

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: _____ ať školy

Bankovní spojení: _____

Telefon: +420 555 333 003

E-mail: info@zemedelka-opava.cz

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

Firma: **ReFresh Bistro 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 m², 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 zákonné a smluvně přípustné účely.*

5 Doba nájmu

- 5.1 Nájem začíná dne **1. 9. 2025**.
- 5.2 Nájem se sjednává na dobu určitou, a to do **30. 06. 2026**.
- 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 započatím 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 způsobilé 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

- 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

 **Digitalizace podpisu**
Datum: 2025.05.29
10:23:20 +02'00'

Masarykova střední škola zemědělská a přírodovědná, Opava,
příspěvková organizace

V Praze, dne

Digitálně podepsal

Datum: 2025.06.03
10:17:55 +02'00'

designexgroup

dnatelka Designex Food s.r.o.