



Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a násl zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění:

P-243/2025

Centrum sociálních služeb Hrabyně

Hrabyně 202

747 67 Hrabyně 3

IČ: 70630551

DIČ: CZ70630551

zastoupeno ředitelkou Mgr. Bc. Zdislavou Odstrčilovou

jako „pronajímatel“

a

Moonment, s.r.o.

Hudební 233

747 64 Budišovice

jednatelé: Mgr. Michal Kijonka, Mgr. Zuzana Mikovská

IČ: 06762093

DIČ: 06762093

jako „nájemce“

Preambule

1. Smluvní strany shodně konstatují, že mají zájem uzavřít v souladu principy a zásadami uvedenými v zákoně č. 89/2012 občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání.
2. Nájemce dále deklaruje, že prostory k nájmu hodlá využít v rámci své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání **k provozování manufaktury na výrobu pravé čokolády.**
3. Pronajímatel v tomto směru dále prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s majetkem státu budovy č. p. 203 v kat. území Hrabyně, obci Hrabyně, list vlastnictví 392 a prostory, které jsou předmětem této smlouvy a je tedy také oprávněn tuto smlouvu s nájemcem platně uzavřít.

Článek I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává za úplaty nájemci a nájemce přebírá k dočasnému užívání a následující prostory a místnosti:

internetová kavárna (0-03,0-06)	48,5 m ²	660,00 Kč/m²/rok
sklad (0-04,0-05)	6,6 m ²	
úklidová komora (0-11)	1,8 m ²	
WC (0-13)	2,9 m ²	
sklad (0-28)	7,3 m ²	
celkem	67,1 m²	

2. Pronajímatel se zavazuje v souvislosti s nájmem výše uvedených prostor specifikovaných výše umožnit nájemci průjezd po pozemku pronajímatele pro účely zásobování nájemce, a to v rozsahu, jenž vyplývá z provozní činnosti nájemce.
3. Nájemce bude pronajaté prostory a místnosti užívat za účelem užívání jako prostor určených pro činnost nájemce související s jeho podnikatelskou činností k provozování manufaktury na výrobu pravé čokolády. Změna dohodnutého účelu je možná jen na základě předchozí písemné dohody smluvních stran. Nebude-li písemně stanoveno jinak, není nájemce oprávněn užívat prostory za jiným účelem. Porušení této povinnosti je hrubým porušením této smlouvy a důvodem k ukončení smlouvy výpovědí.

Článek II. **Doba nájmu**

1. Obě smluvní strany se dohodly, že tuto nájemní smlouvu uzavírají s účinností ode dne **1. 1. 2026 na dobu určitou do 31.12.2028.**
2. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran k jakémukoliv datu.
3. Obě smluvní strany se dohodly, že pronajímatel a nájemce jsou oprávněni smlouvu vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu vedle důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku v platném znění také z důvodů uvedených v odst. 4 a 5 tohoto článku.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v případě, že:
 - a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
 - b) nájemce je v prodlení s placením úhrady na nájem nebo za služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem, delším než 30 dnů;
 - c) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící k podnikání nachází odstraněna nebo přestavována tak, že brání dalšímu užívání v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě;
 - d) porušuje-li nájemce své povinnosti vůči pronajímateli;
 - e) nájemce nebo osoby, které s ním užívají pronajaté prostory přes písemné upozornění, hrubě porušují klid a pořádek;
 - f) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání pronajatého prostoru;
 - g) nájemce předá pronajatý prostor do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - h) nájemce změnil v pronajatých prostorách předmět podnikání bez souhlasu pronajímatele;
 - i) nájemce opakovaně porušil své povinnosti stanovené touto smlouvou.
5. Nájemce je dále oprávněn smlouvu vypovědět v případě že:
 - a) ztratí způsobilost k činnosti, k jehož výkonu pronajatý prostor využívá;
 - b) přestane-li pronajatý prostor z objektivních důvodů být způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a pronajímatel nezajistí odpovídající náhradní prostor;
 - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
6. Pro případ výpovědi ze strany pronajímatele podle odstavce 4. tohoto článku a nájemce podle odstavce 5. tohoto článku, sjednávají obě smluvní strany *výpovědní dobu v trvání jednoho měsíce*, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po prokazatelném doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě nejasností o dni doručení výpovědi mají smluvní strany za to, že k jejím doručení adresátovi došlo třetího dne po jejím odeslání odesílatelem formou doporučené zásilky.

7. Smlouvu je možno vypovědět i bez uvedení důvodů s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
8. V případě ukončení smlouvy je nájemce povinen do 7 dnů od ukončení nájmu předat vyklizený pronajatý prostor pronajímateli, není-li dohodnuto jinak. Nepředá-li nájemce přenechané prostory zpět pronajímateli řádně a včas, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši nájemného sjednaného v této smlouvě a uhradit pronajímateli veškeré náklady za služby poskytované nájemci spolu s nájmem přenechaných prostor, k jejichž úhradě byl nájemce zavázán dle této smlouvy, a to až do okamžiku předání přenechaných prostor zpět pronajímateli. Pro případ, že nedojde k předání přenechaných prostor ani ve lhůtě 30 dnů od data ukončení smlouvy výpovědí je oprávněn pronajímatel poté kdykoliv zamezit přístup nájemci do pronajatých prostor a věci zde uložené na náklady nájemce uskladnit s tím, že je rovněž oprávněn pro případ, že má za nájemcem pohledávku zadržet dle ust. § 2234 občanského zákoníku movité věci zde uskladněné.

Článek III.

Výše nájemného a způsob placení

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a služby s nájmem spojené. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu se sjednává dohodou smluvních stran a činí **660,00 Kč/m²/rok**.
2. Roční úhrada nájemného představuje částku **44 280,00 Kč**
Měsíční úhrada nájemného představuje částku 3 690,00 Kč. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu je osvobozeno od DPH podle § 56 zák. č. 235/2004 Sb. o DPH v platném znění.
3. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné, a to ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, vedeného u ČNB Ostrava č. účtu 3732821/0710 nebo v hotovosti do pokladny.
4. K provedení úhrady nájemného vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad – fakturu se splatností 14 kalendářních dnů, která musí splňovat veškeré zákonné náležitosti.
5. Pro případ, že bude nájemce s placením nájemného v prodlení, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Ustanovením o smluvní pokutě není dotčeno právo domáhat se náhrady škody.
6. Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele, doručenou nájemci.
7. Smluvní strany se dále dohodly na možnosti zvýšení nájemného z důvodu:
 - a) zvýšení cen nájemného v místě a čase obvyklém, a to vždy po dohodě s nájemcem.
 - b) z příkazu zřizovatele CSS Hrabyně, tj. MPSV ČR

Článek IV.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zajistí na své náklady tyto činnosti:
 - nájemce si na vlastní náklady a vlastní jméno zajistí připojení na elektrickou energii - připojení elektroměru k veřejné distribuční soustavě;

- úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy;
- likvidaci a odvoz nebezpečného odpadu.

2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu:
- a) v plné výši náklady za odběr tepla, vodného a stočného, a to dle stavu skutečně měřeného odběru dle ceny platné k 1.1.2026, které budou nájemci písemně oznámeny do 20.1.2026

Dodavatel stanovil cenu za odebranou tepelnou energii změřenou v GJ v místě plnění (měření) na základě níže uvedených cenových kalkulací:

➤ cenová kalkulace za pro měsíční fakturaci

vypočtena ze dvou veličin: z kupní ceny tepla vyrobené v KGJ a kalkulované ceny GJ vyrobené ve vlastní plynové kotelně

Dodavatel pro každý rok samostatně stanoví kalkulaci pro měsíční fakturaci v souladu s platnými cenovými předpisy.

➤ cenová kalkulace pro roční vyúčtování

vypočtena podle skutečné kupní ceny tepla vyrobené v KGJ a skutečné ceny GJ vyrobené ve vlastní plynové kotelně podle skutečného podílu dodaného tepla

Podmínky vyúčtování dodávek tepelné energie, zejména stanovení rozsahu, náležitostí a termínů vyúčtování, stanoví vyhláška Energetického regulačního úřadu č. 207/2021 Sb. , o vyúčtování dodávek a souvisejících služeb v energetických odvětvích.

Dodavatel předběžné měsíční fakturace, zaplacené odběratelem za příslušné vyúčtovací období, vypořádá v **roční zúčtovací faktuře**.

Dodavatel roční zúčtovací fakturu poskytne odběrateli nejpozději do 28. února následujícího kalendářního roku, pokud se s odběratelem nedohodne jinak.

Rozdíl v roční zúčtovací faktuře mezi vyúčtovanou částkou a zaplacenými měsíčními fakturami, který je nedoplatkem odběratele, je odběratel povinen zaplatit dodavateli v termínu splatností faktury.

Rozdíl v roční zúčtovací faktuře mezi vyúčtovanou částkou a zaplacenými měsíčními fakturacemi, který je přepřeplatkem odběratele, dodavatel vrátí odběrateli v termínu splatnosti faktury na bankovní účet odběratele uvedený ve smlouvě.

Pronajímatel bude měsíčně fakturovat nájemci náklady za odběr tepla, vodného a stočného + DPH v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu.

3. Revize elektroinstalace, plynových zařízení, hromosvodů, výtahů a hasicích přístrojů zajišťuje a hradí pronajímatel; případné revizemi zjištěné závady vztahující se k pronajatým prostorům je pronajímatel povinen odstranit. Pokud závada vznikla vinou zaviněním nájemce, hradí náklady vždy nájemce.
4. Smluvní strany se dohodly, že platby za pojištění, daň z nemovitosti, úklid, výtahy a servis společných prostor budou řešeny paušálními platbami k 67,1m² pronajatému prostoru, a to ve výši **1 017,00 Kč bez DPH měsíčně**.
Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájemci fakturovat za každý kalendářní měsíc paušální platbu + DPH v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že částky dohodnuté v tomto článku mohou být ze strany pronajímatele jednostranně změněny poté, co dojde ke změně cenových vstupů na jeho straně, zejména nárůstu cen plateb za energie, elektrickou energii a teplo. Pronajímatel

je pak oprávněn přiměřeně zvýšit paušální částku, která byla dojednána v odstavci 4., a to s účinností od doby, kdy dojde ke změně cenových vstupů.

6. Náklady za služby poskytované spolu s nájmem nebytových prostor je nájemce povinen platit s účinností od data uzavření této smlouvy, a to na základě faktury pronajímatele vystavené s náležitostmi daňového dokladu, se 14 denní splatností k 5. dni příslušného kalendářního měsíce.
7. Smluvní strany se dohodly, že úhradu za služby spojené s nájmem bude nájemce provádět ve prospěch bankovního účtu pronajímatele vedeného u ČNB Ostrava č. účtu 3732821/0710 nebo v hotovosti do pokladny.
8. Pro případ, že bude nájemce s placením nákladů za služby v prodlení, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní úrok je splatný na výzvu pronajímatele, která bude nájemci doručena.
9. Smluvní strany se dohodly, že pro případ, že o to nájemce požádá, bude vyúčtování služeb ze strany pronajímatele doloženo fakturami dodavatelů médií a služeb.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu a nájemce tuto skutečnost stvrzuje svým podpisem. Nájemce rovněž podpisem potvrzuje, že je mu znám technický stav předmětu nájmu.
2. Běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady. Běžnou údržbu zahrnující kupř. výmalbu a drobné opravy předmětu nájmu nájemce zajišťuje na své náklady. Pro účely této smlouvy se za drobnou opravu považuje oprava, která jednorázově nepřesáhne finanční částku 3 000,- Kč. Není přípustné opravy sčítat.
3. Nájemce je povinen:
 - a) umožnit pronajímateli a osobám z jejich strany k tomu pověřených, provádění ostatních oprav v předmětu nájmu a kontrolu stavu předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen oznamovat pronajímateli neprodleně veškeré mu známé škody vzniklé na pronajatém majetku a potřebu případných oprav. Při porušení této povinnosti je nájemce povinen nahradit škodu, která by pronajímateli v důsledku tohoto vznikla.
 - b) dodržovat v předmětu nájmu a v budově samotné veškeré předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, protipožární předpisy, hygienické předpisy, ekologické předpisy a zákon o nakládání s odpady s tím, že pokud jde o nebezpečné odpady, zajistí jejich odvoz na své náklady nájemce sám; nájemce se dále zavazuje dodržovat, jak předpisy obecně závazné, tak předpisy vydané pronajímatelem. Pokud jde o ochranu před požárem, zavazuje se nájemce plnit tyto další povinnosti:
 - umístit s ohledem na požární nebezpečí předepsané množství a druh věcných prostředků požární ochrany,
 - zajistit provedení stanovených opatření při činnostech nebo v době zvýšeného nebezpečí vzniku požáru, zejména u výjimečných prací s otevřeným ohněm nebo v případě změny technologie; zahájení výjimečné práce ohněm, změnu technologie, případně jiné činnosti zvyšující požární nebezpečí je povinen nájemce předem písemně schválit u pronajímatele,
 - zajistit provoz tak, aby nedošlo ke vzniku požáru; vznik každého požáru a poruchu technického zařízení, mající vliv na požární bezpečnost objektu neprodleně ohlásit pronajímateli,

- zajistit proškolení všech pracovníků, kteří se s jeho vědomím zdržují v nebytových prostorách, v souladu s platnými právními předpisy.

Povinnosti nájemce na úseku požární ochrany týkající se jeho majetku výše uvedeným nejsou dotčeny.

- c) užívat přenechané prostory výlučně ke sjednanému účelu a platit částku nájemného, veškeré náklady spojené s užíváním a udržováním těchto prostor, jakož i náklady na služby s užíváním nebytových prostor spojených; to vše v rozsahu a za podmínek vyplývajících z dalších ustanovení této smlouvy;
 - d) zdržet se bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádění jakýchkoliv stavebních či jiných podobných úprav přenechaných prostor, jakož i jakýchkoliv zásahů do podstaty nemovitostí; porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele;
 - e) uhradit pronajímateli všechny škody, které mu vzniknou v důsledku jeho provozní činnosti; nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které by nastaly na jeho majetku ze strany nájemce či ze strany osob, které se v předmětu nájmu či v budově samotné se souhlasem nájemce odvozeně od jeho podnikatelské činnosti zdržují.
 - f) zdržet se provádění jakékoliv činnosti, v důsledku které by mohlo dojít k ohrožení života, zdraví, majetku či ekologických hodnot;
 - g) zdržet se užívání přenechaných prostor způsobem, který by jakkoliv nad míru přiměřenou poměrům zasahoval do užívání ostatních prostor v objektu nebo do užívání okolních nemovitostí;
 - h) přenechané prostory udržovat v čistotě, kancelářský odpad ukládat výlučně do nádob k tomuto účelu vyhrazených a samostatně sjednaných, ostatní odpad ze své činnosti likvidovat na svůj náklad;
 - i) zajistit řádnou péči o pronajaté prostory, jejich ochranu před poškozením či zničením;
 - j) zdržet se instalace zabezpečovacího zařízení v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - k) zabezpečit přiměřeným způsobem vlastní majetek v pronajatých prostorách proti odcizení;
 - l) zajistit, aby jeho zaměstnanci, jakož i další osoby, které vstupují za účelem kontaktu s ním do nemovitosti, v níž se přenechané prostory nacházejí, respektovali veškerá bezpečnostní, protipožární a jiná výše zmíněná opatření, vyplývající ze závazných předpisů i z předpisů vydaných pronajímatelem, které budou nájemci při podpisu smlouvy předloženy;
 - m) po skončení nájmu, bez ohledu na důvod tohoto skončení, předat přenechaný prostor pronajímateli, a to v řádném stavu, odpovídajícím obvyklému opotřebení;
4. Nájemce je oprávněn po předešlém souhlasu pronajímatele umístit na venkovní zdi u vstupu do přenechaných prostor pronajímaných touto smlouvou, označení nájemce, a to na svůj náklad. Pronajímatel v souvislosti s tímto ujednáním vhodným způsobem upraví informační tabule při vstupu do objektu tak, aby umožnil nájemci řádné využívání této služby. V případě ukončení nájmu nebo v případě, že o to bude nájemce pronajímatelem požádán je povinen tyto tabule na své náklady odstranit.
5. Nájemce předal pronajímateli v zapečetěné obálce klíče od pronajatých místností. Tyto zapečetěné klíče budou s ostatními zapečetěné na recepci pronajímatele a budou použity pronajímatelem jen v nutných případech (havárie na otopném systému, vodě, požáru apod.). V případě použití zapečetěného klíče bude nájemce neprodleně informován.

Článek VI. **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění, jakož i ostatními obecně závaznými právními předpisy.
2. Jakékoliv změny této smlouvy lze provádět výlučně písemnou formou.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel Hrabyně bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy organizace bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.
6. Tato smlouva zcela nahrazuje a ruší předchozí nájemní smlouvu P-204/2023 včetně všech dodatků uzavřenou mezi smluvními stranami.

V Hrabyni dne

Mgr. Bc. Zdislava Odstrčilová
Ředitelka CSS Hrabyně

Mgr. Michal Kijonka
nájemce