

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
dle zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Střední škola informatiky, poštovníctví a finančnictví Brno, příspěvková organizace

se sídlem: Čichnova 982/23, 624 00 Brno

jednající ředitelkou Ing. Olgou Hölzlovou

IČ: 00380385

DIČ: CZ00380385

Bankovní spojení:  

(pronajímatel)

a

firmou:

ReFresch Bistro s.r.o.

se sídlem: Dubečská 73/6, 100 00 Praha 10 Strašnice

jednající jednatelkou Mgr. Lucií Remer

tel. , e-mail: 

IČ: 06416268

Bankovní spojení: , č. 

(nájemce)

I. Předmět smlouvy

1. Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem níže uvedeného majetku — objektu budovy na adrese Čichnova 982/23, č.p. 982, která je součástí pozemku p.č. 4796, v k.ú. Komín, obci Brno, je zapsán na LV č. 2760 pro k.ú. Komín u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Střední škola informatiky, poštovníctví a finančnictví Brno, příspěvková organizace má předán k hospodaření níže uvedený majetek dle Zřizovací listiny příspěvkové organizace Jihomoravského kráje ze dne 30. dubna 2015 č.j. 20/2. Pronajímatel je oprávněn na základě čl. VI. odst. 6 Zřizovací listiny ze dne 30.4.2015 č.j. 20/2 pronajímat nemovitý majetek výše uvedený a dále specifikovaný v této smlouvě.
2. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci do dočasného užívání prostory sloužící k podnikání na ulici Čichnova 23 v Brně, a to v přízemí objektu G u skladu potravin (parc. č. 4796, č.p. budovy 982, KÚ Komín) k využívání pro provoz kantýny pro zaměstnance, žáky a návštěvníky pronajímatele, a to místnosti o ploše 69,5 m² a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tyto prostory sloužící podnikání k výše uvedenému účelu v souladu se zákonem a touto smlouvou. Nájemce prohlašuje, že si prostor řádně prohlédl, seznámil se se stavem a v tomto stavu ji přejímá.

Předmět podnikání nájemce: Hostinská činnost

II. Cena a platební podmínky

A) Výše nájemného a jeho splatnost

- 1) V souladu s platnými právními předpisy bylo dohodnuto nájemné za předmět nájmu podle článku I. této smlouvy v celkové výši 10.919,74 Kč měsíčně dle kalkulace pronajímatele. V návaznosti na ustanovení 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, je nájem osvobozen od DPH. V nájemném není zahrnuta úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru. Nájemné bude účtováno měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem ve výši:

10.919,74 Kč.

- 2) Pronajímatel vyhotoví daňový doklad za nájemné k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce. Den uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den kalendářního měsíce, za který je daňový doklad vystaven.

B) Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru a její splatnost

- I) Smluvní strany sjednávají měsíční paušální částku za poskytované služby (technickoadministrativní činnosti, odpisy, podíl na revizích) ve výši 375,- Kč (tato částka zahrnuje služby dle kalkulace pronajímatele), za otop a TUV 821,- Kč a spotřeba dle odpočtu, za vodné a stočné 250,- Kč a spotřeba dle odpočtu a za elektrickou energii 597,- Kč a spotřeba dle odpočtu.

- 2) Náklady za poskytované služby budou účtovány měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem:

- za služby	375,- Kč včetně DPH
- za otop	821,- Kč včetně DPH + odpočet

Pronajímatel vyhotoví daňový doklad za služby a otop k poslednímu kalendářnímu dni příslušného měsíce. Den uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, za který je daňový doklad vystaven.

- 3) Náklady na vodné, stočné a elektrickou energii budou účtovány měsíčně daňovým dokladem vystaveným pronajímatelem:

- za vodné a stočné	250,- Kč včetně DPH + odpočet
- za elektrickou energii	597,- Kč včetně DPH + odpočet

Pronajímatel vystaví dva samostatné daňové doklady po obdržení daňového dokladu od dodavatele vody a elektrické energie za příslušný kalendářní měsíc.

Den uskutečnění zdanitelného plnění je den, kdy pronajímatel obdrží daňový doklad od dodavatele vody a elektrické energie.

Odběr elektrické energie bude fakturován na základě odpočtu skutečně spotřebované el. energie společně s paušální částkou za účelně vynaložené prostředky v souvislosti s dodávkou elektrické energie.

4) Daňové doklady budou mít náležitosti účetního dokladu (dle § 11 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění) a daňového dokladu (dle § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění).

Nájemce se zavazuje hradit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru převodem na základě daňových dokladů vystavených pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne vystavení.

C) Změna úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

Pokud výše úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním nebytového prostoru nebude odpovídat rozsahu tohoto plnění nebo dojde ke změně úrovně cen za poskytované služby, bude tato skutečnost řešena písemným dodatkem ke smlouvě.

III. Doba pronájmu

Pronájem se sjednává na dobu určitou, a to od **1. 9. 2025** do **31.8.2026**. Každá ze smluvních Stran může tuto smlouvu písemně vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce se zavazuje:

- užívat pronajaté prostory pouze k účelu dle předmětu smlouvy,
- pečovat o předmět nájmu tak, aby nevznikla škoda a udržovat ho v řádném stavu,
- běžné závady prokazatelně způsobené nájemcem, likvidovat na svůj náklad,
- dodržovat veškeré technicko-bezpečnostní předpisy platné v objektu pronajímatele a ostatní předpisy vyplývající z provozování zařízení (včetně předpisů požárních, hygienických, týkajících se bezpečnosti práce a prevence rizik),
- odpovídat za veškerou škodu, která vznikne v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to i v důsledku jednání třetích osob, kterým umožnil do pronajatých prostor přístup,
- nájemce jako provozovatel kantýny umístěné v prostorách pronajímatele se zavazuje, že nebude nabízet k prodeji a prodávat potraviny, které jsou v rozporu s výživovými požadavky na zdravou výživu dětí, žáků a studentů, Požadavky na potraviny, které odpovídají výživovým požadavkům na zdravou výživu dětí, žáků a studentů a lze je nabízet k prodeji a prodávat ve školách a školských zařízeních, stanoví jiný právní předpis o požadavcích na potraviny, pro které je přípustná reklama a které lze nabízet k prodeji a prodávat ve školách a školských zařízeních. Při porušení této povinnosti má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

- nepřenechat pronajaté prostory třetím osobám, – umožnit zástupcům pronajímatele vstup do pronajatých prostor, – po skončení pronájmu uvést prostory do původního stavu, vrátit klíče
- neprovádět stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele, – ohlásit pronajímateli každé poškození pronajatých prostor,
- respektovat uzavření budovy, vyplývající z priority výuky a výchovy žáků (22.00 hodin).

Pronajímatel se zavazuje:

- umožnit nájemci vnést a užívat věci a zařízení nájemce v pronajatých prostorách. Předat prostory k nájmu na základě předávacího protokolu včetně stavu měřidel a klíčů.

Pronajímatel nezodpovídá za škody způsobené na vnitřním vybavení, které je majetkem nájemce.

V. Požární ochrana

Nájemce se zavazuje dodržovat požární předpisy a umožnit pověřenému pracovníkovi pronajímatele provést kontrolu. Při porušení předpisů PO, které by mělo za následek ohrožení Objektu, činnosti nebo bezpečnosti osob v prostoru se nacházejících, je orgán PO oprávněn k nařízení odstranění závady nebo zákazu činnosti. Porušování bezpečnostních předpisů opravňuje pronajímatele k výpovědi nájmu bez výpovědní doby.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Změny této smlouvy jsou vázány na souhlas obou smluvních stran a budou prováděny dodatky ke smlouvě.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 výtiscích, z nichž pronajímatel obdrží 2 výtisky a nájemce 1 výtisk.
3. Případná změna vnějších ekonomických vstupů, vyplývajících z nových právních předpisů a cenových úprav, bude řešena dodatkem ke smlouvě.
4. Pronajímatel může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v 2309 občanského zákoníku.
5. Nájemce může nájem před uplynutím ujednané doby nájmu vypovědět také z důvodů, uvedených v ss 2308 občanského zákoníku.
6. Práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a obecně závaznými právními předpisy.
7. Pronajímatel bude výše nájemného upravovat v souladu s mírou inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou ČSÚ pro předchozí kalendářní rok. O vyhlášenou míru inflace se zvýší roční výše nájemného, která byla sjednána pro předcházející kalendářní rok.
8. S ohledem na skutečnost, že nájemce užíval předmět nájmu specifikovaný výše a pronajímaný touto smlouvou bez právního důvodu, zavazuje se pronajímateli zaplatit za jeho užívání za období od 1.2.2025 do 31.8.2025 úhradu ve výši dle článku VI. Nájemné a platební podmínky. Tato úhrada je splatná současně s první splátkou nájemného.

9. Daňové doklady jsou splatné do 14 dnů od data vystavení.
10. Nájemce souhlasí se zveřejněním smlouvy, včetně všech jejích změn a dodatků, výše skutečně uhrazené ceny na základě smlouvy a dalších údajů na profilu zadavatele a v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o registru smluv**“). Nájemce prohlašuje, že smlouva ani žádná její část nejsou obchodním tajemstvím nájemce ve smyslu 504 Občanského zákoníku. Smlouvu podle vůle smluvních stran na profilu zadavatele a v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména ve lhůtách stanovených příslušnými právními předpisy, uveřejní pronajímatel.
11. Pronajímatel má povinnost zveřejnění smlouvy v registru smluv.
12. Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva byla podepsána podle jejich pravé, dobrovolné a svobodně projevené vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Brně dne: 11.9.2025

.....
Ing. Olga Hölzlová
pronajímatel

.....
Mgr. Lucie Remer
nájemce

Příloha č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího k podnikání
Kalkulace na 1 měsíc platná od 1. 9. 2025

ReFresh Bistro s.r.o.

Pronájem	10.919,73 Kč
----------	---------------------

Celkem pronajatá plocha: 76,2 m²

Pronájem celkem:

375,- Kč

Služby

821,- Kč + odpočet

Služby

TUV

Náklady na otop (včetně teplé vody)

250,- Kč + odpočet

Náklady na vodné a stočné

597,- Kč + odpočet

Spotřeba elektrické energie

Ceny jsou stanoveny včetně příslušné sazby DPH.

.....
Ing. Olga Hölzlová
pronajímatel

.....
Mgr. Lucie Remer
nájemce