

Smlouva o nájmu nebytových prostor

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

Slovanské gymnázium Olomouc, tř. Jiřího z Poděbrad 13

IČO: 00601781

Sídlo: Jiřího z Poděbrad 13, 771 11 Olomouc

Jejíž jménem jedná: RNDr. Radim Slouka, ředitel školy

Bankovní spojení: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

(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: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

(dále jako „**Nájemce**“)

(**Pronajímatel** a **Nájemce** dále též společně jako „**Smluvní strany**“ a každý jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

SMLOUVNÍ STRANY UJEDNÁVAJÍ NÁSLEDUJÍCÍ:

1 Definice

- 1.1 V této Smlouvě „**Věc**“ znamená prostor sloužící k podnikání a to místnost číslo 1.12 – bufet o výměře 16 m², nacházející se v 1. podlaží budovy č. p. 936 / ev. č. 13, v ulici Jiřího z Poděbrad, obec Olomouc.

2 Prohlášení

- 2.1 Pronajímatel prohlašuje, že má plné právo platně pronajmout Věc Nájemci touto Smlouvou. Pronajímateli byla budova svěřena do užívání vlastníkem, kterým je Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, 779 00 Olomouc, zřizovací listinou.
- 2.2 Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této Smlouvy Věc prohlédl a seznámil se se stavem Věci a v tomto stavu Věc do nájmu přebírá.
- 2.3 Pronajímatel prohlašuje, že Věc je bez vad.

3 Předmět Smlouvy

- 3.1 Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Nájemci Věc včetně všech součástí a příslušenství k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli Nájemné.

4 Účel nájmu

- 4.1 Věc je pronajata za účelem podnikání.
- 4.2 Předmětem podnikání v pronajatých prostorách (Věci) bude provoz školního bufetu s občerstvením v rámci Nájemcova konceptu ReFresh Bistro, který bude určen primárně pro potřeby studentů a personálu školy, resp. Pronajímatele.
- 4.3 Nájemce je oprávněn zajistit provozování školního bufetu formou franšízové spolupráce konceptu ReFresh Bistro.

5 Trvání Smlouvy

- 5.1 Nájem Věci je ujednán na dobu určitou, a to do **30. 6. 2025**.
- 5.2 Nájem Věci začíná dne **21. 10. 2024**.
- 5.3 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.
- 5.4 Smlouva se na základě odst. 5.3. automaticky prodlužuje opakovaně do vypovězení jedné ze Smluvních stran, které lze uskutečnit kdykoliv v průběhu trvání Smlouvy.

6 Nájemné

- 6.1 Nájemce se zavazuje platit za nájem plochy Věci nájemné ve výši 1.600,- Kč (Slovy: jedentisícšestset korun českých) za každý měsíc trvání nájmu, mimo bod 6.2 a 8 této smlouvy.

- 6.2 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 činí 3.400,- Kč (Slovy: třitisícečtyřista korun českých).
- 6.3 Celková částka Nájemného činí 5.000,- (Slovy: pět tisíc korun českých) za každý měsíc trvání nájmu, mimo bod 8 této smlouvy.
- 6.4 Pronajímatel má právo zvyšovat celkové Nájemné o částku odpovídající inflaci vyhlášené ČSÚ.

7 Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1 Pronajímatel je povinen platit pojištění za pronajaté nemovitosti.
- 7.2 Pronajímatel je povinen případné opravy či rekonstrukce nemovitostí provádět mimo dobu podnikání nájemce nebo nájemce o tomto informovat s patřičným předstihem před započítáním prací.
- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 Nájemce je povinen po dobu trvání nájmu umožnit pronajímateli přístup do pronajatých prostor.
- 7.6 Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
- 7.7 Nájemce je povinen maximálně šetřit pronajaté prostory, zajišťovat úklid a udržovat pořádek.
- 7.8 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.

8 Služby související s nájmem

- 8.1 Dodávky elektřiny zajišťuje Pronajímatel a Nájemce se zavazuje hradit náklady za dodávky elektřiny formou vyúčtování za každý kalendářní měsíc.
- 8.2 Dodávky vody a odvádění odpadních vod zajišťuje Pronajímatel a Nájemce se zavazuje hradit náklady za dodávky vody a odvádění odpadních vod formou vyúčtování za každý kalendářní měsíc.
- 8.3 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, které jsou součástí nájemného.
- 8.4 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.
- 8.5 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.

9 Platební podmínky

- 9.1 Nájemce se zavazuje platit Nájemné bankovním převodem na základě vystaveného daňového dokladu, jehož splatnost je minimálně 14 dní od dne vystavení.
- 9.2 Pronajímatel se zavazuje doručovat daňové doklady a další výzvy k úhradám výhradně v elektronické podobě na emailovou adresu [REDACTED]
- 9.3 Zálohy a/nebo pevná cena za služby uvedené v článku 8 této Smlouvy jsou splatné spolu s Nájemným a budou placeny spolu s Nájemným za daný kalendářní měsíc.
- 9.4 Všechna finanční plnění placená bankovním převodem ve prospěch Pronajímatele budou zaplacený na bankovní účet Pronajímatele, který je uveden ve vystaveném daňovém dokladu.
- 9.5 Zaplacením jakéhokoliv finančního plnění bankovním převodem se rozumí připsání celé příslušné částky na výše uvedený bankovní účet.

10 Převzetí Věci Nájemcem

- 10.1 Pronajímatel je povinen předat Věc Nájemci ve lhůtě 10 dnů od uzavření této Smlouvy.
- 10.2 Pronajímatel předá Nájemci spolu s Věcí 1 ks klíčů a ovladač vstupních dveří k Věci.

- 10.3 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.

11 Předání Věci zpět Pronajímateli

- 11.1 Nájemce je povinen předat Věc Pronajímateli nejpozději poslední den nájmu podle této Smlouvy.
- 11.2 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.
- 11.3 Nájemce spolu s Věcí předá Pronajímateli veškeré klíče k Věci.
- 11.4 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.

12 Výpověď nájmu

- 12.1 Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet 1. den následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 12.2 Nájem Věci končí uplynutím výpovědní doby.
- 12.3 Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět Smlouvu před uplynutím sjednané doby, jestliže:
- je Nájemce po dobu delší než jeden měsíce v prodlení s placením nájemného nebo služeb
 - Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči Pronajímateli vyplývající ze zákona nebo této Smlouvy
- 12.4 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

13 Podnájem

13.1 Nájemce má právo zřídit třetí osobě k Věci užívací právo.

14 Další práva a povinnosti

14.1 Spolu s Věcí předává Pronajímatel Nájemci k užívání vybavení prostoru, které je zapsáno jako součást předávacího protokolu.

15 Rozhodné právo

15.1 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejména ust. 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

16 Závěrečná ustanovení

16.1 V této Smlouvě, pokud z kontextu jasně nevyplyvá 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.

16.2 Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoliv ustanovení této Smlouvy nemá vliv na vymahatelnost či platnost zbývajících ustanovení této Smlouvy, pokud z povahy nebo obsahu takového ustanovení nevyplyvá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu této Smlouvy.

16.3 Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami ve vztahu k předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předchozí ujednání ohledně předmětu této Smlouvy.

16.4 Tato Smlouva může být změněna písemnými dodatky podepsanými všemi Smluvními stranami.

16.5 Tato Smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech. Každá Smluvní strana obdrží 1 stejnopis této Smlouvy.

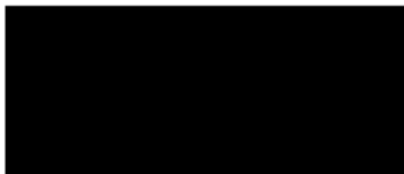
16.6 Každá ze Smluvních stran nese své vlastní náklady vzniklé v důsledku uzavírání této Smlouvy.

16.7 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti v okamžiku jejího podpisu všemi Smluvními stranami.

16.8 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 Olomouci, dne



RNDr. Radim Slouka, ředitel Slovanského gymnázia Olomouc

V Praze, dne



Mgr. Lucie Remer, jednatelka