

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Střední škola informatiky, poštovníctví a finančnictví Brno, příspěvková organizace

se sídlem: Čichnova 982/23, 624 00 Brno

jednající ředitelkou Ing. Olgou Hölzlovou

IČO: 00380385

DIČ: CZ00380385

Bankovní spojení:



(pronajímatel)

a

firmou:

NUOVO CAFFE s. r. o.

se sídlem: Zákoutí 2844/39, 616 00 Brno

korespondenční adresa: Zákoutí 2844/39, 616 00 Brno

zastoupenou jednatelem Petrem Tančevem



IČO: 26951258

DIČ: CZ26951258

Bankovní spojení:



zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 47855

(nájemce)

I. Předmět smlouvy

1) Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku, a sice budovy bez čp/če, která je součástí pozemku p.č. 4428 a budovy čp. 982, která je součástí pozemku p.č. 4796, na adrese Čichnova 982/23, Brno, vše v k.ú. Komín, obci Brno, který zřizovací listinou ze dne 30. dubna 2015 č.j. 20/2 předal Střední škole informatiky, poštovníctví a finančnictví Brno, příspěvkové organizaci (pronajímateli) hospodaření. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. VI. odst. 6 uvedené zřizovací listiny pronajímat nemovitý majetek výše uvedený a dále specifikovaný v této smlouvě.

2) Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do dočasného užívání sloužící prostory sloužící k podnikání nájemce na ulici Čichnova 982/23 v Brně, a to v přízemí budovy A4 (p.č. 4428) a budovy E1 (p.č. 4796), za účelem instalování a provozování 4 automatů (3 v budově A4, 1 v budově E1) na prodej nápojů a drobného občerstvení. Nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání v souladu se zákonem a touto smlouvou.

Jedná se o pronájem 4 ploch o rozloze à 1 m² bez vnitřního vybavení.

Automaty jsou určeny k pohotovému prodeji nealkoholických nápojů a drobného občerstvení dodávaných nájemcem zaměstnancům, žákům a návštěvníkům pronajímatele.

Předmět podnikání nájemce:

Velkoobchod, specializovaný maloobchod, maloobchod provozovaný mimo řádné provozovny, pronájem a půjčování věcí movitých, zprostředkování obchodu, zprostředkování služeb, hostinská činnost

II. Cena a platební podmínky

A) Výše nájemného a jeho splatnost

1) V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu podle článku I. této smlouvy v celkové výši 4.363,88 Kč měsíčně dle kalkulace pronajímatele. Částka obsahuje základ daně DPH dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Nájemné bude účtováno měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem ve výši:

4.363,88 Kč včetně DPH.

2) Pronajímatel vyhotoví daňový doklad za nájemné k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce. Den uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den kalendářního měsíce, za který je daňový doklad vystaven.

B) Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a její splatnost

1) Smluvní strany sjednávají měsíční paušální částku za poskytované služby ve výši 2.141,13 Kč, (tato částka zahrnuje služby dle kalkulace pronajímatele), za vodné a stočné 556,32 Kč a za elektrickou energii 8.186,66 Kč a za otop a TUV 85,33 Kč.

2) Náklady za poskytované služby budou účtovány měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem:

- za služby	2.141,33 Kč včetně DPH
- otop a TUV	85,53 Kč včetně DPH

Pronajímatel vyhotoví daňový doklad za služby k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce. Den uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, za který je daňový doklad vystaven.

3) Náklady na vodné, stočné a elektrickou energii budou účtovány měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem:

- za vodné a stočné	556,32 Kč včetně DPH
- za elektrickou energii	8.186,66 Kč včetně DPH

Pronajímatel vystaví dva samostatné daňové doklady po obdržení daňového dokladu od dodavatele vody a elektrické energie za příslušný kalendářní měsíc.

Den uskutečnění zdanitelného plnění je den, kdy pronajímatel obdrží daňový doklad od dodavatele vody a elektrické energie.

4) Daňové doklady budou mít náležitosti účetního dokladu (dle § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů) a daňového dokladu (dle § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů).

Nájemce se zavazuje hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru převodem na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne vystavení.

C) Změna úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

Pokud výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebude odpovídat rozsahu tohoto plnění nebo dojde ke změně úrovně cen za poskytované služby, bude tato skutečnost řešena písemným dodatkem ke smlouvě.

III. Doba pronájmu

Pronájem se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 4. 2024 do 31.3.2027. Každá ze smluvních stran může tuto smlouvu písemně vypovědět z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Výpovědní lhůta činí tři měsíce.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce se zavazuje:

- užívat pronajaté prostory pouze k účelu dle předmětu smlouvy,
- zabezpečit, aby automaty byly v neustálém provozu, v případě poruchy vyřadit z provozu maximálně 14 dní, v opačném případě s pronajímatelem dohodnout způsob zabezpečení automatů,
- garantovat svou způsobilost provozovat činnost uvedenou v čl. I. smlouvy a dodržování hygienických a dalších předpisů vyplývajících z provozování zařízení,
- nepřenechat pronajaté prostory třetím osobám,
- ohlásit pronajímateli každé poškození pronajatých prostor,
- 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). Současně se nájemce zavazuje, 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 byla v souladu s touto vyhláškou. Porušení této povinnosti je smluvními stranami považováno za zvlášť závažné a v případě porušení této povinnosti nájemcem má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
- provádět servis způsobem předepsaným výrobcem,
- dodržovat veškeré technickobezpečnostní předpisy platné v objektu pronajímatele a ostatní předpisy vyplývající z provozování zařízení včetně předpisů hygienických a týkajících se bezpečnosti práce a prevence rizik,
- respektovat uzavření budovy, vyplývající z priority výuky a výchovy žáků (22.00 hodin),
- po skončení pronájmu uvést prostory do původního stavu.

Pronajímatel se zavazuje:

- umožnit nájemci vnést a užívat věci a zařízení nájemce v pronajatých prostorách, zajistit nájemci přístup denně do 20.00 hodin,
- nepřemísťovat, neopravovat a nemanipulovat s automaty,
- zajistit zdroj elektrické energie na každý automat po celou dobu platnosti smlouvy,
- umožnit nájemci reklamu vztahující se k provozu automatů.

Pronajímatel nezodpovídá za škody způsobené na automatech, které jsou majetkem nájemce.

V. Požární ochrana

Nájemce se zavazuje dodržovat požární předpisy a umožnit pověřenému pracovníkovi pronajímatele provést kontrolu. Při porušení předpisů PO, které by mělo za následek ohrožení objektu, činnosti nebo bezpečnosti osob v prostoru se nacházejících, je orgán PO oprávněn k nařízení odstranění závady nebo zákazu činnosti. Porušování bezpečnostních předpisů může vést k okamžitému zrušení smlouvy.

VI. Závěrečná ustanovení

- 1) Změny této smlouvy jsou vázány na souhlas obou smluvních stran a budou prováděny dodatky ke smlouvě.
- 2) Tato smlouva je vyhotovena ve 3 výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží 2 výtisky a nájemce 1 výtisk.
- 3) Případná změna vnějších ekonomických vstupů, vyplývajících z nových právních předpisů a cenových úprav, bude řešena dodatkem ke smlouvě.
- 4) Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a obecně závaznými právními předpisy.
- 5) Daňové doklady jsou splatné do 14 dnů od data vystavení.
- 6) Smlouva je uzavřena dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 7) Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva byla podepsána podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
- 8) Výše nájemného bude každoročně upravována v souladu s mírou inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou ČSÚ pro předchozí kalendářní rok. O vyhlášenou míru inflace se zvýší roční výše nájemného, která byla sjednána pro předcházející kalendářní rok. Ostatní částky budou upravovány dle ekonomických vstupů.
- 9) S ohledem na skutečnost, že nájemce užíval předmět nájmu specifikovaný výše a pronajímaný touto smlouvou bez právního důvodu, zavazuje se pronajímateli zaplatit za jeho užívání za období od 1.3. do 31.3.2024 úhradu ve výši dle článku II. Nájemné a platební podmínky. Tato úhrada je splatná současně s první splátkou nájemného.
- 10) Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 27.3.2024 usnesením č. 9104/24/R127 souhlas s uzavřením této smlouvy.

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání
Kalkulace na 1 měsíc platná od 1. 4. 2024

NUOVO CAFFE, s.r.o.
Zákoutí 2844/39, 616 00 Brno

Pronájem

4 m²

Pronájem celkem **4.363,88 Kč**

Služby **2.141,13 Kč**

Náklady na otop a TUV **85,33 Kč**

Náklady na vodné a stočné **556,32 Kč**

Spotřeba elektrické energie **8,186,66 Kč**

Pronájem movitých věcí:

Nájemce nemá pronajaté žádné movité věci.

Ceny jsou stanoveny s příslušnou sazbou DPH.

