**SMLOUVA O NÁJMU**

**PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

**Střední škola stravování a služeb Karlovy Vary, příspěvková organizace**

se sídlem Ondřejská 1122/56, 360 01 Karlovy Vary

identifikační číslo: 00 52 00 55

zřizovatel: Karlovarský kraj, se sídlem Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary

zastoupena: RNDr. Jiřím Neumannem, ředitelem

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

**a**

**EASYFOOD SERVICE s.r.o.**

se sídlem Polská 61/4, Drahovice, 360 01 Karlovy Vary

identifikační číslo: 147 03 238

daňové identifikační číslo: CZ14703238

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl C, vložka 149

zastoupena: Janem Krajčem, jednatelem společnosti

Kamilou Geržovou, jednatelkou společnosti

Ing. Martinou Borýskovou, jednatelkou společnosti

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce dále označováni společně jen jako „**Smluvní strany**“ nebo každý z nich samostatně též jen jako „**Smluvní strana**“

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

1. Pronajímatel má ve správě a je oprávněn hospodařit s níže označenými nebytovými jednotkami, které jsou ve vlastnictví zřizovatele Pronajímatele, tj. Karlovarského kraje, se sídlem Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary, konkrétně:
2. s **nebytovou jednotkou č. 359/21**, která se nachází v prvním podzemním podlaží a prvním nadzemním podlažím stavby čp. 359, 1024, která stojí na pozemku parc. č. 2500 a parc. č. 2502, vše v obci a katastrálním území Karlovy Vary, přičemž tato nebytová jednotka je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na listu vlastnictví č. 4483; a

1. s **nebytovou jednotkou č. 1033/17**, která se nachází v prvním podzemním podlaží a prvním nadzemním podlažím stavby čp. 1033, 1034, která stojí na pozemku parc. č. 2498 a parc. č. 2506/4, vše v obci a katastrálním území Karlovy Vary, přičemž tato nebytová jednotka je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na listu vlastnictví č. 2956.

Nebytová jednotka popsaná pod písm. a) a nebytová jednotka popsaná pod písm. b) budou dále společně označovány jen jako „**Nebytová jednotka**“).

1. Pronajímatel je právnickou osobou vykonávající činnost škol a školských zařízení, konkrétně pak střední školu (resortní identifikátor: 000520055) se zaměřením mimo jiné na oborovou skupinu 65 Gastronomie, hotelnictví a turismus a provozující v Nebytové jednotce školní jídelnu (resortní identifikátor: 165101458).
2. Nájemce projevil zájem o spolupráci s Pronajímatelem v oblasti rozvoje vzdělávání žáků, včetně zajišťování praktického vyučování (odborný výcvik a odborná praxe) žáků Pronajímatele, a současně o pronájem části nebytových prostor v Nebytové jednotce, které byly dosud užívány Pronajímatelem a které jsou stavebnětechnicky určeny k provozování hostinské činnosti;
3. Nájemce má současně zájem provést svým jménem a na své náklady stavební úpravy, opravy a změny týkající se těch nebytových prostor v Nebytové jednotce, o jejichž pronájem projevil zájem a ve vztahu k nimž předložil Pronajímateli a jeho zřizovateli základní stavebně technickou dokumentaci vymezují rozsah a charakter zamýšlených stavebních úprav, oprav a změn daných nebytových prostor, která tvoří **přílohu č. 1** této Smlouvy, a to vše za účelem, aby tyto nebytové prostory mohly být Nájemcem užívány k provozování hostinské činnosti ve standardu odpovídajícím záměru Nájemce a jeho dobrému jménu a pověsti.
4. V důsledku provedení stavebních úprav, oprav a změn uvedených nebytových prostor v Nebytové jednotce a po jejich následném povolení k řádnému užívání na základě rozhodnutí příslušného stavebního úřadu podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „**stavební zákon**“), bude-li s ohledem na charakter zahájení stavebních prací podléhat vydání stavebního povolení a následnému povolení k řádnému užívání, budou dle prohlášení Nájemce nebytové prostory plně způsobilé k tomu, aby byly užívány, a to v rozsahu a za podmínek vyplývajících z rozhodnutí příslušného stavebního úřadu, bude-li jej podle stavebního zákona třeba, k podnikatelské činnosti s předmětem podnikání (i) hostinská činnost, (ii) prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, a (iii) popřípadě k dalším činnostem provozovaným v režimu živnostenského oprávnění „výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, pokud se jedná o činnosti související s provozem hostinské činnosti, a to vše ve standardu odpovídajícím dobrému jménu a pověsti Nájemce;
5. Smluvní strany přistupují k uzavření této Smlouvy s tím, že současně s touto Smlouvou uzavírají Smlouvu o obsahu, rozsahu a podmínkách praktického vyučování žáků (dále jen „**Smlouva o praktické výuce**“) a současně Smlouvu o spoluužívání zařízení v prostorách sloužících podnikání (dále jen „**Smlouva o spoluužívání zařízení**“);
6. Uzavření této Smlouvy bylo s ohledem na právní postavení Pronajímatele projednáno a schváleno na zasedání Rady Karlovarského kraje konaném dne 25. 3. 2019, v to v rámci usnesení č. RK 360/03/19, což je doloženo v **příloze č. 3** této Smlouvy;

zejména, nikoli jen, v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

tuto

**SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR**

**SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ**

(dále jen „**Smlouva**“)

**ČLÁNEK I.**

**PŘEDMĚT SMLOUVY**

* 1. Nájemce se zavazuje, že:

1. v období ode dne podpisu této Smlouvy do posledního dne, ve kterém bude (i) řádně dokončeno provedení všech stavebních úprav, oprav a změn na Předmětu nájmu, tedy v rozsahu vyplývajícím z přílohy č. 1 této Smlouvy, a toto dokončení bude potvrzeno na základě písemného zápisu vyhotoveného Smluvními stranami, a současně, ve kterém, (ii) bude-li vyžadováno k zahájení stavebních prací vydání stavebního povolení dle stavebního zákona, bude příslušným stavebním úřadem podle stavebního zákona vydáno rozhodnutí (souhlas) s užíváním níže označených nebytových prostor, včetně venkovní terasy přináležející k Nebytové jednotce (dále označeny jako „**Předmět nájmu**“), nebude-li Smluvními stranami dohodnuto jinak:

* převezme od Pronajímatele Předmět nájmu, jak je vymezen v **příloze č. 2** této Smlouvy, která sestává z půdorysu prvního podzemního podlaží a půdorysu prvního nadzemního podlaží s vyznačením místností, které tvoří Předmět nájmu dle této Smlouvy, včetně samostatného soupisu jednotlivých místností s uvedením jejich plošné výměry; a následně

* provede svým jménem a na svůj účet (na své náklady) v součinnosti s Pronajímatelem, v souladu a za podmínek upravených touto Smlouvou, veškeré stavební úpravy, opravy a změny, jimiž bude dosaženo provedení Smluvními stranami odsouhlasených stavebních úprav, oprav a změn v souladu s přílohou č. 1, a to tak, aby dané nebytové prostory byly po dokončení stavebních úprav, oprav a změn způsobilé k užívání pro účel vymezený pod písm. C) preambule této Smlouvy a v čl. III této Smlouvy; a současně
* zajistí svým jménem a na své náklady veškeré dodávky stavebních prací a/nebo stavebních materiálů a zařizovacích předmětů, jakož i další činnosti nutné k řádnému a kvalitnímu provedení stavebních úprav, oprav a změn, jak jsou popsány v předchozím bodě tohoto čl. 1.1 písm. a) Smlouvy; a současně
* zajistí na své náklady pořízení, instalaci či umístění souboru movitých věcí, kterých je třeba pro řádné zahájení podnikatelské činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, které budou ve vlastnictví Nájemce;
* zajistí svým jménem a na své náklady vypracování jakékoli projektové dokumentace, která bude vyžadována v souvislosti se stavebními úpravami Předmětu nájmu, a rovněž vydání veškerých souhlasů, stanovisek a vyjádření třetích osob, včetně dotčených orgánů veřejné správy, bude-li jich dle stavebního zákona třeba, a následně v součinnosti s Pronajímatelem získá veškeré potřebné souhlasy či rozhodnutí dle stavebního zákona k zahájení provádění stavebních úprav a změn na Předmětu nájmu, jakož i následná rozhodnutí o povolení užívání Předmětu nájmu po provedených stavebních změnách a úpravách Předmětu nájmu, budou-li podle stavebního zákona s ohledem na charakter a způsob provedení stavebních úprav, oprav a změn Předmětu nájmu potřebné.

1. v období počínajícím prvním dnem následujícím po období uvedeném pod písm. a) shora (dále jen „**Počátek nájmu**“), tedy poté, kdy Smluvní strany vyhotoví písemný zápis, jímž bude potvrzeno řádné provedení a dokončení stavebních úprav, oprav a změn Předmětu nájmu, a kdy, bude-li to vyžadováno dle stavebního zákona, bude povoleno užívání Předmětu nájmu dle stavebního zákona, započne užívat Předmět nájmu k účelu uvedenému pod písm. C) v preambuli této Smlouvy a v čl. III této Smlouvy, a tento bude užívat v souladu a za podmínek této Smlouvy po dobu jejího trvání;
2. řádně a včas hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu sjednané nájemné a další peněžitá plnění, k nimž je podle této Smlouvy vůči Pronajímateli povinen.
   1. Pronajímatel se zavazuje, že:
3. v období ode dne podpisu této Smlouvy do posledního dne kalendářního měsíce, ve kterém bude (i) řádně dokončeno provedení všech stavebních úprav, oprav a změn na Předmětu nájmu, tedy v rozsahu vyplývajícím z přílohy č. 1 této Smlouvy, a toto dokončení bude potvrzeno na základě písemného zápisu vyhotoveného Smluvními stranami, a současně, ve kterém, (ii) bude-li vyžadováno k zahájení stavebních prací vydání stavebního povolení dle stavebního zákona, bude příslušným stavebním úřadem podle stavebního zákona vydáno rozhodnutí (souhlas) s užíváním Předmětu nájmu, nebude-li Smluvními stranami dohodnuto jinak:

* předá Nájemci Předmět nájmu za účelem zahájení stavebních prací na úpravách, změnách a opravách týkajících se Předmětu nájmu, které budou uskutečňovány v souladu a za podmínek vyplývajících z této Smlouvy; a současně
* poskytne Nájemci součinnost potřebnou pro řádné provedení stavebních úprav, oprav a změn, aby bylo dosaženo stavu vymezeného v příloze č. 1 této Smlouvy, zejména pak bude spolupracovat na finálním technickém řešení Předmětu nájmu, včetně souvisejících konzultací, a kontrole prováděných stavebních prací; a současně
* umožní Nájemci vstup do předmětných nebytových prostor za účelem toho, aby Nájemce v daném období realizoval svým jménem a na své náklady stavební úpravy, opravy a změny Předmětu nájmu v rozsahu vyplývajícím z této Smlouvy, který byl Smluvními stranami odsouhlasen, a aby provedl umístění vlastního souboru movitých věcí, konkrétně movitých věcí tvořících vybavení (například, nikoli jen, stoly, židle, nádobí a další kuchyňské potřeby) a/nebo zařízení (například, nikoli jen, kuchyňské spotřebiče či barové spotřebiče) a/nebo doplňkových předmětů (například, nikoli jen, obrazy, předměty pro stolování) a/nebo spotřebních předmětů a/nebo zásob;

1. dnem Počátku nájmu umožní a strpí, aby Nájemce mohl řádně, dle této Smlouvy a po dobu jejího trvání, užívat Předmět nájmu k účelu vymezenému touto Smlouvou; a
2. dnem Počátku nájmu umožní a strpí, aby Nájemce mohl řádně dle Smlouvy o spoluužívání zařízení spolu s Pronajímatelem spoluužívat a využívat též ke své podnikatelské činnosti anebo za účelem zajišťování praktické výuky dle Smlouvy o praktické výuce Spoluužívané prostory, jak jsou definovány ve Smlouvě o spoluužívání zařízení, a Soubor movitých věcí, jak je definován ve Smlouvě o spoluužívání zařízení.
   1. S odkazem na ustanovení čl. 1.1 a čl. 1.2 této Smlouvy Smluvní strany shodně konstatují, že Předmět nájmu tvoří nebytové prostory v Nebytové jednotce, které jsou takto vyznačeny v příloze č. 2 této Smlouvy a jejichž plošná výměra činí 171,02 m2, a dále venkovní terasa, jejíž plošná výměra činí 82,00 m2.
   2. Pro vyloučení pochybností platí, že Nájemce je oprávněn podle této Smlouvy užívat kromě Předmětu nájmu, který Nájemce bude užívat výlučně, rovněž další prostory, z nichž sestává Nebytová jednotka a které jsou svojí polohou anebo stavebnětechnickým určením předurčeny k tomu, aby byly užívány společně Nájemcem a Pronajímatelem (dále jen „**Společné prostory**“), a to proto, aby každá ze Smluvních stran měla zajištěn přístup k nebytovým prostorům, které v Nebytové jednotce je oprávněna výlučně užívat. Společné prostory jsou vymezeny rovněž v příloze č. 2 této Smlouvy a každá Smluvní strana se bude podílet na nákladech spojených s jejich užíváním v rozsahu a způsobem a za podmínek, které jsou upraveny Smlouvou o spoluužívání zařízení. Pro vyloučení pochybností platí, že Společné prostory nejsou prostory označenými jako Spoluužívané prostory dle Smlouvy o spoluužívání zařízení.
   3. Pronajímatel zaručuje Nájemci, a současně se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy bude prostory, z nichž sestává Nebytová jednotka a které netvoří Předmět nájmu dle této Smlouvy, užívat výlučně a samostatně a že žádný z těchto prostor nepřenechává do užívání třetí osoby bez předchozí písemné dohody s Nájemcem.

**ČLÁNEK II.**

**STAVEBNÍ ÚPRAVY**

2.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce na své náklady zajistí vypracování veškeré stavebně technické dokumentace, na základě které bude prováděno technické zhodnocení Předmětu nájmu sestávající z veškerých v této Smlouvě uvedených stavebních úprav, oprav a změn Předmětu nájmu, včetně všech souhlasů, stanovisek a vyjádření, jichž bude dle stavebního zákona zapotřební pro provádění stavebních prací a/nebo pro vydání rozhodnutí o povolení užívání Předmětu nájmu příslušným stavebním úřadem. Nájemce je povinen k nejpozději k datu, kdy bude Smluvními stranami sepsán a podepsán zápis o řádném dokončení a provedení všech stavebních úprav, oprav a změn na Předmětu nájmu, tedy v rozsahu vyplývajícím z přílohy č. 1 této Smlouvy (viz čl. 1.1 písm. a) této Smlouvy), předat Pronajímateli jedno paré stavebně technické dokumentace skutečného provedení technického zhodnocení sestávajícího ze stavebních úprav, oprav a změn Předmětu nájmu.

2.2 Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce na své náklady zajistí provedení technického zhodnocení Předmětu nájmu sestávajícího z provedení veškerých stavebních prací, včetně dodávek stavebních materiálů. Nájemce se tak zavazuje v souladu s ustanovením čl. 1.1 písm. a) této Smlouvy výlučně na své náklady provést a/nebo zajistit provedení a/nebo zajistit dodávky, zejména, nikoli jen:

(a) dispozičních stavebních úprav a změn;

(b) opravy a/nebo výměny elektrorozvodů, vodovodních či kanalizačních rozvodů, rozvodů plynu, vzduchotechniky, sanitárního zařízení atd., v rozsahu, který se týká Předmětu nájmu;

(c) opravy či výměna povrchů zdí, tj. zejména stávajících omítek, obkladů, podhledů atd.;

(d) výměnu podlahových krytin ve všech místnostech tvořících Předmět nájmu, včetně prostor určených ke společnému užívání, které jsou určeny pro vstup zákazníků do Předmětu nájmu;

(e) zařizovacích předmětů, zejména, nikoli jen, vybavení toalet, baru či barového pultu;

(f) nábytku (stoly, židle) a dalších předmětů nutných pro řádný a bezpečný provoz, jako jsou například, nikoli jen, barové spotřebiče, kávovary;

(g) doplňkových předmětů (například, nikoli jen, obrazy, předměty pro stolování) a/nebo spotřebních předmětů a/nebo zásob.

2.3 Smluvní strany se pro případ, kdy Nájemce řádně a včas nezajistí provedení či dodání a/nebo sám neprovede či nedodá, to, k čemu se podle ustanovení čl. 2.2 této Smlouvy zavázal, a/nebo v rozporu s touto Smlouvou opustí Předmět nájmu ve stavu nedokončených stavebních úprav, oprav a změn předvídaných touto Smlouvou, pak dokončení stavebních úprav, oprav a změn Předmětu nájmu dle podmínek této Smlouvy, včetně uvedení Předmětu nájmu do stavu způsobilého k řádnému užívání, zajistí Pronajímatel. Pokud v této souvislosti Pronajímatel vynaloží jakékoli finanční náklady, pak má nárok vůči Nájemci, aby mu Nájemce uhradil veškeré prokazatelně a účelně vynaložené náklady, a to nejpozději do 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne, kdy Pronajímatel předloží Nájemci podrobný přehled těchto nákladů a vyzve Nájemce k jejich úhradě.

2.4 Smluvní strany se dohodly na tom, že náklady, které Nájemce vynaloží ze svého na řádné provedení technického zhodnocení Předmětu nájmu, tedy na provedení veškerých stavebních úprav, změn a oprav Předmětu nájmu, jak jsou vymezeny touto Smlouvou, budou považovány za náklady, které jdou k tíži Nájemce a o nichž je Nájemce oprávněn účtovat jako o nákladech souvisejících s jeho ekonomickou činností.

Smluvní strany dohodly na tom, že o technickém zhodnocení Předmětu nájmu bude účtovat dle příslušných ustanovení zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmů, v platném znění, Nájemce s tím, že toto technické zhodnocení bude Nájemce z účetního hlediska odepisovat po dobu trvání této Smlouvy, tzn. po dobu 10 (deseti) let ode dne Počátku nájmu.

2.5 Dojde-li k ukončení trvání této Smlouvy před uplynutím doby, na kterou je tato Smlouva podle čl. 4.1 sjednána, pak bylo Smluvními stranami dohodnuto následující:

1. dojde-li k ukončení trvání Smlouvy z důvodu porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy Pronajímateli, pak je Pronajímatel povinen nahradit Nájemci újmu, která ve vztahu k provedeným stavebním úpravám, opravám a změnám na Předmětu nájmu bude představována zůstatkovou účetní hodnotou technického zhodnocení, které Nájemce provedl a o němž účtuje dle čl. 2.4 této Smlouvy. V daném případě je Nájemce tento nárok oprávněn uplatnit u Pronajímatele nejpozději do 3 (tří) měsíců ode dne ukončení této Smlouvy, jinak jeho právo zaniká.

Uplatní-li Nájemce právo na vypořádání zůstatkové účetní hodnoty technického zhodnocení řádně (tedy doloží výši účelně a prokazatelně vynaložených nákladů a jejich odepisování) a včas, tedy ve lhůtě shora uvedené, zavazuje se Pronajímatel uhradit nárok Nájemce do 6 (šesti) měsíců ode dne doručení Nájemcem řádně vystaveného daňového dokladu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Nájemce uvedený na příslušném daňovém dokladu.

1. dojde-li k ukončení trvání Smlouvy z důvodu ležícího na straně Nájemce, pak Nájemce nemá vůči Pronajímateli nárok na úhradu zůstatkové účetní hodnoty technického zhodnocení, které Nájemce provedl a o němž účtuje dle čl. 2.4 této Smlouvy, ledaže by se Smluvní strany dohodly v souvislosti s ukončením trvání Smlouvy výslovně a v písemné formě jinak.

2.6 Smluvní strany se zavazují, že budou k plnění svých závazků podle čl. 2.1 až čl. 2.3 této Smlouvy přistupovat tak, aby:

1. Pronajímatel umožní Nájemci nejpozději do 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne podpisu této Smlouvy vstup do Předmětu nájmu a souvisejících prostor určených dle této Smlouvy ke spoluužívání s Předmětem nájmu, a to za účelem zahájení stavebních úprav, oprav a změn v Předmětu nájmu, včetně toho, že k danému dni Pronajímatel předá na základě písemného protokolu Nájemci veškeré klíče od vstupních dveří za účelem vstupu do Předmětu nájmu a vymezí místa pro napojení na dodávky elektřiny, vody, plynu atd. (dále jen „**Protokol o předání**“); a
2. Nájemce veškeré stavební úpravy, opravy a změny Předmětu nájmu, k nimž se Nájemce zavázal podpisem této Smlouvy, byly řádně dokončeny, a to v termínu nejpozději do 20. 6. 2019; a
3. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí, které lze po nich spravedlivě požadovat, aby nejpozději v termínu do 20. 6. 2019 bylo (i) řádně dokončeno provedení všech stavebních úprav, oprav a změn na Předmětu nájmu, tedy v rozsahu vyplývajícím z přílohy č. 1 této Smlouvy, a toto dokončení bylo potvrzeno na základě písemného zápisu vyhotoveného Smluvními stranami, a současně (ii) bude-li vyžadováno k zahájení stavebních prací vydání stavebního povolení dle stavebního zákona, bylo příslušným stavebním úřadem podle stavebního zákona vydáno rozhodnutí (souhlas) s užíváním Předmětu nájmu k účelu, který je vymezen pod písm. C) preambule a v čl. III této Smlouvy. V zápisu, který bude Smluvními stranami sepsán a podepsán v souvislosti s potvrzením řádného dokončení stavebních úprav, oprav a změn Předmětu nájmu, Pronajímatel současně uvede závěry o posouzení, zda Předmět nájmu je způsobilý k tomu, aby Nájemce v Předmětu nájmu mohl řádně a dle Smlouvy o praktické výuce zajišťovat odborný výcvik a odbornou praxi žáků Pronajímatele, mimo jiné též z hlediska bezpečnostních a dalších relevantních předpisů.

**ČLÁNEK III.**

**ÚČEL NÁJMU**

* 1. Předmět nájmu, včetně Souboru movitých věcí (definovaných ve Smlouvě o spoluužívání zařízení) a včetně Spoluužívaných prostor (definovaných ve Smlouvě o spoluužívání zařízení) bude Nájemcem od Počátku nájmu užíván vlastním jménem a na jeho vlastní odpovědnost, a to:

1. výhradně za účelem provozování hostinské činnosti, a to v těch mezích a s těmi podmínkami, které budou vyplývat z rozhodnutí stavebního úřadu o povolení užívání Předmětu nájmu, a/nebo dále v těch mezích a s těmi podmínkami, které vyplývají z obecně závazných právních předpisů upravujících provozování hostinské činnosti, včetně obecně závazných vyhlášek či jiných závazných instrukcí Statutárního města Karlovy Vary, a dále
2. za účelem s takto provozovanou hostinskou činností souvisejícího provozování prodeje kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin, a popřípadě k dalším činnostem provozovaným v režimu živnostenského oprávnění „výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona“, pokud se jedná o činnosti související s provozem hostinské činnosti,

přičemž současně po dobu trvání této Smlouvy a při využívání Předmětu nájmu k účelu shora uvedenému Nájemce bude zajišťovat v souladu a za podmínek upravených Smlouvou o praktické výuce odborný výcvik a odbornou praxi žáků Pronajímatele.

* + 1. Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu provozovat činnosti shodné či obdobné provozování herny či instalovat v Předmětu nájmu hrací či výherní automaty.
    2. Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu nemá právo provozovat jiným způsobem. Změna účelu užívání Předmětu nájmu je možná pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel bez vážného důvodu neodmítne takový souhlas udělit, pokud má docházet ke změně v osobě Nájemce v souvislosti s přeměnou nebo jinými organizačními změnami na straně Nájemce, pokud bude zajištěna kontinuita a řádné plnění práv a povinností z této Smlouvy a pokud bude zachována kontinuita v osobě, která je dle zvláštních právních předpisů skutečným majitelem Nájemce, vycházeje ze stavu k datu podpisu této Smlouvy. Porušení této povinnosti, jakož i povinnosti vyplývající z ustanovení čl. 3.1.1 této Smlouvy, je pro účely této Smlouvy považováno za podstatné porušení Smlouvy, které zakládá právo Pronajímatele tuto Smlouvu vypovědět.
  1. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn Předmět nájmu přenechat do užívání třetí osobě. Nájemce není rovněž oprávněn poskytnout Předmět nájmu či jeho část pro účely sdružení se k podnikatelské činnosti s jinou osobou anebo jej vložit do majetku jiné osoby anebo učinit jakýkoli jiný úkon obcházející souhlas Pronajímatele s přenecháním Předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě, anebo učinit jakýkoli jiný úkon umožňující využití práv Nájemce vyplývající z této Smlouvy či jejich části jakékoli třetí osobě.

3.2.2 Poruší-li Nájemce své povinnosti upravené v čl. 3.2 této Smlouvy, pak takové porušení povinnosti je pro účely této Smlouvy považováno za podstatné porušení Smlouvy, které zakládá právo Pronajímatele tuto Smlouvu vypovědět.

**ČLÁNEK IV.**

**DOBA TRVÁNÍ NÁJMU**

4.1 Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Předmět nájmu na dobu určitou, a to na dobu **10 (deseti) let**, a to počínaje dnem, který je v této Smlouvě označen jako Počátek nájmu.

4.1.1 Pro vyloučení pochybností se stanoví, že období ode dne, kdy Pronajímatel dle čl. 2.5 písm. a) této Smlouvy předá Nájemci Předmět nájmu a umožní mu zahájit stavební úpravy, opravy a změny Předmětu nájmu, do dne předcházejícího dni, který je v této Smlouvě označen jako Počátek nájmu, se nezapočítává do doby trvání nájmu dle čl. 4.1 Smlouvy, jelikož v daném období Nájemce nemůže a nebude Předmět nájmu užívat k účelu, k němuž je mu dle této Smlouvy přenecháván do užívání, ale bude jej užívat pouze za účelem řádného provedení stavebních úprav, oprav a změn Předmětu nájmu a rovněž za účelem vybavení Předmětu nájmu.

4.2 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je oprávněn uplatnit právo na prodloužení doby trvání nájmu o dalších pět let s tím, že toto právo může písemně u Pronajímatele uplatnit nejdříve po uplynutí 8 (osmi) let trvání nájmu, avšak ne později než 6 (šest) měsíců před uplynutím doby nájmu stanovené dle čl. 4.1 této Smlouvy, a to za předpokladu, že Nájemce k datu uplatnění práva na prodloužení doby trvání nájmu řádně plní své povinnost vyplývající z této Smlouvy, ze Smlouvy o spoluužívání zařízení a ze Smlouvy o praktické výuce; v opačném případě právo na prodloužení doby trvání nájmu nevzniká.

**ČLÁNEK V.**

**NÁJEMNÉ A SLUŽBY**

5.1 Smluvní strany se dohodly na výši nájemného za přenechání Předmětu nájmu do užívání Nájemci, které bylo stanoveno dohodou Smluvních stran s tím, že Smluvní strany při stanovení výše nájemného přihlédly k závěrům znaleckého posudku č. 3458-017/2019, který byl vypracován dne 3. 3. 2019, a to Ing. Ivanem Žikešem, znalcem jmenovaným rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 27. 10. 1987, č. j. Spr. 4397/87 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, jímž byla určena výše nájemného pro užívání Předmětu nájmu jako cena v místě a čase obvyklá.

Smluvní strany se tak dohodly, že nájemné za pronájem Předmětu nájmu činí **12 000,00 Kč (slovy: dvanáct tisíc korun českých) měsíčně.**

Jelikož Pronajímatel není plátcem daně z přidané hodnoty, tak ke sjednanému nájemnému nebude připočtena daň z přidané hodnoty v sazbě platné a určené dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění; popřípadě právním předpisem jej nahrazujícím. Pokud by se v průběhu trvání této Smlouvy Pronajímatel stal plátcem daně z přidané hodnoty, je oprávněn po předchozím písemném oznámení doloženém dokladem o registraci plátce daně z přidané hodnoty, navýšit sjednané nájemné o daň z přidané hodnoty, a to způsobem a ve výši určené platnými právními předpisy.

5.1.1 Pro vyloučení pochybností bylo ujednáno a stvrzuje se, že Nájemce je povinen hradit nájemné za užívání Předmětu nájmu ode dne, kdy nastal Počátek nájmu. V období ode dne, kdy Pronajímatel předal Nájemci Předmět nájmu za účelem zahájení provádění stavebních úprav, oprav a změn Předmětu nájmu, do dne předcházejícího dni Počátku nájmu, v němž Nájemce není oprávněn Předmět nájmu užívat k výkonu své podnikatelské činnosti, ale pouze za účelem provedení stavebních úprav, oprav a změn Předmětu nájmu, nepřísluší Pronajímateli nárok na úhradu nájemného.

5.1.2 Pro vyloučení pochybností bylo ujednáno a stvrzuje se, že v období ode dne, kdy Pronajímatel předal Nájemci Předmět nájmu za účelem zahájení provádění stavebních úprav, oprav a změn Předmětu nájmu, do dne předcházejícího dni Počátku nájmu, v němž Nájemce není oprávněn Předmět nájmu užívat k výkonu své podnikatelské činnosti, ale pouze za účelem provedení stavebních úprav, oprav a změn Předmětu nájmu, bude Nájemce hradit Pronajímateli náklady, které vzniknout Pronajímateli v souvislosti s úhradami služeb anebo s úhradami dodávek energetických či jiných médií, které budou Nájemcem a/nebo osobami, které pro Nájemce budou zajišťovat stavební úpravy, opravy a změny Předmětu nájmu, v daném období spotřebovány. Podrobně je způsob stanovení podílu Nájemce na těchto nákladech Pronajímatele, včetně způsobu a termínů pro úhrady, upraven ve Smlouvě o spoluužívání zařízení.

5.2 Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné sjednané dle čl. 5.1 této Smlouvy (popřípadě nájemné pro další kalendářní roky navýšené dle ujednání vyplývajícího z ustanovení čl. 5.3 této Smlouvy) bude hrazeno na základě vyúčtování provedeného Pronajímatelem (faktury), která bude doručena Nájemci vždy nejpozději k poslednímu dni kalendářního měsíce předcházejícímu kalendářní měsíc, na který je nájemné hrazeno. Faktura bude splatná nejpozději do 10 (deseti) kalendářních dnů ode dne doručení faktury Nájemci.

5.2.1 Nájemce je povinen hradit nájemné v termínu splatnosti dle čl. 5.2 této Smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený na faktuře vystavené Pronajímatelem dle čl. 5.2 této Smlouvy.

5.2.2 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany shodně stvrzují, že nárok na úhradu nájemného vzniká Pronajímateli od Počátku nájmu, a proto nájemné za první kalendářní měsíc, na který bude nájemné hrazeno, bude splatné do 10 (deseti) dnů ode dne Počátku nájmu oproti faktuře, kterou Pronajímatel doručí Nájemci do dne Počátku nájmu. Pro následující kalendářní měsíce se, pokud jde o splatnost nájemného, plně použije ustanovení čl. 5.2 a čl. 5.2.1 této Smlouvy.

5.3 Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané v čl. 5.1 této Smlouvy nebude po dobu do 31. 12. 2024 měněno či upravováno.

5.3.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemné sjednané v čl. 5.1 této Smlouvy bude pro období od 1. 1. 2025 za podmínek níže uvedených s účinností vždy od každého 1. ledna, počínaje rokem 2025, zvyšováno v závislosti na růstu míry inflace zjišťované Českým statistickým úřadem. Nájemné se tak bude každoročně upravovat o míru inflace předchozího kalendářního roku podle vzorce:

**NN = NS x (1+I/100)**

NN …………………………… nově upravená výše nájemného

NS …………………………… stará výše nájemného placená v předchozím kalendářním roce

I …………………………… míra inflace v předchozím kalendářním roce (v %)

Mírou inflace se pro účely této Smlouvy rozumí přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI – Consumer Price Index) za posledních dvanáct měsíců proti průměru předchozích dvanácti měsíců.

V období do vyhlášení výše míry inflace za předchozí kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu bude Nájemcem Pronajímateli hrazeno nájemné ve výši dle předchozího kalendářního roku jako záloha na nájemné. Doplatek Nájemného v nové výši (se započtením navýšení dle tohoto článku Smlouvy) bude Nájemcem Pronajímateli uhrazeno na písemnou výzvu (kterou představuje faktura, daňový doklad) Pronajímatele Nájemci, ve které musí být obsažena částka doplatku nájemného za období dle předchozí věty této Smlouvy a současně stanoveno nájemné ve výši platné pro příslušný kalendářní rok, a to společně s nejblíže následující splátkou nájemného.

5.4 Obě smluvní strany se vzájemně dohodly pro případ, že dojde v průběhu trvání nájemního vztahu ke zrušení měny, v níž je nájemné sjednáno, na tom, že v takovém případě je Nájemce povinen hradit sjednané Nájemné v měně, v níž bude realizován běžný platební styk v České republice, přičemž pro kursový přepočet bude použit kurs platný v den předcházející dni zrušení měny, v níž je touto Smlouvou nájemné sjednáno.

5.5 V nájemném nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, které poskytují jako dodavatelé třetí osoby (zejména, nikoli jen, telekomunikační poplatky, úhrada za plyn, vodné, stočné, úhrada za elektrickou energii, úhrada za odvoz odpadu). Náklady na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu pro období ode dne Počátku nájmu nese Nájemce.

5.5.1 Nájemce je povinen, a to již před datem Počátku nájmu, uzavřít s třetími osobami, které budou poskytovat služby a/nebo dodávat energetická či jiná média spojená s řádným užíváním Předmětu nájmu, příslušné smlouvy. Pronajímatel se zavazuje, že poskytne Nájemci v rozsahu, který po něm lze spravedlivě požadovat, veškerou potřebnou součinnost k uzavření takových smluvních vztahů.

5.5.2 Nájemce odpovídá za to, že Pronajímateli z těchto smluvních vztahů nevzniknou žádné povinnosti a že nebude, a to ani v případě porušení takových smluv nebo v případě jejich neplnění, Pronajímatel povinen plnit na místo Nájemce.

5.5.3 V těch případech, kdy nelze dosáhnout toho, aby Nájemce uzavřel svým jménem a na svůj účet smlouvy s dodavateli služeb a/nebo dodavateli energetických či jiných médií spojených s řádným užíváním Předmětu nájmu, a dále v případech, kdy se jedná o služby či dodávky energetických či jiných médií do prostor, které jsou určeny dle této Smlouvy pro společné užívání Nájemce a Pronajímatele, platí, že Nájemce se bude podílet na úhradách nákladů vznikajících Pronajímateli na dané služby a/nebo energická či jiná média, a to v poměru a způsobem určeném ve Smlouvě o spoluužívání zařízení.

5.6 Bude-li Nájemce v prodlení s úhradou nájemného anebo jiného peněžitého plnění, k jehož úhradě je vůči Pronajímateli povinen podle této Smlouvy, pak v takovém případě je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% (slovy: pět setin procenta) z hodnoty dlužné částky za každý započatý den prodlení, a to až do úplného uhrazení.

5.7 Pokud bude Nájemce v prodlení s úhradou nájemného anebo s úhradou nákladů na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu za ten který kalendářní měsíc a toto nájemné Nájemce neuhradí na účet Pronajímatele ani na základě předchozí písemné výzvy Pronajímatele a v náhradní lhůtě k tomuto účelu určené Pronajímatelem, která nesmí být kratší jak 30 (třicet) kalendářních dnů, je Pronajímatel oprávněn Smlouvu vypovědět dle čl. 10.1 písm. b) a ve lhůtě dle čl. 10.2 písm. b) této Smlouvy.

**ČLÁNEK VI.**

**PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

6.1 Pronajímatel se zavazuje po celou dobu trvání nájemního vztahu, tedy ode dne Počátku nájmu, dle této Smlouvy zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce. V období ode dne předání Předmětu nájmu do dne předcházejícímu den, který je touto Smlouvou označen jako Počátek nájmu, se Pronajímatel zavazuje umožnit Nájemci provádění stavebních úprav, změn a oprav Předmětu nájmu v rozsahu a dle podmínek vyplývajících z této Smlouvy, a to včetně vstupu do Předmětu nájmu a do Společných prostor, jakož i přístup k technickým zařízením (rozvaděče, měřící zařízení apod.), a to v rozsahu který je účelný a potřebný pro řádný průběh stavebních prací.

6.2 Pronajímatel je povinen doručit Nájemci každé rozhodnutí o stanovení pokuty či další sankce uložené Pronajímateli v souvislosti s porušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu vyplývajících z této Smlouvy a/nebo obecně závazných právních předpisů tak, aby byla Nájemci zachována minimálně sedmidenní lhůta k posouzení daného rozhodnutí. Na písemnou výzvu Nájemce doručenou Pronajímateli nejpozději tři dny před koncem lhůty k podání případného opravného prostředku (resp. žaloby), je Pronajímatel povinen (a to na náklady Nájemce) podat proti rozhodnutí o stanovení pokuty či jiné sankce příslušný opravný prostředek (resp. žalobu).

6.3 Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat k naplnění této Smlouvy. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o jemu známých skutečnostech, které by mohly mít vliv na naplnění účelu této Smlouvy.

6.4 Pronajímatel je oprávněn za přítomnosti oprávněného zástupce Nájemce průběžně kontrolovat stav Předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nebude v Předmětu nájmu přítomen, vyzve jej Pronajímatel k součinnosti vhodným způsobem (např. emailem).

6.5 Pronajímatel je povinen svým jménem a na svůj účet sjednat (pokud tak již neučinil před podpisem této Smlouvy) a po dobu této Smlouvy udržovat v platnosti a účinnosti pojištění pro krytí standardních pojistných rizik spojených s vlastnictvím Nebytové jednotky, včetně pojištění pro případ živelných událostí, vandalismu, požáru atp.

6.6 Pronajímatel se zavazuje řádně plnit své povinnosti, které mu vyplývají z této Smlouvy, stejně pak povinnosti, které mu vyplývají ze Smlouvy o praktické výuce a ze Smlouvy o spoluužívání.

**ČLÁNEK VII.**

**PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE**

7.1 Nájemce není oprávněn na Předmětu nájmu zřizovat jakékoli stavby nebo provádět stavební úpravy trvalého charakteru bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele či jakkoli obligačně či věcně Předmět nájmu zatížit právy třetích osob, vyjma těch, které byly Smluvními stranami odsouhlaseny a které vyplývají z ujednání této Smlouvy.

7.2 Nájemce se zavazuje, že bude Předmět nájmu užívat výlučně v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými právními předpisy. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména, nikoli jen, v oblasti protipožární ochrany, bezpečnosti práce, hygienické předpisy. Při plnění těchto svých povinností je Nájemce povinen zajistit, aby byly ve lhůtách daných právními předpisy vždy řádně a včas provedeny kontroly, vyhotoveny příslušné revizní a obdobné zprávy, a taktéž odstraněny případné vady či nedostatky zjištěné při kontrolách, ledaže by výslovně podle právních předpisů byl povinen zajistit takové kontroly a/nebo vypracování revizních či obdobných zpráv Pronajímatel.

7.3 Nájemce je povinen při skončení nájemního poměru předat veškerá zařízení umístěná v Předmětu nájmu ve stavu způsobilém k dalšímu řádnému užívání, a to včetně platných revizních zpráv potvrzujících tuto skutečnost (např. revize hasicích přístrojů, revize elektroinstalace).

7.4 Nájemce je povinen v případě, že jednáním Nájemce, jeho zaměstnanců, obchodních partnerů, klientů či jiných návštěv bude způsobena škoda na Předmětu nájmu a/nebo na Společných prostorách, tuto škodu na vlastní náklady odstranit, a to bez zbytečného odkladu s ohledem na charakter vzniklé škody.

7.5 Nájemce je povinen neprodleně po účinnosti této Smlouvy uzavřít pojistnou smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností Nájemce v souvislosti s výkonem jeho podnikatelské činnosti v Předmětu nájmu a pojistit veškeré takové pojistné události, které lze s ohledem na charakter činnosti Nájemce v Předmětu nájmu rozumně očekávat, včetně odpovídajícího pojištění v souvislosti s plněním Smlouvy o praktické výuce, a toto pojištění po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy udržovat v platnosti a účinnosti.

7.6 Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli do deseti dnů poté, kdy k tomu bude Pronajímatelem písemně vyzván (a Pronajímatel splnil svoji povinnost umožnit Nájemci podání případných opravných prostředků - viz čl. 6.2 Smlouvy) veškeré pokuty či další sankce, které byly Pronajímateli vyměřeny (pravomocným rozhodnutím) v souvislosti se zaviněnýmporušením povinností Nájemce při užívání Předmětu nájmu.

7.7 Nájemce se zavazuje na svůj účet hradit náklady spojené se zajištěním běžné údržby a oprav Předmětu nájmu, včetně oprav havarijních, ledaže by se jednalo o opravy či havarijní opravy na Společných prostorách a/nebo opravy v Předmětu nájmu vyvolané poškozením na zařízeních či rozvodech situovaných mimo Předmět nájmu, kdy za jejich stav a způsobilost k užívání odpovídá Pronajímatel.

* + 1. Pro vyloučení pochybností se za opravy, k nimž je povinen Nájemce, mimo jiné, nikoli jen, považují:

1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
2. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
3. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
4. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu tepla s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu,
5. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, atd.

7.8 Nájemce je dále povinen strpět kontrolu stavu Předmětu nájmu Pronajímatelem a umožnit provedení veškerých revizí, k nimž není podle této smlouvy povinen Nájemce. Nájemce je povinen deponovat u Pronajímatele klíče od vstupních prostor Předmětu nájmu v zapečetěné obálce. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu bez vědomí Nájemce a za použití deponovaného klíče v případě havárie nebo jiné nepředvídatelné události, včetně výkonu práva Pronajímatele ve smyslu ustanovení § 2234 občanského zákoníku.

7.9 Nájemce se zavazuje řádně plnit své povinnosti, které mu vyplývají z této Smlouvy, stejně pak povinnosti, které mu vyplývají ze Smlouvy o praktické výuce a ze Smlouvy o spoluužívání.

**ČLÁNEK VIII.**

**PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

8.1 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce od Pronajímatele převezme Předmět nájmu v termínu dle čl. 2.5 písm. a) Smlouvy, o čemž bude Smluvními stranami vyhotoven Protokol o předání.

8.2 Poté, kdy Nájemce dokončí veškeré stavební úpravy, opravy a změny Předmětu nájmu a kdy, pokud tak bude třeba podle stavebního zákona, bude vydáno dle stavebního zákona povolení (souhlas) k užívání Předmětu nájmu po dokončených stavebních úpravách, opravách a změnách Předmětu nájmu, je Nájemce povinen o splnění této podmínky (eventuálně obou podmínek) Pronajímatele písemně vyrozumět, a to alespoň 3 (tři) pracovní dny přede dnem, který je v této Smlouvě označen jako Počátek nájmu, a vyzvat Pronajímatele k sepsání a podepsání zápisu ve smyslu ustanovení čl. 1.1 písm. a) a čl. 8.2.1 této Smlouvy.

8.2.1 Smluvní strany se zavazují nejpozději v den, který je v této Smlouvě označen jako Počátek nájmu, vyhotovit písemný zápis, v němž potvrdí splnění dané podmínky (eventuálně obou podmínek), o nichž se odvíjí určení Počátku nájmu, a dále uvedenou další skutečnosti vyžadované touto Smlouvou.

8.2.2 Současně s vyhotovením zápisu dle čl. 8.2.1 Smlouvy, pokud o to kterákoli Smluvní strana výslovně požádá, Smluvní strany:

1. v písemné formě a ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou Smluvní stranu, vyhotoví přehled všech na náklady Nájemce provedených stavebních oprav, úprav a změn na Předmětu nájmu, včetně dodání a zabudování takových zařizovacích předmětů, které se dle své povahy stávající součástí nebo příslušenstvím Předmětu nájmu, přičemž výslovně označí takové práce a dodávky (a náklady na ně vynaložené Nájemcem), které představují technické zhodnocení dle čl. 2.4 této Smlouvy; anebo
2. vyhotoví ve dvou vyhotoveních fotodokumentaci stavu Předmětu nájmu ke dni Počátku nájmu.

**ČLÁNEK IX.**

**SKONČENÍ NÁJMU**

9.1 Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká, pokud nastane některá z níže uvedených právních skutečností, jmenovitě:

(a) písemnou dohodou Smluvních stran; nebo

(b) uplynutím doby, na kterou se Smlouva uzavírá (viz čl. 4.1 této Smlouvy)

(c) výpovědí Smlouvy podle čl. X této Smlouvy; nebo

(d) odstoupením od Smlouvy podle čl. XI. této Smlouvy; nebo

(e) ke dni, kdy zanikne Smlouva o spoluužívání zařízení;

(f) na základě jiné, zde výslovně neuvedené právní skutečnosti, která je předvídána právními předpisy a se kterou právní předpisy spojují zánik Smlouvy, jako například nemožnost plnění.

**ČLÁNEK X.**

**VÝPOVĚĎ SMLOUVY**

10.1 Kterákoli ze Smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět svým jednostranným právním jednání, a to jen v případě:

1. pokud je tak výslovně sjednáno v předchozích ustanoveních této Smlouvy, nebo
2. v případě, že druhá Smluvní strana porušuje své povinnosti upravené touto Smlouvou, Smlouvou o praktické výuce anebo Smlouvou o spoluužívání zařízení, pokud je na porušování povinností písemně upozorněna a po upozornění ani v přiměřené době, která nesmí být kratší jak 2 (dva) měsíce, následky porušení neodstraní a/nebo neupustí od porušování takové povinnosti vyplývající z této Smlouvy, na jejíž porušení byla písemně upozorněna.

10.2 Smluvní strany se dohodly na tom, že:

1. v případech, které vyplývají z ustanovení čl. 10.1 písm. a) této Smlouvy, činí výpovědní doba 3 (tři) měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď příslušné Smluvní straně doručena; a
2. v ostatních případech, které vyplývají z ustanovení čl. 10.1 písm. b) této Smlouvy, činí výpovědní doba 6 (šest) měsíců a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď příslušné Smluvní straně doručena.

**ČLÁNEK XI.**

**ODSTOUPENÍ OD SMLOUVY**

11.1 Každá ze Smluvních stran je oprávněna od této Smlouvy odstoupit v případě, kdy:

1. je druhá Smluvní strana v úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, v platném znění (insolvenční zákon), přičemž tato podmínka bude splněna tehdy, pokud o úpadku druhé Smluvní strany bude pravomocně rozhodnuto příslušným soudem; nebo
2. vůči druhé Smluvní straně bylo zahájeno exekuční řízení a/nebo řízení o výkon rozhodnutí pro nesplnění pravomocného a vykonatelného rozhodnutí, jímž je ukládána této druhé Smluvní straně povinnost k peněžitému či nepeněžitému plnění;
3. právo odstoupit od Smlouvy je výslovně sjednáno v předchozích ustanoveních této Smlouvy; nebo
4. právo odstoupit od Smlouvy vyplývá z obecně závazných právních předpisů a předpoklady pro vznik tohoto práva nezapříčinila ta Smluvní strana, která právo na odstoupení od Smlouvy má záměr uplatnit nebo uplatňuje.

11.2 Pronajímatel je též oprávněn svým jednostranným právním jednání od Smlouvy odstoupit tehdy, pokud valná hromada Nájemce rozhodne o zrušení Nájemce bez právního nástupce s likvidací nebo pokud o zrušení Nájemce bez právního nástupce s likvidací pravomocně rozhodne příslušný soud.

11.3 Pronajímatel je dále oprávněn svým jednostranným právním jednání od Smlouvy odstoupit tehdy, pokud správce daně exekučně vymáhá na základě pravomocného rozhodnutí vůči Nájemci daňové nedoplatky či jiná plnění, k jejichž splnění byla Nájemci uložena povinnost na základě pravomocného a vykonatelného rozhodnutí vydanému k tomu příslušným orgánem veřejné správy.

11.4 Pronajímatel je oprávněn svým jednostranným právním jednáním od Smlouvy odstoupit také tehdy, pokud:

1. Nájemce sám a/nebo na základě rozhodnutí příslušného orgánu veřejné správy přerušil výkon oprávnění k podnikatelské činnosti v oblasti provozování „hostinské činnosti“ a/nebo provozování činnosti v oblasti „prodeje kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin“; nebo
2. Nájemce sám a/nebo na základě rozhodnutí příslušného orgánu veřejné správy pozbyl oprávnění k výkonu podnikatelské činnosti v oblasti provozování „hostinské činnosti“ a/nebo provozování činnosti v oblasti „prodeje kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin“; nebo
3. Nájemci byla uložena peněžitá pokuta nebo jiná sankce, včetně sankce zákazu činnosti, a to ať již příslušným orgánem veřejné správy, tak případně soudem, jedná-li se o sankci uloženou v souvislosti s výkonem podnikatelské činnosti podle příslušných právních předpisů, včetně zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, v platném znění.

11.5 Pro případ, kdy kterákoli ze Smluvních stran v souladu a za podmínek upravených touto Smlouvou odstoupí od Smlouvy, se Smluvní strany dohodly na tom, že v takovém případě se Smlouva ruší s účinky k poslednímu dni kalendářního měsíce, v němž byl Smluvní straně doručen písemný projev vůle druhé Smluvní strany, která je po právu oprávněna odstoupit od Smlouvy, směřující k odstoupení od Smlouvy dle tohoto ustanovení.

**ČLÁNEK XII.**

**PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU PŘI SKONČENÍ NÁJMU**

12.1 Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v poslední den trvání nájmu, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení s přihlédnutím ke stavebním úpravám, opravám a změnám Předmětu nájmu provedeným Nájemcem přede dnem Počátku nájmu, a dále bez jakéhokoli věcného či obligačního zatížení Předmětu nájmu provedeného Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.

12.2 Při skončení nájmu (z jakéhokoliv důvodu) vyhotoví Smluvní strany písemný protokol o předání Předmětu nájmu. Součástí protokolu bude zápis o stavu Předmětu nájmu, dokumentace skutečného stavu Předmětu nájmu, popř. audiovizuální záznam o dalších důležitých skutečnostech.

12.3 Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, pokud z ustanovení této Smlouvy nevyplývá pro náklady na technické zhodnocení vynaložené před Počátkem nájmu jinak, že Nájemci nevzniká vůči Pronajímateli nárok na úhradu nákladů vynaložených Nájemcem na zhodnocení Předmětu nájmu. Nájemci dále nevzniká vůči Pronajímateli nárok na úhradu nákladů na technické zhodnocení Předmětu nájmu provedené poté, kdy nastal Počátek nájmu, pokud toto zhodnocení bylo realizováno bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele anebo bez písemné dohody s Pronajímatelem. Stejně tak Nájemci nevzniká nárok na úhradu nákladů vynaložených na údržbu či opravy Předmětu nájmu, a to ani z části.

12.4 Bude-li Nájemce v prodlení se splněním povinnosti předat Pronajímateli Předmět nájmu podle čl. 12.1 této Smlouvy o více jak 3 (tři) pracovní dny, vzniká Nájemci povinnost za každý započatý den následující po uplynutí uvedené 3 (tří) denní lhůty smluvní pokutu ve výši 3 000,00 Kč (slovy: tři tisíce korun českých).

12.4.1 Po dobu, kterou bude Předmět nájmu Nájemcem užíván, přestože byla ukončena tato Smlouva a Nájemce je v prodlení se splněním povinnosti předat Pronajímateli Předmět nájmu dle ustanovení čl. 12.1 této Smlouvy, je Nájemce povinen z titulu odpovědnosti za bezdůvodné obohacení uhradit Pronajímateli částku odpovídající výši nájemného, které byla dle Smlouvy stanoveno pro poslední kalendářní měsíc trvání Smlouvy.

12.4.2 Smluvní pokuta podle čl. 12.4, stejně jako jiné smluvní pokuty, které jsou k zajištění splnění povinností upraveny touto Smlouvou, je splatná do 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne, kdy byla za úhradu smluvní pokuty odpovědné Smluvní straně doručena výzva druhé, k úhradě smluvní pokuty oprávněné, Smluvní straně.

12.4.3 Úhrada smluvních pokut, stejně jako jiných peněžitých plnění dle této Smlouvy, bude prováděna bezhotovostním převodem na bankovní účet k přijetí plnění oprávněné Smluvní strany, který je uveden v záhlaví této Smlouvy, nebude-li pro ten který případ výslovně sjednáno v písemné formě jinak.

**ČLÁNEK XIII.**

**DORUČOVÁNÍ**

13.1 Veškerá podání a jiná oznámení, která se doručují Smluvním stranám, je třeba doručit osobně, nebo doporučenou listovní zásilkou. Pro vyloučení pochybností platí, že oznámení dle této Smlouvy nelze podávat (činit) faxem ani elektronickými prostředky (např. pouze elektronickou poštou).

13.2 Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené:

1. při doručování osobně:

- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo

- dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek; nebo

- dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek, a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.

1. při doručování prostřednictvím držitele poštovní licence:

* dnem předání listovní zásilky příjemci; nebo
* dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování.

13.3 Ke dni podpisu této Smlouvy jsou adresami pro doručování adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny sídla, a tím i adresy pro doručování, budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou Smluvní stranu.

**ČLÁNEK XIV.**

**ŘEŠENÍ SPORŮ**

14.1 Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, včetně otázek týkajících se její existence, platnosti či ukončení, jakož i veškeré spory vzniklé z jakýchkoli mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých z této Smlouvy či v souvislosti s ní, budou rozhodnuty s konečnou platností u věcně a místně příslušného soudu.

**ČLÁNEK XV.**

**SPOLEČNÁ USTANOVENÍ**

15.1 Pokud není v předchozích ustanoveních této Smlouvy uvedeno něco jiného, vztahují se na ně příslušné články společných ustanovení.

15.2 Vztahy mezi Smluvními stranami touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně platnými právními předpisy, zejména, nikoli jen, ustanovením § 2302 a následujícími občanského zákoníku.

* 1. V případě, že některé ustanovení této Smlouvy se – ať už vzhledem k platnému právnímu řádu, nebo vzhledem k jeho změnám – ukáže neplatným, neúčinným, zdánlivým nebo sporným, anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení touto skutečností nedotčena. Namísto dotyčného ustanovení nastupuje buď ustanovení příslušného obecně závazného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu Smlouvy, nebo – není-li takového ustanovení obecně závazného právního předpisu – způsob řešení vyplývající z obchodních zvyklostí.

15.4 Smluvní strany se zavazují:

1. vzájemně včas a řádně informovat o všech podstatných skutečnostech, které mohou mít vliv na plnění dle této Smlouvy,
2. vyvinout potřebnou součinnost k plnění Smlouvy.
   1. Smluvní strany pro vyloučení pochybností ve smyslu ustanovení § 564 občanského zákoníku sjednaly, že tuto smlouvu nelze měnit jinak než v písemné formě. Jakoukoliv změnou smlouvy v jiné než písemné formě nejsou strany dle § 1758 občanského zákoníku vázány a taková změna smlouvy bude neplatná, a to bez ohledu na to, zda bylo dle takové změny plněno či nikoliv, přičemž smluvní strany budou moci takovou neplatnost kdykoliv namítat (smluvní strany vylučují aplikaci § 582 odst. 2 občanského zákoníku). Podpisy oprávněných zástupců obou smluvních stran na dodatcích musí být obsaženy na jedné listině, přičemž je nelze nahradit elektronickým podpisem. Smluvní strany vylučují přijetí nabídky s dodatkem či odchylkou a trvají na dosažení úplné shody o celém obsahu písemného dodatku a jeho náležitostech.
   2. Každá Smluvní strana (jakožto případně dotčená Smluvní strana) na sebe ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku přebírá nebezpečí změny okolností, tj. pro vyloučení pochybností se ve vztazích mezi smluvními stranami založenými nebo souvisejícími s touto Smlouvou neaplikují ustanovení § 1765 odst. 1 a ustanovení § 1766 občanského zákoníku. Smluvní strany se dohodly, že ve vztazích založených touto Smlouvou a/nebo souvisejících s plněním této Smlouvy se nebudou aplikovat ustanovení § 2004 odst. 1 občanského zákoníku (účinky odstoupení od Smlouvy ex tunc), ustanovení § 1895 občanského zákoníku upravující možnost postoupení smlouvy a násl., ustanovení § 1964 občanského zákoníku (ustanovení o možnosti věřitele dovolat se neúčinnosti sjednání času plnění odchylném od ustanovení § 1963 občanského zákoníku).
   3. Smluvní strany pro vyloučení pochybností uvádějí, že tato Smlouva nebyla uzavřena adhezním způsobem, a tudíž se pro vyloučení pochybností Smluvní strany dohodly na vyloučení aplikace § 1799 a § 1800 občanského zákoníku ve vztazích založených touto Smlouvou.
   4. Smluvní strany dále prohlašují, že tuto Smlouvu sjednávaly společně, a proto není možné, v případě, že je možné použité výrazy vykládat různě, vyložit výraz k tíži některé ze Smluvních stran.
   5. Každá Smluvní strana potvrzuje, že před uzavřením této Smlouvy obdržela od druhé Smluvní strany všechny informace v souladu s § 1728 odst. 2 občanského zákoníku.
   6. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Smluvních 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 Smluvních stran.
   7. Pro vyloučení pochybností Smluvní strany prohlašují, že žádný závazek podle ustanovení této Smlouvy není fixním závazkem ve smyslu § 1980 občanského zákoníku.
   8. Obě Smluvní strany jsou oprávněny a v případech stanovených zákonem i povinny uveřejnit Smlouvu, včetně metadat, v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb.,   
      o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v účinném znění. Obě Smluvní strany jsou s uveřejněním Smlouvy, včetně metadat srozuměny. V této souvislosti bylo dohodnuto, že uveřejnění Smlouvy zajistí neprodleně po podpisu Pronajímatel.
   9. V souladu s ustanoveními nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (dále jen „**Nařízení**“), může Pronajímatel poskytnout Nájemci jako příjemci osobních údajů ve smyslu Nařízení osobní údaje žáků v rozsahu nezbytně nutném pro řádné plnění Smlouvy o praktické výuce, a to zejména:
3. adresní a identifikační údaje žáka,
4. údaje o zákonném zástupci žáka,
5. další údaje potřebné pro řádné plnění smlouvy nebo pro splnění zákonných povinností.

V takovém případě se Nájemce, jako příjemce osobních údajů, přijetím osobních údajů žáků stává správcem těchto údajů podle článku 4 odst. 7 Nařízení. Smluvní strany se zavazují, že si navzájem poskytnou přiměřenou součinnost při jakémkoli posuzování dopadů ochrany údajů a při konzultacích s dozorovými orgány nebo jinými kompetentními orgány pro ochranu osobních údajů.

**ČLÁNEK XVI.**

**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

16.1 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci Smluvních stran; v případě povinnosti uveřejnění je účinnost podmíněna uveřejněním v registru smluv. Od tohoto dne jsou Smluvní strany svými smluvními projevy vázány.

16.2 Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý z účastníků této Smlouvy obdrží po jednom vyhotovení. Každé vyhotovení má právní sílu originálu.

16.3 Smluvní strany potvrzují autentičnost smlouvy a prohlašují, že jsou svéprávné, že si Smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují podpisem svým, resp. svého oprávněného zástupce.

Přílohy:

č. 1: projekční architektonicko-stavební řešení vymezující stavební úpravy, opravy a změny Předmětu nájmu, které budou provedeny Nájemcem

č. 2: vymezení Předmětu nájmu a Společných prostor, konkrétně půdorys prvního podzemního podlaží a půdorys prvního nadzemního podlaží a soupis místností tvořících Předmět nájmu, včetně uvedení plošné výměry každé z těchto místností

č. 3: výpis usnesení ze 135. jednání Rady Karlovarského kraje ze dne 25. 3. 2019, který byl pořízen dne 1. 4. 2019

V Karlových Varech dne 11. dubna 2019

Pronajímatel Nájemce

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Střední škola stravování a služeb EASYFOOD SERVICE s.r.o.**

**Karlovy Vary, příspěvková organizace**

zastoupena: zastoupena:

RNDr. Jiřím Neumannem, ředitelem Janem Krajčem, jednatelem

Kamilou Geržovou, jednatelkou

Ing. Martinou Borýskovou, jednatelkou