



Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

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

P – 251/2026

Centrum sociálních služeb Hrabyně

Hrabyně 202

747 67 Hrabyně 3

IČ: 70630551

DIČ: CZ70630551

zastoupeno ředitelkou Mgr. Jarmilou Absolonovou, MBA

jako „**pronajímatel**“

a

Alena Harušťáková

Nálepková 972/1

708 00 Ostrava-Poruba

IČ: 24614165

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. Nájemce dále deklaruje, že prostory k nájmu hodlá využít v rámci své podnikatelské činnosti v předmětu podnikání k provozování prodeje – prodej výrobků studené a teplé kuchyně v bistro.

Prodejní doba je stanovena: **pondělí – pátek** **7 - 11 hod.** **13 - 17 hod.**
sobota – neděle **---** **13 – 17 hod.**

2. Pronajímatel v tomto směru dále prohlašuje, že je oprávněn hospodařit s majetkem státu budovy č. p. 202 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 následující prostory a místnosti v budově č.p. 202 kat.území Hrabyně:

Místnost 18	6,7 m²
Místnost 19	6,4 m²
c e l k e m	13,1 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 – prodej výrobků studené a teplé

kuchyně. 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.

4. Předmětem nájmu je také vybavení místností nábytkem a zařízením. Soupis zařízení je nedílnou přílohou smlouvy.

Článek II.

Doba nájmu

1. Obě smluvní strany se dohodly, že tuto nájemní smlouvu uzavírají s účinností ode dne **1.5.2026 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;
 - 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 povinnosti své povinnosti stanovené touto smlouvou.
 - j) pronajímatel, jako státní příspěvková organizace, je dále oprávněn nájemní vztah ukončit okamžitě, pokud bude potřebovat předmět nájmu, který je pro něj dočasně nepotřebný, k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti, v souladu s § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb.
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. 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
2. Roční úhrada nájemného představuje částku
Čtvrtletní úhrada nájemného představuje částku . Nájemné za užívání nebytových prostor přenechaných do nájmu je osvobozeno od DPH podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb. o DPH v platném znění.

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání **movité vybavení zakoupené v letech 1994–1996**, část je morálně i fyzicky opotřebovaná, s omezenou užitnou hodnotou, a pronajímatel nemá pro tento majetek jiné hospodárné využití.

Symbolická úplata činí

Movité vybavení pořízené v letech 2016–2024

U movitého vybavení pořízeného v letech 2016–2024 není v účetnictví vedena přesná zůstatková cena, neboť se jedná o DDM, DKM a nádoby. Pronajímatel proto stanovil nájemné na základě **odhadní metody**, kdy byla za základ vzata pořizovací cena a její předpokládaná zůstatková hodnota ve výši 80 %. Nájemné bylo stanoveno jako **1 % z této hodnoty měsíčně**,
Celkem:

Celkové nájemné

- starý majetek:
- nový majetek

Celkové měsíční nájemné činí

Čtvrtletní úhrada nájemného za vybavení místností nábytkem a zařízení představuje částku **Kč + DPH** v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu.

3. Nájemce se zavazuje platit sjednané nájemné, a to ve prospěch bankovního účtu pronajímatele, vedeného u ČNB Ostrava č. účtu _____ nebo v hotovosti do pokladny CSS Hrabyně.
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 pokutu 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:
 - úklid všech prostor tvořících předmět nájmu dle této smlouvy.
 - likvidace a odvoz nebezpečného odpadu
2. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli veškeré náklady spojené s užíváním předmětu nájmu:
 - a) **za odběr elektrické energie** a to dle stavu skutečně měřeného odběru v cenách dodavatele platných ve fakturačním období a platné sazby DPH.
Pronajímatel bude **čtvrtletně** fakturovat nájemci náklady za odběr elektrické energie + DPH v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu;
 - b) **za odběr vodného a stočného** a to dle skutečné spotřeby vody.
Pronajímatel bude **čtvrtletně** fakturovat nájemci náklady za odběr vodného a stočného + DPH v zákonné výši v cenách platných v době vystavování daňového dokladu.
 - c) **za dodávku tepla**, která je stanovena ve smyslu vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, v platném znění, na základě předpokladu spotřeby tepla na pronajatou plochu a ceny za 1 GJ platné v daném období. Koeficient pro stanovení započitatelné podlahové plochy dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. pro místnosti, které se liší způsobem užívání je ve skladě 1 a v provozovně 1,2.
Spotřeba tepla na m² plochy v budově organizace je 0,753 GJ/m².
Předpoklad spotřeby tepla na otápenou plochu:
 - plocha provozovny $13,1 \text{ m}^2 \times 1,2 = 15,72 \text{ m}^2$
 - celkem započitatelná plocha $15,72 \text{ m}^2 \times 0,753 \text{ GJ/m}^2 = 11,837 \text{ GJ}$
 - d) za dodávku TV a to dle stavu skutečně měřeného odběru.
Pronajímatel bude **čtvrtletně** fakturovat nájemci náklady za dodávku TV + DPH v zákonné výši platné v době vystavování daňového dokladu;

Obě smluvní strany se dohodly, že částky dohodnuté v tomto bodě budou ze strany pronajímatele jednostranně změněny poté, co dojde ke změně cenových vstupů na jeho straně, zejména nárůstu cen plateb za energii, elektrickou energii a teplo. Na požádání budou kalkulace nájemci předloženy.

3. Revize elektroinstalace, plynových zařízení, hromosvodů, výtahů a hasicích přístrojů zajišťuje a hradí pronajímatel; případné revizemi zjištěné závady vztahující se k pronajatým prostorám je nájemce povinen odstranit, pokud závada vznikla zaviněním nájemce, hradí náklady vždy nájemce.
4. 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.
5. 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.
6. 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 CSS Hrabyně.
7. 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.
8. 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 do výše limitu 3 000,00 Kč/jeden případ.
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. 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 nemovitosti; 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, odpovídajícímu obvyklému opotřebení;
4. Nájemce je oprávněn 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.

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 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).
5. Smluvní strany jsou obecně při plnění Smlouvy povinny postupovat v souladu se zákonem č.110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, 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“).
6. 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
7. Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s tím, že každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopise.

V Hrabyni dne 9.4.2026

.....
Mgr. Jarmila Absolonová, MBA
Ředitelka CSS Hrabyně

.....
nájemce