

Smlouva o nájmu sloužícího k podnikání

Smluvní strany:

Střední škola, Havířov-Prostřední Suchá, příspěvková organizace
IČO: 13644271
sídlo: Kapitána Jasioka 635/50, 735 64 Havířov-Prostřední Suchá
zastoupení: Mgr. Petr Szymeczek, ředitel
Zřizovací listina ZL/125/2001 na základě usnesení č. 12/1306 ze dne 8. června 2023
jako „Pronajímatel“

a

ReFresh Bistro s. r. o.
IČO: 06416268
sídlo: Dubečská 73/6, 100 00 Praha 10 - Strašnice
zastoupení: Mgr. Lucie Remer, jednatel
Obchodní rejstřík vedený městským soudem v Praze oddíl C, vložka 281702.
jako „Nájemce“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. (o nájmu) a ustanovením § 2302 a násl. (o nájmu prostoru sloužícího k podnikání) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Čl. I

Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je střední školou, která je dle ZL/125/2001 správcem majetku Moravskoslezského kraje na parcele č. 1320/1 nacházející se na katastrálním území 637742 Prostřední Suchá, zapsáno v LV 3250 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kod: 807. Součástí uvedeného pozemku je stavba Prostřední Suchá, č. p. 635 občanská vybavenost (dále jen budova). Pozemek s budovou se nachází na adrese: Kapitána Jasioka 635/50, 735 64 Havířov-Prostřední Suchá.
- 1.2 Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání za účelem podnikatelské činnosti bufet školy o rozměru: **prodejna 14,95 m², sklad 14,60 m², celkem 29,55 m²** v přízemí-vestibulu hlavní budovy školy na ulici Kapitána Jasioka 635/50 v Havířově-Prostřední Suché, **včetně vybavení majetkem dle inventurního soupisu, který je přílohou této smlouvy, tj. lednice a dva kusy regálů.**
- 1.3 Nájemce je oprávněn využívat samostatnou místnost WC s umyvadlem, umístěné v suterénu budovy specifikované v bodě 1. 1. (dále jen „**předmět nájmu**“)
- 1.4 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za dočasné užívání předmětu nájmu nájemné a další platby uvedené v článku III. této smlouvy.

- 1.5 Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem předmětného prostoru a že jej považuje za způsobilý v souladu s touto smlouvou.

Čl. II

Účel nájmu

- 2.1 Nájemce bude předmět nájmu užívat jako školní bufet pro svou podnikatelskou činnost, jejímž předmětem je provozování hostinské činnosti – tj. školního bufetu.
- 2.2 Nájemce nemá právo bez souhlasu pronajímatele provozovat v předmětu nájmu jinou podnikatelskou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v budově nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele budovy. To neplatí, pokud se činnost nájemce změnila v některém ohledu jen nepodstatně.

Čl. III

Nájemné a úhrada za služby související s nájmem

- 3.1 Nájemné za pronájem předmětu nájmu smluvní strany sjednaly ve výši **3 500,00 Kč** (slovy: třítisícepětsetkorun) měsíčně.
- 3.2 Kromě nájemného podle odst. 3.1 této smlouvy se nájemce zavazuje hradit cenu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že cenu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu bude nájemce platit měsíčně formou platby ve výši **4 890,00 Kč** (slovy: čtyřtisíceosmsetdevadesátkorun, dále jen „záloha na úhradu služeb“). Službami podle tohoto odstavce se rozumí: dodávka elektřiny, teplé a studené vody, tepla, odpisy, pronájem majetku, likvidace odpadu. Úhrada za služby bude fakturována dle přílohy smlouvy. Skutečné spotřeby budou vyúčtovány jednou ročně, nejpozději ke dni 30. června následujícího kalendářního roku. Na základě tohoto vyúčtování se mezi sebou pronajímatel a nájemce vypořádají (vrácení přeplatku či doplacení nedoplatku za služby).
- 3.3 Nájemce je povinen platit nájemné a zálohu na úhradu služeb **na každý měsíc předem v celkové výši 8 390,00 Kč**, a to vždy **do 25. dne měsíce předcházejícího měsíci**, na který se nájemné a záloha na úhradu služeb vztahují. Nájemce bude platit nájemné i zálohu na úhradu služeb převodem na účet pronajímatele č. [REDACTED]
[REDACTED] Faktura za pronájem prostor bude zasílána na email: fakturace@dxgroup.cz.
- 3.4 V případě, že dojde ke změně nákladů pronajímatele za služby, smluvní strany upraví výši záloh na úhradu služeb dodatkem k této smlouvě.

Čl. IV

Doba nájmu a skončení nájmu

- 4.1 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na období **od 1. 9. 2025 do 30. 6. 2026**.

- 4.2 Před uplynutím sjednané doby lze nájem ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jedné ze stran. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je neplatná. V případě výpovědi zanikne nájem uplynutím tříměsíční výpovědní lhůty, která začne běžet od prvního dne následujícího měsíce poté, kdy se druhá strana měla možnost s touto výpovědí seznámit.
- 4.3 Nájemce může nájem na dobu určitou i před uplynutím ujednané doby vypovědět:
- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen,
 - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
- 4.4 Pronajímatel může nájem na dobu určitou i před uplynutím ujednané doby vypovědět:
- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,
 - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu se svými povinnostmi, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
- 4.5 Vypovídající strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky. Námitky musí mít písemnou formu a musí být doručeny druhé smluvní straně. Vznese-li vypovídající strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídající strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi. Toto právo může vypovídající strana uplatnit do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi. Pokud vypovídající strana nevznese včas námitky, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

Čl. V

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Nájemce je povinen:
- a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, a to pouze k ujednanému účelu a v souladu s ustanoveními této smlouvy a v souladu s obecně závaznými právními předpisy;
 - b) udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání po celou dobu platnosti této smlouvy a provádět na vlastní náklady jeho běžnou údržbu;
 - c) umožnit pronajímateli za přítomnosti nájemce v nutném rozsahu vstup do předmětného prostoru za účelem zjištění jeho stavu a jeho užívání v souladu s touto smlouvou;

- d) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady, které brání řádnému užívání předmětu nájmu;
- e) **v den skončení nájmu předat pronajímateli vyklizený předmětný prostor v řádném stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Strany sepiší o předání a převzetí prostoru předávací protokol**
- f) bude dodržovat vnitřní řád budovy, v němž se nachází pronajatý prostor (mj. přísný zákaz kouření, alkoholů a návykových látek na pracovišti).
- g) se zavazuje (má povinnost) zajistit v rámci plnění všech úkolů v péči a ochraně zdraví při práci (BOZP) revize všech elektropřístrojů a strojů používaných v určených prostorách dle platných norem.
- h) dále nebude zasahovat bez schválení pronajímatele do elektrického zařízení v daných prostorách, pravidelné revize tohoto zařízení budou prováděny pronajímatelem.
- i) má rovněž povinnost zajišťovat a plnit úkoly týkajících se požární ochrany dle požadavků zákona MV č. 133/1985 Sb., o požární ochraně v platném znění a vyhlášky MV č. 246/2001 Sb., o požární prevenci.
- j) nájemce je povinen nahlásit pronajímateli počet pravidelně přítomných osob v pronajatém prostoru.
- k) **nájemce se zavazuje zajistit otevírací dobu ve dnech výuky minimálně po dobu 6 hodin denně.**

- 5.2 Nájemce není oprávněn umožnit užívání Předmětu nájmu třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.3 Nájemce je oprávněn provádět změny a úpravy na předmětném prostoru pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Takové změny a úpravy provede nájemce na svůj náklad. Dojde-li takovou změnou ke zhodnocení předmětu nájmu, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení. Provede-li nájemce změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, je povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však do skončení nájmu.
- 5.4 Nájemce může budovu, ve které se předmět nájmu nachází, opatřit v přiměřeném rozsahu štíty, návěstidly nebo podobnými znameními pouze se souhlasem pronajímatele. Pronajímatel může souhlas odmítnout pouze v případě, že k tomu má závažný důvod. Při skončení nájmu je nájemce povinen toto znamení odstranit a uvést dotčenou část budovy do původního stavu.
- 5.5 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- 5.6 Nájemce je povinen dodržovat všechny platné zákony, vyhlášky, nařízení a ostatní pokyny nadřízených orgánů, které se týkají stravování a hygienických předpisů ve školách a školských zařízeních a **předloží pronajímateli seznam prodávaných výrobků a zboží.**

5.7 Nájemce umožní oprávněné osobě pronajímatele provést **kontrolu prodávaného zboží.**

5.8 Pronajímatel je povinen:

- a) **odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání podle této smlouvy; strany sepíší o předání a převzetí prostoru předávací protokol,**
- b) zajistit nájemci řádné plnění všech služeb spojených s užíváním předmětu nájmu uvedených v bodě 3.2 této smlouvy;
- c) zajistit nájemci řádné užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou po celou dobu trvání nájmu.
- d) nájemce bude seznámen s požárním evakuačním plánem a požární poplachovou směrnicí platnou pro budovu školy, kdy tyto dokumenty vyvěsí v daných prostorách na viditelném místě.
- e) revize přenosných hasicích přístrojů umístěných ve vyhrazeném prostoru budou prováděny v kompetenci pronajímatele.

Čl. VI

Závěrečná ustanovení

- 6.1 Jakékoli změny nebo doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných vzestupně číslovaných dodatků.
- 6.2 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a dnem uveřejnění v registru smluv.
- 6.3 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech pro každou ze smluvních stran, z nichž každý má platnost originálu.
- 6.4 Obě smluvní strany shodně prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům, že uzavření této smlouvy řádně zvážily, její celé znění si přečetly a pochopily a že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Havířově dne

V Havířově dne

Pronajímatel

Nájemce

Příloha č. 1: Ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

Smluvní strany:

Střední škola, Havířov-Prostřední Suchá, příspěvková organizace
IČO: 13644271
sídlo: Kapitána Jasioka 635/50, 735 64 Havířov-Prostřední Suchá
zastoupení: Mgr. Petr Szymeczek, ředitel
Zřizovací listina ZL/125/2001 na základě usnesení č. 12/1306 ze dne 8. června 2023
jako „**Pronajímatel**“

a

ReFresh Bistro s. r. o.
Sídlo: Dubečská 73/6, 100 00 Praha 10 - Strašnice
IČO: 06416268
Zastoupení: Mgr. Lucie Remer, jednatel
Obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 281702.
jako „**Nájemce**“

Čl. III

Nájemné a úhrada za služby související s nájmem

Nájemné je stanoveno smluvní částkou ve výši **3 500,00 Kč/měsíčně**

Plocha nájmu 29,55 m²
Pokud dojde k úpravě cen nájemného, vyhrazuje si pronajímatel právo cenu upravit.

Cena poskytované energie

Spotřeba elektrické energie záloha	3 500,00 Kč
/dle odečtu elektroměru/	
Spotřeba vody dle kalkulace nákladů	300,00 Kč
Spotřeba plynu dle kalkulace nákladů	500,00 Kč
Odpisy	430,00 Kč
Pronájem majetku	50,00 Kč
Likvidace odpadu	100,00 Kč
Ostraha	10,00 Kč
Služby měsíčně	4 890,00 Kč

Celkem měsíčně **8 390,00 Kč**

Pronajímatel si vyhrazuje právo upravit ceny, pokud dojde k jejich změnám.

V Havířově dne

V Havířově dne

Pronajímatel

Nájemce