

## Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

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

**P - 245/2025**

### **Centrum sociálních služeb Hrabyně**

Hrabyně 202

747 67 Hrabyně 3

Jednatel: Mgr. Bc. Zdislava Odstrčilová, ředitelka

IČ: 70630551

DIČ: CZ70630551

jako „pronajímatel“

a

### **VERY GOODIES a.s.**

Ringhofferova 115/1

Třebonice

155 21 Praha 5

zastoupena: Matteo Chiera Di Vasco, předsedou správní rady

IČ: 03692442

DIČ: CZ03692442

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 zapsaném ve veřejném rejstříku.
3. Pronajímatel v tomto směru dále prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s majetkem 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 část nebytových prostor k **provozování nápojových automatů** umístěných:
  - chodba u ambulance - 1 ks nápojového automatu „Koffee bar“
  - kuchyňka ve 3.patře - 1 ks nápojového automatu PICCOLLO.
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. 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. 2030.**
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.
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 jejímu doručení adresátovi došlo třetího dne po jejím odeslání odesílatelem formou doporučené zásilky.

## **Článek III.**

### **Výše nájemného a způsob placení**

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu se sjednává dohodou smluvních stran a činí **500,00 Kč měsíčně**. Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu je osvobozeno od DPH podle § 56 zák. č. 235/2004 Sb., o DPH v platném znění.
2. 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.

3. K provedení úhrady nájemného vystaví pronajímatel nájemci daňový doklad – fakturu se splatností 14 kalendářních dnů, která musí splňovat veškeré zákonné náležitosti.
4. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn částku uvedenou v odst. 1 tohoto článku jednostranně navýšit vždy k 1. 1. každého kalendářního roku, a to o částku rovnající se výši inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem.
5. Pro případ, že bude nájemce s placením nájemného v prodlení, se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní úrok ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele, doručenou nájemci.

#### Článek IV.

##### Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu zajistí na své náklady likvidaci a odvoz nebezpečného odpadu.
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu v dohodnuté výši paušálních měsíčních plateb:

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| a) elektrická energie | 500,00 Kč |
| b) vodné              | 50,00 Kč  |

***Měsíční úhrada za služby představuje částku 550,00 Kč + DPH v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu.***

3. 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 vodné a stočné, elektrickou energii. Pronajímatel je pak oprávněn přiměřeně zvýšit paušální částku, která byla dojednána v odstavci 2., a to s účinností od doby, kdy dojde ke změně cenových předpisů. Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel je v průběhu trvání smluvního vztahu částky dohodnuté v tomto článku oprávněn též jednostranně zvýšit o částku rovnající se roční výši inflace, kterou zveřejňuje Český statistický úřad.
4. Náklady za služby poskytované spolu s nájmem 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.
5. 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.
6. 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 pokuta je splatná na výzvu pronajímatele, která bude nájemci doručena.

#### Článek V.

##### 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. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě, ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
3. Smluvní strany vylučují aplikaci § 557 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (výklad použitého výrazu).
4. Veškeré změny a doplnění této smlouvy budou provedeny formou písemných vzestupně číslovaných dodatků vyjadřujících vůli obou smluvních stran a podepsaných na jedné listině oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
5. Je-li nebo stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, nemá to vliv na platnost ostatních ujednání. Smluvní strany se zavazují případné neplatné ujednání bezodkladně nahradit formou písemného dodatku ujednáním platným a co nejvíce se blízcím svým smyslem a účelem ujednání původnímu.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel CSS Hrabyně bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR, pokud se na ni vztahuje povinnost uveřejnění. 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 nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
7. Smluvní strany jsou obecně při plnění Smlouvy povinny postupovat v souladu se zákonem č.110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů v platném znění, a s účinností od 25.5.2018 s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), v platném znění („Nařízení“).
8. Každá ze Smluvních stran je povinna zajistit soulad své činnosti s Nařízením a obstarávat osobní údaje od subjektů údajů, jimiž jsou identifikované nebo identifikovatelné fyzické osoby ve smyslu článku 4 bodu 1) Nařízení, pouze zákonným způsobem v souladu s článkem 6 Nařízení a v souladu se všemi zásadami uvedeným v článku 5 Nařízení
9. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Hrabyni dne

V Praze dne

.....  
Mgr. Bc. Zdislava Odstrčilová  
Ředitelka CSS Hrabyně

.....  
Matteo Chiera Di Vasco  
předseda správní rady