

## Smlouva o nájmu nebytových prostor

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

**Masarykova střední škola zemědělská a přírodovědná, Opava, příspěvková  
organizace**

IČO: 47813130

Sídlo: Purkyňova 1654/12, 746 01 Opava

Její jménem jedná: \_\_\_\_\_ ředitel školy

Bankovní spojení:

Telefon: +420 555 333 003

E-mail: info@zemedelka-opava.cz

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

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

IČO: 06416268

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

Kterou zastupuje: \_\_\_\_\_ jednatelka

Telefon: +420 774 378 976

E-mail: 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

- 1.1 V této Smlouvě „**Předmět nájmu**“ znamená místnost sloužící k podnikání – číslo dveří 44 o výměře 18,44 m<sup>2</sup>, nacházející se v 2. podlaží budovy č. p. / ev. č. 1654/12, v ulici Purkyňova, město Opava.

## 2 Prohlášení

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že má plné právo platně pronajmout Předmět nájmu Nájemci touto Smlouvou. Pronajímateli byla budova svěřena do užívání vlastníkem, kterým je Moravskoslezský kraj zřizovací listinou.
- 2.2 Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této Smlouvy Předmět nájmu prohlédl a seznámil se se stavem Předmět nájmu a v tomto stavu Předmět nájmu do nájmu přebírá.
- 2.3 Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je bez vad.
- 2.4 Nájemce bere na vědomí, že Předmětem nájmu dle této smlouvy jsou jen některé prostory budovy, přičemž zbývající prostory budovy jsou jednak provozovány pronajímatelem za účelem výkonu činnosti (př.: školy/školského zařízení) a jednak jsou pronajímány dalším osobám. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s režimem (př.: školy/školského zařízení), jsou mu známy poměry v budově a tyto skutečnosti vyhodnotil ještě před uzavřením této smlouvy tak, že nejsou v rozporu s výkonem jeho činnosti v Předmětu nájmu.

## 3 Předmět Smlouvy

- 3.1 Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu včetně všech součástí a příslušenství k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli Nájemné.

## 4 Účel nájmu

- 4.1 Předmět nájmu je pronajata za účelem podnikání.
- 4.2 Předmětem podnikání v Předmětu nájmu bude provoz školního kiosku s občerstvením v rámci Nájemcova konceptu ReFresh Bistro, který bude určen primárně pro potřeby studentů a personálu školy, resp. Pronajímatele.
- 4.3 Nájemce se zavazuje splnit zákonné a technické předpisy potřebné pro předkládaný účel užívání na vlastní náklady. Předmět nájmu lze využívat pouze pro zákonně a smluvně přípustné účely.

## 5 Doba nájmu

- 5.1 Nájem začíná dne **1. 9. 2024**.
- 5.2 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do **30. 06. 2025**.

- 5.3 Nájem skončí uplynutím posledního dne doby, na kterou byl nájem sjednán.
- 5.4 Nájem lze ukončit také dohodou stran.
- 5.5 Pronajímatel i nájemce mohou nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, v tříměsíční výpovědní lhůtě, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně, a to pouze z následujících důvodů:
- Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:
    - a) nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou,
    - b) nájemce přes písemné upozornění hrubě porušuje provoz školy/školského zařízení, pořádek, výkon ostatních nájemních práv v budově, kde se nachází Předmět nájmu, anebo svou činností jinak narušuje činnost pronajímatele,
    - c) bylo rozhodnuto o odstranění budovy nebo o změnách budovy, jež brání užívání Předmětu nájmu,
    - d) nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu nebo užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
    - e) nájemce bude o více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, služeb, zálohy na služby (případně paušální náhrady) nebo smluvní pokuty nebo úroků z prodlení
  - Nájemce je oprávněn nájem vypovědět, jestliže:
    - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen,
    - b) zanikne pronajímatel,
    - c) změní se pronajímatel,
    - d) pronajímatel neplní povinnosti vyplývající mu z této smlouvy,
    - e) Předmět nájmu přestane být z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor.
- 5.6 Pronajímatel je oprávněn nájem ukončit výpovědí bez výpovědní doby v případě, že nájemce ani na žádost pronajímatele neuvede Předmět nájmu do původního stavu, změnil-li jej bez souhlasu pronajímatele.
- 5.7 Finanční vypořádání vzájemných závazků (popřípadě vrácení alikvotní části předplaceného nájmu včetně služeb) bude provedeno do 30 kalendářních dnů ode dne ukončení nájmu.



- 5.8 Nájemce je povinen při skončení nájmu (nejpozději poslední den nájmu) řádně vyklizený Předmět nájmu odevzdat pronajímateli ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení, a to formou předávacího protokolu podepsaného pověřenými osobami obou smluvních stran, pokud se strany nedohodnou jinak. Předávaný Předmět nájmu bude nájemcem uklizený, místnost vymalována a předaná se vším příslušenstvím a součástmi včetně klíčů a čipů.
- 5.9 Pokud nájemce nevyklidí sám Předmět nájmu podle předchozího odstavce, dává nájemce souhlas s tím, aby Předmět nájmu vyklidil pronajímatel na náklady nájemce.
- 5.10 Nepředá-li Nájemce nepředá Předmět nájmu zpět Pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájmu, má Pronajímatel právo do Předmět nájmu 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.
- 5.11 Nájemce prohlašuje, že se vzdává svého práva na případnou náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## 6 Nájemné

- 6.1 Nájemce se zavazuje platit za Předmět nájmu nájemné ve výši **7 000 CZK** vč. DPH (Slovy: sedm tisíc korun českých) za každý měsíc trvání nájmu.
- 6.2 Pronajímatel má právo zvyšovat Nájemné o částku odpovídající inflaci vyhlášené ČSÚ.
- 6.3 Smluvní strany ujednávají, že částka za služby spojené s Předmětem nájmu je součástí Nájemného (tj. částky jsou sloučeny do jedné paušální částky).

## 7 Sankční ujednání

- 7.1 Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou za nájem a služby spojené s nájmem, zavazuje se nájemce pronajímateli zaplatit smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 procent denně z dlužné částky.
- 7.2 Po dobu prodlení se zaplacením nájemného včetně služeb, přesahujícího 15 dnů, může pronajímatel, odstoupit od dodávky služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a je oprávněn učinit jednostranná opatření, která zamezí nájemci používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb.

- 7.3 Nepředá-li nájemce při skončení nájmu Předmět nájmu včas a řádně vyklizený, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši dvojnásobku nájemného, které by jinak pronajímateli služeb náleželo za takovou dobu podle smlouvy.
- 7.4 Pronajímatel může na nájemci požadovat náhradu škody způsobené porušením jeho povinností, na kterou se vztahuje smluvní pokuta, a to i náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

## 8 Práva a povinnosti pronajímatele

- 8.1 Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu nájemci ve lhůtě 7 dnů od uzavření smlouvy, a to ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu této smlouvy. Převzetí Předmětu nájmu, bude protokolováno ve zvláštním zápise, pokud se nedohodnou strany smlouvy jinak.
- 8.2 Pronajímatel předá Nájemci spolu s Předmětem nájmu 2 ks klíčů k Předmětu nájmu a 2 ks čipů k přístupovému (vstupnímu) systému do budovy, ve které se Předmět nájmu nachází. O předání a převzetí klíčů a čipů bude Smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol nebo jiný dokument potvrzující předání klíčů a čipů Nájemci.
- 8.3 Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu na svůj náklad v provozuschopném stavu způsobilém smluvenému účelu užívání a provádět ostatní údržbu a nezbytné opravy Předmětu nájmu.
- 8.4 Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání Předmětu nájmu a poskytnout nájemci v souladu s účelem užívání Předmětu nájmu nezbytnou součinnost ke splnění závazku nájemce dle čl. 5 odst. 5.3 této smlouvy
- 8.5 Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a s ním spojeným osobám přístup (průchod i průjezd) k Předmětu nájmu dle obchodní doby nájemce v denní době od pondělí do pátku od 6 do 15 hodin, a to bezplatně.
- 8.6 Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat s nájemcem v pracovních dnech v běžných provozních hodinách nájemce, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně

je pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.

- 8.7 Pronajímatel je povinen platit pojištění za pronajaté nemovitosti.
- 8.8 Pokud je to možné, je Pronajímatel povinen případné opravy či rekonstrukce Předmětu nájmu provádět mimo dobu podnikání nájemce nebo nájemce o tomto informovat s patřičným předstihem před započítím prací.

## **9 Práva a povinnosti nájemce**

- 9.1 Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu.
- 9.2 Nájemce je povinen hradit včas nájemné a zálohy na služby související s nájmem předmětu nájmu.
- 9.3 Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 9.4 Nájemce je povinen zacházet s Předmětem nájmu s péčí řádného hospodáře a je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu Předmětu nájmu. Nájemce je povinen na své náklady zabezpečovat úklid spojený s užíváním Předmětu nájmu, např. běžný úklid užívaných prostor, včetně vstupních, úklid přístupového chodníku k vstupním dveřím (v zimním období i úklid sněhu a námrazy), mytí oken.
- 9.5 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré zásadní změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Za zásadní změny se považují změny způsobitelné omezit či bránit v řádném výkonu práva nájmu nájemce anebo omezit či bránit v řádném výkonu práv pronajímatele k Předmětu nájmu.
- 9.6 Nájemce je povinen zabezpečit Předmět nájmu z hlediska protipožární ochrany a ochrany životního prostředí.
- 9.7 Nájemce předá Pronajímateli v den převzetí Předmětu nájmu kopii revizních zpráv elektrických spotřebičů, které bude v Předmětu nájmu používat.
- 9.8 Jakékoliv změny Předmětu nájmu zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a



dalšího vedení, a dále stavební úpravy, na něž je nutné stavební povolení či ohlášení stavebnímu úřadu, je oprávněn nájemce uskutečnit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, za dodržení právních předpisů a na své náklady. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav. Provede-li nájemce změnu Předmětu nájmu dle tohoto odstavce bez souhlasu pronajímatele, je povinen vrátit Předmět nájmu do původního stavu do 7 dnů ode dne, kdy o to pronajímatel požádá, neskončí-li nájem dříve.

- 9.9 V případě prováděných oprav ze strany Pronajímatele je Nájemce povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení oprav, a to bez nároku na slevu z nájemného.
- 9.10 Nájemce odpovídá za škody, které způsobí na Předmětu nájmu on, jeho zaměstnanci, nebo jím pověřené osoby, dodavatelé, zákazníci a jiné osoby, které k němu mají vztah.
- 9.11 V případě ztráty nebo poškození klíče nebo čipu je Nájemce povinen toto neprodleně oznámit vedení školy a požádat o vydání nového klíče nebo čipu, za který zaplatí 200 Kč.
- 9.12 Nájemce je povinen vykonávat své právo nájmu tak, aby nedocházelo k narušování činnosti Pronajímatele a za tím účelem se seznámil s provozem (vnitřními předpisy) školy/školského zařízení. Nájemce má právo v nezbytném rozsahu užívat i společné prostory v Předmětu nájmu a pozemky Pronajímatele za účelem přístupu do Předmětu nájmu a tyto prostory budou využívat i zaměstnanci, dodavatelé, klienti nebo návštěvy nájemce.
- 9.13 Nájemce má zakázáno ve všech prostorách pronajímatele, s ohledem na pronajímatelem vykonávanou činnost (př.: školy/školského zařízení), tj. v Předmětu nájmu a v celém areálu školy/školského zařízení, kouřit, užívat alkoholické nápoje a jiné návykové látky a pod jejich vlivem do prostor pronajímatele a Předmětu nájmu vstupovat. Nájemce zabezpečí, aby osoby mající k němu vztah toto omezení rovněž respektovaly.
- 9.14 Nájemce má zakázáno v Předmětu nájmu prodávat alkohol, tabákové výrobky, kuřácké pomůcky ani jiné návykové látky.
- 9.15 Nájemce se zavazuje s ohledem na činnost školy/školského zařízení vykonávanou pronajímatelem neumisťovat v Předmětu nájmu reklamu, která je v rozporu s cíli a obsahem vzdělávání poskytovaného pronajímatelem v rámci činnosti školy/školského zařízení a dále se zavazuje neumisťovat v Předmětu nájmu reklamu a neprodávat v něm výrobky ohrožující zdraví, psychický nebo morální

vývoj dětí nebo přímo ohrožujících či poškozujících životní prostředí, zejména tabákové výrobky, alkoholické nápoje a zboží obsahující návykové látky. K umístění jiných reklam či informací mimo vyznačené místo je zapotřebí předchozího, výslovného a písemného souhlasu pronajímatele.

- 9.16 Nájemce je oprávněn na své náklady a po předchozím písemném schválení pronajímatele (ve vztahu k podobě a umístění) umístit na viditelném místě v prostoru hlavního vchodu do budovy, v níž se Předmět nájmu nachází, označení nájemce. Při skončení nájmu se nájemce zavazuje na svůj náklad odstranit toto označení a místo dotčené umístěním označení uvést do původního stavu.
- 9.17 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.
- 9.18 Nájemce se zavazuje dodržovat legislativní předpisy v oblasti BOZP a PO (zejména §101 a násl. zákona 262/2006 Sb., zákon 133/1985 Sb.).
- 9.19 Nájemce se zavazuje dodržovat interní pravidla BOZP a PO Pronajímatele stanovená interními směrnicemi.
- 9.20 Nájemce je povinen informovat pronajímatele o rizicích vyplývajících z jeho činnosti.

## 10 Služby související s nájmem

- 10.1 Dodávku elektřiny, vody a tepla zajišťuje Pronajímatel. Smluvní strany ujednávají, že částka za tyto služby spojené s nájmem Předmět nájmu je součástí Nájemného (tj. částky jsou sloučeny do jedné paušální částky).
- 10.2 Služby spojené se společnými částmi budovy včetně údržby, čištění, osvětlení a provozu zařízení a svoz odpadu zajišťuje Pronajímatel. Smluvní strany ujednávají, že částka za tyto služby spojené s Předmětem nájmu je součástí Nájemného (tj. částky jsou sloučeny do jedné paušální částky).

## 11 Platební podmínky

- 11.1 Nájemce se zavazuje platit Nájemné včetně služeb spojených s nájmem uvedených v článku 10 této Smlouvy za daný měsíc Předmětu nájmu bankovním převodem na základě vystaveného daňového dokladu, jehož splatnost je minimálně 15 dní od dne vystavení.
- 11.2 Daňový doklad bude vystaven vždy na začátku daného měsíce a předán nájemci.



- 11.3 Pronajímatel se zavazuje doručovat daňové doklady a další výzvy k úhradám výhradně v elektronické podobě na emailovou adresu **fakturace@dxgroup.cz**
- 11.4 Všechna finanční plnění placená bankovním převodem ve prospěch Pronajímatele budou zaplacená na bankovní účet Pronajímatele, který je uveden ve vystaveném daňovém dokladu.
- 11.5 Zaplacením jakéhokoliv finančního plnění bankovním převodem se rozumí připsání celé příslušné částky na výše uvedený bankovní účet.

## **12 Podnájem**

- 12.1 Nájemce nemá právo zřídit třetí osobě k Předmětu nájmu užívací právo (podnájem).

## **13 Další práva a povinnosti**

- 13.1 Spolu s Předmětem nájmu předává Pronajímatel Nájemci k užívání vybavení prostoru, které je zapsáno jako součást předávacího protokolu.

## **14 Rozhodné právo**

- 14.1 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména ust. 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

## **15 Závěrečná ustanovení**

- 15.1 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.
- 15.2 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.
- 15.3 Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami ve vztahu k Předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předchozí ujednání ohledně Předmětu této Smlouvy.

- 15.4 Tato Smlouva může být změněna písemnými dodatky podepsanými všemi Smluvními stranami.
- 15.5 Tato Smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech. Každá Smluvní strana obdrží 1 stejnopis této Smlouvy.
- 15.6 Každá ze Smluvních stran nese své vlastní náklady vzniklé v důsledku uzavírání této Smlouvy.
- 15.7 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti v okamžiku jejího podpisu všemi Smluvními stranami.
- 15.8 Písemnosti doručené Nájemci a Pronajímateli na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se považují za doručené uplynutím 10 dnů ode dne uložení písemnosti.
- 15.9 Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a prohlašují, že je ujednána svobodně.
- 15.10 Osobní údaje obsažené v této Smlouvě bude Masarykova střední škola zemědělská a přírodovědná, Opava, příspěvková organizace, IČ 47813130 zpracovávat pouze pro účely plnění práv a povinností vyplývajících z této smlouvy. K jiným účelům nebude tyto osobní údaje používat. Masarykova střední škola zemědělská a přírodovědná, Opava, příspěvková organizace při zpracování osobních údajů dodržuje platné právní předpisy. Podrobné informace jsou uvedeny na oficiálních webových stránkách školy [www.zemedelka-opava.cz](http://www.zemedelka-opava.cz)
- 15.11 Smluvní strany se dohodly, že pokud se na tuto smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona o registru smluv, provede uveřejnění v souladu se zákonem Masarykova střední škola zemědělská a přírodovědná, Opava, příspěvková organizace.

Smlouva bude zveřejněna po anonymizaci provedené v souladu s platnými právními předpisy.

## NA DŮKAZ ČEHOŽ SMLUVNÍ STRANY PŘIPOJUJÍ SVÉ PODPISY

V Opavě, dne 26.6.2024.

Masarykova střední škola  
zemědělská a přírodovědná, Opava,  
-1- příspěvková organizace  
- Purkyňova 12, 746 01 OPAVA 1  
IČ: 478 13 130, DIČ: CZ47813130  
☎ 555 333 003

Masarykova střední škola zemědělská a přírodovědná, Opava,  
příspěvková organizace

V Praze, dne 25. 6. 2024.

designexfood  
Obchodní ředitelka  
Ludmila Fialová, IČ: 06416268, DIČ: CZ06416268  
IČO 174 578 976, ludie@designexgroup.cz

jednatelka Designex Food s.r.o.