. 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.
2. 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 oběma 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 nabývá platnosti a účinnosti v okamžiku jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
   8. Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a prohlašují, že je ujednána svobodně.
   9. Smluvní strany se dohodly, že po dobu vyhlášení mimořádných opatření České republiky (nouzový stav/karantény atd.) v důsledku kterých nebude možné užívat Věc k Účelu nájmu, nebude Nájemce povinen hradit Nájemné. V případě, že omezení bude trvat jen část měsíce, Nájemce uhradí v poměrné výši pouze tu část měsíce, ve které nebyl provoz omezen.
   10. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. (včetně případných příloh, změn a dodatků). Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ani za důvěrné informace a souhlasí s jejich využitím a zveřejněním bez jakýchkoli dalších podmínek.

NA DŮKAZ ČEHOŽ SMLUVNÍ STRANY PŘIPOJUJÍ SVÉ PODPISY

V Praze dne …………………………...

……………………………………………

Ing. Alena Kocourková ředitelka školy

Pronajímatel

V Praze dne ……………………………..

…………………………………………….

Mgr. Lucie Benešová, jednatelka

Nájemce