



SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

I.

Smluvní strany

Střední škola hotelnictví a služeb a Vyšší odborná škola, Opava, příspěvková organizace

se sídlem Tyršova 867/34, 746 01 Opava, zastoupena Mgr. Martinem Ruským

tel: 553 711 628, fax: 553 711 581

IČ: 72547651, DIČ: CZ72547651

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Zemědělské družstvo „Agroholding“

se sídlem v Bernarticích č.p. 111, 790 57

závod Slezská pekárna, Otická 55, Opava

zastoupeno Mgr. Milanem Zbytkem

IČ: 47151544, DIČ: CZ47151544

(dále jen „Nájemce“)

II.

Základní ustanovení

2.1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v čl. I této smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany se zavazují, že změny dotčených údajů oznámí bez prodlení písemně druhé smluvní straně. Při změně identifikačních údajů smluvních stran není nutné uzavírat ke smlouvě dodatek.

2.2. Smluvní strany prohlašují, že osoby podepisující tuto smlouvu jsou k tomuto jednání oprávněny.

III.

Předmět smlouvy

3.1. V souladu se zřizovací listinou vydanou Zastupitelstvem Moravskoslezského kraje, byl Pronajímateli svěřen nemovitý majetek k jeho vlastnímu hospodářskému využití a Pronajímatel je oprávněn tento nemovitý majetek pronajmout nejdéle na dobu 1 roku. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory v přízemí objektu občanské vybavenosti (restaurace Terasa) na parcele číslo 2486, katastrální území Kateřinky u Opavy, Partyzánská 5, o celkové výměře **11 m²**, které budou užívány jako maloobchodní **prodej pečiva** (dále jen předmět nájmu).

IV.

Doba trvání nájmu

4.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 2. 1. 2025 do 31. 12. 2025**.

V.

Výše a splatnost nájemného

5.1. Úhrada za m²/rok nebytových prostor byla stanovena dohodou obou smluvních stran ve výši 11 236,- Kč. Celkové roční nájemné činí bez DPH **123 596,- Kč**. Celková částka bude hrazena ve dvou splátkách na základě daňového dokladu – faktury, vystaveného pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne jejího doručení nájemci, a to v termínech do 31. 3. 2025 a 30. 9. 2025 na účet pronajímatele. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů.



VI.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

6.1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno:

- vytápění předmětu nájmu
- dodávka vody včetně odvádění odpadních vod (vodné a stočné)
- poskytování elektrické energie

(dále také jen „služby“)

6.2. Za dodávku vody, plynu, elektrické energie bude nájemci fakturována 2x ročně záloha ve výši 6 000,- Kč, a to spolu s nájmem a k 31. 12. daného roku provede pronajímatel vyúčtování poskytnutých služeb dle skutečné spotřeby nebo fakturované služby, poměrem pronajatá plocha k celkové ploše objektu (tj. 11/852,05 m²).

VII.

Podmínky užívání

7.1. Pronajímatel je povinen odevzdat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smlouvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smlouvenému užívání, přijímá do svého užívání.

7.2. Nájemce je povinen provádět v předmětu nájmu na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu (§ 2207 Zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník) a příslušné revizní prohlídky svých zařízení v rozsahu a termínech dle platných předpisů a norem. Pronajímatel neodpovídá za škodu na zařízení, či škodu provozem zařízení způsobenou jinému subjektu.

7.3. Povinnosti a práva vzešlá z této smlouvy (kromě pohledávek a ceny nájmu a služeb s ním spojených) nepřecházejí na právní nástupce účastníků a nelze je převést na jiné subjekty.

7.4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu; nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu. Nájemce je povinen provádět opravy na předmětu nájmu, jejichž potřeba vznikne zaviněním nájemce.

7.5. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i ve společných prostorách předmětné budovy a v prostoru před vstupem do předmětné budovy

7.6. Nájemce je povinen dodržovat platné předpisy a normy na úseku bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a protipožární prevence. Odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví při práci a požární ochranu.

7.7. Pronajímatel zajišťuje a plně hradí po celou dobu nájmu náklady na revize všech zařízení a strojů (např. hydranty, hromosvody apod.) týkající se budovy a společných prostor vč. revizí vedení nízkého napětí v předmětu nájmu. Pronajímatel rovněž zabezpečuje řádné plnění služeb spojených s předmětem nájmu vč. agendy bezpečnosti práce a požární ochrany ve vztahu k budově.

7.8. Pronajímateli je umožněn přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a také v případě havárií.

7.9. Objekt školy je zabezpečen vnitřní elektronickou zabezpečovací signalizací. Nájemce se smí pohybovat v objektu ve vnitřních prostorách (přístup k toaletám) během pracovních dnů od 5,00 hod. do 18,00 hod, v sobotu od 5.00 hodin do 10.30 hodin.

7.10. Pronajímatel předá na základě písemného protokolu klíče od předmětu nájmu.

7.11. V případě potřeby provádění stavebních úprav nájemcem, je nutný souhlas pronajímatele.

7.12. Pro případný podnájem je nájemce povinen vyžádat souhlas pronajímatele.



VIII.

Skončení nájmu

8.1. Ukončení nájmu je možné písemnou dohodou smluvních stran. Smluvní strany si dále sjednávají, že kterákoliv ze smluvních stran může smlouvu vypovědět, a to bez udání důvodů. Výpovědní lhůta je v délce 3 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

8.2. Nejpozději poslední den trvání nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to pod smluvní pokutou 500,- Kč za každý den prodlení s plněním této povinnosti.

8.3. V případě, že přes písemnou výzvu bude Nájemce porušovat povinnosti ze smlouvy vyplývající nebo nezaplatí dlužné nájemné do termínu uvedeného ve výzvě, výpovědní lhůta je jeden týden a začíná běžet od prvního dne následujícího týdne po doručení výpovědi. Dojde-li k ukončení smlouvy tímto způsobem, Pronajímatel nájemné nebude vracet.

IX.

Závěrečná ustanovení

9.1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem (§ 2201 - § 2315) a dalšími příslušnými právními předpisy.

X.

Platnost a účinnost smlouvy

10.1. Tato Smlouva se sjednává na dobu určitou dle článku IV. této smlouvy a nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem, kdy vyjádření souhlasu s obsahem návrhu smlouvy dojde druhé smluvní straně, pokud nestanoví zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), jinak. V takovém případě Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami a účinnosti uveřejněním v registru smluv.

10.2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se na tuto smlouvu vztahuje povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), provede uveřejnění v souladu se zákonem Pronajímatel.

10.3. Smluvní strany prohlašují, že se podmínkami této smlouvy na základě vzájemné dohody řídily již ode dne dojednání podpisu této smlouvy a veškerá svá vzájemná plnění poskytnutá ode dne dojednání podpisu této smlouvy do dne nabytí účinnosti této smlouvy považují za plnění poskytnutá podle této smlouvy.

10.4. Doručovat písemná podání druhé smluvní straně lze elektronicky, faxem či e-mailem na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy, nicméně právní jednání směřující k ukončení smluvního vztahu nebo výzvy ke sjednání nápravy, s jejímž nevyhověním je spojeno právo ukončit smluvní vztah bude realizováno výhradně písemně v listinné podobě, a to doručením osobně nebo prostřednictvím poštovní služby doporučeným dopisem adresovaným do sídla smluvní strany. Má se za to, že doporučený dopis odeslaný do sídla druhé smluvní strany byl doručen třetí pracovní den následující po dni jeho předání k poštovní přepravě, pakliže fakticky nebyl doručen dříve, a to i v případě, že se adresát o odeslání dopisu nedozvěděl. V případě, že adresát dopis odmítne převzít, má se tím okamžikem dopis za doručený.

10.5. Smlouva má 3 strany a je ve 2 vyhotoveních, po jednom pro každou stranu. Veškeré změny této smlouvy budou řešeny písemnými dodatky podepsanými na téže listině oprávněnými zástupci smluvních stran.

Opava: 2.1.2025

Opava: 2.1.2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Mgr. Martin Ruský

Mgr. Milan Zbytek