

Smlouva o nájmu nebytových prostor

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

Název školy: Základní škola Kravaře, příspěvková organizace,

IČO: 70940088

DIČ: CZ-70940088

Sídlo: Komenského 658/14, 747 21 Kravaře

Jejmž jménem jedná: Mgr. Lukáš Kramný, ředitel školy

Bankovní spojení: 1849696339/0800

E-mail: Ředitel školy - kramnylukas@kravarezs.cz

Fakturace, platby - frankovadiana@kravarezs.cz

(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

(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 „**Věc**“ znamená prostor sloužící k podnikání o výměře 13 m², nacházející se v přízemí (vestibulu) budovy školy na ulici Komenského, č.p. 658, č. orientační 14, města Kravaře, PSČ 747 21, okres Opava, Moravskoslezský kraj.

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 Město Kravaře. Zřizovací listinou je povoleno pronajímat prostory budovy k činnosti související s provozem školy.
- 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 žáků a zaměstnanců školy, resp. Pronajímatele.
- 4.3 Nájemce je oprávněn zajistit provozování školního bufetu formou franšizové spolupráce konceptu ReFresh Bistro.

5 Trvání Smlouvy

- 5.1 Nájem Věci je ujednán na dobu určitou, a to do 30. června 2026.
- 5.2 Nájem Věci začíná dne 1. září 2025.
- 5.3 Smluvní strany sjednávají, že pokud ani jedna ze 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 Věci nájemné ve výši 5 000,-- Kč (Slovy: pět tisíc korun českých) za každý měsíc trvání nájmu. Nájemcem bude Pronajímateli vystavena faktura – daňový doklad k úhradě nájmu a zaslána na email **fakturace@dxgroup.cz**.
- 6.2 Pronajímatel má právo zvyšovat Nájemné o částku odpovídající inflaci vyhlášené ČSÚ.
- 6.3 Smluvní strany ujednávají, že částka za služby spojené s nájmem Věci jsou sloučeny do jedné paušální částky, přičemž částka za služby spojené s nájmem Věci je u pronajímatele určena vnitřní směrnicí organizace pro nájem prostoru v Základní škole Kravaře, příspěvková organizace, Komenského 658/14.

7 Práva a povinnosti smluvních stran

- 7.1 Pronajímatel je povinen zajistit nájemci v pronajatém prostoru přívod vody, tepla a elektrické energie. Rovněž zajistí příslušné připojení k elektrické energii a předá prostor k provozu čistý, vyklizený a nově vymalovaný.
- 7.2 Pronajímatel je povinen případné opravy či rekonstrukce nemovitostí provádět mimo dobu podnikání nájemce nebo nájemce o tomto informovat s patřičným předstihem před započatím 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 O předání a převzetí Věci bude Smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol nebo jiný dokument potvrzující předání Věci Nájemci.
- 7.6 příslušné částky na výše uvedený bankovní účet.

8 Služby související s nájmem

- 8.1 Pronajímatel předá Nájemci spolu s Věcí dva kusy klíčů. Jeden klíč přímo k Věci, tj. ke dveřím školního bufetu a jeden klíč od vstupu do budovy školy – vchod z parkoviště ze dvora školy.
- 8.2 O předání a převzetí Věci bude Smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol nebo jiný dokument potvrzující předání Věci Nájemci.
- 8.3 Nájemce je povinen maximálně šetřit pronajaté prostory, zajišťovat úklid a udržovat v prostoru bufetu pořádek a čistotu na vlastní náklady.
- 8.4 Sociální zařízení není součástí pronajatého prostoru. Pronajímateli bude poskytnuto sociální zařízení (WC), které se nachází naproti pronajatému prostoru ve vestibulu školy. Toto zařízení je celoročně otevřeno a zpřístupněno.
- 8.5 Pronajímatel nemůže prostory WC a chodby používat pro odkládání věcí.
- 8.6 Nájemce má oprávnění využívat k likvidaci odpadu kontejnery pro komunální odpad, sklo a plast, které jsou k tomu určeny. Nacházejí se v prostorách dvora za školou (komunální odpad, papír, plast) a u vjezdu do dvora školy (sklo). Svoz odpadu hradí nájemce. Je povinen udržovat u těchto kontejnerů pořádek a neodkládat odpad na jiných místech.
- 8.7 Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu.
- 8.8 Nájemce je povinen maximálně šetřit elektrickou energii, vodou a teplem, které jsou v pronajímaném prostoru a dbát na co nejmenší odběr těchto produktů.
- 8.9 Pronajímatel poskytne Věc k nájmu již v měsíci srpnu, aby si mohl nájemce pronajaté prostory vybavit, navést zboží a doplnit potřebný materiál k provozu bufetu, který zahájí prodej a provoz vždy od 1. září každého roku (pokud 1. 9. nepřipadne na sobotu nebo neděli). V tomto měsíci (tj. srpen) poskytne Pronajímatel prostor bez fakturace, tj. bez úplaty.
- 8.10 Pronajímatel má právo zřídit pověřené třetí osobě k Věci užívací právo.

9 Platební podmínky

- 9.1 Nájemce se zavazuje platit Nájemné bankovním převodem na základě vystavené faktury - daňového dokladu, jehož splatnost je minimálně 15 dní od dne vystavení.

- 9.2 Pronajímatel se zavazuje doručovat daňové doklady a další výzvy k úhradám výhradně v elektronické podobě na emailovou adresu **fakturace@dxgroup.cz**
- 9.3 Všechna finanční plnění placená bankovním převodem ve prospěch Pronajímatele budou zaplacený na bankovní účet Pronajímatele, který je uveden ve vystavené faktuře - daňovém dokladu.
- 9.4 Zaplacením jakéhokoliv finančního plnění bankovním převodem se rozumí připsání celé příslušné částky na výše uvedený bankovní účet.

10 Předání Věci zpět Pronajímateli

- 10.1 Nájemce je povinen předat Věc Pronajímateli nejpozději poslední den nájmu podle této Smlouvy.
- 10.2 O předání a převzetí Věci bude Smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol nebo jiný dokument potvrzující předání Věci Pronajímateli.
- 10.3 Nájemce spolu s Věcí předá Pronajímateli veškeré klíče k Věci.
- 10.4 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.

11 Výpověď nájmu

- 11.1 Výpovědní doba činí 1 měsíc a počíná běžet 1. den následujícího měsíce po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 11.2 Nájem Věci končí uplynutím výpovědní doby.
- 11.3 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
- 11.4 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

12 Další práva a povinnosti

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

13 Rozhodné právo

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

14 Závěrečná ustanovení

- 14.1 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.
- 14.2 Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoli 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.
- 14.3 Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami ve vztahu k předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předchozí ujednání ohledně předmětu této Smlouvy.
- 14.4 Tato Smlouva může být změněna písemnými dodatky podepsanými všemi Smluvními stranami.
- 14.5 Tato Smlouva je vyhotovena v 2 stejnopisech. Každá Smluvní strana obdrží 1 stejnopis této Smlouvy.
- 14.6 Každá ze Smluvních stran nese své vlastní náklady vzniklé v důsledku uzavírání této Smlouvy.
- 14.7 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti v okamžiku jejího podpisu všemi Smluvními stranami.

- 14.8 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 Kravařích dne

.....

Mgr. Lukáš Kramný, ředitel Základní školy Kravaře

Mgr.
Lukáš
Kramný

Digitálně podepsal
Mgr. Lukáš Kramný
Datum: 2025.04.24
10:53:43 +02'00'

V Praze dne

.....

Mgr. Lucie Remer, jednatelka

Lucie
Remer

Digitálně podepsal
Lucie Remer
Datum: 2025.04.24
12:37:08 +02'00'