**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

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

**Základní škola a mateřská škola ANGEL v Praze 12**

IČO: 49367463

Sídlo: Angelovova 3183/15, 143 00 Praha 4 - Modřany

Jejímž jménem jedná: PhDr. Tereza Jedličková, Ph.D., ředitel školy

Bankovní spojení: ČSOB a.s., 159049009/0300

E-mail: jedlickova@zsangel.cz

Organizace zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl Pr, vložka 1015

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

Firma: **ReFresh Bistro s.r.o.**

IČO: 06416268

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

Kterou zastupuje: Mgr. Lucie Remer, jednatelka

Telefon: +420 774 378 976

E-mail: [lucie@dxgroup.cz](mailto:lucie@dxgroup.cz)

Organizace zapsána u Městského soudu v Praze, C 281702/MSPH

(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. V této Smlouvě „**Věc**“ znamená prostor sloužící podnikání číslo – chodba – pav.B o výměře 8 m2, nacházející se v přízemí budovy č. p. / ev. č. 3183/15, v ulici Angelovova , obec Praha 4 - Modřany.
2. **Prohlášení**

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že má plné právo platně pronajmout Věc Nájemci touto Smlouvou. Pronajímateli byla budova svěřena do užívání vlastníkem, kterým je Městská část Praha 12, zřizovací listinou.
  2. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této Smlouvy Věc prohlédl a seznámil se se stavem Věci a v tomto stavu Věc do nájmu přebírá.
  3. Pronajímatel prohlašuje, že Věc je bez vad.

1. **Předmět Smlouvy**
   1. Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Nájemci Věc včetně všech součástí a příslušenství k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli Nájemné.
2. **Účel nájmu**
   1. Věc je pronajata za účelem podnikání.
   2. Předmětem podnikání v pronajatých prostorách (Věci) bude provoz školního kiosku s občerstvením v rámci Nájemcova konceptu ReFresh Bistro, který bude určen primárně pro potřeby studentů a personálu školy, resp. Pronajímatele.
   3. Nájemce je oprávněn zajistit provozování školního bufetu formou franšízové spolupráce konceptu ReFresh Bistro.
3. **Trvání Smlouvy**
   1. Nájem Věci je ujednán na dobu určitou, a to do 30.06.2026.
   2. Nájem Věci začíná dne 01.09.2025.
   3. Smluvní strany sjednávají, že pokud ani jedna se stran písemně nevypoví Smlouvu nejpozději k poslednímu dni trvání dle odst. 5.1. této Smlouvy, dojde k automatickému prodloužení o stejné období následujícího školního roku, tedy od 1.9. do 30.6.
   4. Smlouva se na základě odst. 5.3. automaticky prodlužuje opakovaně do vypovězení jedné ze Smluvních stran, které lze uskutečnit kdykoliv v průběhu trvání Smlouvy.
4. **Nájemné**
   1. Nájemce se zavazuje platit za nájem Věci nájemné ve výši 1400,-Kč/m2/rok CZK (Slovy: jedenácttisídvěstěkorun českých) roční měsíc trvání nájmu, tzn. měsíční nájemné Kč 934,- (Slovy:devětsettřicetčtyřikč).
   2. Pronajímatel má právo zvyšovat Nájemné o částku odpovídající inflaci vyhlášené ČSÚ.
   3. Smluvní strany ujednávají, že částka za služby spojené s nájmem Věci /není součástí Nájemného (tj. částky nejsou sloučeny do jedné paušální částky), přičemž částka za služby spojené s nájmem Věci je ujednána níže v této Smlouvě.
5. **Práva a povinnosti smluvních stran**
   1. Pronajímatel je povinen platit pojištění za pronajaté nemovitosti.
   2. Pronajímatel je povinen případné opravy či rekonstrukce nemovitostí provádět mimo dobu podnikání nájemce nebo nájemce o tomto informovat s patřičným předstihem před započetím prací.
   3. Pronajímatel je povinen zajišťovat veškeré zákonné revize spotřebičů v rámci pronajatého prostoru včetně revize spotřebičů Nájemce. Tyto revize budou prováděny v čase v rámci zákonných revizí prováděných v celém objektu. Nájemce je povinen Pronajímateli uhradit náklady na provedení revizí spotřebičů Nájemce, bude-li k tomu Pronajímatelem vyzván, a to jak formou úhrady přímo Pronajímateli či úhradou třetí osobě, kterou Pronajímatel označil a která zákonnou revizi provedla.
   4. Nájemce je povinen mít sjednané pojištění odpovědnosti za újmu s ročním limitem plnění 20 mil. Kč či více. Nájemce dále prohlašuje, že má sjednaná pojištění na tato pojistná nebezpečí: Odpovědnost za věci převzaté a užívané, Odpovědnost za škodu způsobenou vadným výrobkem, Čistá finanční škoda, Nemajetková újma, Odpovědnost za věci vnesené a odložené, Onemocnění z potravin.
   5. Nájemce se povinen po dobu trvání nájmu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor.
   6. Nájemce se povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
   7. Nájemce se povinen maximálně šetřit pronajaté prostory, zajišťovat úklid a udržovat pořádek.
   8. Nájemce se 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.
6. **Služby související s nájmem**
   1. Dodávky elektřiny zajišťuje Pronajímatel a Nájemce se zavazuje hradit náklady za dodávky elektřiny dle skutečné spotřeby - je nainstalováno samostatné měřidlo pro bistro.
   2. Dodávky vody a odvádění odpadních vod zajišťuje Pronajímatel a Nájemce se zavazuje hradit náklady za dodávky vody a odvádění odpadních vod ve formě záloh ve výši 100,- CZK za každý kalendářní měsíc. Tato částka je stanovena jako fixní.
   3. Služby spojené se společnými částmi budovy včetně údržby, čištění, osvětlení a provozu zařízení a svoz odpadu zajišťuje Pronajímatel Nájemce se zavazuje hradit náklady za služby spojené se společnými částmi budovy jsou součástí nájemného.
   4. Pronajímatel se zavazuje doručit Nájemci vyúčtování za služby zajišťované Pronajímatelem ve lhůtě 3 měsíců od konce daného kalendářního roku, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů od skončení nájmu Věci.
   5. Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli veškeré nedoplatky za služby zajišťované Pronajímatelem a Pronajímatel se zavazuje vrátit veškeré přeplatky za služby zajišťované Pronajímatelem. Nedoplatky a přeplatky záloh za služby zajišťované Pronajímatelem jsou splatné ve lhůtě 90 dnů od doručení vyúčtování za dané služby Nájemci.
7. **Platební podmínky**
   1. Nájemce se zavazuje platit Nájemné bankovním převodem na základě vystaveného daňového dokladu, jehož splatnost je minimálně 15 dní od dne vystavení.
   2. Pronajímatel se zavazuje doručovat daňové doklady a další výzvy k úhradám výhradně v elektronické podobě na emailovou adresu **fakturace@dxgroup.cz**
   3. Zálohy a/nebo pevná cena za služby uvedené v článku 7 této Smlouvy jsou splatné spolu s Nájemným a budou placeny spolu s Nájemným za daný kalendářní měsíc.
   4. Všechna finanční plnění placená bankovním převodem ve prospěch Pronajímatele budou zaplaceny na bankovní účet Pronajímatele, který je uveden ve vystaveném daňovém dokladu.
   5. Zaplacením jakéhokoliv finančního plnění bankovním převodem se rozumí připsání celé příslušné částky na výše uvedený bankovní účet.
8. **Převzetí Věci Nájemcem**
   1. Pronajímatel je povinen předat Věc Nájemci ve lhůtě 14 dnů od uzavření této Smlouvy.
   2. Pronajímatel předá Nájemci spolu s Věcí 2 ks klíčů k Věci.
   3. O předání a převzetí Věci bude Smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol nebo jiný dokument potvrzující předání Věci Nájemci. Předávací protokol nebo jiný dokument bude obsahovat stavy měřičů energií a vody.
9. **Předání Věci zpět Pronajímateli**
   1. Nájemce je povinen předat Věc Pronajímateli nejpozději poslední den nájmu podle této Smlouvy.
   2. O předání a převzetí Věci bude Smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol nebo jiný dokument potvrzující předání Věci Pronajímateli. Předávací protokol nebo jiný dokument bude obsahovat stavy měřičů energií a vody.
   3. Nájemce spolu s Věcí předá Pronajímateli veškeré klíče k Věci.
   4. Nepředá-li Nájemce Věc zpět Pronajímateli nejpozději poslední den trvání nájmu, má Pronajímatel právo do Věci 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.
10. **Výpověď nájmu**
    1. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet 1. den následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
    2. Nájem Věci končí uplynutím výpovědní doby.
    3. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět Smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:

* je Nájemce po dobu delší než dva měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb
* Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči Pronajímateli vyplývající ze zákona nebo této Smlouvy
  1. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět Smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
* přestane-li být Věc z objektivních důvodů způsobilá k výkonu činnosti, k níž byla určena
* Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci
* provozovna nesplňuje minimální finanční výsledky udržitelného provozu

1. **Podnájem**
   1. Nájemce má právo zřídit třetí osobě k Věci užívací právo.
2. **Další práva a povinnosti**
   1. Spolu s Věcí předává Pronajímatel Nájemci k užívání vybavení prostoru, které je zapsáno jako součást předávacího protokolu.
3. **Rozhodné právo**
   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.
4. **Závěrečná ustanovení**
   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.
   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.
   3. Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami ve vztahu k předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předchozí ujednání ohledně předmětu této Smlouvy.
   4. Tato Smlouva může být změněna písemnými dodatky podepsanými všemi Smluvními stranami.
   5. Tato Smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech. Každá Smluvní strana obdrží 1 stejnopis této Smlouvy.
   6. Každá ze Smluvních stran nese své vlastní náklady vzniklé v důsledku uzavírání této Smlouvy.
   7. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti v okamžiku jejího podpisu všemi Smluvními stranami.
   8. Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a prohlašují, že je ujednána svobodně.

**NA DŮKAZ ČEHOŽ SMLUVNÍ STRANY PŘIPOJUJÍ SVÉ PODPISY**

V Praze, dne 02.09.2025

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

PhDr. Tereza Jedličková, Ph.D., ředitelka Základní školy a mateřské školy ANGEL v Praze 12

V Praze, dne:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Mgr. Lucie Remer, jednatelka