**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

ve znění pozdějších právních předpisů, (dále jen „občanský zákoník“)

mezi těmito smluvními stranami:

**Střední škola a Mateřská škola, Liberec, Na Bojišti 15, příspěvková organizace**

se sídlem Na Bojišti 759/15, Liberec III-Jeřáb, 460 07 Liberec

IČO 00671274

zastoupená **Ing. Zdeňkem Krabsem, Ph.D.**, ředitelem školy

bankovní spojení: Komerční banka a.s.

číslo účtu: 30838461/0100

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

**Školní jídelna Gastron Zuzana Vaníčková, s.r.o.**

se sídlem Ještědská 354, Liberec, 460 08 Liberec

IČO: 25027051

zastoupená Zuzanou Vaníčkovou, jednatelkou

bankovní spojení: Komerční banka a.s., č.ú.: 27-1859990267/0100

jako nájemce na straně druhé (dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označovaní jako „*smluvní strany*“)

takto:

**Článek I**

**Prohlášení pronajímatele**

1. *Pronajímateli* byl zřizovací listinou čj. ZL-2/25-Š ze dne 29. 4. 2025 předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné pozemek p. č. 4442 o výměře 1343 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č. p. 775/3 v k. ú. Liberec, evidovaných na listu vlastnictví č. 3058 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Liberec (dále jen „*nemovitost*“).
2. *Pronajímatel* prohlašuje, že:
3. je oprávněn níže specifikovaný *předmět nájmu nájemci* na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
4. k *předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy *nájemce* dle této smlouvy.

**Článek II**

**Předmět nájmu**

1. Touto nájemní smlouvou *pronajímatel* přenechává k užívání *nájemci* prostory v přízemí, a to: místnostio celkové podlahové ploše 238,00 m2 nacházející se v *budově* uvedené v Článku I odst. 1) písm. a) této smlouvy
2. Kromě *prostor* uvedených v odst. 1) tohoto článku může nájemce užívat přístupové chodby a prostory.
3. *Nájemce* se zavazuje užívat *předmět nájmu,* který je blíže specifikován v Článku II odst. 1) této smlouvy*,* a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
4. *Pronajímatel* přenechává za níže uvedené nájemné *předmět nájmu* nájemci touto smlouvou do užívání a nájemce *předmět nájmu* za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.
5. *Předmět nájmu* je *nájemce* oprávněn užívat za podmínek stanovených touto smlouvou ode dne účinnosti této smlouvy.

**Článek III**

**Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je užívání *prostoru* *nájemcem* k provozování podnikatelské činnosti – provozování jídelny.
2. *Nájemce* prohlašuje, že se seznámil se stavem *prostoru* před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že *prostor* je způsobilý pro sjednaný účel nájmu.
3. *Nájemce* není oprávněn užívat *prostor* k jinému účelu, než který je definován v Článku III odst. 1) této smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele*.

**Článek IV**

**Nájemné, služby a jejich splatnost**

1. *Pronajímatel* není plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). K nájemnému za úhradu za poskytovaná plnění spojených s užíváním *předmětu nájmu* není tedy připočteno DPH dle platných předpisů.
2. Nájemné za *prostor a další služby*, které jsou součástí *předmětu nájmu* dle Článku II této smlouvy, bylo stanoveno na základě dohody smluvních stran takto:
3. Pronajatý *prostor* dle Článku II odst. 1) této smlouvy: **185 640,- Kč** (slovy: Sto osmdesát pět tisíc šest set čtyřicet korun českých) **za 238 m2/rok**,
4. Paušální poplatky za služby spojené s nájmem prostoru si nájemce hradí sám na základě sjednaných smluv s dodavateli, a to elektrické energie, zemního plynu, vodného a stočného a za odvoz komunálního odpadu.
5. *Nájemce* je povinen poukazovat nájemné dle Článku IV odst. 2) písmeno a) na bankovní účet uvedený na doručeném daňovém dokladu. Nájemné je splatné do třiceti dnů od řádného doručení příslušného účetního dokladu v souladu s touto smlouvou na adresu *nájemce* uvedenou v Článku IX odst. 1 této smlouvy a mají se za uhrazené okamžikem připsání příslušné částky na účet *pronajímatele*.
6. *Pronajímatel* si vyhrazuje právo upravit nájemné každoročně písemným oznámením, a to nejvýše o procentuální výši rovnající se průměrné roční míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášeného Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, pro který se výše nájemného upravuje; takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet úpravy nájemného na další následující rok. Takovéto navýšení nájemného bude formou písemného oznámení zasláno *pronajímatelem nájemci* vždy nejpozději do 30. 4. příslušného kalendářního roku. Nedílnou součástí písemného oznámení bude i sdělení Českého statistického úřadu o změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. Nájemné bude takto navýšeno vždy k 1. 7. příslušného kalendářního roku, nejdříve však v roce 2026.
7. *Pronajímatel* je novou výši nájemného povinen oznámit *nájemci* bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu (nebo jiné, k tomu v té době oprávněné státní instituce), zveřejněna. Nebude-li *nájemce pronajímatelem* písemně vyrozuměn do 30. 4. příslušného kalendářního roku, tak platí, že výše nájemného se nemění.
8. V případě prodlení *nájemce* s placením nájemného dle této smlouvy, zaplatí *nájemce pronajímateli* úrok z prodlenív zákonné výši. Zaplacením úroku z prodlení není omezena výše nároku na náhradu škody.

**Článek V**

## Práva a povinnosti pronajímatele

1. *Pronajímatel* předá *předmět nájmu* včetně klíčů nejpozději do 30. 6. 2025 *nájemci* písemným protokolem, a to ve stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání a umožní jej po celou dobu trvání smlouvy nerušeně užívat.
2. *Pronajímatel* má *povinnost* zajistit po dobu nájmu nájemci nezbytné služby:
3. Dodávku elektrické energie,
4. Vytápění pronajatých prostor,
5. Dodávku vody.
6. *Pronajímatel* je povinen po celou dobu trvání této smlouvy udržovat *prostor* blíže vymezený v Článku II odst. 1) této smlouvy a v Příloze č. 1 této smlouvy svým nákladem v takovém stavu, který nebude bránit ujednanému účelu užívání *předmětu nájmu (prostoru) nájemcem*.
7. *Pronajímatel* je povinen zajistit provádění oprav, úprav či jiných prací souvisejících s *prostorem* pouze takovým způsobem a v takovém rozsahu, který neovlivní výkon práv spojených s užíváním *prostoru* a není-li to možné, pak pouze v takovém rozsahu, který jej ovlivní jen v nezbytně nutném rozsahu.
8. *Pronajímatel* je povinen informovat písemně *nájemce* o zamýšlených opravách, úpravách či jiných pracích souvisejících s prostorem nejméně sedm dní předem a není-li to s ohledem na hrozící škodu možné, pak okamžitě jakmile to možné bude, nejpozději ihned po jejich zahájení.
9. *Pronajímatel* je oprávněn požadovat na *nájemci* nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním *předmětu nájmu,* a todle pravidel a ve výši sjednané v Článku IV této smlouvy.
10. *Pronajímatel* je povinen upozornit *nájemce* na všechna zjištěná nebezpečí a závady, ze kterých mu mohou vzniknout škody.
11. *Pronajímatel* je po předchozí dohodě oprávněn kontrolovat, zda *nájemce* užívá *předmět nájmu* řádným způsobem.

**Článek VI**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. *Nájemce* je oprávněn provádět na vlastní náklady na *předmětu nájmu* změny a úpravy jen po předchozím písemném souhlasu *pronajímatele*. Tyto změny a úpravy mohou být pouze drobného charakteru. Součástí písemného souhlasu *pronajímatele* je přesná specifikace úprav a změn, a to dle jejich popisu v písemné žádosti *nájemce*. *Pronajímatelem* povolené úpravy a změny na *předmětu nájmu* provede *nájemce* na své náklady. Dojde-li takto ke zhodnocení *předmětu nájmu*, *nájemce* výslovně prohlašuje, že nebude požadovat po *pronajímateli* toto zhodnocení uhradit.
2. *Nájemce* je povinen užívat *předmět nájmu* řádně a v souladu s touto smlouvou, dbát o jeho dobrý stav a v míře, jenž lze po něm spravedlivě požadovat, zabránit jeho poškozování. Pokud přesto dojde jeho zaviněním ke škodám na *předmětu nájmu* mimo běžné opotřebení, je povinen tyto škody nahradit uvedením do původního stavu, pokud nebude dohodnuto jinak.
3. *Nájemce* bez odkladu oznámí *pronajímateli* potřebu odstranění závad na *předmětu nájmu,* které vznikly opotřebením nebo haváriemi*,* jež nezpůsobil a umožní jejich odstranění.Pokud tak *nájemce* neučiní, odpovídá za škodu, která by *pronajímateli* vznikla*.*
4. Nájemce při ukončení nájmu vrátí *předmět nájmu* ve stavu, v němž je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud nájemce nesplní svoji povinnost vyklidit po uplynutí doby nájmu *prostor* řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **500 Kč** (slovy: *pět set korun českých*) za každý, i započatý den prodlení s plněním této povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
5. *Nájemce* není oprávněn dát *předmět nájmu* dle této smlouvy do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele.*
6. *Nájemce* se zavazuje, že po celou dobu trvání smluvního vztahu bude dodržovat příslušné právní, technické, hygienické, požární a bezpečnostní předpisy závazné pro účel této smlouvy
7. *Nájemce* je povinen používat přímotopné elektrické spotřebiče (vařiče, rychlovarné konvice atd.) pouze v místech k tomu určených.
8. *Nájemce* bude při užívání *prostoru* dodržovat Provozní a požární řád objektu (*budovy*), s nímž bude nájemce nejpozději ke dni předání *předmětu nájmu* seznámen, a dbát na pořádek v prostorách, kdy řádné seznámení s předmětným řádem *smluvní strany* potvrdí svými podpisy v protokolu o předání *předmětu nájmu*.
9. *Nájemce* je oprávněn po předchozím souhlasu *pronajímatele budovu*, kde se nachází *předmět nájmu*, opatřit v přiměřeném rozsahu označením *nájemce* štíty a podobnými znameními. Po ukončení nájmu je povinen uvést budovu do původního stavu. *Pronajímatel* se zavazuje poskytnout součinnost k získání veřejnoprávních povolení k umístění označení *nájemce*, bude-li takového povolení třeba.
10. *Nájemce* je povinen pojistit vlastní movitý majetek, který je umístěn v *předmětu nájmu*.
11. *Nájemce* je povinen platit řádně a včas *pronajímateli* nájemnédle Článku IV této smlouvy.
12. Smluvní strany se dohodly, že *nájemce* není povinen skládat *pronajímateli* jistotu (kauci) dle § 2254 občanského zákoníku.

**Článek VII**

**Doba nájmu, platnost, účinnost**

1. *Pronajímatel* přenechává *nájemci* *předmět nájmu* k užívání na dobu určitou, počínaje dnem 1. 7. 2025 do 30. 6. 2026, přičemž se smluvní strany dohodly na vyloučení aplikace § 2230 občanského zákoníku (opce).
2. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu *smluvními stranami*. V případě, že tato smlouva bude zveřejněna *pronajímatelem* v registru smluv, nabývá však účinnosti nejdříve tímto dnem.

**Článek VIII**

**Skončení smluvního vztahu a zánik smlouvy**

1. Tuto smlouvu je možné ukončit písemnou dohodou *Smluvních stran* nebo výpovědí jedné ze *smluvních stran* s výpovědní dobou 3 měsíců. Tato doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
2. *Pronajímatel* je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s výpovědní dobou 3 měsíců doručenou *nájemci*, a to v případě, že *nájemce* podstatným způsobem porušuje povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy. Porušením povinností, které zakládá právo *pronajímatele* na výpověď dle tohoto odstavce se, pro účely této smlouvy, rozumí výhradně to, že:
3. *nájemce* je v prodlení s úhradou nájemného podle této smlouvy po dobu delší než jeden (1) měsíc, a to i přes písemné upozornění *pronajímatele*,
4. *nájemce* užívá *předmět nájmu* v zásadním rozporu s účelem nájmu stanoveným v Článku III odst. 1) této smlouvy, a to i přes písemné upozornění *pronajímatele*,
5. *nájemce* užívá *předmět* *nájmu* nebo společné prostory, parkoviště či jiná venkovní zařízení způsobem, jež je v rozporu s touto smlouvou, a to i přes písemné upozornění *pronajímatele*,
6. *nájemce* přenechá *předmět nájmu* nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu *pronajímatele* nebo jakékoli osobě umožní jiné užívání *předmětu nájmu* nebo jakékoli jeho části,
7. *nájemce* závažným způsobem porušuje Provozní a požární řád objektu nebo své povinnosti stanovené příslušnými právními, technickými, hygienickými, požárními a bezpečnostními předpisy závaznými pro účel této smlouvy a takové porušení neodstraní k písemné výzvě *pronajímatele* ani v dodatečné 30denní lhůtě,
8. má-li být budova, v níž se *předmět nájmu* nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání *předmětu nájmu*, a *pronajímatel* to při uzavření této smlouvy nemusel ani nemohl předvídat.
9. V období doby nájmu je *nájemce* oprávněn vypovědět tuto smlouvu ze zákonných důvodů, a to z důvodů dle ust. § 2208 odst. 1, § 2210 odst. 3, § 2226 odst. 2, § 2227, § 2232 občanského zákoníku, a dále též z následujících důvodů s výpovědní dobou 3 měsíců:
10. bude-li podstatně změněn předmět činnosti *nájemce* nebo jeho pracoviště umístěné v *předmětu nájmu*,
11. bude-li rozhodnuto o reorganizaci, restrukturalizaci nebo jiné podstatné organizační změně *nájemce* nebo jeho pracoviště umístěného v *předmětu nájmu*,
12. bude-li zrušen *nájemce* nebo bude-li rozhodnuto o zrušení jeho pracoviště umístěného v *předmětu nájmu*,
13. bude-li rozhodnuto o přemístění *nájemce* nebo jeho pracoviště umístěného v *předmětu nájmu*.
14. *Smluvní strany* se výslovně dohodly, že v případě ukončení této nájemní smlouvy nebude aplikováno ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku, a to s odkazem na Článek VI odst. 1 této smlouvy.
15. Povinnost náhrady škody, povinnost k zaplacení smluvní pokuty a zákonného úroku z prodlení dle této smlouvy, při ukončení této smlouvy, zůstává zánikem smlouvy nedotčena.

**Článek IX**

**Doručování**

1. *Smluvní strany* se dohodly, že všechna oznámení, vyrozumění, výpověď smlouvy, či jiné dokumenty určené v souvislosti s touto smlouvou druhé smluvní straně, budou písemné a druhé smluvní straně doručeny. V pochybnostech se má za to, že byly druhé straně doručeny desátý den po jejich prokazatelném uložení jako doporučené zásilky u provozovatele poštovních služeb. Doručovací adresou na straně *pronajímatele* je adresa uvedená ve specifikaci *pronajímatele* v úvodu této smlouvy. Doručovací adresa na straně *nájemce* je následující: Ještědská 354, 460 08 Liberec. Každá smluvní stranamůže změnit svoji doručovací adresu, jestliže toto písemně oznámí druhé smluvní straně alespoň 15 dní předem před takovou změnou ve smyslu ustanovení tohoto odstavce.
2. *Pronajímatel* může kontaktovat *nájemce* ve věcech placení nájemného a ve věcech týkajících se užívání *předmětu nájmu* prostřednictvím následujících kontaktních osob:

Zuzana Vaníčková, jednatelka, tel. 602 707 152,

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám *nájemce* nenahrazuje písemný úkon dle odst. (1) tohoto článku.

1. *Nájemce* může kontaktovat *pronajímatele* ve věcech týkajících se fakturace i užívání *předmětu nájmu* prostřednictvím následujících kontaktních osob:

Bc. Žaneta Smékalová, rozpočtář - analytik, tel. 777 750 581, e.mail: smekalova.zaneta@ssams.cz

Ing. Zdeněk Krabs, Ph.D., ředitel školy, tel. 777 750 585, e.mail: krabs@seznam.cz

Telefonické pokyny, popř. zaslání e-mailové zprávy kontaktním osobám *pronajímatele* nenahrazuje písemný úkon dle odst. (1) tohoto článku.

**Článek X**

**Zveřejnění smlouvy a obchodní tajemství**

1. *Nájemce* bere na vědomí, že smlouva s hodnotou předmětu převyšující 50.000 Kč bez DPH včetně dohod, na základě, kterých se tyto smlouvy mění, nahrazují nebo ruší zveřejní *pronajímatel* v registru smluv zřízeném jako informační systém veřejné správy na základě zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. *Nájemce* výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva včetně případných dohod o její změně, nahrazení nebo zrušení byly v plném rozsahu v registru smluv *pronajímatelem* zveřejněny.
2. *Nájemce* prohlašuje, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažuje za obchodní tajemství a uděluje svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

## Článek XI

## Závěrečná ustanovení

1. Ostatní právní vztahy touto smlouvu neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
2. Veškeré spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
3. Smluvní strany se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 2050, 2212, 2223, 2253 občanského zákoníku.
4. Smluvní strany přebírají podle § 1765 občanského zákoníku riziko změny okolností.
5. Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, obdobně.
6. Ve smyslu § 564 občanského zákoníku lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem č jinými elektronickými zprávami.
7. Tato smlouva je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž *pronajímatel* obdrží jedno vyhotovení a *nájemce* jedno vyhotovení.

V Liberci dne 14. 5. 2025

Pronajímatel: Nájemce:

……………………………… …………………………………………..

*Ing. Zdeněk Krabs, Ph.D. Zuzana Vaníčková*

*ředitel školy*  jednatelka